



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**

Date de réception <b>02.01.2017</b>	Cadre réservé à l'administration Dossier complet le <b>17.01.2017</b>	N° d'enregistrement <b>F09317P0003</b>
--	---	---

### 1. Intitulé du projet

Projet : Parc résidentiel de loisir à cession de parcelles du Pre-Débat (sur le site de l'ancien Camping)

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Seranon Immo

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

Walter Nativi

RCS / SIRET 798 655 320

Forme juridique Société à responsabilité limitée

**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
Rubrique 47- Premiers boisements et déboisement en vue de la reconversion des sols	Défrichement soumis à autorisation de plus de 0,5ha et de moins de 25Ha
Rubrique 42-Terrains de camping et caravanage.	Création d'environ 72 lots

### 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

La société SERANON IMMO souhaite réaliser un projet de Parc Résidentiel de loisir à cession de parcelles sur la commune de Seranon au lieu-dit-Pré-Débat sur le site d'un ancien Camping.

## 4.2 Objectifs du projet

En vue de requalifier le site du camping, existant la commune souhaite porter un projet de touristique permettant la création d'habitation touristiques et les services liés à cette activité.

Le projet possède différents atouts :

Un investissement sur un produit standardisé de qualité : une ambition affichée pour la qualité architecturale des lots (ne pas produire de Habitat légers de loisirs qui se dégradent) ;

Un produit touristique à fort taux de rotation :

- Lits chauds avec double saisonnalités (été/hiver) : miser sur les atouts du site à proximité des stations de ski et chemin de randonnées ;
- Redynamisation du village avec une nouvelle attractivité touristique ;
- Une absence de commerces pour ne pas concurrencer le village et le redynamiser ;
- Une rentrée fiscale pour la commune.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Dans sa phase réalisation le projet consistera à nettoyer le site et démolir les bâtiments existants (Motel, accueil...).

Le projet va ensuite permettre la construction d'unité habitable sur des parcelles ainsi que des constructions liés à l'activité (accueil, piscine...).

Le projet vise à être qualitatif sur plusieurs points :

- Une insertion paysagère optimale pour respecter la qualité du grand paysage ;
- Une qualité architecturale remarquable pour une activité touristique été/Hiver pérenne ;
- Une amélioration de la végétation du site et l'amélioration des corridors écologiques existants.

La priorité sera donnée à la conservation des pins existants, si un pin doit être abattu il devra être remplacé par 2 arbres feuillus.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Seranon Immo souhaite créer 72 lots de 200 à 250 m<sup>2</sup> permettant une construction d'environ 55m<sup>2</sup> de SDP par lots (soit 3 330m<sup>2</sup> de SDP totale) ainsi que des constructions liés à l'activité (accueil, piscine...).

**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).

Le projet est soumis à Demande de permis d'aménager et Demande d'autorisation de Défrichement

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

Demande de permis d'aménager

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie globale du projet :	
- Superficie du terrain	- 21 510m <sup>2</sup>
- Surface de plancher	- environ 4 000 m <sup>2</sup>
- Surface pour la demande d'autorisation de défrichement (attention de nombreux arbres seront conservés)	- 21 510 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

**Adresse et commune(s) d'implantation**

Commune de Seranon  
Lieu-dit le Pré de Débat  
06 750 Séranon  
Parcelles cadastrales : E-398  
et E-397

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_ Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_

**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 ?**

<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 ?

Ce sont 700m<sup>2</sup> de SDP, un centre équestre et 80 emplacements à l'abandon qui prennent place sur le site.  
Ancien camping en liquidation judiciaire depuis 2006 .

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

PLU approuvé le 25 Mars 2011

Si oui, intitulé et date

d'approbation :

Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Le projet se situe en zone UL (destinée à l'accueil d'équipements touristiques et de loisirs, de camping caravanning et d'un parc résidentiel de loisirs. )

PLU en cours de modification pour permettre la réalisation du projet (adaptations mineurs du règlement)

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Seranon est une commune soumise à la loi Montagne
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur
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"/>	X	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	X	
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	X	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	X	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	X	

4. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

4.1 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>
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement du site engendrera une augmentation des prélèvements d'eau liée à l'accueil de l'activité touristique. Néanmoins cette activité existait déjà avant 2016.
	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"/>	
	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"/>	Un pré-diagnostic faune-flore a été effectué et ne révèle pas d'enjeu particulier. De plus, le secteur est aujourd'hui dégradé et son aménagement va permettre une amélioration.
	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"/>	Le projet se situe à proximité immédiate de ZNIEFF. Mais l'étude faune flore ne montre pas d'enjeu particulier.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	X	L'aménagement du site se fait sur des terrain déjà dédiés à l'activité touristique.
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	X	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	X	<input type="checkbox"/>	L'aménagement du site est une source de bruit et nuisances sonores en phase chantier uniquement
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Engendre-t-il des vibrations ?	X	<input type="checkbox"/>	L'aménagement du site causera des vibrations dues au terrassement en phase chantier uniquement.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	X	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	X	<input type="checkbox"/>	L'aménagement du site est source d'émissions lumineuses mais les dispositifs d'éclairage choisis seront peu invasifs pour les chiroptères.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	X	<input type="checkbox"/>	En phase chantier : poussières et gaz d'échappement des engins de chantier. En phase aménagée : émissions polluantes dues à l'augmentation du trafic routier.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	X	<input type="checkbox"/>	En phase chantier : rejets accidentels possibles. En phase aménagée : eaux usées collectées dans le réseau d'assainissement collectif ;
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	X	<input type="checkbox"/>	En phase chantier : déchets de chantier (déchets inertes ...) En phase aménagée : augmentation de la production de déchets ménagers en corrélation avec la population et l'attractivité touristique.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	X	Amélioration du paysage existant : camping à l'abandon
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	X	Retour de l'activité touristique sur ce secteur

**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.

Le projet se situe dans un périmètre déjà urbanisé et dédié à une activité de camping.

Les études réalisées dans le cadre de la modification du PLU ont permis de conclure à l'absence d'incidences sur l'environnement par l'amélioration de l'existant et la mise en place d'un projet vertueux en termes paysagers.

La présente demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une annexe qui permet de démontrer l'absence d'enjeu pour la biodiversité.

Au regard des enjeux environnementaux et de l'aspect vertueux du projet, le présent projet ne devrait pas faire l'objet d'une étude d'impact.

B. Annexes

B.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée :	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/15 000 et 1/65 000 (il peut s'agir d'extrait 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 ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 22° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé :	
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 22° 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 :	X

B.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
Stratégie Paysagère du permis d'aménager Pré-diagnostic Faune Flore

7. Engagement et signature

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

Fait à

Cagnes Sur Mer

le

23/12/16

Signature



CARL SERANON IMMO

18 Av. de Grasse - 06800 CAGNES/MER

Tél 04 92 02 10 40

Fax 04 92 02 10 75

SIRET 796 856 220 00017 - APE 4110A