



Liberté • Egalité • 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

22/12/2014.

Dossier complet le

22/12/2014

N° d'enregistrement

F09114 P0175

1. Intitulé du projet

Aménagement et création d'une résidence de tourisme.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SARL ECO-LOGIS.

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

Gilles SANCHEZ Associé.

RCS / SIRET

15 2 1 5 8 5 18 2 8 0 0 0 3 6

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 |
|--|--|
| N°35. Villages de vacances et aménagements associés situés sur le territoire de la commune non dotée, à la date du dépôt de la demande, d'une carte communale ou d'un PLU ayant 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 3000 mètres carrés et inférieure à 40.000 mètres carrés et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la SHON est inférieure à 40.000 mètres carrés. |

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 consiste dans la réalisation d'habitations individuelles, d'appartements et de deux bâtiments d'accueil et de réception, la création des voiries, de zones de stationnement, l'aménagement des espaces verts ainsi que deux piscines et spa.

Il se réalisera sur une terrain de 98.000 mètres carrés, comprendra une implantation de 18 résidences individuelles à l'hectare, la surface habitable de ces logements sera de 75 à 115 mètres carrés habitables, chaque résidence ou appartement disposera d'une terrasse non fermée d'une superficie maximale de 40 mètres carrés.

Le projet prévoit également la création des réseaux humides (réseaux eaux usées, eaux potables) et réseaux secs (réseaux électriques, télécommunications et éclairage public) indispensables à la réalisation de la résidence.

Il est également prévu la réalisation d'un bâtiment d'accueil d'une superficie de 400 mètres carrés.

Enfin, il est également prévu la réalisation de deux piscines et quatre SPA.

4.2 Objectifs du projet

Le projet de résidence de tourisme répond à l'attente d'une clientèle touristique. En effet, le secteur souffre d'une carence en hébergement marchand offrant un niveau de confort et des prestations d'un niveau supérieur. Le développement d'une offre de qualité sur le territoire, en vue d'attirer une clientèle, fait partie des orientations retenues dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Schéma Régional de Développement Touristique.

Ce projet revêt un intérêt public du fait de la qualité qui sera apportée à l'intégralité des réalisations qui seront effectuées, et un intérêt économique par l'apport de clientèle supplémentaire tout au long de l'année.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Dans son aménagement le projet va consister, pendant une durée de 18 mois:

- Au décapage du terrain sous emprise du projet.
- A l'aménagement des voiries, aires de stationnement.
- A la réalisation des réseaux secs et humides et leur connexion à l'existant
- A la réalisation des espaces verts.
- A la création des résidences et aménagement des parcelles.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet consiste dans l'exploitation d'une résidence haut de gamme, pouvant accueillir une clientèle toute l'année.

Il sera réalisé 85 parcelles de 228 à 500 mètres carrés avec implantation de résidences de 75 à 115 mètres carrés habitables, mais également 40 appartements de 55 à 105 mètres carrés habitables, le tout intégré dans un parc paysager.

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).

Mise en place d'une procédure de déclaration de projet par la commune,
Permis d'aménager sera sollicité.

Il n'est pas prévu la mise en place de réseau d'eau pluviales au sein du projet, la rubrique 2.1.5.0 de la Loi sur l'eau concernant le rejet des eaux pluviales dans les eaux superficielles, dans le sol ou sur le sol ne sera pas visée.

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

Déclaration de projet

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

| Grandeurs caractéristiques | Valeur |
|---|--|
| -Surface..... | 98.000 mètres carrés. |
| -Surface de plancher..... | 12.000 mètres carrés. |
| -Superficie voirie..... | 15.300 mètres carrés. |
| -Superficie espaces verts | 22.680 mètres carrés(non compris les parcelles privées) |
| -Aménagement d'un espace vert de 25.000 mètres carrés au nord de la parcelle. | |
| -Nombre de logement..... | 125 logements individualisés . |
| -Taux d'occupation à l'hectare..... | 18% de résidences à l'hectare. |

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

PARCELLES:

-AS 14

-AS 100

-AS 147

-AS 149

Lieu dit " Prats dels Burricaires 66750

Saint Cyprien

Coordonnées géographiques¹

Long. 42° 36' 44" N | Lat. 3° 01' 39" e

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 ?

La parcelle est située en zone 1ND du POS de la Commune de Saint Cyprien.
La déclassification fait l'objet d'une déclaration de projet.

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

Le projet de résidence de tourisme se situe dans la zone 1ND du POS de la Commune de Saint Cyprien.
Le POS de la commune a été approuvé le 24 Février 1993.

