

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

02 septembre 2015

Dossier complet le

21 septembre 2015

N° d'enregistrement

8.976.12.P.00130

1. Intitulé du projet

Extension de la Zone d'Activité de la Pointe des Châteaux à Saint Leu

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Territoire de la Cote Ouest (TCO)

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

Joseph SINIMALE

RCS / SIRET

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

Forme juridique

EPCI (Code : 7348)

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
33° Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.	Caractéristiques principales : SHON Totale projetée = 35 000m ² (environ) Terrain d'assiette du projet = 57 000 m ² (environ)

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

Le projet vise à viabiliser des parcelles dans l'objectif d'accueillir des activités artisanales et économiques dans le prolongement de la zone existante.

En fonction des besoins exprimés dans la phase de programmation, 6 zones ont été définies :

- une zone destinée à des activités artisanales de moyenne importance : parcelles entre 600 et 1 000m²
- une zone pour l'accueil d'entreprises plus conséquente : parcelles entre 1 200 et 2 200m²
- un secteur pour l'implantation d'activités nécessitant de grandes surfaces (entre 2 500 et 4 300m²)
- un espace central pour la constitution d'un pôle de services et tertiaire
- deux terrains pour la réalisation de parc d'activités avec la construction de locaux dont la superficie pourrait varier entre 50 et 150m²

Dans le prolongement de la ZA existante, la trame viaire sera prolongée pour desservir les parcelles et relier la RD12 en partie haute.

Pour plus de détails, cf. programme technique détaillé en annexe.

4.2 Objectifs du projet

L'opération d'extension de la zone d'activité de la pointe des châteaux concerne la viabilisation de la zone (travaux d'infrastructures) pour offrir un complément d'espaces d'accueil à la zone d'activités existante saturée.

Contexte de l'opération

Le TCO et la ville souhaitent, dans le cadre de ce projet d'extension, offrir aux artisans une réponse de développement et de création d'activités. Ce projet vient en complément de la zone d'activité existante et de la ZAC Portail, l'autre zone d'activités économiques située au Sud de la Ville, actuellement en cours, qui s'étend sur 30 ha et qui regroupera à terme des activités commerciales, tertiaires, logistiques, artisanales.

L'objectif est d'apporter une réponse alternative à destination des artisans par rapport à l'offre de la ZAC portail située à PITON SAINT-LEU.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les grands principes d'aménagement durable pour ce projet porte sur :

- > le nivellement des terrains (terrassements fractionnés en fonction des contraintes topographiques);
- > le traitement pluvial (mis en place de système de rétention-infiltration pour chacun des lots, noues d'infiltration et tranchées drainantes sur voiries);
- > le traitement paysager (végétalisation pour le confort bioclimatique des bâtiments, effets de masse plutôt qu'un éparpillement des plantations).

Le descriptif sommaire du projet est le suivant :

- o Créer les espaces communs nécessaires : point chaud, liaison transport en commun, éventuellement centre de ressources
- o Prévoir la desserte de la zone en NTIC (prévoir le NRA)
- o Mettre en place une signalétique sur l'extension mais aussi sur toute la zone (concept de Parc d'activité) et assurer la lisibilité de l'espace public
- o Réaliser le cahier des charges de prescriptions architecturales, environnementales
- o Veiller aux espaces tampons nécessaires avec le lotissement existant (mise en place de prescriptions)
- o Réaliser un accès par la partie haute (emplacement réservé n°86) ou tout autre alternative de desserte plus appropriée

Le programme sera composé de lots à la vente de différents gabarits et la possibilité de location de locaux.

Le plan de circulation devra rendre accessible l'ensemble des parcelles, (voies de bouclage privilégiées aux impasses).

Calendrier prévisionnel des travaux :

Les travaux prévus pour une durée de 15 mois consisteront à :

- 1/ réaliser les terrassements généraux
- 2/ mettre en place les réseaux et leur raccordement
- 3/ réaliser les traitements de surface (voirie, trottoir et espaces verts)

L'ensemble des travaux devraient démarrer à compter de fin 2019 / début 2020 (calendrier prévisionnel)

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le programme de construction sera orienté pour accueillir :

- o Des entreprises de production
- o Des ateliers destinés aux petites et moyennes entreprises
- o Des lots libres
- o Des locaux pour des activités de services et espaces communs aux entreprises

Une gestion de locaux et lots libres sera assurée par les services du TCO pour l'attribution et la libération.

De même, le recouvrement des loyers et le contrôle des activités seront assurés par les services internes du TCO.

