

**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

Date de réception

17/11/2016

Cadre réservé à l'administration

Dossier complet le

17/11/2016

N° d'enregistrement

2016-002679

1. Intitulé du projet

Réalisation des lots III & IV de la ZAC Nouveau Saint-Roch à Montpellier

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

lot IV : SCCV Nouveau Saint Roch ; lot III : voir annexe 1

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

THOURLOT ANAIS

RCS / SIRET

8 2 1 0 1 2 5 3 1

Forme juridique

SCCV

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°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	Le projet d'ilot constitué des lots III et IV prévoit une SdP d'environ 25 385 m ² SdP. 13 585 m ² pour le lot IV et environ 12 000 m ² SDP pour le lot III. Ainsi, lorsqu'un projet de construction crée une SdP supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² il n'est pas directement soumis à étude d'impact mais doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

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

Réalisation d'un ilot de la ZAC Nouveau St-Roch à Montpellier d'environ 25385 m² de SdP constitué par les lots III et IV.

Composition du lot III : Environ 12 000 m² de SDP globale répartie en 7200 m² de SdP logements, 3100 m² de bureaux et 1700 m² de commerces.

Composition du lot IV : 13 585 m² de SDP répartie en 3 585 m² de SdP de commerces et 10 000 m² de SdP de logements, dont 30 % de logements sociaux.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs :

Répondre aux besoins en logements, commerces et bureaux des habitants actuels et futurs de Montpellier.

Il est prévu la réalisation pour le lot IV :

- de 30 % de logements sociaux représentant 2 500 m² de SDP
- des logements en accession aidée, représentant 1 500 m² de SDP
- des logements en accession intermédiaire représentant 1 500 m² de SDP

Il est prévu la réalisation pour le lot III :

- des logements en accession aidée
- des logements en accession intermédiaire

Ces éléments permettent ainsi de répondre aux objectifs de mixité métropolitains.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux seront exécutés dans le cadre d'un chantier à faibles nuisances comprenant notamment :

- une sécurisation et un nettoyage du chantier et de ses abords.
- des mesures organisationnelles de limitation de pollution du milieu, des risques sur la santé du personnel de chantier et des nuisances causées aux riverains.
- le tri et le recyclage des déchets de chantier.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Pour le lot IV :

3 bâtiments seront réalisés sur un socle commun constitué d'un rez-de-chaussée commercial qui accueillera une moyenne surface et deux niveaux de sous-sol.

En superstructure, 3 bâtiments R+7, R+6, R+3.

Un platane sera préservé.

Pour le lot III :

3 bâtiments seront réalisés sur un socle commun constitué d'un rez de chaussée commercial qui accueillera de multiples commerces sur 2 niveaux de sous-sol.

En superstructure, 3 bâtiments dont un en R+16 , et 2 autres en R+6.

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).

Les projets seront soumis au dépôt de deux demandes de permis de construire et/ou de démolir avec une AEC.

La ZAC, dans laquelle se situe les 2 lots, a déjà été soumise à étude d'impact.

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

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
Construction de bâtiments destinés à accueillir des commerces, des bureaux et des logements sur un terrain correspondant aux lots 3 et 4 de la ZAC Nouveau Saint Roch : - 3 bâtiments accueillant des logements en R+3 à R+7 - 2 bâtiments accueillant des logements en R+16 et R+6 - 1 bâtiment accueillant des bureaux en R+6 - le reste des lots en RDC accueillant des commerces.	La superficie totale au sol est de 7462 m ² dont 4 766 m ² pour le lot IV et 2696m ² pour le lot 3. La surface de plancher est de 13585m ² pour le lot IV et 12 000 m ² pour le lot III.

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Rue Catalan,
Rue du Grand St-Jean et rue David Neel
34000 Montpellier

Coordonnées géographiques*

Long. 3° 52' 40" E Lat. 43° 36' 13" 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 ?

Le projet ne s'inscrit pas dans un programme de travaux, mais il s'agit d'exécuter un îlot composé de 2 lots de la ZAC Nouveau Saint-Roch.

