

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

13/03/2015

Dossier complet le

31/03/2015

N° d'enregistrement

2015-001510

1. Intitulé du projet

Aménagement du lotissement "LE PARC" sur la commune de PERPIGNAN

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

H.O.P.E. (Holding Paul ESPEL)

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

Paul ESPEL (Gérant)

RCS / SIRET

7 5 2 1 6 2 2 3 0 0 0 1 1

Forme juridique SARL

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.	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : soit crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la SHON créée est inférieure à 40 000 mètres carrés. Le lotissement a un terrain d'assiette de 8,6 hectares et une surface de plancher prévisionnelle de 38 196 m ² , supérieure à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² .

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

L'opération porte sur l'aménagement d'un ensemble résidentiel ayant pour but de créer un éco quartier à forte efficacité environnementale. Ce quartier comprend des lots de logements aux typologies variées, dont certains seront des logements sociaux, et des commerces de proximité. Les réseaux humides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) et les réseaux secs (électricité, communication, gaz, fibres optiques, éclairage public) seront réalisés afin d'assurer le bon fonctionnement du lotissement, mais aussi en vue d'une exploitation efficace en matière énergétique. Ils seront raccordés aux réseaux publics existants.

Une attention particulière a été portée aux critères du développement durable dont il donne une description détaillée en fin de document annexe, et très particulièrement :

- aux espaces publics de qualité
- aux voiries urbaines à circulation apaisée
- aux espaces réservés au piétons, confortables et sûrs
- au fort pourcentage de vert urbain
- aux liaisons courtes
- à l'efficacité énergétique urbaine

4.2 Objectifs du projet

L'opération est située en zone AU du PLU de Perpignan, sur une dent creuse non encore aménagée, bordée au nord et à l'ouest par le Parc des Sports et à l'est et au sud par des zones résidentielles consolidées, notamment le quartier le MOULIN A VENT.

La proximité avec l'Université, la zone nouvelle d'habitation du MOULIN A VENT et les installations sportives et de loisirs du Parc des Sports en feront un lieu de résidence apprécié. La continuité avec le Parc des Sports sera réalisée par une coulée verte à au nord. L'opération est desservie de manière satisfaisante par les transports en commun.

Le programme comporte des logements collectifs et des commerces de proximité desservis par des voies urbaines à circulation apaisée, favorisant les transports doux et les déplacements piétons aisés. L'opération comportera plus de 20% de logements sociaux, conformément au PLU.

Les 619 logements créés sont répartis comme suit :

- logements collectifs libres : 387

- logements individuels libres : 90

- logements collectifs sociaux : 103

- logements collectifs sociaux : 39

La hauteur des bâtiments varie de 7m (R + 1) à 16 m (R + 4) (maximum autorisé par le PLU : 21 m)

Des éléments complémentaires sont donnés en annexe.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Phase de réalisation du projet permettant d'effectuer les infrastructures fonctionnelles assurant la viabilité des flots futurs :

- décapage des surfaces sous emprise du projet
- aménagement des voies et aires de stationnement
- installation des réseaux secs et humides, connexion aux réseaux existants
- réalisation des espaces verts
- réalisation d'espaces publics

Cette phase aura une durée prévisionnelle de 8 mois.

Note : aucune demande de défrichement n'est sollicitée, le terrain n'étant pas boisé.

Pas de fractionnement prévu en phase de réalisation.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase d'exploitation consiste en la construction et la commercialisation des lots, en suivant l'aménagement.

Ils seront construits et destinés à l'habitation ou aux commerces de proximité.

Les voies pour véhicules sont à usage des habitants des lots et ne permettent pas une traversée rapide de l'opération.

Les voies destinées aux piétons et aux vélos irriguent l'opération et permettent de nombreux cheminements, divers et variés, à partir du Parc des Sports, pouvant devenir des promenades pour les habitants ou ceux des quartiers voisins.

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).

Permis d'aménager

Le projet n'est pas soumis à la déclaration loi sur l'eau au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement.

Il répond aux contraintes imposées par le PLU de la Ville de PERPIGNAN Annexes sanitaires hydrauliques

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

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 de terrain à aménager	86.734 m ²
Surface de plancher à créer	38.196 m ²
Nombre prévisionnel de logements	619
Nombre potentiel d'habitants	1538
Densité	73

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

116 Avenue Paul ALDUY
66 000 PERPIGNAN

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 54 ' 15 " E Lat. 42 ° 40 ' 25 " 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

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Usage actuel : terrain en friche
 Zone AU1 du PLU de PERPIGNAN
 Frange en zone N le long du Parc des Sports pour la coulée verte

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 PRERPIGNAN approuvé le 20 Décembre 2007 et modifié le 25 Juin 2014 (3ème modification)

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"/>	Le lotissement se trouve en milieu urbain et n'est pas situé en ZIEFF de type I ou II
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 ?	<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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention des risques de la commune de Perpignan Annexe E1-3 du PLU de PERPIGNAN Approuvé le 20 Décembre 2007
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Le projet se situe en site urbain et n'appartient pas à un site classé Natura 2000
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à plus de 2 km à vol d'oiseau du Palais des Rois de Majorque

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
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Alimentation des futures habitations à partir du réseau public existant à proximité
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les eaux de pluie et de ruissellement sont stockées et évacuées conformément au document annexe au PLU de PERPIGNAN limitant les débits de ruissellement : Annexes sanitaires hydrauliques du PLU de la ville de PERPIGNAN approuvé le 20 Décembre 2007 Le coefficient de perméabilité des aménagements est conforme aux exigences du PLU (Article 4 des Dispositions communes)
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain dans son ensemble ne présente que peu de déclivité : les volumes de remblais et déblais s'équilibreront.
	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"/>	
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe en milieu urbain
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risque sismique modéré L'ensemble de l'opération se situe hors de la zone inondable. Aucun bâtiment ne sera implanté en zone PPR II e 2.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux d'aménagement du lotissement ne sont pas source de nuisances sonores. En phase d'exploitation cet ensemble résidentiel ne présente pas de nuisances sonores autres que celles des zones urbaines environnantes.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux se feront dans le respect des normes existantes et ne seront pas la cause de nuisances olfactives.
	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"/>	Certaines phases de travaux de réalisation des voiries engendrent des vibrations peu perceptibles pour les ensembles résidentiels environnants, séparés du terrain de l'opération par des distances suffisantes pour atténuer ces vibrations.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase d'exploitation, l'éclairage public urbain sera installé le long des voiries et ne présente pas de caractère d'émission lumineuse gênante.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Pendant les travaux des poussières seront émises par les engins de chantiers, localisées sur le terrain de l'opération.</p> <p>En phase d'exploitation, l'augmentation du trafic de véhicules sera équivalent à celui que l'on trouve dans les zones avoisinantes.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation, les déchets seront évacués suivant les règlements en vigueur.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Sous réserve de demande d'un diagnostic archéologique</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La zone AU a vocation à être urbanisée. Les activités humaines urbaines de résidence et transport vont s'y dérouler.</p>

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 :

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.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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

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

Objet	

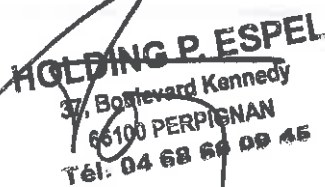
9. Engagement et signature

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

Fait à **PERPIGNAN**

le **5 Mars 2015**

Signature


HOLDING P. ESPEL
37 Boulevard Kennedy
66100 PERPIGNAN
Tél: 04 68 60 09 45