



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

11/06/2015

Dossier complet le

01/07/2015

N° d'enregistrement

2015-001605

1. Intitulé du projet

Aménagement du secteur Bourbouissou à Vendargues

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

GGL - Aménagement

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

Jean-Roch MIRABEL - Directeur de projet

RCS / SIRET

752

772

426

00017

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 [...] Permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée [...] d'un PLU [...] n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.	Le PA de l'opération "Bourbouissou" présente une emprise d'environ 8,9 hectares (donc supérieure à 5 hectares), mais une surface de plancher envisagée entre 30 000 et 35 000 m ² (donc comprise entre 10 et 40 000 m ²) ce qui induit une procédure dite "au cas par cas".

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

Réalisation d'une opération d'urbanisme sous forme d'un permis d'aménager sur une ancienne parcelle agricole (vignobles et friches) et de pâturage (équestre).
Le projet d'urbanisme correspond à l'aménagement de logements collectifs et de terrains à bâtir, soit environ 300 à 340 logements.
Le projet n'est concerné que par la rubrique 33, étant donné que l'emprise de l'opération est supérieure à 5 hectares.

4.2 Objectifs du projet

"Achèvement de l'urbanisation du « triangle communal » avec l'aménagement du secteur de Bourbouissou"(1) en continuité du quartier pavillonnaire La Devèze (lotissement les Castellanes et les Chênes verts), secteur Nord-Est de la ville, compris entre les RD 65 et RD 610 (voir photographie aérienne).

Opération d'urbanisme permettant la construction d'environ 300 à 340 logements répondant au besoin de mixité sociale et d'offre sur la commune.

Le projet intègre également la réalisation d'équipements publics.

A noter également la volonté de réaliser un projet à forte composante paysagère compte tenu de sa situation en bordure de voies structurantes d'entrée de ville.

(1) extrait du PADD de la commune de Vendargues

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux d'aménagement seront séquencés en trois phases :

- Phase 1 - Préparation du site, réalisation des terrassements,
- Phase 2 - Réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics (emprises de voirie, réseaux) ainsi que la viabilisation des différents lots à bâtir,
- Phase 3 - Commercialisation et démarrage des constructions.

A noter, que l'opération sera ouverte en 2 ou 3 tranches à raison d'environ une centaine de logements par an.

Les travaux préalables, phases 1 et 2, auront une durée de 6 à 10 mois et débuteront au premier trimestre 2016. Les travaux de construction des logements collectifs pourront débuter simultanément. La phase 3 d'une durée de 10 à 12 mois débutera au dernier trimestre 2016.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet d'aménagement correspond à la réalisation d'environ 350 à 400 logements collectifs et individuels respectant les règles de mixité, c'est à dire environ 30% de logements sociaux et 10% de primo-accédants.

Les différentes typologies "maisons individuelles", "maisons jumelées" et "lots collectifs" seront représentées créant ainsi un véritable quartier.

La typologie des accès sera affinée lors des études de réalisation.

Néanmoins, les orientations d'aménagement envisageaient que le futur quartier serait accessible tant depuis le village de Vendargues via le Bld Frédéric MISTRAL et la rue des Devèzes, que depuis deux des principales infrastructures routières de la commune (RD610 RD65).

Le schéma d'aménagement prévoit une place privilégiée aux cheminements doux par la réalisation d'un réseau de voies vertes qui permettra :

- de desservir l'ensemble des lieux attractifs du projet (espaces verts, espaces publics)
- de favoriser les échanges entre le village et le nouveau quartier,
- et de sécuriser les déplacements des plus jeunes vers les écoles et le complexe sportif proches.

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).

Demande de permis d'aménager (PA)
 Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (DLE)

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

Demande de 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
Surface globale du projet	89 736 m ²
SDP	30 à 35 000 m ²
Nombre de logements	350 à 400 logements dont 30% de logements sociaux environ

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Chemin des Coustouliers
 (Entre RD65 et RD610)
 Commune de Vendargues

Coordonnées géographiques¹

Long. 3° 58' 29" E Lat. 43° 39' 58" 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 :

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 ?

L'occupation actuelle des sols de l'opération correspond à une ancienne plaine agricole. L'essentiel du périmètre de l'opération est ou aura été cultivé dans un passé récent. Aujourd'hui seuls subsistent quelques vignobles conduits en intensif plus ou moins isolés au sein de friches pâturées par des chevaux.

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 de Vendargues
arrêté par DCM le 27-Juin-2012
Approuvé le 27-Juin-2013
Modifié le 9-Oct-2014
Règlement de la Zone IIAU1

Pour les rubriques 33^a à 37^a, 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/etudes-et-projet>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Lequelle ?
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est couverte par un PPB annexé au PLU. Les RD 610 au Nord du projet et la RD65 à l'Est sont identifiées en catégorie 3 dans le classement sonore des Infrastructures bruyantes. La zone de projet est concernée par les bandes de prise en compte des nuisances acoustiques à l'Est (RD65) et au Nord (RD610) telles que définies par des études de modélisation. Le PLU indique des servitudes de dégagement aéronautique qui concernent la zone de projet, la commune de Vendargues n'est pas concernée par le PEB de Montpellier-Fréjorgues.

