

**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 02. 01. 2017	Dossier complet le 02/01/2017	N° d'enregistrement F09317P0002 -

1. Intitulé du projet

Résidence du quartier de la Guarrigue à Draguignan (83)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom  Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

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

RCS/SIRET  Forme juridique

**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
Rubriques 39°	Cf. Annexe 8

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

**\* Projet d'aménagement de résidences de type :**

=> Résidence Service Senior AEGIDE composé de 122 logements et 72 places de stationnement.

=> Résidence composée de 72 logements (54 logements en accession avec parkings extérieurs et 18 logements sociaux avec parkings extérieurs).

**\* Nombre total de places de stationnement : 165 places.**

**\* Total de surface de plancher : 12311 m<sup>2</sup>.**

**\* Aménagements paysagers :** plantations d'essences rustiques et indigènes avec arbres, arbustes et haies (platanes et peupliers, albizzias, arbre de Judée, micocouliers, abricotier, ceriser, thuyas, troène, laurier,...).

#### 4.2 Objectifs du projet

Le projet d'ensemble résidentiel conçu sur le terrain d'assiette dit de la Garrigue à Draguignan est composé de quatre sous-ensembles de programme immobilier dont l'objectif est d'accueillir une grande variété et mixité au sein d'un ensemble de qualité tant sur le plan de l'urbanisme, de l'architecture que de l'environnement.

Le programme prévoit :

- La constitution d'un ensemble de logements en accession à la propriété composé d'une part, de logements individuels groupés au sein de petits bâtiments mazets de 4 logements associés à un petit immeuble de logements collectifs offrant une variété de typologie complémentaire.
- Un second immeuble destiné aux logements sociaux collectifs,
- Une résidence sénior dont l'objectif est d'offrir une gamme de logements variés destinée à la population sénior.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux se dérouleront en plusieurs phases :

- \* Aménagement du chemin d'accès au chantier et au site depuis la RD 955,
- \* Construction et aménagement des bâtiments et des espaces extérieurs,
- \* Aménagement des aires de stationnements et des voies de circulation,
- \* Aménagement des ouvrages de gestion des eaux pluviales (2 bassins de rétention),
- \* Paysagement et finition des espaces verts avec pose de mobilier urbain collectif.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Après la mise en service du quartier résidentiel, les usagers de la résidence se déplaceront librement. Une société mandatée s'occupera de l'entretien et des réparations des parties communes. Certains espaces naturels (haies d'arbres) seront préservés. Les perspectives paysagères ouvertes sur la plaine de la Nartuby seront conservées de manière à obtenir un programme aéré et ouvert vers l'extérieur.

**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).

- \* Dossier d'incidences au titre de l'art. L 214-1 et suivants du code de l'environnement,
- \* Dossier de demande de permis de construire au titre des art. L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Examen au Cas par Cas au titre de la rubrique 39° (annexe à l'art. R. 122-2 du code de l'environnement).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
* Surface des parcelles concernées par le projet :	* 23 347 m <sup>2</sup>
* Surface de plancher prévue :	* 12 311 m <sup>2</sup>
* Places de parking extérieur :	* 117 places
* Places de parking intérieur (sous-sol) :	* 48 places

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Quartier de la Guarrigue :  
\* sur l'avenue du Pont d'Aups  
(adresse postale),  
\* à l'Est de la RD 955,  
\* au Sud du vallon de la Riaille ,  
\* dans la plaine de la Nartuby,  
en rive gauche,  
\* sur la commune de Draguignan (département du Var).

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 6 ° 26 ' 47 " E

Lat. 43 ° 32 ' 40 " N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° : 41° et 42°.

Point de départ :

Long. 6 ° 29 ' 48 " E

Lat. 43 ° 32 ' 42 " N

Point d'arrivée :

Long. 6 ° 26 ' 49 " E

Lat. 43 ° 32 ' 39 " N

Communes traversées :

Commune de Draguignan

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 ?

<sup>1</sup> 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 ?

