



Ministère chargé de
l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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



N° 14734*03

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Projet de construction d'une résidence hôtelière & d'un bâtiment multiservices de restauration, séminaires, spa & relaxation situé sur la commune de Porto Vecchio

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI LA PROPERTY

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

LIONEL ALIM

RCS / SIRET

8 9 9 7 0 4 3 3 2 0 0 0 1 9

Forme juridique SCI

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
o N°47 Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols → b) Autres déboisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.	Projet sur un terrain d'une superficie de 21 610 m ² supérieure à 0,5 ha.

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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le programme porte sur- la réalisation:

- D ' un équipement multiservices (Accueil / Bar / Restauration / SPA & Bien-être / Séminaires / Piscine) pour une surface utile d ' environ 621 m²
- D ' une résidence hoteliere composée :
- D ' un logement de fonction d ' environ 54,9 m²
- De 7 villas d ' environ 285 m² chacune

En regard de la parcelle de 21 610 m² le programme est volontairement mesuré de façon à conserver l'équilibre général du site.

4.2 Objectifs du projet

L'enjeu à la proposition de résidence touristique est de faire ressentir et vivre ce cadre unique et particulier offert par la Corse, qui tient tant de ses paysages, de ses ambiances, de ses couleurs etc... Le site du projet se développe sur une topographie en pente qui se caractérise par un paysage fort de roche et de maquis dont les parties hautes trouvent des points de vue sur la mer.

Pour aborder ce projet nous avons opté pour une approche contemporaine de l'architecture qui sera ancrée dans le site et la topographie pour donner à vivre et expérimenter le lieu :

- En respectant / révélant le lieu et sa beauté rocailleuse
- En étant le moins invasif et destructif
- En limitant les emprises au sol et en travaillant la compacité de nos propositions
- En travaillant des matières naturelles qui résonnent avec le paysage

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

L'ensemble des travaux en surface de plancher représentent environ 12% de la surface de la parcelle.

Les constructions seront réalisées en partant du haut de la parcelle pour finir par les bâtiments en bas de la parcelle.

Ceci nous permettra de limiter les déplacements de roches et de matière à travers tout le site.

La roche et la terre extrudées seront stockées sur place à proximité des bâtiments afin de permettre le remblai (et le modelage si nécessaire) chaque fois qu'un ouvrage en gros œuvre sera terminé.

Dans un premier temps, une voie d'accès sera réalisée en suivant le cheminement définitif. Cette voie devra prendre en compte les mesures liées à la protection et la gestion de l'environnement (pluie/ruissellement/déplacement de matière etc).

L'accès établi, les entreprises pourront réaliser leur sondages et la réalisation des tranchées nécessaires aux réseaux. Comme évoqué plus haut, les terrassements seront ensuite effectués villa par villa, dans la limite de l'emprise nécessaire à la construction.

Les bâtiments n'étant que semi enterrés, le terrain sera décaissé seulement sur certaines parties afin d'avoir la plateforme adéquate à la réalisation du gros œuvre.

Une fois l'enlèvement de terre/roche, le terrassement et les fouilles réalisées, les fondations seront coulées afin de mettre en œuvre le gros œuvre (murs et planchers).

Dans un tiers temps, lorsque le gros œuvre sera réalisé et étanché pour les parties enterrées, les pourtours des bâtiments seront remblayés avec la roche et la terre stockées sur place. Si nécessaire, un modelage en périphérie sera également réalisé afin de stabiliser le terrain et les cheminements/accès (pour répondre aux normes d'accessibilité notamment). Après quoi les entreprises de second œuvre pourront intervenir.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En préambule, l'ensemble des constructions ont été conçues en intégrant la topographie du site au projet.

Les étages des villas et du bâtiment multiservices sont disposés de façon à accompagner les pentes de terrain existantes pour limiter les terrassements et décaissements.

Dans cette même logique, les circulations intérieures au site ont également été pensées avec l'intention de minimiser leur impact sur l'ensemble de la parcelle en cherchant l'adaptation la plus optimisée à la topographie.

Une circulation unique est envisagée pour desservir l'ensemble des entités, elle est envisagée de façon à intégrer les différents réseaux (pour concentrer l'intervention sur le site). Aucune clôture ne vient isoler l'ensemble du site du reste de son environnement naturel, seul un mur en bas de parcelle sera réalisé pour isoler le site de la route et des voitures, préservant sa naturalité intérieure.

