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

cerfa 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	Dossier complet le	N° d'enregistrement
21/08/2013	27/08/2013	F09113P060

1. Intitulé du projet

CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE CINEMATOGRAPHIQUE DE 10 SALLES ET DE SURFACES COMMERCIALES (3 RESTAURANTS ET 2 BUREAUX)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom / Prénom /

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : SCI NÎMES IMMOBILIER

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : DEJUST, PHILIPPE - GERANT

RCS / SIRET : 7 5 3 0 1 7 7 7 1 0 0 0 1 9 — Forme juridique : Société Civile Immobilière

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°38 projets soumis à la procédure de cas par cas	"équipement culturel susceptible d'accueillir plus de 1000 personnes et moins de 5000 personnes" : complexe cinématographique de 10 salles totalisant 1611 places (1565 fauteuils et 46 places pour les Personnes à Mobilité Réduite) et 5 surfaces commerciales (3 restaurants et 2 bureaux considérées comme des tiers)

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

Sur l'îlot 5 de la ZAC de la gare centrale de Nîmes, construction d'un complexe cinématographique de 10 salles totalisant 1611 places (1565 faut. + 46 places pour les PMR) et de 5 surfaces commerciales.

Les surfaces commerciales sont des tiers indépendants. Elles seront aménagées par les futurs preneurs. 3 de ces "coques" seront à priori des restaurants et les 2 autres seront à priori des bureaux.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

4.2 Objectifs du projet

La construction du complexe cinématographique sur cette parcelle est stratégique.
La parcelle du projet a une position particulière dans la ville : elle se situe à la rencontre du boulevard Natoire avec le boulevard Leclerc, sur un axe majeur d'entrée et de sortie de ville. Elle est également la parcelle de la terminaison du Mail et clôt la perspective depuis la gare. L'enjeu architectural du projet est de faire de cet établissement recevant du public, un bâtiment phare dans la ville, un projet d'une grande qualité architecturale qui soit un projet de transparence et de fluidité.
Le fonctionnement du multiplexe est basé sur le principe d'un équipement culturel ouvert sur la ville.
De plus, l'implantation de ce nouveau multiplexe dans la ville va permettre d'améliorer la densité en fauteuils et en écran de l'agglomération.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La durée du chantier prévue est de 20 mois.
Dans la mesure du possible, l'emprise des travaux sur la voie public sera limitée.
Une parcelle mitoyenne à celle du cinéma, appartenant à la SAT, recevra les installations de chantier.
Dans un premier temps, les travaux seront réalisés en infrastructure :
- création d'une bâche à eau pour la récupération des eaux de ruissellement de la ZAC (bâche à eau réalisée pour le compte de la SAT qui sera ultérieurement remise à la ville) et fondations du bâtiment.

Dans un second temps, les travaux seront réalisés en superstructure :
- le niveau des boulevards non-accessible au public
- les 3 niveaux accessibles au public (le hall du cinéma et les salles ainsi que les surfaces commerciales)
- la toiture.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le complexe cinématographique sera ouvert tous les jours de la semaine.
Le cinéphile accédera au hall du cinéma soit par le Mail soit par l'angle du boulevard Natoire et du boulevard du général Leclerc.
Aux heures d'ouverture du cinéma, il sera possible de traverser le hall du cinéma sans pour autant acheter un billet.
Les surfaces commerciales (3 restaurants et 2 bureaux) seront exploitées par de futurs preneurs.
L'exploitation de ces surfaces commerciales sera indépendante de l'exploitation du cinéma.

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).

Le projet a été soumis à :
- la procédure de Commission Départementale d'Aménagement Cinématographique : autorisation de créer l'établissement cinématographique obtenue le 25.09.12
- la procédure de Commission Nationale d'Aménagement Commercial statuant en matière cinématographique : autorisation accordée à l'unanimité le 07.02.13

Le projet sera soumis à :
- un permis de construire (dossier en cours d'instruction, déposé en mairie le 12/06/13)
- la procédure de Conseil d'État (suite à un recours contre la décision de la CNAC)

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
Le terrain est un hexagone irrégulier dont les côtés ont les longueurs suivantes (mètres)	13.83; 49.39; 26.36; 28.54; 20.87; 51.26
La surface du terrain est de (mètres carrés) :	2354 m²
La surface de plancher globale est de (mètres carrés) :	6760 m²
Le gabarit du projet respecte les côtes altimétriques imposées dans le PLU en vigueur	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Îlot 5
ZAC de la Gare Centrale
31000 Nîmes

Coordonnées géographiques[1] Long. 4° 22' 07" 3 Lat. 43°49'51"6

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 ?