La zone d'implantation du projet correspond à des parcelles en friches, anciennement agricoles. Aujourd'hui, ces parcelles ne sont plus cultivées.  
Des haies de grands arbres traversent du Nord vers le Sud le site.  
Les parcelles longent au Nord le canal des Moulins.

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

La commune de Draguignan est soumise à l'application d'un PLU arrêté le 20/09/2016.

Le périmètre d'étude se situe en zone UBb:  
\* Zone UBb : zone à vocation d'habitats collectifs R+3

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"/>	La commune de Draguignan présente 1 ZNIEFF (N° 83-205-100 de type II Vallée de la Nartuby et de la Nartuby d'Ampus), le secteur d'étude se situe en dehors de cette ZNIEFF.
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"/>	La RD955 est classée en catégorie 3 : sur une bande de 100 m de part et d'autre de la voie, les bâtiments sensibles devront être équipés d'une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur.

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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Draguignan est soumise à l'application d'un PPR Inondation approuvé le 10/02/2014. Le quartier de la Garrigue se situe en dehors des zones à risque inondation (Cf. Annexe 6)
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			
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"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité &gt;</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Draguignan et donc le secteur d'étude du quartier de la Guarrigue se situent en dehors des sites Natura 2000.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le quartier de la Garrigue se situe en partie dans le périmètre de protection du monument historique (500 m) = monument classé le 01/01/1987 Dolmen dit la "Pierre de la fée" au lieu dit Morguay

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 ?

Veuillez compléter le tableau suivant ?

Domaines de l'environnement >	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
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"/>	Le projet prévoit dans son parti, une gestion des eaux pluviales à la parcelle, ce qui évitera toute modification de la circulation des eaux souterraines au sein de l'aquifère.
<b>Ressources</b>			
est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement du quartier ainsi que la construction des bâtiments engendrera la production de déblais et de remblais qui seront en équilibre. L'impact potentiel correspond au stockage et au devenir des remblais. Le stockage sera réalisé dans les conditions réglementaires, à savoir que le transport des matériaux sera effectué vers des aires de stockage réglementées et autorisées. Ces matériaux seront alors réutilisés pour le modelage du terrain in fine.
est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>			
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"/>	Le quartier de la Garrigue se situe au sein d'anciennes parcelles agricoles aujourd'hui en friche présentant des espèces communes inféodées à des espaces ouverts en recolonisation végétale spontanée. Des haies de grand arbres présentent un intérêt écologique de par leur rôle de gîte pour l'avifaune et les chiroptères. Les bordures du canal des Moulins sont peuplées d'espèces communes ainsi que de quelques arbres formant un rideau végétal entre la zone de lotissement et les secteurs agricoles. (Cf. Annexe 7)
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"/>	Les zones de chantier et d'aménagement faisant l'objet de remaniement et de construction devront se faire en dehors des haies d'arbres à conserver dans le cadre du projet d'aménagement.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet se situe au sein d'un espace naturel non classé en tant que tel au PLU, mais présentant des habitats naturels de type : - prairie en friche, - haies de grands arbres, - bosquets et ronciers, - zone rudéral en bordure de route. (Cf. Annexe 7).
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le quartier de la Garrigue se situe en dehors du PPR inondation (Bassin de l'Argens) approuvé le 10/02/2014), (Cf. Annexe 6) Le projet prévoit l'aménagement de 2 bassins de rétention des eaux situés en partie Nord et en partie Sud. Le dimensionnement de ces bassins a fait l'objet d'une étude hydraulique (Cf. Annexe 4 Plan des bassins)
	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"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet en phase chantier induit des nuisances sonores temporaires pour le voisinage. A l'état initial, le quartier se situe le long de la RD 955 classée en catégorie 3 (bruit). Une bande de 100 m de part et d'autre de la route induit la mise en place de mesure de protection contre le bruit en façade => mesures à mettre en place dans le cadre du projet d'aménagement des résidences "Quartier de la Garrigue"
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input 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"/>	Le projet en phase chantier induit des vibrations temporaires pour le voisinage.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet prévoit l'installation d'éclairage public. Ces éclairages seront choisis de manière à n'éclairer que le sol et les voies de circulation, de manière à préserver une qualité du site en terme de luminosité afin de ne pas déranger les espèces faunistiques nocturnes sensibles.</p>
<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>		
<p><b>Pollutions</b></p> <p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'induit pas de rejet significatif de polluants dans l'atmosphère. Les trafics induits par la mise en service du quartier resteront très faibles, de l'ordre d'une centaine de voitures par jour.</p>
<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet prévoit des moyens de gestions des eaux pluviales à la parcelle, de manière à ne pas induire de rejet ou de nuisance sur les circulations des eaux superficielles.</p>
<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Lors de la phase chantier, le site sera protégé des éventuelles pollutions (effluents) par des mesures de protections et d'étanchéité des engins et matériels pouvant induire des fuites d'hydrocarbure ou d'huile. Les déchets de chantier seront stockés puis évacués vers une filière de traitement adaptée.</p>
<p><b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b></p> <p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p> <p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>La moitié du projet se situe au sein d'un périmètre de protection de 500 m autour d'un monument classé "Dolmen Pierre de la Fée". Le projet n'a aucune covisibilité avec le monument. L'ABF sera consulté dans le cadre de la demande d'avis au titre de la préservation du monument classé.</p> <p>Aucune zone de protection architecturale et paysagère et aucun site archéologique n'est recensé dans le secteur d'étude dans lequel le projet s'insère.</p> <p>Le projet d'aménagement du quartier résidentiel de la Garrigue induit la modification de l'utilisation des parcelles sur lequel le projet est installé. L'utilisation des sols sera alors modifiée pour une occupation de l'espace efficace et en adéquation avec les orientations d'aménagement du Maître d'Ouvrage.</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 ?

