

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

02/05/2017

Dossier complet le :

30/05/2017

N° d'enregistrement :

2017-4803

1. Intitulé du projet

PARC PROUDREED - POITIERS

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT

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

Michel CORBOEUF

RCS / SIRET

8 2 1 9 3 7 1 6 6 0 0 0 1 4

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39	Dépôt d'un permis d'aménager avec création de lots de terrains à bâtir permettant à terme la construction de bâtiments d'activités jusqu'à un total de 30.000 m ² de Surface de Plancher (SDP)

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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le permis d'aménager prévoit la réalisation des VRD et espaces communs du parc d'activités ainsi que la création de lots de terrains à bâtir. Ces terrains accueilleront des bâtiments d'activités.

4.2 Objectifs du projet

Une fois les travaux du permis d'aménager réalisés, les lots seront bâtis. Il est prévu de réaliser jusqu'à 30.000 m² de SDP de locaux d'activités destinés aux PME et PMI locales.

Il est prévu la constitution de 8 lots de terrains en plus du lot des parties communes (Voiries de desserte).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le terrain sera mis à niveau. Les réseaux de distribution et les voies de desserte seront réalisés.

Puis, selon les permis de construire déposés pour chacun des lots, les bâtiments seront construits. Ils seront de type industriel à simple RDC (Sans sous-sol) complété d'une mezzanine de bureaux, et tertiaire en R+2.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La réalisation des travaux du permis d'aménager est prévue en une fois.

La construction des lots sera échelonnée dans le temps.

Chaque lot recevra un bâtiment composé de 6 à 12 locaux d'environ 300 m² chacun.

On estime le nombre maximum de personnes présentes simultanément sur le site à 350 en pointe.

La desserte du site est prévue par des véhicules particuliers, des cycles et les transports en commun.

La présence de poids lourds restera exceptionnelle.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).*

Le projet global est soumis à un Permis d'Aménager.
 Puis chaque lot créé par le PA sera soumis à Permis de Construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette	65.122 m ²
Bâtiments à construire	30.000 m ²

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s) d'implantation**

Angle rue Albin Haller - D910
 86000 POITIERS

Coordonnées géographiques¹Long. 4 6° 3 6' 2 9" N Lat. 0 0° 2 0' 2 2" E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**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 évaluation environnementale ?**Oui Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<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 site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<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"/>	
	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"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le trafic routier des utilisateurs est estimé à un maximum de 160 véhicules légers par jour et 2 à 5 poids lourds par semaine
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet est situé dans un secteur à vocation industrielle et tertiaire. Il vient remplacer une partie du site de production MICHELIN démolé en 2008 dont l'impact était certainement supérieur aux activités prévues par le présent projet.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input 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

