



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé  
de l'environnement

## 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



N° 14734\*02

*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**

Date de réception <b>17/07/2013</b>	<b>Cadre réservé à l'administration</b> Dossier complet le <b>24/07/2013</b>	N° d'enregistrement <b>F09173 P032</b>
--	--	---

### 1. Intitulé du projet

**Construction du lotissement "Mas Crespy" d'un total de près de 5 ha à Villeneuve-lès-Maguelone**

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom  Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale **GGL AMENAGEMENT**

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

RCS / SIRET **752 772 426 2012 B 2150**      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
Rubrique N° 33	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases. Le projet s'étend sur une surface totale de 4,8 ha (bassin de rétention compris) et crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 3.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet

**Construction d'un lotissement de 41 lots individuels, de 31 maisons groupées dédiées à de la primo accession et 35 logements collectifs dédiés à de l'habitat social.**

## **4.2 Objectifs du projet**

Réalisation d'une opération d'aménagement dénommé "Mas Crespy" constituée d'une mixité de logements :

- 41 lots individuels
- 31 maisons groupées dédiées à de la primo accession
- 35 logements collectifs dédiés à de l'habitat social.

## **4.3 Décrivez sommairement le projet**

### **4.3.1 dans sa phase de réalisation**

Le projet consiste à aménager un lotissement, en deux phases, par la construction :

- d'habitat individuel, implanté dans le prolongement des lotissement existant, d'habitat groupé en interface avec l'espace agricole et de logements collectifs en R + 2 le long de la RD.
- de voiries, comprenant les voies primaires, secondaires, les trottoirs, les stationnements, les piétonniers, les pistes cyclables, ainsi que la signalisation conforme aux règles de sécurité. Une nouvelle voie structurante sera créée reliant la rue des Palourdes et l'Avenue des Noues. L'aménagement des voies a été élaboré de telle façon que le cheminement de tous pourra se faire en toute sécurité et sur l'ensemble du lotissement
- des réseaux viaires, tels que les réseaux d'assainissement des eaux pluviales et usées, d'eau potable et défense incendie, d'électricité/éclairage public et téléphone.
- un espace vert, nommé "coulée verte" formera un cône de vue, créé au milieu du lotissement et permettant une ouverture vers le Sud.

Ce projet ne modifiera pas l'altimétrie générale du site. Le site n'étant pas boisé, aucun défrichement n'est prévu.

Il est également prévu des travaux extérieurs nécessaires à l'opération, qui seront réalisés dans le cadre d'un PUP par la commune. Dans ce cadre, seront réalisés le giratoire sur la RD 116, l'espace ludique et les deux bassins de rétention (y compris l'aménagement paysager).

### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Lieu de résidence de 140 personnes environ

L'entretien des aménagements et équipements du lotissement seront entretenus par la collectivité publique dès conformité des ouvrages.

**4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Dossier de déclaration Loi sur l'Eau
- Permis d'aménager

**4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli**

Permis d'aménager

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Emprise Foncière de l'opération	3.5 ha
Surface du Bassin Versant Totale Opération (avec bassins de rétention)	4.8 ha

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Entre le lotissement  
"Doménoves" et la RD116  
Commune de Villeneuve  
Les Maguelones

parcelles cadastrales :  
BH 132, 133, 134 P  
Bi 21 p, 22, 24, 25, 26,  
27 p, 28p, 29 p, 30p

Coordonnées géographiques<sup>1</sup> Long. 3 ° 50' 553848 Lat. 43 ° 31' 464484

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée : Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

Villeneuve-lès-Maguelone est seule concernée

**4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**

Oui  Non

**4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?**

Oui  Non

**4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?**

**4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?**

Oui  Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le programme est constitué de deux tranches distinctes :

- viabilisation du lotissement
- aménagement des lots.

<sup>1</sup> 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 ?

L'occupation des sols actuels correspond à des surfaces non imperméabilisés (champs, terrains vagues). Il comprend également le bassin de rétention (non imperméabilisé) du quartier des Doménoves.

Les parcelles du projet se classe en zone 2AU, espaces de la commune destinés à être urbanisés sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

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

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a été approuvé en juin 2012.

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 biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des ZNIEFF se situent à proximité du projet : - 2 ZNIEFF de type II - 10 ZNIEFF de type I Ces ZNIEFF sont répertoriés dans la Note de Présentation située en Annexe.
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il se situe sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelones bordant l'étang de l'Arnel communiquant au final avec la Mer méditerranée.
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"/>	Il existe la Réserve Naturelle de l'Estagnol qui se situe à environ 600 m à l'Ouest du projet.
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 ?