* 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 lieu du projet est situé en milieu urbain dense et continu. Il est bordé par les voies du tramway, la rue du Grand Saint Jean, une rangée de bâtiments et la rue David Neel. Ce lieu correspond actuellement à un parking goudronné très artificialisé, seuls quelques arbres sont présents.

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 document d'urbanisme applicable sur la zone est un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 2 mars 2006 (dernière mise à jour du 3 novembre 2015).
Le zonage du PLU correspondant est la zone 1U1-8W : ZAC Nouveau Saint Roch (le "w" indiquant que la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique).
La zone 1U1 correspond à zone de bâti dense et continu où l'habitat et l'activité se côtoient.

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.cau.fr/etud-mood/>

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'établissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Préfet de l'Hérault a approuvé le PPBE de l'Etat le 29 juin 2015. Des points noirs de bruits sont référencés sur les voies ferrées à proximité du projet.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?

Le projet ne se situe pas dans une ZPPAUP. Il est situé à proximité immédiate de la ZPPAUP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles et à environ 150 m de la ZPPAUP Sud-Gare / Méditerranée.

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 ?

PPRI Basse Vallée du Lez et de la Mosson approuvé le 13 janvier 2004.

Plan de prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de forêt approuvé le 30 janvier 2008.

si oui, est-il prescrit ou approuvé ?

dans un site ou sur des sols pollués ?

La base de données BASIAS recense deux anciens sites à proximité immédiate de la zone d'emprise du projet (LRO3401551, Société Claron Charles ; LRO3402658, SNCF) et 6 autres sites dans un rayon de 300 m.

dans une zone de répartition des eaux ?

dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?

La ville de Montpellier est alimentée par la source du Lez (Pradres-le-Lez) via une conduite unique DN 1400. Le projet ne se situe pas dans le périmètre de protection rapprochée de ce captage d'eau, ni dans aucun autre.

dans un site inscrit ou classé ?

Cependant, le projet de parking aérien se situe à environ 450m du "parc Mion", site inscrit depuis 1948.

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 est le "Le Lez" situé au Nord-est à environ 3,2 km.

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

Plusieurs monuments historiques sont présents à proximité du projet : l'immeuble dit Hôtel Lefèvre (~250 m à l'est), la Gare (~250 m au nord-est), l'Eglise Saint-Denis (~300 m au nord-ouest), le Temple de l'Eglise Réformée (~350 m au nord-est).

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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet devra avoir l'accès à l'eau pour des questions de sécurité (notamment en cas d'incendie) ainsi que pour les besoins des logements et des commerces. Du fait de l'ampleur du projet, les volumes prélevés ne porteront pas atteinte à la ressource en eau (source du Lez).
impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à générer des effets négatifs importants sur les masses d'eau souterraine. Cependant, la faisabilité technique du projet devra s'assurer que les 2 niveaux souterrains ne soient pas impactant sur les nappes en phase travaux (pollution...) ou en phase d'exploitation (infiltration...)
est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Deux niveaux de sous-sol sont prévus pour accueillir des parkings ce qui nécessitera de creuser des fondations sur le site. Cette opération va engendrer la production de gravats.
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 platane situé au Nord-ouest de la zone de projet sera conservé. En revanche, l'alignement Nord/Sud des 6 arbres accolés aux bâtiments existant à l'Est sera supprimé, mais ne présentant pas d'enjeu écologique particulier.
est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet présente des caractéristiques architecturales intégrées dans son environnement sans risque d'incidences sur les ZPPAUP situées à proximité.