9. Engagement et signature

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



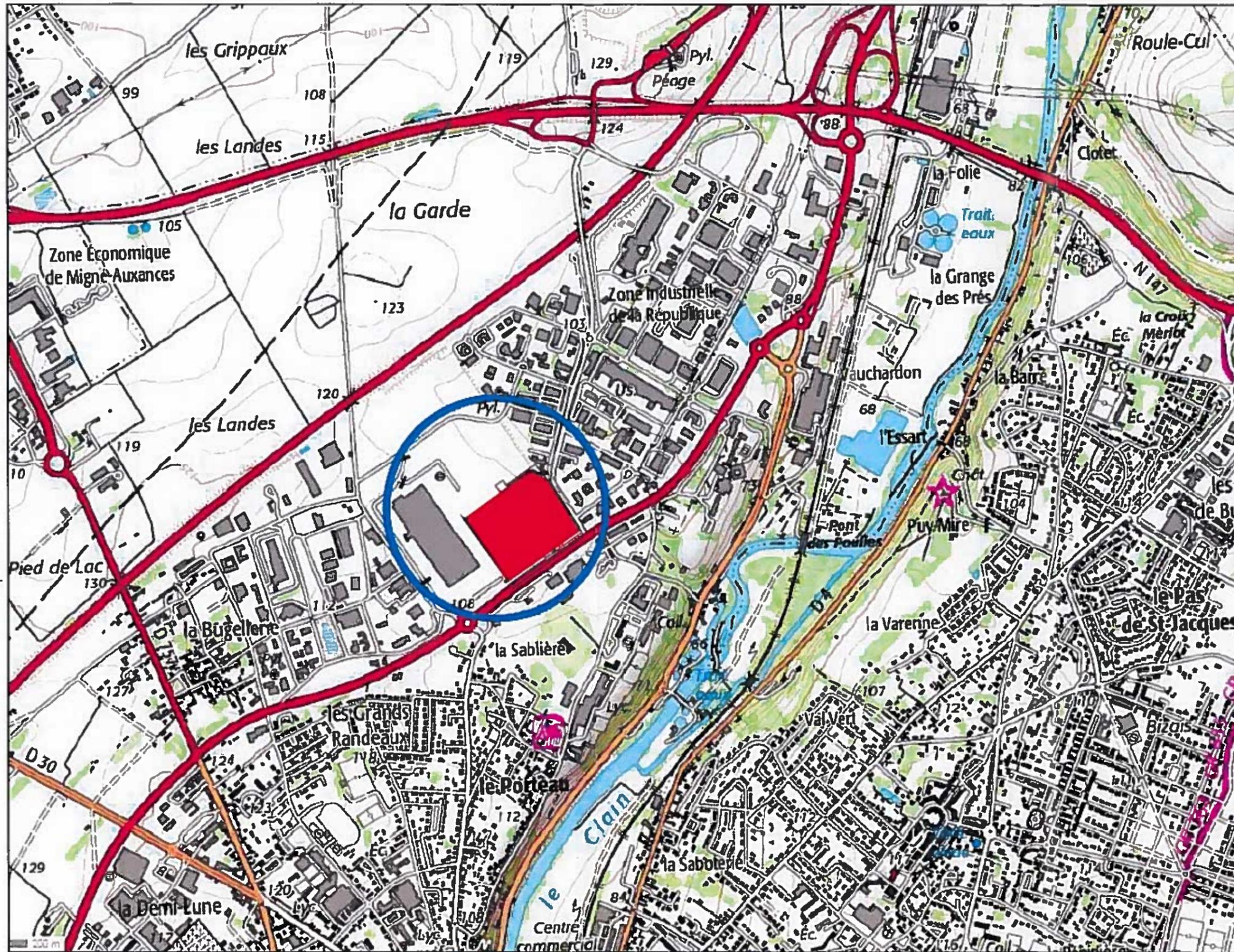
Fait à Paris

le 27 avril 2017

Signature

SAS PARIS PROPRIETES DEVELOPPEMENT
7 rue de l'Amiral d'Estaing - CS 41694
75773 PARIS CEDEX 16
Téléphone 01.44.40.30.50 - Fax : 01.44.40.30.55
RCS PARIS 824 937 166

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



PARIS PROPRIETES DEVELOPPEMENT
 CS41694 – 7, rue de l'Amiral d'Estaing
 75773 PARIS CDEX 16