Pas de lien fonctionnel avec d'autres travaux
(cependant l'îlot 5 sur lequel est construit le projet fait bien partie intégrante d'une ZAC.
Les îlots 1,2,4 et 6 de la ZAC sont déjà construits. L'îlot 3 n'est pas encore construit)

[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 ?

Le sol est constitué par le terrain naturel sur lequel aucun traitement n'a été rapporté.
Le terrain est globalement plan avec une côte altimétrique moyenne de +37.30 NGF.
Il n'existe aucune construction en superstructure sur le terrain.
Le terrain est aujourd'hui utilisé par une parcelle voisine comme accès à leur chantier.
Il accueille également quelques bungalows de chantier.
En infrastructure un cadereau traverse le terrain. Il existe donc une servitude.

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** [X] **Non** [ ]

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

Règlement du PLU applicable à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la "gare centrale"
créée par délibération du Conseil Municipal du 26 avril 1999
Modificatif n°2 au Plan d'Aménagement de la Zone
approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 1999

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 ?	[ ]	[X]	
en zone de montagne ?	[ ]	[X]	
sur le territoire d'une commune littorale ?	[ ]	[X]	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	[ ]	[X]	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	[ ]	[X]	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
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 ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

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 ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	A priori, la terre déblayée pour les fondations et pour la création de la bâche à eau en infrastructure ne sera pas réutilisée dans le cadre du projet (volume éstimé : 4400m³ de terre compactée).
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Risque d'inondations Le zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de Nîmes indique que le projet se trouve dans la bande des TCSP inondable par un aléa fort (côté boulevard Natoire et coté mail) et dans la bande des TCSP inondable par un aléa très fort (coté avenue du Général Leclerc). Le projet respectera les clauses réglementaires du PPRI applicables à ces zones.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☐ ☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	X ☐	☐ X	2 enseignes lumineuses (leds) seront installées en façade et l'attique sera éclairé.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	X	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	X	☐	Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront rejetées dans les réseaux de la ville prévus à cet effet.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	X	☐	La confiserie du cinéma produira des déchets recyclables (carton, papier ...) ainsi que des déchets alimentaires. Ces déchets seront récoltés dans les poubelles prévues à cet usage et ramassées plusieurs fois par semaine. De même les commerces produiront le même type de déchets. Les restaurants feront l'usage de bacs à graisse.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	X	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	X	☐	La construction de ce multiplexe cinématographique offre un nouveau lieu de culture aux citoyens.

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.

Au regard de ce formulaire, nous estimons que le projet du complexe cinématographique devrait être dispensé d'une étude d'impact. Certes le projet rentre dans la catégorie des ERP recevant entre 1000 et 5000 personnes mais les caractéristiques générales du projet architectural respectent le PLU qui a lui-même été élaboré avec la volonté de faire respecter l'environnement.
La sensibilité environnementale de la zone d'implantation du projet réside dans le risque d'inondations. Nous échangeons avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard afin de nous assurer que le projet soit bien conforme aux clauses réglementaires du PPRI applicables au projet.
L'impact potentiel du projet sur l'environnement nous semble faible et, à priori, nul sur la santé humaine.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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
Liste des documents annexés à la présente demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact : - 1 : annexe 1 intitulée "informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire" - 2.a. : un plan de situation au 1/25000° (ville) - 2.b. : un plan de situation au 1/5000° (quartier) avec la localisation des prises de vue de l'annexe 3 - 2.c. : un plan de situation sans échelle (ZAC) - 3.a. : photographie permettant de situer le projet dans son environnement proche (côté Mail) - 3.b. : photographie permettant de situer le projet dans son environnement lointain (côté Mail) - 3.c. : photographie permettant de situer le projet dans son environnement proche (côté Boulevards) - 3.d. : photographie permettant de situer le projet dans son environnement lointaine (côté Boulevards) - 4.a. à i. : plans des différents niveaux du projet au 1/200° - 5 : plan des abords du projet au 1/5000° - 6.a. et b. : perspectives du projet - 7.a. à e. : façades du projet au 1/200° - 8.a à g. : coupes du projet au 1/200° 9 : notice décrivant le terrain et présentant le projet 10 : notice d'intention paysagère 11 : étude hydraulique

9. Engagement et signature

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

Fait à Paris le, 21 août 2013

Signature

SCI NIMES IMMOBILIER
[illegible] des Onze Arpents - 41000 BLOIS
[illegible] 02 54 90 18 00 - Fax 02 54 55 00 72
[illegible]LOIS 753 017 771 - Siret 753 017 771 00019
AU CAPITAL DE 150 000 €