

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

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'un ensemble immobilier mixte de logements, commerces et services sur la commune de Porto-Vecchio, « les Terrasses 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

SAS CG INVESTISSEMENT

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

Guillaume CIABRINI

RCS / SIRET

3 2 0 8 7 9 5 4 7 0 0 0 2 6

Forme juridique

SAS

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.))
39a	- Création d'une surface de plancher de 15 638 m ²
41a	- Aires de stationnement ouvertes au public de 125 unités
47a et b	- Défrichement de 0.9 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

L'objectif du projet est la réalisation d'un ensemble immobilier mixte composé de six (6) bâtiments comprenant un (1) hôtel de tourisme, quatre (4) immeubles d'habitation, une (1) résidence pour personnes âgées, trois (3) commerces de proximité, une (1) supérette, une (1) crèche et cinq (5) parcs de stationnement dont un public. Ce projet s'insère au sein d'un espace déjà artificialisé comprenant un parc de stationnement couvrant 30 % de la surface du terrain. Les nouveaux parkings seront entièrement intégrés aux bâtiments et le reste de la surface du site sera végétalisée (36 %). Le modèle d'anciennes terrasses sera conservé en cohérence avec le passif agricole de la parcelle et les bâtiments seront encastrés pour accompagner la pente naturelle du site. L'implantation des nouveaux espaces végétalisés s'inscrira dans la continuité d'une trame verte et paysagère, le vallon « virgule urbaine ». Le projet présente des caractéristiques répondant aux exigences de la Charte paysagère de la Ville de Porto-Vecchio, afin de favoriser son insertion paysagère et d'assurer une continuité avec le bâti alentour, tant dans les aspects fonctionnels qu'esthétiques.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est d'une part de répondre à la forte demande en logements tout en limitant l'extension urbaine de Porto-Vecchio sur des espaces naturels, forestiers ou agricoles, en accord avec la Loi Climat et résilience d'août 2021.

Les nouveaux bâtiments contribueront à combler la discontinuité du bâti en plein cœur de la Ville et à densifier l'offre d'habitations. En parallèle, les bâtiments offriront des nouveaux commerces et services accessibles depuis les rues existantes, favorisant la vie de quartier. Des places de parking publiques permettront aux personnes plus éloignées de pouvoir profiter de ces nouveaux espaces publics.

Enfin, des espaces verts seront accessibles au public. Leur aménagement repose sur le modèle agricole passé de la parcelle avec ses terrasses et percées permettant la vue sur le thalweg en contrebas et la mer au loin.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet prévoit la désimperméabilisation du parking existant ainsi que de ses voies de desserte.

La parcelle sera défrichée et les arbres coupés. Les oliviers qui pourront être récupérés seront replantés dans les nouveaux espaces.

Lors du terrassement, un bassin de rétention, dont l'étude est en cours, viendra récolter les eaux de ruissellement avant d'éviter la pollution des cours d'eau et de la mer en contrebas du site de projet, notamment au niveau des ZNIEFF et zones Natura 2000 en aval.

Les immeubles seront implantés de manière à respecter au mieux la topographie naturelle du terrain. Des plantations viendront *a posteriori* apporter ombre et végétalisation sur les surfaces restantes.

Une fois les travaux réalisés, le projet comprendra 9 477 m² de surface imperméable (la parcelle étant actuellement artificialisée à hauteur de 4 070 m²) et 5 364 m² de surface perméable dont 3 577 m² d'espaces verts en pleine terre (24 %) et 1 787 m² d'espaces verts sur dalles (12 %).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les bâtiments offriront des logements touristiques et résidentiels. Les rez-de-chaussée seront réservés aux commerces et services accessibles depuis l'avenue du Maréchal Leclerc et la rue Stefano Sardo/chemin de la Covasina. Les parkings seront tous enterrés et compris dans les bâtiments, évitant l'artificialisation d'au moins 4 600 m², en considérant la surface minimale autorisée d'une place de parking.

Les constructions seront toutes raccordées au réseau d'assainissement, si bien qu'aucun rejet ne sera effectué *in situ*.

Le projet ne sera pas à l'origine d'une quelconque émission (brûlage de déchets, rejet d'eau de process), hormis les nuisances sonores liées à l'occupation humaine.

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).