Projet : PARC PROUDREED
 Angle rue Albin Haller – D910
 86000 POITIERS

Demande cas par cas étude d'impact
Plan de situation

Proudreed
 FONCIÈREMENT ACTIFS



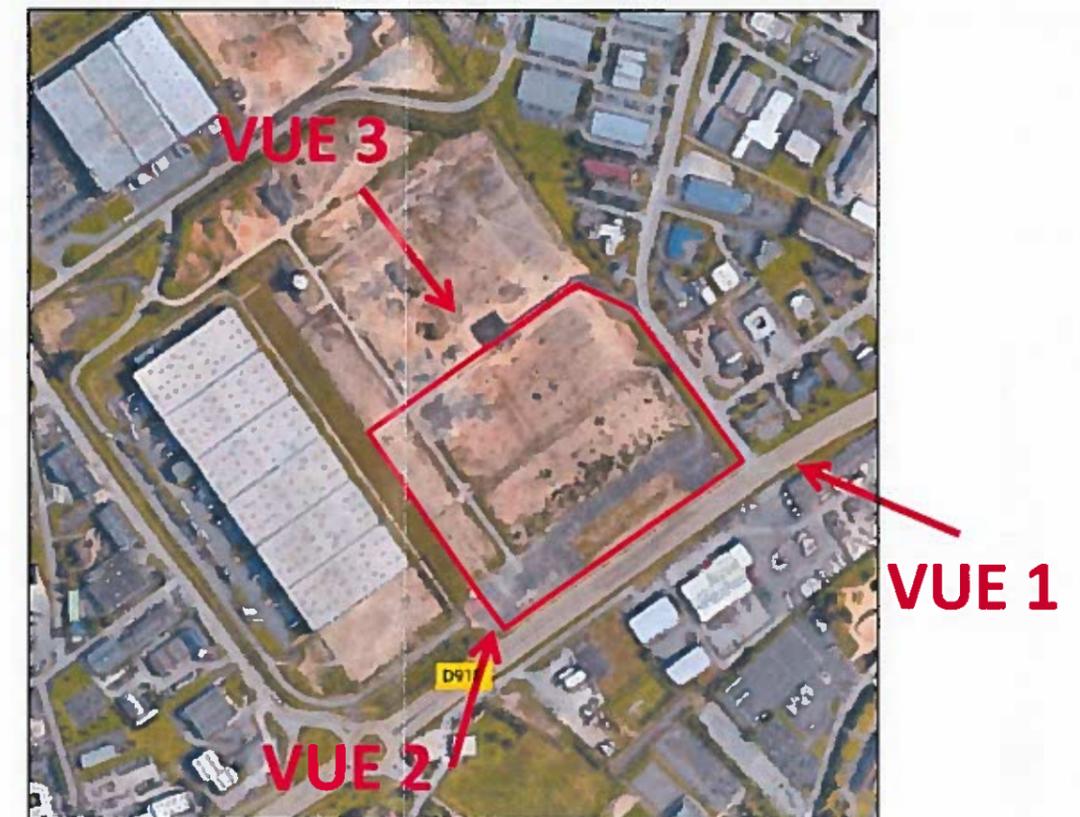
Vue 1



Vue 2



Vue 3

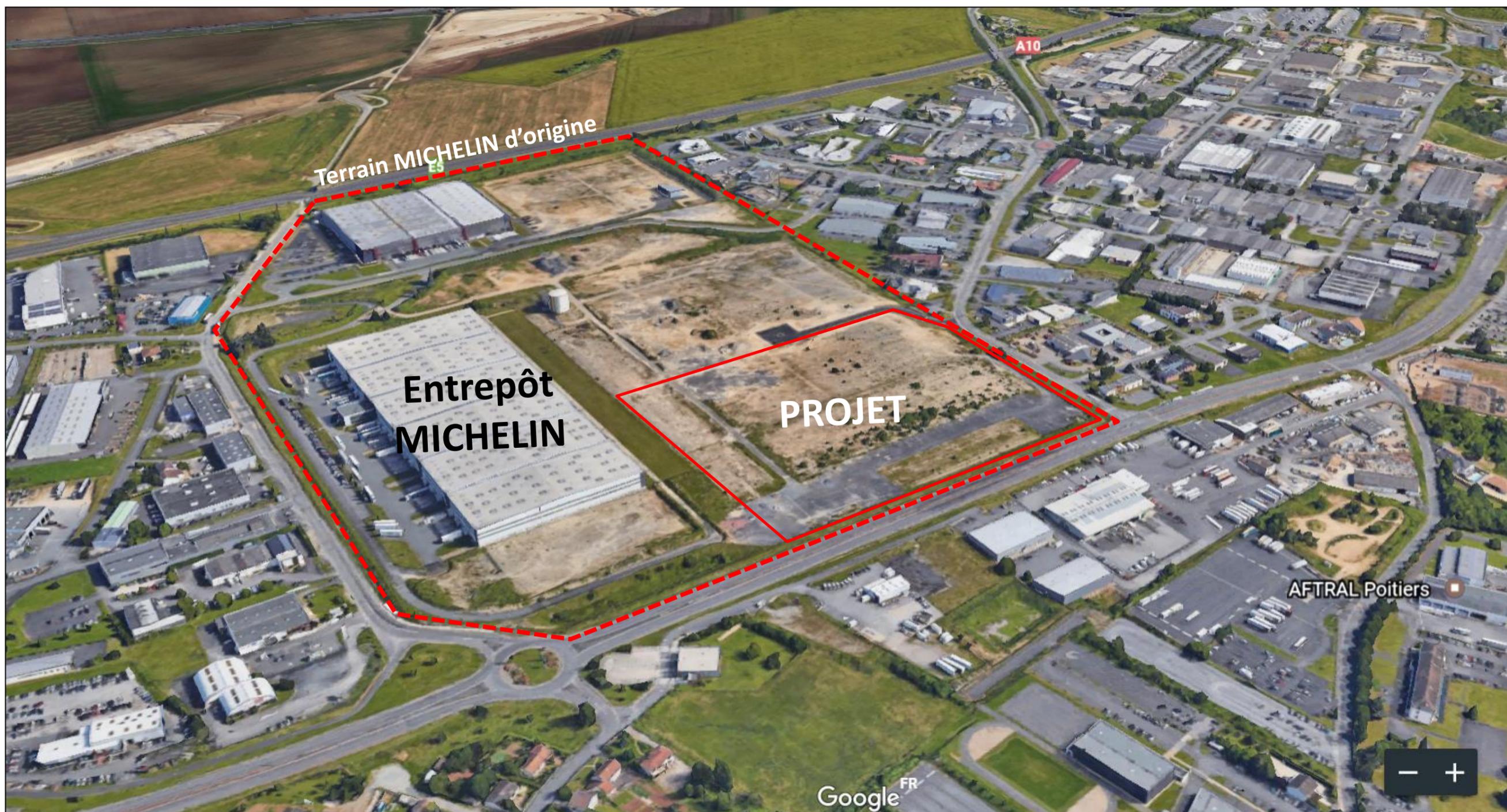


PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT
CS41694 – 7, rue de l'Amiral d'Estaing
75773 PARIS CDEX 16

Projet : PARC PROUDREED
Angle rue Albin Haller – D910
86000 POITIERS

Demande cas par cas étude d'impact
Situation du projet dans l'environnement proche

Proudreed
FONCIÈREMENT ACTIFS



PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT
CS41694 – 7, rue de l'Amiral d'Estaing
75773 PARIS CDEX 16

Projet : PARC PROUDREED
Angle rue Albin Haller – D910
86000 POITIERS

Demande cas par cas étude d'impact
Situation du projet dans le paysage lointain

Proudreed
FONCIÈREMENT ACTIFS



PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT
CS41694 – 7, rue de l'Amiral d'Estaing
75773 PARIS CDEX 16

