



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

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 du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 17 juin 2025, 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°005253/KK P ;**
 - **construction d'un bâtiment à usage de commerces et de logements et création d'une aire de covoiturage à Roujan (34) ;**
 - **déposée par la SCI « CAP CAROUX IMMO » ;**
 - **reçue et considérée complète le 4 septembre 2025 ;**
- Vu la décision de dispense d'étude d'impact prise le 15 mai 2024 pour la précédente version de ce projet (demande n°2024-013131) ;

Considérant la nature du projet :

- qui consiste à réaménager 2 secteurs de l'îlot « Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux », via la réalisation des opérations suivantes :
 - la démolition des constructions existantes sur le secteur nord de l'îlot (voiries, hangar, maison d'habitation...) afin d'y implanter un bâtiment mixte en R+4 sur une emprise de sol de 1 211 m² pour une surface de plancher de 3 654 m², destiné à accueillir une surface commerciale ainsi que 33 logements ;

- la création d'environ 91 nouvelles places de stationnement au niveau de ce même secteur, en complément des places existantes et/ou en cours de réalisation dans l'îlot ;
- la création d'une aire de covoiturage de 70 places avec mise en place d'ombrières photovoltaïques sur le secteur est de l'îlot ;
- la réalisation des aménagements divers associés à l'ensemble du projet (voiries, cheminements piétons, espaces paysagers...) ;
- qui s'inscrit dans le cadre et en continuité du projet de réaménagement de l'îlot « Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux » (extension du centre commercial, création et restructuration des zones de stationnements...) ;
- qui relève de la rubrique n° 41.a du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- au sein de deux secteurs positionnés au nord (bâtiment et parking) et à l'est (aire de covoiturage) de l'îlot « Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux », situé au niveau de l'entrée de ville sud-est de la commune de Roujan et appartenant à la zone à aménager « AUE2 » définie par le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 10 juillet 2023 ;
- au sein d'emprises déjà artificialisées (bâtiments à démolir, zones en friche ou imperméabilisées...) et positionnées au droit d'un îlot en cours de réaménagement ;
- en dehors de zones présentant un risque inondation selon le plan de prévention des risques naturels d'inondation du bassin versant de la Peyne approuvé le 3 juillet 2008 ;
- en dehors de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), de site Natura 2000 ou encore de sites classés au titre du Code de l'Environnement et du Patrimoine ;

Considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine ne devraient pas être significatifs compte tenu :

- de la nature et de l'importance modérée des travaux à réaliser sur une surface déjà artificialisée et positionnée au sein d'une zone commerciale en cours de réaménagement, limitant ainsi les impacts sur la biodiversité, les milieux naturels, la consommation d'espace ou encore le paysage ;
- que le projet vise à favoriser la mixité habitats/activités ainsi que l'utilisation du covoiturage participant ainsi à la réduction du trafic routier et des nuisances induites (ex : émissions de gaz à effets de serre et de polluants atmosphériques) ;
- des engagements du maître d'ouvrage à mettre en place des mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels du projet, dès sa conception, en phase chantier et en phase exploitation, notamment :

- la mise en place d'une charte de « chantier vert » ou « chantier à faible nuisance » visant à « *minimiser les impacts environnementaux et les perturbations pour les populations environnantes* » ;
- la réalisation, avant toute démolition, d'un diagnostic pour identifier la présence éventuelle d'amiante, de plomb, de PCB (polychlorobiphényles) ou d'autres matériaux dangereux, étant précisé que des mesures spécifiques seront prises le cas échéant pour gérer et éliminer ces matériaux de manière sécurisée (techniques d'encapsulation ou de confinement, intervention de professionnels certifiés pour le retrait de l'amiante...) ;
- l'humidification des zones de travail, l'utilisation de dispositifs de capture de poussière et la limitation des mouvements de matériaux en suspension afin de limiter la propagation de poussière ;
- la mise en place d'un stockage adéquat des produits et matériaux dangereux utilisés en phase chantier ainsi que de systèmes de confinement en cas de déversement accidentel ;
- le tri, le recyclage et la valorisation des déchets produits sur le chantier ;
- la création de places de stationnement en revêtement perméable, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols ;
- l'utilisation d'essences locales, adaptées au climat méditerranéen, aux périodes de sécheresse et nécessitant un faible apport en eau pour les plantations prévues dans le cadre du projet ;
- l'absence d'utilisation d'espèces considérées comme exotiques envahissantes ou allergènes en Occitanie ;
- la mise en place d'un récupérateur d'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts ;
- l'installation d'ombrières photovoltaïques au niveau de l'aire de covoiturage, participant ainsi au développement des énergies renouvelables sans induire une imperméabilisation supplémentaire des sols ;

Considérant que le projet, objet de la présente décision, constitue une évolution du projet initialement dispensé d'étude d'impact (décision du 15 mai 2024) et que les modifications apportées (réduction de la surface de plancher et du nombre de places de stationnement) ne sont pas de nature à remettre en cause la décision de dispense ;

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 de construction d'un bâtiment à usage de commerces et de logements et de création d'une aire de covoiturage à Roujan (34), objet de la demande n°005253/KK P, 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 portail internet de l'autorité environnementale : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>.

Fait à Montpellier,

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur régional et par délégation,
La cheffe de la division autorité environnementale Est,

Cécile
DASSONVILLE
cecile.dassonville
ville

Signature
numérique de Cécile
DASSONVILLE
cecile.dassonville
Date : 2025.10.03
09:40:37 +02'00'

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 place Emile Blouin – CS 10 008
31 952 Toulouse Cedex 9