	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 checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet se trouve à moins de 200 m de voies ferrées concernées par le risque de transport de matières dangereuses (TMD). Au lieu-dit Rondelet se situe l'ICPE Sermatau, une société de dépôt de ferraille.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	La zone de projet n'est pas répertoriée au PPRi comme une zone inondable.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Une étude est en cours pour évaluer la pollution éventuelle des sols sur le secteur.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	En phase travaux, le projet sera une source de bruit en raison du passage des camions et des activités de chantier. En phase exploitation, les principales sources de bruit seront les véhicules pénétrant et sortant des parkings. La zone est déjà concernée par les nuisances sonores en raison du trafic, de la proximité avec les voies ferrées et les voies de tramway. Livraison de la moyenne surface.
Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Hormis les odeurs liées au trafic sur le site, le projet ne sera pas émetteur de nuisances olfactives.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	La proximité de la gare et le trafic actuel autour de la zone font que cette zone est déjà concernée par les nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à émettre des vibrations hormis en phase travaux de manière ponctuelle.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	L'infrastructure pourra subir certaines vibrations en provenance des trains et des tramways.

Engendre-t-il des émissions lumineuses ?

Est-il concerné par des émissions lumineuses ?

Les principales émissions lumineuses nouvelles proviendront de l'éclairage des nouveaux bâtiments, notamment de leurs enseignes lumineuses s'il s'agit de locaux commerciaux.

Le projet sera également concerné par des émissions lumineuses du fait de sa localisation en centre ville.

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

Les voitures entrant et sortant du site seront à l'origine de rejets polluants dans l'air. Du fait de l'implantation du projet dans une zone très urbanisée, ces rejets ne constitueront pas une modification significative de la qualité de l'air du secteur.

Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?

Si oui, dans quel milieu ?

Les rejets hydrauliques, eaux usées ou eaux pluviales, seront recueillis dans les réseaux existants (réseau pluvial et réseau d'assainissement collectif à destination de la station d'épuration MAERA).

Le site étant déjà complètement imperméabilisé, le projet ne crée pas d'imperméabilisation supplémentaire et n'augmente pas le ruissellement.

Les commerces et les habitations produiront des déchets ménagers et assimilés non dangereux. La phase travaux sera source de production de déchets, notamment inertes.

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

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

Le projet sera réalisé dans le but d'intégrer au mieux la structure notamment en utilisant des matériaux spécifiques pour les façades. Les perceptions paysagères ne seront pas modifiées étant donné le milieu déjà urbanisé dans lequel s'insère le projet.

Patrimoine /
Cadre de
vie /
Population

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

Du fait de l'occupation des sols actuelle (parking), l'implantation du projet n'engendrera pas de modifications des activités humaines.

En phase travaux, le trafic des camions pourra être une source de gêne qui sera gérée de manière à limiter son ampleur.

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 :

Les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées avec les incidences du projet global de la ZAC St-Roch dont il fait partie, et de ses tranches successives (différents lots...). Toutefois, les travaux se réalisant sur le long terme, il est possible que les calendriers de travaux spécifiques de chaque tranche ou lot ne coïncident pas entre eux et ne créent pas d'incidences cumulées.

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 immobilier envisagé est un aménagement urbain situé en milieu urbain dense à proximité de la gare Saint-Roch et éloigné de tout milieu naturel d'intérêt.

Les enjeux identifiés sont principalement de types patrimonial et paysager, mais la situation du projet au regard de ces secteurs, sa configuration et ses caractéristiques, limitent ces impacts potentiels (sans toutefois les supprimer totalement).

Aussi, le projet se situe au sein de la ZAC Nouveau Saint-Roch qui a fait l'objet d'une étude d'impact sur un périmètre plus large autour des lots 3 & 4, ayant déjà analysée les incidences sur l'environnement de l'ensemble des aménagements envisagés.

Ainsi, au regard de ces éléments et des faibles impacts mis en avant au travers de ce formulaire, il n'est pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une 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 : <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 ou, 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
Fiches de lot de la ZAC.

9. Engagement et signature

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

Fait à

Montpellier

le,

09 Novembre 2016.

Signature

SECV Nouveau Saint-Roch
230, place Jacques Mirouze
Espace Pitot - Bât. E
34000 MONTPELLIER
Tél.: 04 67 917 917 - Fax: 04 67 917 918
Au capital de 2 000 €
Siren: 821 012 531 R.E.S. MONTPELLIER