



SNC LE PATIO DE COMTEROUX

**DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE
D'IMPACT**

Article 122-3 du Code de l'Environnement

**Evaluation naturaliste et établissement
d'une demande d'examen au
« cas par cas » pour un projet de
construction de l'ensemble commercial
Le Patio Comteroux à Perpignan (66)**



Jullet 2015

**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

Date de réception **3/08/2015** Cadre réservé à l'administration Dossier complet le **23/08/2015** N° d'enregistrement **2015-001657**

1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble commercial, le Patio Comteroux, sur l'ancienne zone de fabrique de meubles Comteroux

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SNC LE PATIO DE COMTEROUX

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

Jean-Marc BIRADE, cogérant SARL SOPIC SUD OUEST (gérante de la SNC)

RCS / SIRET

4 2 9 4 4 3 8 5 6

Forme juridique SNC

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
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 ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale 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 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés.

4. Caractéristiques générales du projet

Dolvent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Construction d'un ensemble commercial de 13853 m² de vente et de 489 places de parking dont 389 couvertes dans l'emprise du bâtiment.

4.2 Objectifs du projet

Le terrain considéré se trouve au sud de Perpignan, accessible directement par le rond point de l'avenue d'Espagne. Afin de requalifier cette zone commerciale et développer de nouvelles activités, le Patio Comteroux occupera l'espace où sont implantées les usines de fabrication, les locaux et aires de stockage à l'air libre, et le magasin de vente des meubles Comteroux.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La durée de construction du projet prévue est de 16 mois. 4 mois de démolitions et terrassements généraux, et 12 mois de construction.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet invite à la promenade vers l'intérieur en offrant une belle percée visuelle sur les nouveaux quartiers à aménager au-delà de la rue Passio Vella et de la plaine des sports. Il privilégie une liaison douce largement paysagée faisant le lien entre ces deux artères.

Par son fonctionnement mettant en jeu sur un même niveau d'exigence les deux axes qui l'enserment, ce projet sera un marqueur fort de l'avenue d'Espagne et un catalyseur très efficace pour une urbanisation ambitieuse du secteur Passio Vella.

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).

Le projet est soumis à une autorisation commerciale (CDAC) pour la création de 13853 m² de vente, et à une autorisation de construire, en demande groupée.

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

Ce document est présenté en accompagnement du dossier de demande de permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette foncière :	29 933 m ²
Surface toiture :	14 051 m ²
Surface voiries douces :	572 m ²
Surface des voiries :	3 185 m ²
Surface stationnements extérieurs :	735 m ²
Surface espaces verts :	1 423 m ²
Surface trottoir :	1 318 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

1335 avenue d'Espagne,
66000 Perpignan

Coordonnées géographiques¹ Long. 42° 68' 02" 80 Lat. 2° 89' 42" 91

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 ?

Le terrain est actuellement occupé par les usines de fabrication, les locaux et aires de stockage et le magasin de vente des meubles Comteroux dont l'activité a cessé depuis 2012.

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 Perpignan, approuvé le 20 décembre 2007 Depuis il a fait l'objet de deux modifications, de deux modifications simplifiées, de deux mises en compatibilité, de cinq mises à jour et d'une annulation partielle par le Tribunal Administratif de Montpellier, en tant qu'il a créé plusieurs sous-secteurs naturels en zone agricole et qu'il a également délimité en zone urbaine des micro-zones agricoles et naturelles Il est actuellement en cours de révision
Le projet se situe en zone UE1.

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-impac/>

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"/>	Selon la DREAL Pyrénées Orientales, une ZNIEFF de type I est située à environ 3,8 km au Sud-Est des limites du site : "Els Estanyots"
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 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 ?

dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?

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 Perpignan est couverte par les plans PPRn Inondation et PPRn Mouvement de Terrain approuvés le en juillet 2000.

si oui, est-il prescrit ou approuvé ?

Le site du projet est répertorié dans l'inventaire BASIAS, mais pas dans l'inventaire BASOL.

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 site inscrit le plus proche est situé à 1,9 km au Nord des limites du projet : "Cours et Quai de la Basse" (Perpignan)

dans un site inscrit ou classé ?

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

Lequel et à quelle distance ?

d'un site Natura 2000 ?

Le site Natura 2000 le plus proche, "Friches humides de Torremilla", n°FR 910 2001 est situé à environ 6,3 km au Nord du projet.