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"/> | La Commune de Saint Cyprien est une commune littorale. |
| 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"/> | La Commune de Saint Cyprien possède un PPRI prescrit en 2006. |
| dans un site ou sur des sols pollués ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| dans une zone de répartition des eaux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet se situe au sein de deux ZRE: -1 / ZRE: "Aquifères Pliocènes du Roussillon" par arrêté Préfectoral N°2010172-0015 du 21 Juin 2010 -2 / ZRE "Aquifères des alluvions quaternaires du Roussillon" par arrêté préfectoral N°2010099-05 du 09 Avril 2010. Le projet ne prévoit aucun prélèvement d'eau dans les aquifères, il n'y a donc pas d'impact sur ceux-ci |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | A 630 mètres ZNIEFF de type 2. Le site d'un projet n'est compris au sein d'aucune autre zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, site inscrit ou classé, arrêté de protection du Biotope) |
| 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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|--|--|
| 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"/> | |
| | est-il excédentaire en matériaux ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet de résidence de tourisme s'inscrit en continuité urbaine de la Commune de Saint Cyprien. Les parcelles en projet sont des espaces laissés à la disposition d'un agriculteur. Le projet n'est pas susceptible d'entraîner des perturbations sur la faune ou la flore. Aucun fossé n'est situé au sein de la zone de projet. Le projet n'a pas d'incidence sur les continuités écologiques. Le projet ne présente pas d'impacts que ce soit sur les habitats (habitats anthropiques) ou pour les espèces. |
| | 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 de résidence de tourisme s'installe sur des espaces en continuité urbaine. |

| | | | | |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Le terrain sur lequel s'inscrit le projet es. laissé à la disposition de la SCEA LE MAS DE LA MER, selon convention renouvelée annuellement.</p> <p>Il est mis à disposition de la SCEA dans le cadre de la dite convention diverses parcelles pour une superficie globale de 18.69 hectares.</p> <p>Le projet d'une superficie de 7.8 hectares s'installe sur une partie de cet espace agricole, il y a donc consommation d'un espace agricole.</p> |
| Risques et nuisances | 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"/> | |
| | Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Commodités de voisinage | Est-il source de bruit ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>En phase de chantier, les travaux d'aménagement de la résidence de tourisme peuvent être sources de nuisances sonores.</p> <p>Celles ci seront temporaires et seront réalisées dans le strict respect des normes réglementaires en matière de bruit.</p> <p>En phase d'exploitation, le projet ne sera pas à l'origine d'émergences sonores supérieures à celles de zones urbaines environnantes.</p> |
| | Est-il concerné par des nuisances sonores ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Engendre-t-il des odeurs ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>En phase de chantier, les travaux d'aménagement de la résidence peuvent être source d'odeurs. Il s'agit principalement de résidus atmosphériques, des hydrocarbures liés à l'utilisation des engins de chantier. Cet impact est temporaire, limité et négligeable puisque trop diffus pour constituer une gêne aux riverains ou à l'environnement.</p> |
| | 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"/> | <p>Un impact peut exister pendant la phase de chantier du aux travaux d'aménagement Cet impact sera temporaire et localisé.</p> <p>Aucun impact en phase d'exploitation.</p> |
| | Est-il concerné par des vibrations ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| | | | | |
|---|--|--------------------------|-------------------------------------|--|
| | <p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/></p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>L'éclairage public et les luminaires privés des habitations seront sources d'émissions lumineuses.</p> <p>Il ne s'agit pas de nuisances importantes pour les résidents ou la faune car totalement dilué au sein du bâti existant sur la commune.</p> |
| Pollutions | <p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input checked="" type="checkbox"/></p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>En phase de chantier, celui ci peut émettre des poussières et l'utilisation d'engins peut entraîner des rejets polluants. Ces rejets sont temporaires et non préjudiciable pour l'environnement.</p> <p>En phase d'exploitation, il n'y aura qu'une très légère augmentation de la circulation automobile, puisque le projet met l'accent sur les déplacements doux (à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence)</p> |
| | <p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ? <input type="checkbox"/></p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Le projet entraînera des rejets hydrauliques qui seront entièrement pris en charge par le réseau existant de la commune.</p> |
| | <p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input checked="" type="checkbox"/></p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>En phase d'exploitation, le projet sera à l'origine d'ordures ménagères issues de l'occupation des lieux, le traitement sera raccordé à l'organisation existante et fonctionnelle du secteur.</p> |
| | <p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/></p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Patrimoine / Cadre de vie / Population | <p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input checked="" type="checkbox"/></p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Le projet sera réalisé sur une parcelle mise à disposition à titre gratuit à la SCEA Le Mas de la MER, dont le gérant est Monsieur BERTRAN De BALANDA.</p> <p>La SCEA dispose selon convention annuelle, d'une mise à disposition d'une superficie globale de 18,69 hectares.</p> <p>La SCEA dispose de nombreuses parcelles qui lui sont propres et qui sont exploitées directement (environ 92 hectares)</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 :

Aucun autre projet.

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 :

Le projet devrait être dispensé d'étude d'impact pour les raisons suivantes:

-Le projet s'insère en continuité urbaine.

-Le projet répond à des objectifs souhaités par la commune notamment en créant une offre touristique de grande qualité.

-Il ne génère aucune incidence sur les zonages ZNIEFF environnants et sur le réseau Natura 2000.

