

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

*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

04/03/2015

Dossier complet le

04/03/2015

N° d'enregistrement

F09315P0042

1. Intitulé du projet

CONSTRUCTION 142 LOGEMENTS
BOULEVARD DE L'ASPE A SAINT RAPHAEL (83)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

ICADE PROMOTION SASU

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

PUY Michel

RCS / SIRET

7 8 4 6 0 6 5 7 6 0 0 2 7 9

Forme juridique

4110

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
33°	Construction de 142 logements d'une surface de plancher totale de 10671m ² .

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

Construction de logements sociaux, logements pour actifs et logements libres sur une parcelle implantée en amont de la ville de SAINT-RAPHAEL à proximité immédiate du cimetière de l'Aspé :

- 74 logements sociaux,
- 48 logements maîtrisés (logement dont le prix est limité),
- 20 logements libres.

4.2 Objectifs du projet

Le projet se fixe pour objectif de créer un quartier résidentiel à forte connotation environnementale. Il s'agit de constituer un véritable "parc habité" en mettant à profit les qualités paysagères du site et son environnement naturel constitué de villas individuelles.

L'organisation générale du projet vise à concilier mixité sociale et qualité du cadre de vie dans un quartier proche des commodités et des équipements structurants de la commune (parc sportif, parcs d'activités, zone commerciale, écoles et collèges).

Hormis les 14% de logements libres, la diversité de l'offre maîtrisée et sociale vise à coller aux objectifs de la commune de tenir ses engagements en matière de logements sociaux.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux projetés respecteront un phasage de réalisation respectueux des contraintes du site :

- programme de défrichage sélectif avec protection des essences protégées et des arbres remarquables sur la base d'un cahier des charges fixant les mesures de protection et de défends des espaces protégés.
- mise en œuvre de la piste pompier,
- déblaiements et protection des talus,
- démarche "chantier vert",
- réalisation des travaux de construction par tranches.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'aménageur assurera la réalisation des aménagements extérieurs et les travaux de VRD et s'engagera avec un bailleur social pour la vente et la gestion du parc social de l'opération sur la base d'un cahier des charges établi avec la Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (C.A.V.E.M.)

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).

- Permis d'aménager PA 083 118 13 L 0011
- Autorisation de défrichement approuvée par arrêté préfectoral en date du 16/07/2014.
- Dossier de déclaration loi sur l'eau de Février 2014
- Permis de construire en cours sous le numéro PC 083 118 14 C 0078

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Travaux ou construction d'une surface comprise entre 10 000 et 40 000 m² soumis à permis de construire sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface du terrain	33529m ²
Surface de plancher totale	10671m ²
Nombre de logements	142 dont 74 sociaux et 48 maîtrisés
Nombre de places de parkings en surface	114 places de parkings

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Boulevard de l'ASPE
83700
SAINT RAPHAEL

Coordonnées géographiques¹

Long. 43 ° 26 ' 13 " 00 N Lat. 6 ° 48 ' 37 " 00 E

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

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 ?

Actuellement, la zone d'étude est végétalisée par un taillis très éclairci caractéristique de la région. On ne peut véritablement parler de peuplements forestiers du fait des altérations liées aux défrichements et déboisements.

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

Plan local d'urbanisme approuvé le 28 juin 2012
La parcelle concernée se situe pour partie en zone UD (quartiers à dominante résidentielle) et l'autre partie en zone UCa1 (secteur à dominante d'habitat collectif)

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En bordure de la Mer Méditerranée
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il existe sur la commune : - un plan de prévention des risques "inondation" approuvé le 20/11/2000 - un plan de prévention des risques "incendie de forêt" approuvé le 27/07/2007
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A 2.5 km de la zone Natura 2000 Estérel : FR9301628
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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Imperméabilisation de 13010 m ² (5850 m ² de bâtiments et 7160 m ² de voiries). Le terrain étant naturellement peu perméable, les eaux de pluie ruissellent déjà pour partie.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est susceptible d'entraîner des impacts sur la biodiversité existante, mais l'étude environnementale ci-jointe a apporté des réponses complétées par un approfondissement et des engagements sur des mesures de protection.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Actuellement, la parcelle est recouverte de végétation peu dense.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après le zonage du plan de prévention des risques "incendie de forêt", le projet se situe en "zone de risque assez fort en attente d'équipements de protection". Ces équipements ont été réalisés et la zone devrait être classée en bleue, après la réception des travaux.
	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"/>	Circulation normale correspondant à 142 logements.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Légèrement pendant les travaux de construction.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eclairage public du secteur construit.</p>
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 ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront collectées dans un bassin de rétention puis rejetées au réseau public.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Ordures ménagères correspondant à 142 logements.</p>
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>Le projet prévoit la construction de 142 logements à proximité immédiate du cimetière dans une zone actuellement pourvue d'une végétation peu dense.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La zone actuellement occupée par une végétation peu dense sera urbanisée. Néanmoins, au vu de la faible densité de végétation, l'activité sylvicole peut être considérée comme très faible. Ces logements sont à destination des populations locales.</p>

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.

- 1/ Une étude globale sur les milieux naturels et d'incidence sur le site Natura 2000 est jointe à la demande (annexe 8). Elle répond aux enjeux environnementaux du permis d'aménager et du permis de construire.
- 2/ Mise en place d'une mesure de "protection volontaire" par l'élaboration d'une convention relative à la préservation et à la mise en gestion des zones de protection écologiques proposées en accompagnement du programme d'aménagement de l'Aspé.
- 3/ L'engagement de la commune et la dite convention garantissent la pérennité des mesures de protection envisagées.
- 4/ Un cahier des charges fixera les modalités d'entretien, de protection et de mise en défends des espaces protégés durant la phase de chantier.
- 5/ Une fois les immeubles réalisés, cette convention sera prolongée entre la ville, le bailleur social et la future copropriété fixant les mesures d'entretien et de défends de nature à garantir la protection dans le temps de ces espaces.

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

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

	Objet
	Annexe 6 - Convention relative à la préservation et à la mise en gestion des zones de protections écologiques
	Annexe 7 - Plan de gestion des zones de protection écologiques
	Annexe 8 - Etude d'impact sur les milieux naturels - Etude d'incidence sur le site Natura 2000
	Annexe 9 - Note de positionnement du service environnement de la CAVEM en tant qu'opérateur technique pour la mise en application de mesures de gestion écologiques sur des espaces naturels à enjeux du territoire communautaire et ses annexes

9. Engagement et signature

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

Fait à Nice le 27/02/2015

Signature


 ICAD PROMOTION
 Horizon
 455 Rue Canada des Anglais
 06100 NICE
 06100 NICE CEDEX 03
 Tél. : 04 93 79 93 43
 Fax : 04 93 79 94 03