



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

Date de réception 28/12/2015	Cadre réservé à l'administration Dossier complet le 28/12/2015	N° d'enregistrement 2015-001819
--	---	---

1. Intitulé du projet

**Projet Prado-Concorde à Castelnau-Le-Lez
Démolition des bâtiments existant et construction de plusieurs bâtiments**

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale **SAS DU PRADO**

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale **Thierry AZNAR, président de la SAS HELENIS, elle même présidente de la SAS DU PRADO**

RCS / SIRET **533 783 825 00011** 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
36°	Construction d'une opération créant une SDP supérieure à 10.000 m2 et inférieure à 40.000 m2

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

Démolition de 9 bâtiments existant.

Construction de 6 bâtiments sur 2 niveaux de stationnement enterré.

4.2 Objectifs du projet

L'opération de constructions a pour objet la réalisation de constructions nouvelles correspondant à une surface de plancher (SDP) totale de 28 263 m² après la démolition de tous les bâtiments existants se trouvant sur son emprise.

Cette opération de constructions est conçue sur la base d'un programme mixte réparti entre 6 bâtiments, composé notamment d'une résidence seniors, d'une école privée primaire, d'un campus universitaire organisé autour d'une école d'enseignement supérieur, de bureaux et de locaux commerciaux, de bâtiments dédiés aux logements sociaux, d'un bâtiment pour des logements en accession abordable et accession normale.

Ce programme sera réparti entre plusieurs bâtiments organisés autour d'espaces verts en cœur d'îlot et comportera 333 logements.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

L'ensemble du projet sera réalisé en une seule tranche.

Les travaux démarreront par une phase de terrassement, puis le sous-sol sera creusé.

Le superstructure sera ensuite réalisée de façon tout à fait classique.

Durée totale des travaux : 30 mois.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Il s'agira d'immeubles urbains classiques d'habitation avec des commerces et des bureaux en rez-de-chaussée. Il aura le même fonctionnement que tous les îlots urbains situés à proximité.

Afin d'organiser l'exploitation de l'îlot, des équipements publics devront également être réalisés dans le cadre du PUP :

Le projet nécessite le réaménagement des accès et du fonctionnement la place Charles de Gaulle ainsi que de la station de tramway pour rattacher l'opération aux différents quartiers de la ville (Avenue de l'Europe, route de la Pompiègnane, etc). Pour permettre le réaménagement des accès de cette place, le parking public P+R sera transféré dans le sous-sol de l'opération.

Il est nécessaire de réaménager le carrefour Briand afin de sécuriser le fonctionnement général du carrefour. Il faut également reprendre le trottoir de la rue du Prado pour sécuriser l'accès piéton. Enfin, il est prévu de créer un cheminement piéton sur l'extension du PUP (L'îlot Charles de Gaulle Sud) et de reprendre les réseaux divers. (cf. délibération du conseil de Métropole en date du 16 décembre 2015, ci-jointe, approuvant la convention de PUP à conclure avec la SAS du PRADO (secteur de l'ancienne gendarmerie) et déterminant le périmètre de PUP élargi dénommé "PUP extension Charles de Gaulle Sud").

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 de construire (comprenant démolition)

surface à démolir : environ 3880 m²

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

Permis de construire (comprenant démolition)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie du terrain	10 561 m ²
Hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel	28 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

**Place Charles de Gaulle
34170 Caselnau-Le-Lez**

Coordonnées géographiques¹ Long. 3 ° 53 ' 51 " 673 Lat. 43 ° 37 ' 41 " 832

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 ?

Certains travaux publics étant nécessaires pour la réalisation de notre opération, une convention de PUP a été mise en place avec Montpellier Méditerranée Métropole.

Il s'agit d'éléments techniques permettant la réalisation de notre ouvrage : Cf la délibération du conseil de métropole en date du 17 décembre 2015, adoptant la convention de PUP.

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 ?

Le terrain est actuellement occupé par l'ancienne Gendarmerie, plusieurs commerces, bureaux et maisons.

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

PLU approuvé le 29 juin 2007, dans sa version modifiée du 23 décembre 2014.

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Règlement applicable du PLU : Zone 5UB

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"/>	

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRI approuvé et modifié par un arrêté préfectoral n° 2014-01-1530 en date du 2 septembre 2015
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"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	
	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"/>	Dans le cadre de la réalisation du sous-sol, excavation de 30.000 m3 qui seront évacués en décharge normalisée.
	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"/>	
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"/>	Nuisances liées à : - L'avenue de la Justice de Castelnau - Catégorie 3 - La rue du Prado - Catégorie 4 - L'avenue A. Brland - Catégorie 3 - Avenue de la Galine - Catégorie 4 - Avenue de l'Europe - Catégorie 4 - Ligne de tramway - Catégorie 4 / Ligne SNCG- Catégorie 1 - RD21 - Catégorie 3 Source : Arrêté préfectoral n° DDTM34-2014-05-04013 du 21 mai 2014
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>			<p>Immeuble d'habitation urbain</p> <p>Situation urbaine</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>			
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>			<p>Pluvial et assainissement</p> <p>Rejet dans réseau public</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>			
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>			
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></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.

Notre projet devrait en être dispensé pour les raisons suivantes :

- Il est situé en centre urbain sur un site déjà bâti, ne faisant pas l'objet de protections particulières.
- Il n'est pas situé dans un secteur sauvegardé.
- Le projet est entièrement relié aux divers réseaux publics

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 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 ;	✓
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
6	- Tableau de programmation
7	- Délibération du Conseil de Métropole en date du 16 décembre 2015, avec ses annexes

9. Engagement et signature

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

Fait à **Montpellier**

le. **22 décembre 2015**

Monsieur Thierry Aznar

Signature