



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

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

23/09/2015

Dossier complet le

19/10/2015

N° d'enregistrement

2015-00178

1. Intitulé du projet

Domaine de Belrose à Juvignac

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCCV le Domaine de Belrose

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

Laetitia PASCAL

RCS / SIRET

80007792700013

Forme juridique

SCCV

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

36° Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU, ..., n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000m² et inférieure à 40 000m².

Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique

Le projet s'inscrit dans le périmètre d'un PUP regroupant 3 projets de constructions. Les 2 premiers projets ont fait l'objet d'une demande de permis de construire sur les terrains cadastrés BV 12 et BV 15 sur la commune de Juvignac, dont la superficie foncière globale est de 3,6 ha en et une Superficie de Plancher de 14 326 m². Le dernier projet concerne le terrain cadastré BV 3 d'une superficie de 4325 m² auquel est affecté dans le PUP une surface plancher de 1908 m².

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

Il s'agit de 2 permis de construire devant permettre la réalisation d'un nouveau quartier sur le secteur du Labournas sur la commune de Juvignac (terrains BV 12 - BV 15)

Le 3ème projet (parcelle BRUNEL sur le terrain BV 3) n'a pas fait l'objet de demande de PC.

Projet de constructions dans un secteur déjà urbanisé, situé entre une zone pavillonnaire au Sud et une zone d'activité au Nord. Le terrain est pour moitié en friche et pour moitié couvert de vigne.

Un espace boisé classé (EBC) s'étend sur une partie de la friche en vue de réserver un espace vert au cadre de vie des habitants du secteur.

Cette opération comprend le désouchage de la vigne et le nettoyage du terrain destiné aux terrains à bâtir et aux voies et espaces verts sur une superficie d'environ sur les 2/3 du terrain; et au parc à boisier (y compris les ouvrages de rétention qui seront paysagés, merlon) qui s'étend sur 1/3 du foncier.

4.2 Objectifs du projet

Il s'agit de créer par le biais des 2 permis de construire :

- la résidence LES BAINS (BV 15) comprenant 5 bâtiments abritant 83 logements dont 27 sociaux et des bureaux en rez de chaussée,
- le DOMAINE DE BELROSE (BV 12) comprenant 6 bâtiments abritant 140 logements dont 42 sociaux ainsi qu'un parc boisé pour chacun des projets, formant un espace tampon entre la future opération et le tissu pavillonnaire existant. Pour compenser les surfaces imperméabilisées, des ouvrages de compensation d'un volume conforme aux prescriptions de la MISE, seront créés dans les espaces boisés à créer de chacune des opérations.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet consiste à aménager le terrain en 4 phases, par la construction :

- de logements sociaux;
- d'habitats intermédiaires;
- de voiries et réseaux viaires, situées dans l'emprise foncière du projet, permettant la desserte de l'opération, comprenant également les trottoirs, les stationnements, les piétonniers, ainsi que la signalisation conforme aux règles de sécurité. Les voies créées se raccordent sur la voie existante "chemin de l'Ort" et Terres du Sud
- un espace vert dans la partie sud permettant la gestion des eaux pluviales et les risques hydrauliques avec la création de bassins de compensation.

La création d'un espace bâti sur des terrains en friche implique une modification des paramètres hydrologiques. Cette urbanisation se traduit par une imperméabilisation supplémentaire et un changement des coefficients de ruissellement.

En conséquence, les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau interne vers les bassins de rétention, situés au point bas de chaque projet :

- pour le bassin de compensation résidence LES BAINS dimensionné sur la base de 140 l/m² imperméabilisés : rejet au ruisseau de la Fosse.
- pour les bassins de compensation du DOMAINE DE BELROSE dimensionné sur la base de 160 l/m² imperméabilisés: rejet au réseau pluvial du chemin de l'Ort puis au ruisseau de la Fosse.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet développera une activité résidentielle, avec environ 223 logements et une surface de bureaux de 148 m² sur les permis de construire en cours d'instruction.

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 Loi sur l'Eau visant la rubrique 2.1.5.0.

