

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

09 JAN. 2017

Dossier complet le

19 JAN. 2017

N° d'enregistrement

2017-2316

1. Intitulé du projet

LE DOMAINE DU GRAND PARC : Lotissement de 141 logements

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

FRANCELOT

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

VEYSSET Jean-Marc – Directeur Régional -

RCS / SIRET

31908696300059

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
39	Terrains d'assiette d'une superficie de 52000m ² et création d'une surface de plancher comprise entre 15 500m ² et 18 000m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Réalisation d'un lotissement de 141 logements d'une surface de 5,2 ha.

4.2 Objectifs du projet

Le projet de lotissement répond aux objectifs du SCOT et du PLH.

Le projet sera composé de lots libres, de maisons individuelles groupées et de petits collectifs.

20% de logements locatifs sociaux seront réalisés.

Il prévoit également l'aménagement de liaisons douces, d'ouvrage de rétention des eaux pluviales et préservera une zone humide existante.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Ce programme concerne 141 logements dont 28 logements collectifs destinés au locatif social, 32 logements collectifs en accession ; 31 maisons groupées ; 50 terrains à bâtir (libres de constructeur).

Une offre d'habitat diversifiée avec une palette de surfaces de 300 à plus de 600 m².

Les travaux sont séquencés comme suit :

- Création des espaces communs (voirie, liaisons douces, espaces verts, bassin de rétention d'eaux pluviales)
- Construction de bâtiments à usage d'habitation

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase d'exploitation sera à usage d'habitations.

L'accès au lotissement s'effectuera principalement par le Bourg, via la Rue Ronsard. Divers accès voirie intra-lotissement sont prévus pour desservir les différentes parcelles.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site du projet correspond à une zone agricole. Les terrains sont majoritairement cultivés.

Une ancienne déchetterie est présente sur le site du projet, il est prévu une dépollution (cf rapport de dépollution annexé à la demande)

Les terrains restant sont des prairies.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de la commune du Loroux Bottereau zone 1AU approuvé le 8 Mars 2016.
Orientations d'aménagement et de Programmmations incluse au PLU.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de l'iotope ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet recoupe en partie une ZNIEFF de type II et est en limite du ZNIEFF de type I. Cependant la ZNIEFF de type 2 empiétant correspond à la zone humide détectée sur le terrain qui sera conservée et une partie sur l'ancienne déchetterie qui sera dépolluée (étude réalisée). Le bassin de rétention sera mis au point bas de l'ancienne déchetterie au niveau de l'empiètement de la ZNIEFF de type 2 (voir plan joint)
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?

X

dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?

X

Un inventaire de zones humides préalable au projet a été effectué. Des zones humides ont été recensées en partie aval du projet.

Il est prévu de conserver la zone humide détectée
Le projet est en limite de zones humides d'importance majeure

dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?

X

si oui, est-il prescrit ou approuvé ?

dans un site ou sur des sols pollués ?

X

Une déchetterie désaffectée existe sur l'aire du projet.

L'aménageur a réalisé une étude de pollutions des sols et s'engage à suivre les préconisations du rapport joint

dans une zone de répartition des eaux ?

X

dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?

X

dans un site inscrit ou classé ?

X

Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :

Oui Non

Lequel et à quelle distance ?

d'un site Natura 2000 ?

X

Le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000, il est à environ 300m de ce site.

d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

X

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ressources			
est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel			
est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une zone humide a été identifiée et sera conservée. Le projet ne portera pas atteinte à cette zone.
est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?

Les terrains sont aujourd'hui classés en zone 1AU au PLU (Zone à urbaniser), ils sont pour partie cultivés (un congé a été donné à l'exploitant)

Est-il concerné par des risques technologiques ?

Risques et nuisances

Est-il concerné par des risques naturels ?

Engendre-t-il des risques sanitaires ?

Est-il concerné par des risques sanitaires ?

Commodités de voisinage

Est-il source de bruit ?

Les circulations de véhicules apporteront du bruit mais cela sera négligeable

Est-il concerné par des nuisances sonores ?

Lors des travaux, il y aura un impact restreint pour les riverains car les travaux seront réalisés en journée et en semaine.

Engendre-t-il des odeurs ?

Est-il concerné par des nuisances olfactives ?

Engendre-t-il des vibrations ?

Est-il concerné par des vibrations ?

Engendre-t-il des émissions lumineuses ?

Lampadaires

Est-il concerné par des émissions lumineuses ?

Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?

Pollutions

Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?

Les eaux pluviales du projet seront rejetées vers le milieu récepteur à l'aval du site. Des ouvrages de rétention sont prévus. Cet aspect sera détaillé dans le dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau

Si oui, dans quel milieu ?

Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?

Le projet produira des eaux usées qui seront évacuées pour être traitées. Cela sera expliqué dans le dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

Patrimoine / Cadre de vie / Population

Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?

Le diagnostic archéologique prescrit n'a pas déterminé de presences de vestiges archéologiques significatifs, les terrains sont ainsi libérés de toutes contraintes archéologiques.(cf courrier joint)

Une haie existante sera détruite dans le future projet, cette haie est composée Principalement de ronces et de petits arbustes. Elle n'apparaît pas dans le PLU ni dans les Orientations d'aménagement .

Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?

L'activité agricole est aujourd'hui présente sur le site. L'inscription du projet en zone à urbaniser au PLU(1AU) implique la cessation de cette activité.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet d'aménagement prend en compte la préservation de la zone humide qui sera alimentée par le bassin de rétention.

L'ancienne déchetterie a fait l'objet d'un rapport avec mesures détaillées à réaliser.

Pas de diagnostics archéologique

Le Dossier Déclaration loi sur l'eau reprend les mesures de traitement des EU/EP.

8 1 Annexes obligatoires

intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire »

1/16 000 et 1/64 000 (II)

Au minimum 2 photographies datées de la zone d'implantation avec une localisation cartographique des prises de vue l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain

Un plan du projet ou

18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°

5° a), 6° b) et d), 8°, 10°,

8 2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent et les parties auxquelles elles se rattachent

Annexe 2 : Plan masse du projet

Annexe 3 : Rapport de la caractérisation de la qualité environnementale des sols.

Annexe 4 : Plan de situation du projet par rapport à la zone Natura 2000.

Annexe 5 : Plans de situation du projet par rapport aux zones ZNIEFF de type 1 et de type 2.

Annexe 6 : Courrier de la Direction Régionale des affaires Culturelles

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à SAINT - HERBLAIN

le, 05/01/2017

Signature

[Faint, illegible text covering the majority of the page]