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 ?

La cartographie interactive de la DREAL-LR ainsi que l'expertise naturaliste simple menée par le BET naturaliste Nymphalis, n'ont pas permis de repérer de zone humide sur la zone de projet.

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

La commune de Vendargues est concernée par le PPRI de la Vallée du Salaison approuvé le 14/08/03, la zone de projet est hors périmètres sensibles.

La commune n'est pas couverte par un PPRiF, le DICRiM indique aucun secteur sensible sur la zone de projet.

De même le secteur n'est couvert par aucun périmètre de site à risques technologiques. La cartographie de l'aléa retrait – gonflement des argiles établie par le BRGM classe la zone de projet en risque d'aléas faible.

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 ?

Le périmètre de protection du forage du Mas du Pont se situe à plus de 1 kilomètre en amont de la zone de projet.

dans un site inscrit ou classé ?

L'examen de la cartographie interactive de la DREAL-LR ne fait apparaître aucun site classé et/ou inscrit à proximité de la zone de projet.

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

Oui Non

Lequel et à quelle distance ?

d'un site Natura 2000 ?

L'examen de la cartographie interactive de la DREAL-LR ne fait apparaître aucun site classé NATURA 2000 à proximité de la zone de projet.

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

Le périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise de la Cadoule se situe à plus de 2 kilomètres au Sud de la zone d'étude.

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
	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"/>	Les eaux de pluies du projet seront drainées vers un bassin des systèmes de rétention avant rejet dans le réseau pluvial, mais il n'y aura pas de modification des masses d'eau souterraines.
Ressources				
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'équilibre déblais / remblais est une constante recherche car elle répond à des motivations environnementales (limitation des transports, propreté des voies adjacentes) et économiques.
	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"/>	
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"/>	Le projet induit une modification de l'occupation des sols avec une perte d'un espace partiellement agricole et enclavé entre lotissements existants et voies à grandes circulation. Cette configuration conduit à l'absence totale de continuité écologique et à un devenir négatif pour ces terrains péri urbains enclavés. Afin de valider cette situation, GGL a mandaté une expertise naturaliste simple menée par le BET naturaliste Nymphalls. Cet avis d'expert a conclu à un milieu présentant des caractéristiques de milieu à faibles enjeux.
	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, est inscrit en secteur urbanisable au PLU. Il se situe en continuité de l'urbanisation existante et correspond selon le terme du PADD du PLU à "l'achèvement de l'urbanisation du triangle communal". A contrario, par la réalisation des espaces verts, du plan d'aménagement paysager (notamment pour le traitement des continuités des voies pour les flux piétons et deux roues), il contribuera à une amélioration de la biodiversité.

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

Le projet induit une modification de l'occupation des sols avec une perte d'un espace partiellement agricole et enclavé entre lotissements existants et voies à grandes circulation.

Le secteur est voué à l'urbanisation dans le PLU de la commune, et les espaces concernés ne présentent pas de hautes valeurs agricoles (quelques vignobles non AOC, pâturages équestre et friches).

Est-il concerné par des risques technologiques ?

L'examen de la cartographie interactive de la DREAL-LR ne fait apparaître aucun site présentant des risques industriels ou technologique à proximité de la zone de projet.

Risques et nuisances

Est-il concerné par des risques naturels ?

La commune de Vendargues est concernée par le PPRi de la Vallée du Salaison approuvé le 14/08/03, la zone de projet est hors périmètres sensibles.

La commune n'est pas couverte par un PPRiF, le DICRIM indique aucun secteur sensible sur la zone de projet.

De même le secteur n'est couvert par aucun périmètre de site à risques technologiques. La cartographie de l'aléa retrait – gonflement des argiles établie par le BRGM classe la zone de projet en risque d'aléas faible.

Engendre-t-il des risques sanitaires ?

Est-il concerné par des risques sanitaires ?

Commodités de voisinage

Est-il source de bruit ?

Si le projet ne sera pas générateur de bruit, il est à noter que les RD 610 au Nord du projet et la RD65 à l'Est, sont identifiées en catégorie 3 dans le classement sonore des Infrastructures bruyantes.

Est-il concerné par des nuisances sonores ?

La zone de projet est concernée par les bandes de prise en compte des nuisances acoustiques à l'Est (RD65) et au Nord (RD610) telles que définies par des études de modélisation.

Le PLU indique par ailleurs des servitudes de dégagement aéronautique qui concernent la zone de projet. Néanmoins, la commune de Vendargues n'est pas concernée par le PEB de Montpellier-Fréjorgues.

