



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

17/02/2013

Dossier complet le

28/10/2013

N° d'enregistrement

F09113 P0025

1. Intitulé du projet

Aménagement des Carrières du Mas de Rochet à Castelnau-le-Lez

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 "Carrières du Mas de Rochet" présente une emprise d'environ 3.6 hectares (donc inférieure à 5 hectares), mais une surface de plancher autorisée entre 26 et 32000 m2 suivant l'application de la bonification non actée à ce jour (donc comprise entre 10 et 40000 m2) ce qui induit une procédure "au cas par cas".

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

Réalisation d'une opération d'aménagement en vue d'urbanisation sur un ancien site
industriel : les carrières du Mas de Rochet à Castelnau-le-Lez.

Le projet d'urbanisme correspond à l'aménagement de lots à bâtir destinés à accueillir
des logements individuels, des logements collectifs et des commerces.

Le projet n'est concerné que par la rubrique 33, étant donné que la surface de plancher
autorisée est de 26 à 32 000 m2.

4.2 Objectifs du projet

Restructuration du site industriel pour réaliser une opération d'urbanisme permettant la construction de 450 logements environ dans le respect de la mixité sociale et soucieuse de son intégration dans un quartier pavillonnaire existant. Le projet intègre également 2 000 m² d'activités et/ou commerces.

A noter également la volonté affirmée de réaliser in fine un Eco-Quartier.

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 - Démolition des structures industrielles et démantèlement suivant les procédures réglementaires, et évacuation des matériaux suivant les filières adéquates,
- Phase 2 - Préparation du site avec notamment purge des fronts de taille et sécurisation des cavités,
- Phase 3 - Travaux d'aménagement des espaces publics (emprises de voirie, installations communes dont bassin de rétention, zone de lagunage) ainsi que la viabilisation des lots à bâtir.

Les travaux seront réalisés dans cet ordre chronologique (phase 1 à 3). Ils débuteront en Septembre 2013 pour une durée prévisionnelle de 6 à 8 mois.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet d'aménagement correspond à la réalisation d'environ 450 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 collectifs seront représentées créant ainsi un véritable quartier. L'accès sera assuré directement sur l'Avenue Georges Frêche d'une part et le carrefour giratoire du Mas de Rochet d'autre part.

Afin de satisfaire aux principes directeurs de quartier durable un réseau de chaleur à faible émission carbone et assurant plus de 50% de production d'énergie par ENR est à l'étude.

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)
Demande de permis de démolir couvert par le PA

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	35 650 m ²
SDP	26 à 32 000 m ²
Nombre de logement	450 logements dont 30% sociaux
Surface d'activité ou commerciale	2 000 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Avenue Georges Frêche
(Chemin du Mas de Rochet)
Commune de Castelnau-le-Lez

Coordonnées géographiques¹ Long. 3 ° 54 ' 17 " 06 E Lat. 43 ° 37 ' 29 " 23 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 ?

Programme des travaux en trois phases :

- 1 - Démolition/démantèlement/recyclage/évacuation des installations industrielles,
- 2 - Mise en sécurité du site et notamment purge des fronts de taille,
- 3 - Travaux des équipements publics constitutifs de la demande de permis d'aménager

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 des sols actuel de l'opération correspond à une ancienne zone d'activités de stockage de matériaux du bâtiment, elle-même installée initialement dans le carré d'une ancien carrière de roches massives. Le site est très fortement anthropisé : hangars, carré entièrement bétonné, ...

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 Castelnaud le Lez
arrêté par DCM le 13-Nov-2006
Approuvé le 26-Juin-2007
Modifié le 27-Mai-2011
Modification en cours, notification aux PPA prescrite le 3-Déc-2012
Règlement de la Zone 3UB