*(Consultation du site de la DREAL PACA - Avis de l'Autorité Environnementale le 16/08/2016).*

**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.

Au vu des enjeux limités sur le secteur d'étude, notamment au niveau de la biodiversité,  
Au vu de la conservation et de la préservation des haies d'arbres constituant des gîtes pour la faune,  
Au vu de la compatibilité de la zone d'aménagement avec le document d'urbanisme en vigueur (PLU),  
Au vu de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le cadre du parti d'aménagement,  
Au vu des objectifs du projet liés aux orientations d'aménagement de la commune de Draguignan (création de logements sociaux et de résidence Sénior),  
Au vu des nuisances prévisionnelles limitées en phase chantier,  
Au vu de la prise en compte du monument classé dans le cadre du projet d'aménagement,  
=> Il ne sera pas nécessaire que le projet fasse l'objet de l'élaboration d'une étude d'impact.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire H <b>non publiée</b> »	X
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);	X
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 ;	X
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 ;	X
5	<b>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°</b> : 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 .	S.O

### 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
	Annexe 6 : Extrait des zones inondables du PPR Inondation
	Annexe 7 : Carte des habitats naturels
	Annexe 8 : Rubriques Cas par cas

## 9. Engagement et signature

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

Fait à Nice le, 02/01/2017

Signature

  
**LAGRANGE LA GARRIGUE**  
**GEORGE V COTE D'AZUR**  
 Ferme de l'Arènes - B1-B  
 455 Promenade des Anglais  
 06200 NICE  
 Tel 04 93 70 00 - Fax 04 93 21 62 83  
 • tel 820 678 142 00010

## Annexe n°8 Rubriques Cas par cas

### Résidence "Quartier de la Guarrigue" à Draguignan

#### N° de rubrique et sous rubrique

Rubrique 39°

#### Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique

##### \* Caractéristiques du projet :

Aménagement d'une résidence créant 12 311 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur la commune de Draguignan, dotée d'un PLU approuvé le 20/09/2016.

##### \*Critères de la rubrique :

**39°** Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.

b) Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>. (**SOU MIS Cas par cas**)

A ce titre, le **projet d'aménagement du quartier de la Guarrigue situé sur une commune Draguignan** ayant une surface de plancher de 12 311 m<sup>2</sup> (soit 1,23 ha), **est soumis à la procédure demande au cas par cas** en application de l'annexe III de la directive 85/337/CE, au titre de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

