

SCI REIMS CHAMPIGNY

Société civile immobilière au capital de 1.330 €
RCS REIMS 479 956 740
Siège social : 6 place Léon Bourgeois 51100 REIMS
Tel : 03 26 40 63 65
Mail : a3cpromotion@wanadoo.fr



Monsieur le Préfet
Préfecture de la Marne
1, Cour d'Ormesson
51 036 CHALONS EN CHAMPAGNE CEDEX

Champigny, le 15 janvier 2013
Affaire : Ensemble Commercial – Rue de la Garenne 51370 CHAMPIGNY
Formulaire d'examen au cas par cas n° F02112P0023

Lettre recommandée A.R. n° 1A 066 944 7087 7

Monsieur le Préfet,

Par le présent document, nous souhaitons effectuer un recours gracieux de la décision concernant le projet cité en objet.

Suite à l'obtention de l'autorisation de la CDAC le 4 juillet 2012, nous avons déposé un permis de construire le 1^{er} octobre 2012, enregistré sous le numéro PC 051 118 12 J0008, le récépissé a fait ressortir la nécessité de réaliser une demande d'examen au cas par cas, préalable à la réalisation d'une étude d'impact, ce que nous avons fait et déposé le 14 novembre 2012.

Par arrêté du 18 décembre 2012, vous nous avez signifié qu'une étude d'impact devait être réalisée conformément au contenu exigé par l'article R 122-5 du Code de l'Environnement.

Le formulaire d'examen préalable n'ayant pas révélé de points particuliers, nous avons été surpris de cette décision et tenons à vous apporter les éléments complémentaires suivants : notre projet a déjà fait l'objet d'une étude au titre de la loi sur l'eau (dossier n°51-2012-00017) et d'un dépôt de dossier de CDAC pour lequel la direction départementale des territoires de la Marne, après avoir examiné les deux grands thèmes que sont l'aménagement du territoire et le développement durable, a donné un avis favorable.

Il est important de mettre en perspective les enjeux sociaux-économiques de ce projet :

- Apporter un service de proximité aux habitants et personnes travaillant sur la commune de Champigny, sachant que celle-ci n'a pas de commerces actuellement,
- Création d'emplois locaux (cent quarante environ),
- Activité pour les entreprises locales dans le cadre de la construction.

Il faut souligner que les retards que pourrait prendre le projet, risquent de remettre en cause l'équilibre financier de celui-ci, voire de l'annihiler. Dans une situation économique difficile, les futurs commerçants occupants ne pourront pas supporter un déphasage important et menacent pour certains de se désengager.

Votre arrêté portant décision après examen au cas par cas, fait remarquer notamment que le projet pourrait générer des nuisances (bruit et augmentation du trafic essentiellement). Or, cet ensemble commercial est contigu à l'autoroute A26 (bruits préexistants) et dans le prolongement de la zone IKEA – Maison+. Il a pour but essentiel de capter la clientèle soit déjà sur place soit dite de passage sur les trajets « domicile-travail », aussi ne devrait-il pas engendrer de trafic supplémentaire.

Néanmoins conscients des enjeux et pour accélérer la réponse favorable à notre recours gracieux, nous travaillons à vous fournir une étude d'impact dans les prochains jours.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Sci Reims-Champigny
R. VASSE



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

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

CREATION D'UN PARC D'ACTIVITES. ZONE D'ACTIVITES LES BONNIERES.
LOTISSEMENT LA CHARME. COMMUNE DE CHAMPIGNY SUR VESLE

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI REIMS CHAMPIGNY

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

RAPHAELE VASSE

RCS / SIRET

147919561741010101191

Forme juridique

6820

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	12 289 M ² DE SURFACE PLANCHER

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

CREATION D'UN PARC D'ACTIVITES COMPRENANT
15 CELLULES COMMERCIALES
SUR UN TERRAIN EN PENTE AVEC LA CREATION
D'UNE PLATEFORME A MI-NIVEAU
PAR EQUILIBRAGE DES DEBLAIS/REMBLAIS

4.2 Objectifs du projet

LE PROJET VISE UN DOUBLE OBJECTIF :

- CREER UN EQUIPEMENT DE PROXIMITE AUTOUR D'UNE LOCOMOTIVE ALIMENTAIRE (INTERMARCHÉ) ET D'UN ENSEMBLE DE BOUTIQUES POUR LES HABITANTS OU LES ACTIFS TRAVAILLANT DANS LE PERIMETRE PROCHE.
- ASSOCIER A CET EQUIPEMENT DES MOYENNES SURFACES D'EQUIPEMENT DE LA PERSONNE ET LOISIRS QUI N'EXISTENT PAS SUR LA COMMUNE DE CHAMPIGNY.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

LES TRAVAUX SONT PREVUS POUR UNE DUREE DE 9 MOIS.

PHASE 1 : TERRASSEMENT DE LA PLATE FORME DES BATIMENTS ET DU PARKING PAR EQUILIBRAGE DES DEBLAIS/REMBLAIS.

PHASE 2 : REALISATION DES INFRASTRUCTURES ET SUPERSTRUCTURES DES BATIMENTS JUSQU'A L'ARRIVEE DU HORS D'EAU HORS D'AIR.

PHASE 3 : PHASE DE FINITION COMPRENANT LES TRAVAUX DE VRD (VOIRIES RESEAUX DIVERS) ET AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

ZONE COMMERCIALE AGREMENTEE D'ESPACES VERTS DANS LAQUELLE SONT PREVUS ET ORGANISES LES ACCES ET CIRCULATIONS DES PIETONS, VELOS, 2 ROUES-MOTORISEES, VOITURES ET LIVRAISONS.

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).

CDAC OBTENUE EN JUILLET 2012 ET PURGEE DE TOUTS RECOURS
 DOSSIER LOI SUR L'EAU FEVRIER 2012
 PERMIS DE CONSTRUIRE EN COURS D'INSTRUCTION

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
44 210	M ² SURFACE TERRAIN
12 689	M ² SURFACE PLANCHER
447	PLACES DE STATIONNEMENT
11 602	M ² EMPRISE AU SOL AFFECTEE AU STATIONNEMENT

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

RUE DE LA GARENNE
 51370
 CHAMPIGNY SUR
 VESLE

Coordonnées géographiques¹

Long. 03° 57' 44" - Lat. 49° 15' 48"

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 ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 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

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 ?

TERRAIN VIABILISÉ POUR UN LOTISSEMENT ARTISANAL

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

SCOT DE LA REGION REMOISE
SOU MIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PLU APPROUVÉ LE 09/10/2012
ZONE AUX ZONE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE
AUX RESERVE AUX COMMERCE ET SERVICES

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 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 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. 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 ?

Veillez 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	EQUILIBRAGE DEBLAIS/REMBLAIS
	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"/>	EQUILIBRAGE DEBLAIS/REMBLAIS
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"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<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 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.

DISPENSE D'ETUDE D'IMPACT

CAR LE FORMULAIRE N'A PAS RÉVÉLÉ DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGÉE, NI D'IMPACT POTENTIEL DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET 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 ;	<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 <u>ou</u> , 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 checked="" 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
PERSPECTIVE D'INSERTION
PLAN DE ZONAGE PLU

9. Engagement et signature

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

Fait à REIMS le, 14 Novembre 2012

Signature 