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

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

si oui, est-il prescrit ou approuvé ?

dans un site ou sur des sols pollués ?

dans une zone de répartition des eaux ?

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

dans un site inscrit ou classé ?

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

Oui Non

Lequel et à quelle distance ?

d'un site Natura 2000 ?

Deux sites Natura 2000 se situe à proximité du projet :  
- ZPS : "FR9110042 - Étangs palavasiens et étang de l'Estagnol"  
- SIC : "FR9101410 - Étangs palavasiens".

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

Il existe des zones humides de l'Hérault dont celle ayant pour appellation : "LE BOULAS, LE VAGARAN ET LES PRÉS HUMIDES ALENTOURS DES SALINS DE VILLENEUVE" à environ 600 m au Sud du projet et également un RASMAR à 600 m au Sud-Ouest du projet.

PPRI de la Basse Vallée de La Mosson  
Approuvé le 18/02/2002

## 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	
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone est raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	Le projet induit une modification de l'occupation des sols d'un espace naturel à peu urbanisé (présence d'un bassin de rétention), en espace bâti. Il présente de possibles perturbations jugulées par la mise en place de mesures réductrices et/ou d'accompagnement.
	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"/>	Le projet ne se situant qu'à proximité de certains sites protégés, il n'y aura pas d'incidence sur la biodiversité existante.

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

La zone du projet induit une modification de l'occupation du sol. Néanmoins, elle ne se situe pas sur un secteur de grande richesse écologique.

Est-il concerné par des risques technologiques ?

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est exposée aux risques T.M.D par voie ferrée, ainsi que par plusieurs axes routiers : la RD 612 (ancienne RN 112), la RD 116 et la RD 185. Cependant, le projet ne vient pas aggraver cette situation.

**Risques et nuisances**

Est-il concerné par des risques naturels ?

Le territoire communal est soumis à plusieurs types d'inondations, tels que les crues de la Mosson, et lors de fort vent marin, il existe un risque de submersion marine. Toutefois, le projet ne se situe pas à proximité de ces zones à risques.

Engendre-t-il des risques sanitaires ?

Est-il concerné par des risques sanitaires ?

**Commodités de voisinage**

Est-il source de bruit ?

Est-il concerné par des nuisances sonores ?

Engendre-t-il des odeurs ?

Est-il concerné par des nuisances olfactives ?

Engendre-t-il des vibrations ?

Est-il concerné par des vibrations ?

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>Installation de candélabres le long de la voirie conformes à la réglementation (dirigés vers le bas). En continuité de l'urbanisation existante, elle-même éclairée, aucune nouvelle nuisance ne sera créée.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<p>L'imperméabilisation du site engendre des ruissellements pluviaux qui seront compensés par des bassins de rétention dimensionnés pour une occurrence centennale et dont le débit de fuite se rejette au fossé de la RD116 puis dans le Vallat de la Bouffie et enfin l'étang des Moures.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>Environ 135 E.H. supplémentaires devront être intégrés à la station d'épuration communale. Un chapitre sur la gestion des eaux usées sera détaillé dans le Dossier Loi sur l'Eau.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Le projet se positionne sur des champs et terrains en friche.</p>

**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.

Au regard de ce formulaire et des caractéristiques de l'emplacement du projet, nous estimons qu'une étude d'impact n'est pas nécessaire.

La présente opération se situe en continuité et proximité de l'urbanisation existante de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et n'occasionne aucune modification des zones naturelles protégées (ZNIEFF, Natura 2000, ZICO,...) se trouvant à proximité.

La surface nouvellement urbanisée est de faible ampleur (3,5 ha) et répondra à la demande d'une population en constante hausse depuis 1968. Elle sera également aménagée de façon paysagère. En effet, des espaces verts seront créés à l'intérieur du lotissement ainsi qu'un espace ludique intégrant des aires de jeux, des promenades, et les deux zones de rétention paysagées.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	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 ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°</b> : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

### 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 formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

	Objet
	Note de présentation du contexte du projet

## 9. Engagement et signature

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

Fait à MONTPELLIER

le, 18/07/13

Signature



**SAS GGL AMENAGEMENT**  
 Les Centuries III  
 111, place Pierre Dujardin - BP 84  
 34935 MONTPELLIER Cedex 9  
 RCS-Montpellier 752 772 426  
 SAS au capital de 1 000 000 €  
 Tél. : 04 99 614 515