

**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

N° 14734*03

*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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Aménagement d'un foncier de 3 hectares, pour la création de plusieurs bâtiments à destination commerciale, de restauration, et activité artisanale avec bureaux d'accompagnement, situé route de la charité à Saint-Germain-du-Puy - Axtom Promotion.

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

AXTOM PROMOTION

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

Cyrille FONTAINE

RCS / SIRET

8 3 0 7 2 0 0 9 0 0 0 0 2 6

Forme juridique

Société par actions simplifiée

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.b	L'opération d'aménagement prévoit la construction de bâtiments qui développeront une surface de plancher totale supérieure à 10 000 m ² .
41.a	Le projet prévoit la réalisation d'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 49 unités.

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 projet a déjà été instruit dans une demande de cas par cas déposée le 20 Mai 2022, n°F02422P0081. La rubrique 39.b) avait été visée mais la 41.a) n'avait pas été précisée. Suite à l'avis de Mr SANTUNE nous redéposons une demande portant sur les deux rubriques.

Le terrain faisant l'objet de notre demande se situe au 588 Route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY (références cadastrales : BD 127 & BD 128 pour une contenance totale de 30 000 m²).

Nature du projet : Aménagement du foncier pour la réalisation d'un ensemble immobilier composé de 5 bâtiments à destination de commerces, de restauration, d'activités artisanales avec bureaux associés.

Le bâtiment qui occupait la partie nord du terrain a été démoli en 2014 suite au Permis de Démolir n°018 213 13 10004 délivré par la mairie de Saint-Germain-du-Puy le 27 Décembre 2013.

Le terrain constitue actuellement une friche libre de toute occupation, et se situe en zone UE au PLU, correspondant aux activités industrielles, artisanales ou commerciales. Le site est situé dans un environnement à prédominance commerciale et artisanale, au coeur de la zone d'activité de Saint-Germain-du-Puy déjà urbanisée.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de venir compléter l'offre commerciale et artisanale locale et de revaloriser une friche industrielle. L'opération s'intégrera dans la zone commerciale de Saint-germain-du-Puy où plusieurs enseignes sont présentes : Commerces = Darty, Lidl, Grand Frais, Netto, Leclerc, Aviva, Cuisinella, Cuir Center, Action, Brico Dépôt, Gifi, But, Sport 2000, Kiabi, Jardiland, Gemo, Chaussea, Orchestra, Conforama, Top Office. Restauration = Burger King, Del Arte, Patàpain, Bufallo Grill, House Berry Burger, Memphis, Poivre Rouge.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux devraient démarrer au second semestre 2023 et pourront être phasés suivant la commercialisation du projet.

Travaux VRD :

- création d'une voirie principale permettant de distribuer les différents lots créés et qui sera gérée par une ASL. Les flux de circulation entre les bâtiments à destination de commerces et de restauration seront séparés
- aménagement du site avec ses propres réseaux de gestion des eaux pluviales, des eaux usées, et sera alimenté par des réseaux d'électricité, télécom et eau potable.

Travaux de construction :

- construction de 5 bâtiments avec la création de cellules commerciales, d'un restaurant, et de cellules d'activités avec bureaux d'accompagnement.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Chaque bâtiment sera exploité par son propriétaire ou locataire.
La voirie et les équipements communs seront gérés par une ASL.

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).

Un permis d'aménager et plusieurs 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)
Surface du terrain	30 000 m ²
Surface de plancher totale créée par le projet	Environ 12 000 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

588 Route de la Charité
18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY

Coordonnées géographiques¹

Long. 47° 09' 67" 88 Lat. 02° 45' 69" 69

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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"/>	Aucune ZNIEFF de type 1 à proximité. Les 2 les plus proches sont: - "Vallée de l'Yèvre de Bourges à Vierzon" à 6,50 km à l'ouest du terrain - "Bois des Hospices" à 10.20 km à l'est du terrain
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
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"/>	Non
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le territoire de Saint-Germain-du-Puy est concerné par l'arrêté préfectoral n°2015-1-0982 du 29/09/2015 et n°2015-1-0026 du 16 janvier 2015 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres dans le Cher. L'agglomération de Bourges et couverte par un Plan d'Exposition au Bruit pour l'aérodrome de Bourges. Le site objet de notre étude n'est pas dans le périmètre de ce plan.
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"/>	Non
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le plan local d'urbanisme a répertorié les zones humides de la commune. Le site faisant l'objet de notre projet n'est pas concerné.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Saint-Germain-du-Puy est concernée par le PPRI Yèvre, Auron, Moulon et Langis arrêté le 24 Mai 2011. La commune n'est pas concernée par un PPRT.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas pollué. Des sondages ont été réalisés par un bureau d'études et confirment la compatibilité des sols avec l'usage futur projeté.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
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"/>	Non
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"/>	Aucun site Natura 2000 n'est situé sur la commune de Saint-Germain-du-Puy. Le site "Carrières de Bourges" (FR2400516) est situé à 5,1 km au sud ouest du terrain.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non. Absence d'impact du projet de modification sur les monuments historiques du territoire de Saint-Germain du Puy et des communes limitrophes.

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 ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
	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"/>	Non
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"/>	Non
	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"/>	Non

	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"/>	Non
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Non
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux, il s'agira de véhicules de chantier et de travaux pour la réalisation des voiries et des constructions. En phase exploitation, le projet engendrera des flux de véhicules de publics venant travailler sur le site ou visiter les commerces, ou de livraisons.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le bruit engendré correspond aux flux évoqués ci-dessus (engins de chantier, puis véhicules légers et camions en phase exploitation). La commune fait déjà l'objet d'un PPB.

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

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"/>	Non
	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"/>	Non

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.

Notre projet se développera sur un foncier situé au coeur d'une zone d'activités existante. Le terrain est actuellement à l'état de friche puisque le bâtiment historiquement présent a été démoli en 2014. Notre projet venant compléter l'offre commerciale et artisanale déjà présente aux alentours immédiats, et le terrain ayant déjà accueilli une activité par le passé, nous estimons que notre projet n'est pas de nature à faire l'objet d'une évaluation environnementale.

En outre, le projet a déjà été instruit dans une demande de cas par cas déposée le 20 Mai 2022, n°F02422P0081. La rubrique 39.b) avait été visée mais la 41.a) n'avait pas été précisée. L'arrêté délivré le 12 Août 2022 précisait que le projet ne serait pas soumis à évaluation environnementale.

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 <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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
- Courrier d'accompagnement - Arrêté du 12 Août 2022 suite à la demande d'examen au cas par cas initiale déposée le 20 Mai 2022

9. Engagement et signature

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



Fait à

Paris

le, 26/10/2022

Signature

AXTOM PROMOTION
8 Rue Henri Rochefort
75017 PARIS
RCS PARIS 830 720 090
N° TVA intra FR 04 830720090