Projet : PARC PROUDREED
Angle rue Albin Haller – D910
86000 POITIERS

Demande cas par cas étude d'impact
Situation du projet dans le paysage lointain

Proudreed
FONCIÈREMENT ACTIFS

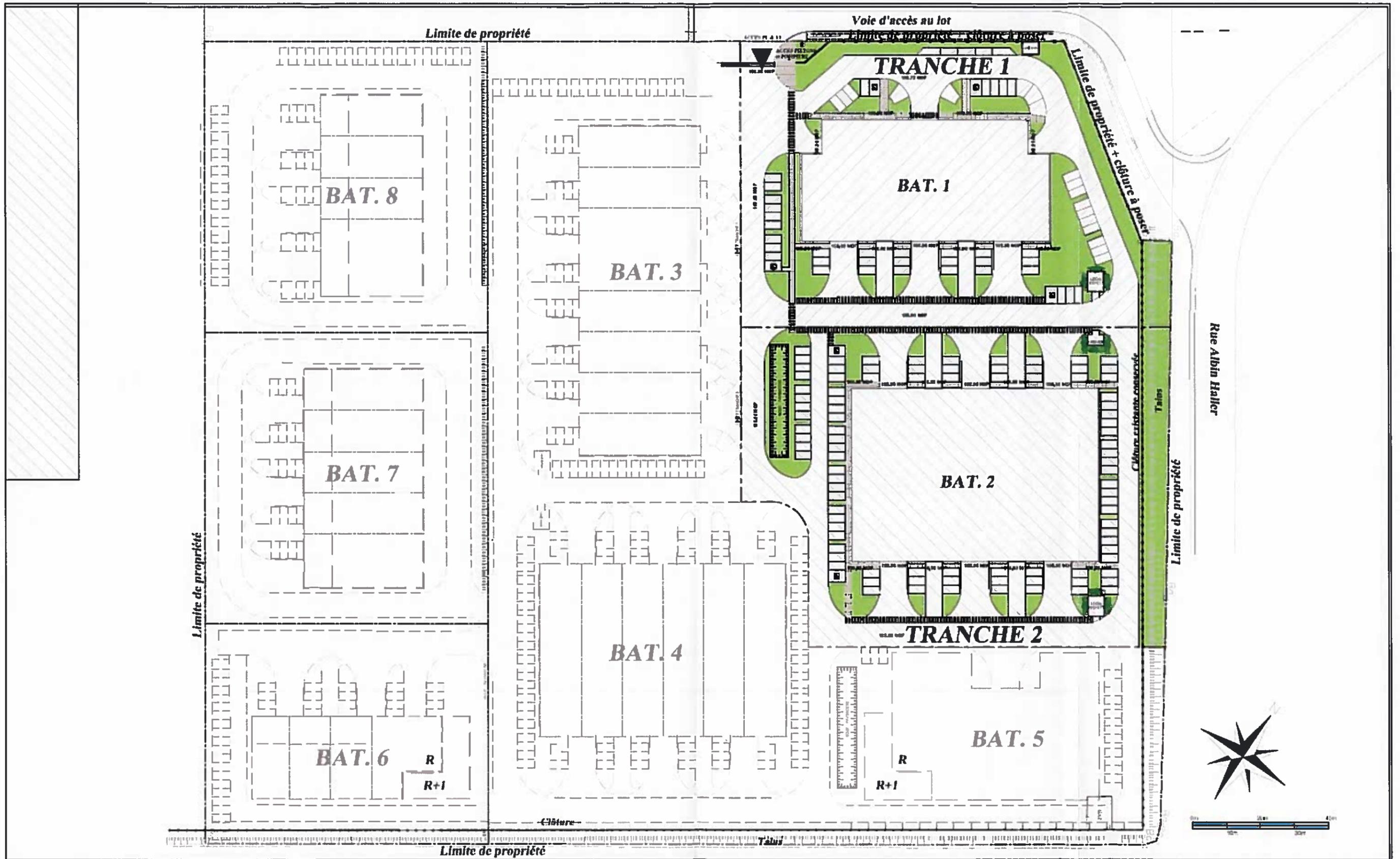


PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT
CS41694 – 7, rue de l'Amiral d'Estaing
75773 PARIS CDEX 16

Projet : PARC PROUDREED
Angle rue Albin Haller – D910
86000 POITIERS

Demande cas par cas étude d'impact
Plan général des abords

Proudreed
FONCIÈREMENT ACTIFS



PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT
 CS41694 – 7, rue de l'Amiral d'Estaing
 75773 PARIS CDEX 16

Projet : PARC PROUDREED
 Angle rue Albin Haller – D910
 86000 POITIERS

Demande cas par cas étude d'impact
Plan du projet

Proudreed
 FONCIÈREMENT ACTIFS

Sensibilité environnementale de la zone d'implantation

Bref historique

Le terrain objet du présent projet a accueilli entre 1970 et 2006 un site de production de la société de pneumatiques MICHELIN. Cette industrie a été arrêtée en 2006 et démantelée en 2008. Sur une partie du terrain d'origine, un bâtiment de logistique a été édifié. Voir schéma page suivante.

Le terrain du projet porté par PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT ne représente que 20% du tènement complet MICHELIN. En effet, l'ensemble a été acquis par la société PROLOGIS auprès de MICHELIN, et en a revendu une partie à PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT.

L'ensemble est implanté au cœur d'une zone d'activité au nord de Poitiers, le long de l'autoroute A10.

Toutes les précautions ont été prises par PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT avant établissement de son projet, en faisant réaliser une étude environnementale par la société BURGEAP, de type « phase II » au sens de la réglementation.

Occupation future

Le terrain accueillera des bâtiments destinés aux activités légères, bureaux, show-rooms. Les bâtiments vont être édifiés au fur et à mesure de leur commercialisation par PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT. Ils sont destinés à être conservés par cette dernière à titre patrimonial, et seront mis en location.

L'ensemble sera composé sous forme d'un parc avec des voies de desserte principales et secondaires. Tous les espaces libres seront plantés d'arbres, d'arbustes et engazonnés.

Compte tenu du format des bâtiments construits, composés de lots locatifs de 350 m² en moyenne, il n'est pas prévu d'accueillir d'activités classées, de logistique ou d'industries. Le parc recevra principalement des PME-PMI.

Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Comme indiqué, le terrain accueillera des bâtiments destinés aux activités légères, bureaux, show-rooms. Il n'est pas prévu d'accueillir d'activités classées, de logistique ou d'industries. Le parc recevra principalement des PME-PMI.

Ainsi, il n'est pas identifié d'impacts négatifs du projet sur l'environnement et la santé.

Cependant, en comparant avec son usage industriel passé, on peut même considérer certains impacts positifs du projet:

- **Sur l'environnement**

Un dossier « loi sur l'eau » a été réalisé.

Il est prévu la rétention des eaux de pluie pour une limitation du rejet au domaine public.

Une dépollution du site a été effectuée par MICHELIN dans le cadre de sa cessation d'activité, ce qu'a confirmé le rapport du bureau d'études BURGEAP.

La composition architecturale du projet prévoit des espaces verts, inexistantes à l'époque MICHELIN.

- **Sur la santé**

Le site ne produira aucune émission polluante dans l'air, le sol ou l'eau.

La dépollution du site a rendu un terrain constructible sans conditions ou modes constructifs particuliers tels que sur-ventilation des locaux, étanchéité des locaux par rapport au sol.

Le plan masse prévoit des constructions moins denses, avec une isolation thermique renforcée.