Cf. Pre diagnostic environnemental

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

o Déclaration au titre de la Loi sur l'eau Articles L 214-1 à 6 et R 214-1 à 6 du code de l'Environnement, nomenclature 2.1.5.0 relatifs aux rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie parcelle	21 610 m ²
Surface totale du plancher	2672,20 m ²
Surface imperméabilisée	4701 m ²

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s) d'implantation**

Parcelle 186 section BX commune de Porto Vecchio

ROUTE DE PORRA - 20137 Porto Vecchio

Coordonnées géographiques¹ Long. 4 1° 55' 98" 71 Lat. 09° 29' 30" 4

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ : Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Point d'arrivée : Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ? Oui ☐ Non ☒

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Commune de Porto Vecchio
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	PPRI OSU approuvé le 15/05/2001 PPRI STABIACCIU approuvé le 26/07/2000
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	ZSC : Bouches de bonifacio, Ile des moines 1,4 km; Embouchure du Stabiacciu 1,5 km les Cerbicales et frange littorale 1,2 km
D'un site classé ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Cf. Pré diagnostic environnemental en pj.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Il se situe au sein espace naturel sylvicole et pastoral au sein du PADDUC. Le projet engendrera nécessairement une artificialisation du sol et un changement de destination de la parcelle.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Seul un aléa retrait gonflement des argilles faible est identifié sur le site du projet.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	La phase de travaux engendrera le trafic de camions de chantier ce qui augmentera le trafic sur la zone. Néanmoins, ce trafic reste limité dans le temps et de manière intermittente, ce qui limite l'impact. Le fonctionnement du projet engendrera également de faibles trafics.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☐	☐ ☒	La phase travaux du projet pourra engendrer de manière occasionnelle des nuisances sonores pour les habitations alentours. Cet impact reste limité puisque occasionnel et temporaire. De plus les travaux ne seront pas réalisés en période nocturne. Compte tenu que le projet est une résidence hôtelière, la phase de fonctionnement peut engendrer des allées et venues plus conséquentes notamment en période estivale.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	Seule la phase travaux pourra engendrer accidentellement des nuisances olfactives mais très limitées.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	Seule la phase travaux peut occasionnellement engendrer des vibrations, néanmoins la survenue de cet impact reste très limitée.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	La production et l'acheminement des matériaux, ainsi que les engins de travaux et les véhicules des usagers de l'ensemble immobilier seront des sources d'émission de gaz à effet de serre.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	En phase travaux des transferts de pollution par déversement accidentel de produits polluants pourraient apparaître avec : • Des laitances de béton, • Des eaux de lavages diverses susceptibles de se déverser dans le milieu ; • Une fuite, un déversement ou un rejet accidentel (lors de ravitaillement) de produits polluants, comme une perte de carburant. Toutefois, le cas échéant, cette situation résulterait d'un événement ponctuel, accidentel et sans grande ampleur au regard de la nature des travaux.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet induit un rejet d'effluents d'eaux usées pendant son fonctionnement. Il devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif ou se conformer au SPANC.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	La phase travaux engendrera nécessairement la production de déchets suivants : - DIB - Déchets ménagers - BTP La collecte et leur traitement sont prévus par les entreprises qui en sont responsables comme producteurs.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Aucun patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager n'est impacté par le projet mais il contribue tout de même à la poursuite de l'urbanisation de la zone.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le site du projet est actuellement inutilisé par des activités humaines, il se situe à proximité de quelques parcelles bâties de manière diffuse. Il se situe au sein espace naturel sylvicole et pastoral au sein du PADDUC. Il est actuellement soumis au RNU. Le projet engendrera nécessairement une modification de l'occupation du sol de la zone.

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

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Cf. Pré diagnostic environnemental en pj

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
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) ;	☒
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 ;	☒
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☐
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

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

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Pré diagnostic environnemental Permis de construire

9. Engagement et signature

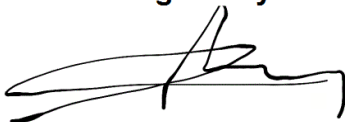
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Paris

le, 15 décembre 2022

Signature

DocuSigned by:

25AB58DAACEC40F...