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

Permis de construire dans le cadre d'un PUP

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie du projet PUP	4 ha env
Surface de plancher habitat PUP	13 234 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Juvignac,
chemin de l'Ort, lieu dit du
Labournas

Coordonnées géographiques¹

Long. 3 ° 47' 29" E Lat. 43° 37' 01" N

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 :

Juvignac 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 se développe en 4 phases distinctes :

- Phase 1 : création des bassins de compensation;
- Phase 2 : création des voiries et réseaux;
- Phase 3 :
création de 5 bâtiments de 84 logements dont 27 sociaux et 143 m² de bureaux parcelle BV 15
création de 6 bâtiments de 140 logements dont 42 sociaux parcelle BV 12
- Phase 4 : création de l'espace boisé

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 est occupé par une vigne pour partie et une friche.

Les objectifs de la zone sont de compléter et achever le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants et encourager les opérations d'ensemble.

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

- Plan Local d'urbanisme de la commune de Juvignac approuvé au 17 juin 2013 qui classe le secteur en zone 1AU2: zone d'urbanisation future à court ou moyen terme comprend les secteurs naturels non équipés situés en frange d'urbanisation, zone à vocation principale d'habitat.
- Plan de Prévention des Risques d'inondation Mosson Amont approuvé par arrêté préfectoral le 09/03/2001. Le cour d'eau au nord de l'opération est classé en zone Rouge "R": zone inondable naturelle. Ce zonage n'affecte pas le périmètre de l'opération.

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 ?		X	
en zone de montagne ?		X	
sur le territoire d'une commune littorale ?		X	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?		X	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant en cours d'élaboration ?	X		PPBE de l'agglomération de Montpellier approuvé en avril 2010

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

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 ?

-PPR Inondation approuvé le 09/03/2001

-PPR Feux de forêt approuvé le 30/01/2008

dans un site ou sur des sols pollués ?

X

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

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 ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?		☒	Le projet sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable
	Implicquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?		X	
	est-il excédentaire en matériaux ?		X	
	est-il déficitaire en matériaux ?			
Milieu naturel	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?		☒	
	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?		☒	Le projet induit une modification de l'occupation des sols d'un espace naturel 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 ?		☒	Le projet ne se situant qu'à proximité de certains sites protégés, il n'y aura pas d'incidence sur la biodiversité existante.

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.

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

☒

Est-il concerné par
des risques
technologiques ?

X

Risques
et
nuisances

Est-il concerné par
des risques naturels ?

☒

PPRI Inondation en bordure du périmètre opérationnel

Engendre-t-il des
risques sanitaires ?

X

Est-il concerné par
des risques
sanitaires ?

X

Commodités
de
voisinage

Est-il source de
bruit ?

☒

Est-il concerné par
des nuisances
sonores ?

X

Engendre-t-il des
odeurs ?

X

Est-il concerné par
des nuisances
olfactives ?

X

Engendre-t-il des
vibrations ?

X

Est-il concerné par
des vibrations ?

X

Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☒

Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☒

Le projet générera de l'éclairage public source d'émission lumineuses. Toutefois le choix des candélabres et l'orientation de l'éclairage devrait réduire fortement ces émissions. En continuité de l'urbanisation existante, elle-même éclairée, aucune nouvelle nuisance ne sera créée.

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

Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☒

Si oui, dans quel milieu ?

L'imperméabilisation du site engendrera des ruissellement pluviaux qui seront compensés par des bassins de rétention dimensionnés au-delà des prescriptions de la DDTM de l'Hérault. Le débit de fuite se rejettera au réseau pluvial communal puis au ruisseau de la Fosse qui rejoint la Mosson 3 km en aval. Les caractéristiques de la compensation mise en oeuvre seront détaillées dans le dossier de Déclaration Loi sur l'Eau.

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

Le projet engendrera des déchets liés à la consommation des ménages et des diverses activités de bureaux et de services. Les déchets seront, a priori, non dangereux. Un chapitre sur la gestion des eaux usées sera détaillé dans le Dossier Loi sur l'Eau

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

Le projet engendrera une modification sur les activités humaines puisque c'est un projet immobilier résidentiel à la place d'une parcelle agricole (vigne).

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

Patrimoine /
Cadre de
vie /
Population

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 Juvignac et n'occasionne aucune modification des zones naturelles protégées (ZNIEFF, Natura 2000, ZICO,...) suffisamment éloignées.

La surface nouvellement urbanisée est de faible ampleur (4 ha) et répondra à la demande d'une population en constante hausse. Elle sera également aménagée de façon paysagère avec la création de boisements au Sud du projet et les deux zones de rétention paysagées.