Engendre-t-il des odeurs ?

Est-il concerné par des nuisances olfactives ?

Engendre-t-il des vibrations ?

Est-il concerné par des vibrations ?

Engendre-t-il des émissions lumineuses ?

Les installations de candélabres des futures voies seront conformes à la réglementation concernant leur orientation vers le sol et leurs principes directionnels.

De plus, le projet se situe en continuité de l'urbanisation existante, aucune nouvelle nuisance ne sera donc liée aux émissions lumineuses.

Est-il concerné par des émissions lumineuses ?

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

Pollutions

Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?

Si oui, dans quel milieu ?

Les eaux de pluies du projet seront drainées vers un bassin des systèmes de rétention avant rejet dans le réseau pluvial. L'analyse initiale a montré l'absence de sensibilité hydrogéologique, aucun traitement ne sera donc nécessaire pour ces eaux pluviales. Les eaux seront rejetées vers le ruisseau Le Bourbousse affluent rive gauche de La Balaurie.

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

350 à 400 logements supplémentaires engendrent une population inférieure à 1 000 habitants.

La capacité de la station d'épuration Maëra permettra d'accepter ces effluents supplémentaires.

Patrimoine /
Cadre de
vie /
Population

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

Le projet correspond à la "finalisation de l'urbanisation du secteur de Bourbousse" (1) en continuité du quartier pavillonnaire La Devèze (lotissement les Castellanes et les Chênes verts), secteur Nord-Est de la ville, compris entre les RD 65 et RD610 (voir photographie aérienne).

Il est de plus associé à un plan d'aménagement finalisant les connexions par voies douces vers le cœur de ville.

Le projet d'urbanisme apparaît donc, non pas comme une nuisance du patrimoine paysager, mais comme une valorisation d'un espace dégradé et voué à une occupation sauvage.

Le projet se situe hors de tout périmètre de protection des MH.

Les investigations archéologiques réglementaires seront menées, sachant qu'à ce jour, aucune sensibilité de ce type n'est décelée.

Aucune évolution négative n'est à associer à la réalisation et l'exploitation du projet.

Le projet répond à une demande importante de logements et notamment de logements sociaux dans un secteur qui sera, in fine, valorisé par rapport à la situation actuelle.

Compte tenu de la vocation affirmée en urbanisable du secteur dans le PLU et de la faible valeur ajoutée des pratiques culturelles des espaces concernés, le projet n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole.

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

6.2 Les incidences du projet identifiées au 4.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet, est inscrit en secteur urbanisable au PLU.

Il se situe en continuité de l'urbanisation existante et correspond selon le terme du PADD du PLU à "l'achèvement de l'urbanisation du triangle communal".

6.3 Les incidences du projet identifiées au 4.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontalière ?

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 de la connaissance du site, nous estimons que ce projet d'aménagement, qui correspond selon les termes du PADD du PLU à "l'achèvement de l'urbanisation du triangle communal" présente peu d'incidence sur le paysage et une incidence faible sur les milieux naturel et agricole. Ce projet permet de créer des équipements publics, de répondre aux besoins de logements. Aucun espace naturel n'est directement affecté par le projet qui n'est pas de plus concerné par une quelconque continuité écologique (espace enclavé entre lotissement et voiries à grande circulation). Sans constituer un inventaire, une expertise a été menée dans le cadre de l'analyse de sensibilité pour ce formulaire par un BET naturaliste spécialisé. Cette analyse a conclu à un espace écologique à faible enjeu. A l'inverse, par le traitement paysager, la réalisation de cheminements piétons et deux roues vers le cœur de ville, la finalisation du projet d'ensemble urbain, la prise en compte des nuisances phoniques des voiries, la prise en compte de l'hydraulique du site dans un projet d'ensemble, la prise en compte du fonctionnement du réseau viaire, les aménagements d'espaces verts et les mesures d'intégration paysagère, conduiront à une amélioration et une valorisation de l'espace.

En conclusion, il ne nous semble pas nécessaire de réaliser une étude d'impact pour ce projet qui présente peu d'incidence négative et qui est porteur d'une réelle valorisation pérenne de l'espace.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée : <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 <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 : <input type="checkbox"/>
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 : <input checked="" 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 villes auxquelles elles se rattachent

Objet

Note de présentation du projet avec les cartes de sensibilités.
Expertise naturaliste simple effectuée par le BET NYMPHALIS en Mars 2015
PADD du PLU de la commune de Vendargues

9. Engagement et signature

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

Fait à

MONTPELLIER

le

08/06/15.

Signature

Jean-Roch MIRABEL



SAS GGL AMENAGEMENT
Les Centurions III
117, place Pierre Duhem - BP 84
34035 MONTPELLIER Cedex 9
RCS Montpellier 752 772 426
SAS au capital de 1 000 000 €
Tél. : 04 99 614 515