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

Plusieurs bâtiments classés au titre des monuments historiques sont présent sur la commune de Perpignan. Le monument le plus proche du site, l'Acqueduc des Arcades, se situe à environ 400 m au Sud-Ouest du site.

5. 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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne comporte aucun prélèvement d'eau au milieu naturel. Les seules consommations seront effectuées sur le réseau public de distribution d'eau potable (par le biais d'équipement hydro-économiques dans le cadre d'une démarche de développement durable)
	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"/>	Les excédents de matériaux liés à la construction du projet sont principalement de la terre, lors de travaux de création du parking souterrain. Cependant, la configuration du parking est pensée pour limiter au maximum les travaux d'excavation et les déblais résultant seront en partie réutilisés en tant que remblais sur le projet.
Milieu naturel	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"/>	
	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"/>	La parcelle est actuellement occupée par les locaux désaffectés d'une fabrique de meubles
	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 site ne présente aucune liaison avec les zones à sensibilité particulière (Natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits ou classés)

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

Est-il concerné par des risques technologiques ?

Risques et nuisances

Est-il concerné par des risques naturels ?

Engendre-t-il des risques sanitaires ?

Est-il concerné par des risques sanitaires ?

Commodités de voisinage

Est-il source de bruit ?

Est-il concerné par des nuisances sonores ?

Engendre-t-il des odeurs ?

Est-il concerné par des nuisances olfactives ?

Engendre-t-il des vibrations ?

Est-il concerné par des vibrations ?

Le chantier de construction constitue une source potentielle de nuisances sonores, qui n'auront cependant pas un impact conséquent au vu des activités alentours et du trafic routier de l'avenue d'Espagne.

Engendre-t-il des émissions lumineuses ?

Est-il concerné par des émissions lumineuses ?

Le projet bénéficiera d'éclairage pour le fonctionnement de son activité. Cependant, les sources lumineuses seront disposées de manière à avoir un impact moindre sur l'environnement proche. Par ailleurs, la majorité des places de parking étant intégré au sous-sol, l'impact des émissions lumineuses dues au parc de stationnement sont quasiment nulles.

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

Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?

Si oui, dans quel milieu ?

Le bâtiment sera raccordé aux réseaux d'assainissement de la ville et au réseau pluvial.

Le service des études de la ville a pris en compte l'impact du projet pour le dimensionnement de ses réseaux.

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

Les déchets produits seront typiques des activités de commerce. La majorité sera des déchets d'emballage (cartons, papiers, plastiques). Pour les commerces de restauration, ce sera principalement du déchet organique et des cartons et papiers souillés.

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

Patrimoine /
Cadre de
vie /
Population

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

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 :

Au nord est du projet, le long de la rue Passio Vella, est prévue la construction d'une concession Mercedes. Le permis du projet a été accordé et les travaux devraient démarrer en Janvier 2016.

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.

L'intérêt d'une étude d'impact est double : elle permet de mieux connaître les paramètres environnementaux du site et de mieux évaluer les effets potentiellement négatifs liés à un projet.

Dans le cas présent de la construction d'un ensemble commercial sur une parcelle occupée par les locaux d'une ancienne fabrique qui n'est plus en activité, ces deux items ont déjà fait l'objet d'une réflexion documentée :

- Un relevé naturaliste a été mené ;
- En termes d'effet sur le quartier, ce projet s'inscrit dans une volonté de requalification des installations vieillissantes de cet axe commercial et de mise en valeur de l'axe Passio Vella ;
- En termes d'effets sur l'environnement, l'aménagement du projet est construit en adéquation avec un raisonnement de développement durable.

C'est pourquoi nous pensons qu'une étude d'impact n'apporterait pas d'éléments supplémentaires susceptibles d'orienter différemment la réflexion menée par les concepteurs.

Au regard de ces éléments, nous estimons que le projet ne nécessite pas d'étude d'impact.

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
Annexe 6 - Etude du milieu naturel	
Annexe 7 - Notice développement durable	

9. Engagement et signature

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

Fait à

TARBES

le,

03 Août 2015

Signature

SNC
LE PATIO DE COMTEROUX
 5, Cours Gambetta
 65000 TARBES
 Tél: 05 62 44 23 23
 SIRET: 801 636 584 00016

Annexe 2 : Plan de situation du projet



