



**Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 30 janvier 2023, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
- **n°2023-12023,**
 - **projet d'aménagement "Les Jardins de la Basse", avenue Abbé Pierre à Perpignan (Pyrénées-Orientales),**
 - **déposée par Bouygues immobilier,**
 - **reçue le 03 juillet 2023 et considérée complète le même jour ;**

Considérant la nature du projet qui prévoit, sur une emprise d'environ 13 800 m², la création d'un ensemble immobilier :

- composé de macro-lots, avec parkings en extérieur, en RDC et en sous-sol, ainsi que les infrastructures nécessaires à leur fonctionnement : voiries, espaces verts paysagers, réseaux divers, etc ;
- d'une surface de plancher de l'ordre de 15 300 m² pour un total d'environ 241 logements répartis à hauteur de 171 logements au sein de 7 bâtiments et de 70 logements au sein d'une « résidence Senior Sociale » ;
- comprenant un nombre total de places de stationnement de l'ordre de 512 places pour les véhicules et 385 places pour les vélos ;

et qui relève de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- au droit d'une friche ferroviaire démantelée, partiellement recouverte d'enrobé, au cœur de la zone urbanisée de Perpignan ;

- enclavé au sein du tissu urbain existant en zone AUO du Plan local d'urbanisme, dans la continuité du bâti environnant ;
- sur des terrains rudéralisés (« dent creuse » au sein d'une friche industrielle) en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire attestant d'une sensibilité patrimoniale, naturaliste ou paysagère particulière ;
- non concerné par le risque d'inondation ;
- au droit de sols comprenant des remblais à « déchets et débris divers épars » ;
- au sein de la zone de répartition des eaux de l'aquifère Pliocène et des nappes Quaternaire ;

Considérant que les impacts potentiels du projet sont réduits par :

- la préservation des espaces naturels et paysagers présents en bordure nord ;
- la desserte par plusieurs voiries ce qui permettra de réduire les incidences sur les déplacements et le trafic ;
- des mesures de suppression et de réduction des incidences (nuisances sonores, poussières, rejets...) pendant les travaux ;
- le raccordement des eaux usées au réseau collectif existant ;
- l'absence de risque avérés (« faibles à négligeables ») pour l'environnement ou la santé humaine du fait de la caractéristique des sols en place et des usages projetés ; l'évacuation des matériaux excédentaires faisant l'objet d'une évacuation en installation de stockage adaptée dans le respect de la réglementation en vigueur et conformément aux préconisations de l'« Évaluation de la qualité environnementale des sols » (BET ArcaGée, 2021) ;
- l'assistance d'un bureau d'étude « sites et sols pollués » ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet d'aménagement "Les Jardins de la Basse", avenue Abbé Pierre à Perpignan (Py-rénées-Orientales), objet de la demande n°2023-12023, n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Montpellier, le 02 août 2023

Pour le préfet de Région et par délégation,
pour le directeur régional et par délégation,
le chef de la division est du département autorité environnementale

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9