Le projet est soumis aux procédures administratives suivantes :

- Permis de construire.
- Dossier loi sur l'eau.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de végétation	5 364 m ²
Surface de construction	5 680 m ²
Surface de voirie	3 797 m ²
Surface totale du projet	14 841 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Parcelles 181, 183, 184 et 414 -
Section AD
Avenue du Maréchal Leclerc et
Chemin de Covasina
20137 PORTO-VECCHIO

Coordonnées géographiques¹

Long. __° __' __" .. Lat. __° __' __" ..

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 ?	<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 un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Projet situé dans le périmètre de protection du monument historique de la Citadelle de Porto-Vecchio.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La Ville de Porto-Vecchio dispose de plusieurs Plans de Prévention des Risques Inondation. Ils ont été approuvés par arrêté d'approbation (le 15/05/2001 pour le PPRI Osu et le 26/07/2000 pour le PPRI Stabiacciu).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site inscrit Zonages paysage réglementaires « Zone Littorale de Palombaggia » à 2,78 km.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les ZSC « Baie de Stagnolu, golfu di Sognu, Golfe de Porto-Vecchio », « Embouchure du Stabiacciu, Domaine Public Maritime et îlot Ziglione » et « Suberaie de Ceccia/Porto-Vecchio », à respectivement 0,4 1,4 et 1,6 km.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<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"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Terrassements, les bâtiments sont encastrés le long de la pente.
	Est-il déficitaire en matériaux ? 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"/>	L'impact du projet est réduit : - Le site est déjà artificialisé. - Le site ne présente ni espèce protégée ou à enjeu, ni habitat remarquable. - Le site ne fait l'objet d'aucune mesure de protection particulière.
	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'emprise de projet n'est pas comprise dans une zone identifiée comme à risque du PPRI.</p> <p>Bien que la Ville de Porto-Vecchio ne dispose pas d'un PPRIF, une cartographie de la DDTM place l'emprise de projet en dehors des zones d'aléa.</p>
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Déplacements d'engins et de matériaux en phase travaux.</p> <p>Le projet intègre des portions de voiries qui seront utilisées pour la circulation des véhicules.</p>
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>La phase de travaux, par la présence d'engins, pourra constituer une source de nuisances sonores. Mais elle sera de faible intensité et courte dans le temps.</p> <p>Au cours de la phase d'exploitation, le bruit se limitera à la circulation des véhicules.</p>

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La problématique liée au rejet des eaux pluviales a été prise en compte par le maître d'ouvrage. Une rétention sera mise en œuvre (étude en cours) par l'intermédiaire d'un bassin de rétention.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les effluents domestiques seront collectés par un réseau et canalisés vers la station d'épuration, laquelle se caractérise par une capacité de traitement suffisante pour accueillir le flux supplémentaire lié au projet.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans le périmètre de protection de la Citadelle de Porto-Vecchio. Néanmoins, la Charte pay- sagère de la ville est respectée et le projet sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. L'incidence visuelle et paysagère du projet a été jugée modérée.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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) :

Mesure d'évitement et de réduction (CF note environnementale en annexe) :

- Choix d'un site déjà artificialisé.
- Conservation d'un corridor vert et paysager.
- Limitation de l'imperméabilisation des sols : totalité des parkings intégrés aux bâtiments.
- Adaptation temporelle des travaux.
- Clôtures perméables en périphérie.
- Plantation d'espèces végétales locales et lutte contre les espèces exotiques envahissantes.
- Limitation de l'imperméabilisation des sols et installation d'un bassin de rétention.

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.

Le projet s'inscrit au sein d'un terrain déjà artificialisé.

Les habitats identifiés au sein de la zone d'études ne présentent pas de caractère remarquable et les espèces contactées sur le site n'ont pas de statut de protection et ne présentent pas d'enjeu particulier de conservation. Les enjeux liés à ce site sont donc très faibles à faibles.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>

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

Annexe environnementale à la demande d'examen au cas par cas

9. Engagement et signature

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

☒

Fait à

Porto-Vecchio

le,

20/11/2024

Signature

Guillaume Ciabrin



SAS C.G. INVESTISSEMENT

Lieu-dit Bragato - RN 198

20137 PORTO-VECCHIO

Tél. 04 95 70 12 41 - Fax. 04 95 70 48 17

Siret 326 879 547 00026