Les espaces communs (voiries, espaces verts) et les ouvrages hydrauliques devront faire l'objet d'un entretien et d'une maintenance régulière en distinguant :

- les petits entretiens récurrents avec une fréquence hebdomadaire
- les opérations d'entretien et maintenance préventive (annuel)
- les grosses opérations de maintenance (entre 3 et 5 ans suivant les ouvrages à traiter)

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 d'étude d'impacts
Dossier déclaration au titre de la loi sur l'eau

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

Dossier d'étude d'impacts
Dossier déclaration au titre de la loi sur l'eau

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
SHON Totale projetée	= 35 000 m ² (environ)
Terrain d'assiette du projet	= 57 000 m ² (environ)
Pente moyenne	= entre 10 et 15%
2 zones de rétention/infiltration d'environ	= 2 000 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Avenue des artisans
Pointe des Châteaux
Commune de Saint Leu

Coordonnées géographiques¹

Long. 55 ° 16 ' 52 " E Lat. 21 ° 08 ' 30 " S

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 :

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 ?

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 ?

Usage actuel : terrain naturel en friche

Règlement applicable à la zone de projet : AUE

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 modifié le 12 novembre 2012

SCOT approuvé le 8 avril 2013

SAR approuvé le 22 novembre 2011

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"/>	
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"/>	Commune de Saint Leu - Réunion
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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPR approuvé par le 29/11/2011 Le PPR indique un risque d'aléa mouvement de terrain faible à modéré sur la zone du projet
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 l'alimentation humaine ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pas de protection rapprochée Présence à proximité d'une enveloppe de prévention pour le puits des colimaçons
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	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"/>	En l'état actuel d'avancement du projet (absence d'études de sol et d'études hydrauliques), ce point devra être confirmé ultérieurement.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En l'état actuel d'avancement du projet (absence d'études de sol et d'études hydrauliques), ce point devra être confirmé ultérieurement. Néanmoins, l'intégration dans la topographie du site devra aboutir à une répartition du programme tenant compte des pentes et devra préconiser des systèmes de terrassements fractionnés combinant murs et talus et permettant de conserver des hauteurs raisonnables le long des voies.
	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"/>	En l'état actuel d'avancement du projet (absence d'études de sol et d'études hydrauliques), ce point devra être confirmé ultérieurement. Néanmoins, l'intégration dans la topographie du site devra aboutir à une répartition du programme tenant compte des pentes et devra préconiser des systèmes de terrassements fractionnés combinant murs et talus et permettant de conserver des hauteurs raisonnables le long des voies.
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"/>	Non, le projet s'implante sur un terrain naturel en friches. Il a vocation à être un projet végétal raisonné (travail sur les marges, fractionnement des volumes, ...) pour favoriser la rétention des eaux pluviales en absorbant les ruissellements (création d'un sol drainant), pour améliorer le confort thermique et limiter le recours à la climatisation.
	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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zone d'espace naturel en friche.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet comportera des activités artisanales et économiques mais pas de projet d'ICPE. Le projet est toutefois situé à proximité (Rayon inférieur à 500 m) de la déchetterie et de la plate-forme de broyage de déchets verts.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPR indique un risque d'aléa mouvement de terrain faible à modéré sur la zone du projet.
	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"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est source de bruit dans le sens où il engendrera une probable augmentation du trafic routier dans la zone artisanale. Cette source de bruit pourra être atténuée par le traitement des marges et la limitation de l'effet de shunt au niveau du raccordement sur la départementale.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Par ailleurs, il convient de noter que les parcelles réservées aux activités artisanales ne sont pas en contact avec des zones résidentielles.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Oui, elles seront liées à de l'éclairage public.</p>
<p>Pollutions</p>	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Ce point devra être confirmé par les études ultérieures.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les activités prévues sont d'ordre artisanales et économiques.</p>
<p>Patrimoine / Cadre de vie / Population</p>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<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 connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

L'aménagement de la ZAE tiendra compte des éléments existants à savoir :

- un chenal pour les eaux pluviales
- une conduite d'eau dans le cadre du Projet d'Irrigation du Littoral Ouest
- la volonté de créer une desserte par le haut, depuis la RD12.

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.

Il est nécessaire de préciser que les incidences identifiées aux chapitres 5.2 et 6.1 l'ont été en l'absence des études nécessaires (étude de sol, étude hydraulique, ...) : il convient de confirmer ces incidences par la réalisation des études nécessaires.

Par ailleurs, il est précisé que l'aménagement global de la Zone d'Activités de la Pointe des Châteaux porte sur plusieurs périmètres, à savoir la requalification de la zone existante et la future extension de cette zone : le Territoire de la Côte Ouest est compétent uniquement pour la future extension (la requalification de la zone existante relève de la compétence de la Mairie de Saint-leu) et la présente demande ne concerne donc que le périmètre dédié à la future extension.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	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	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° : 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

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

Programme Technique Détaillé du projet

9. Engagement et signature

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

Fait à **LE PORT**

le,

01 SEP. 2015

Signature

**Le Président
Joseph SIMMALE**