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 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"/>	La voie ferrée induit un classement au titre des voies bruyantes, les périmètres reportés sur les servitudes du PLU ne concernent pas la zone de projet. Le PLU indique des servitudes de dégagement aéronautique qui ne concernent pas la zone de projet, la commune de Castelnaud 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 ?	<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"/>	<p>La commune de Castelnau le Lez est concernée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le PPRi de la Basse Vallée du Lez approuvé le 4/12/98, la zone de projet est hors périmètres sensibles, - sans que cela est donné lieu à un PPR, le DICRIM indique un risque de mouvement de terrain notamment de stabilité des talus de fronts de taille des anciennes carrières du Sud de la commune, - sans que cela est donné lieu à un PPRIF, le DICRIM indique un secteur sensible au Nord-Est du secteur, au niveau de la zone boisée du Mas de Rochet.
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"/>	Le périmètre éloigné se situe à plus de 600 mètres en amont de la zone de projet.
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du Lez se situe à plus de 1 500 mètres en amont de l'opération.
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 ? 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"/>	Les eaux de pluies 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.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet induit une valorisation de l'occupation des sols d'un espace industriel dégradé, en espace bâti. Seul les fronts de taille ont potentiellement suscité une potentialité de nidification d'oiseaux migrateurs. Après expertise, un seul nid a été repéré et les perturbations peuvent être jugulées par le choix des mesures simples d'évitement : maîtrise des périodes d'intervention.
	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 aménageable uniquement par le biais d'un programme global d'aménagement ; il se situe en continuité de l'urbanisation existante. Par la réalisation de protection des fronts de taille et la réalisation d'espaces verts, il améliorera la biodiversité existante.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 ?	<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"/>	La voie ferrée induit un classement au titre des voies bruyantes, les périmètres reportés sur les servitudes du PLU ne concernent pas la zone de projet.
	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"/>	
	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>Installation de candélabres pour la future voirie. Il seront conformes à la réglementation concernant leur orientation vers le sol et leurs principes directionnels.</p> <p>De plus, le projet se situe en continuité de l'urbanisation existante, aucune nouvelle nuisance ne sera donc liée aux émissions lumineuses.</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>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>450 logements supplémentaires engendrent une population de l'ordre de 1 000 habitants.</p> <p>La capacité de la station d'épuration Maéra permettra d'accepter ces effluents supplémentaires.</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>Le projet correspond dans une première phase à une réhabilitation d'un site industriel délabré et abandonné.</p> <p>Le projet d'urbanisme apparaît donc, non pas comme une nuisance ou du moins une modification de l'occupation du sol en lieu et place d'un espace naturel, mais comme une valorisation d'un espace dégradé et voué à une occupation sauvage.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucune évolution négative n'est à associer à la réalisation et l'exploitation du projet.</p> <p>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.</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 :

- Aménagement de l'Avenue Georges Frêche

Le projet d'aménagement des anciennes carrières du Mas de Rochet est en bordure de la voie du même nom récemment rebaptisée Avenue Georges Frêche.

Cette voie a été re-qualifiée par un élargissement de son profil en travers le la mise en place de pistes cyclables. Le carrefour giratoire est également réalisé et permettra de desservir aisément la zone.

Ce projet contigu vient d'être réalisé, il avait précédemment donné lieu à une étude d'impact et une enquête publique.

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.

Au regard de ce formulaire, nous estimons que ce projet d'aménagement, qui correspond à une re-qualification et valorisation d'un espace industriel en cours de fortes dégradations, est de très faible impact sur l'environnement et ne nécessite donc pas de fait de réaliser une étude d'impact.

Aucun espace naturel n'est directement affecté par le projet, la seule interaction potentielle avec des oiseaux migrateurs nicheurs sur les fronts de taille a été intégrée dans le choix de la période d'intervention et dans le suivi environnemental du chantier.

A l'inverse, par le traitement de la friche industrielle et par les aménagements d'espaces verts et les mesures d'intégration paysagère, il constitue à l'inverse une valorisation de l'espace.

Dans un processus de concertation au-delà du cadre réglementaire, les riverains, la commune et le maître d'ouvrage se sont engagés dans une conception d'Eco-Quartier.

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 parties auxquelles elles se rattachent

Objet
<p>Note de présentation du projet avec les cartes de sensibilités.</p> <p>Expertise ornithologique</p>

9. Engagement et signature

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

Fait à MONTPELLIER le, 15/01/2013

Signature Jean-Roch MIRABEL

