

**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

Ministère chargé de  
l'environnement

*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 :

24.01.2018

Dossier complet le :

24.01.2018

N° d'enregistrement :

709318P028

**1. Intitulé du projet**

Saint-Laurent du Var - quartier les paluds

**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

COGEDIM MEDITERRANEE / BPD Marignan

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

Marc Raspor Cogedim / Nicolas Sailhan BPDM

RCS / SIRET

3 1 2 | 3 4 7 | 7 8 4 | 0 0 0 6 7

Forme juridique

SNC

**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.))
Rubrique 39 (projet) de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement	- Construction de 30 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher en 2 Permis de Construire

**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**

Création d'une surface construite comprenant des logements collectifs, hôtel et commerces et des surfaces de stationnements en sous-sol. Le projet sera inscrit dans un environnement paysager cohérent avec le contexte méditerranéen.

Le projet prévoit une mixité fonctionnelle dans le cœur urbain de Saint-Laurent du Var.

#### **4.2 Objectifs du projet**

Installer dans un quartier attractif des logements collectifs, hôtel et commerces afin de requalifier le site qui est proche de différents axes de circulation. Le site est proche de la commune de Nice, des autoroutes, des centres commerciaux et de la gare SNCF. C'est un quartier dynamique. Le secteur d'étude représente une dent creuse dans le quartier des paluds. Le site est à l'abandon en partie et le secteur sud est particulièrement dégradé avec le dépôt de gravats et d'ordures. Le projet a pour but la Construction de 30 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

La réalisation du projet va engendrer des travaux de déracinement, de démolition, de terrassement et de construction. Des aménagements paysagers et de voiries sont prévus afin d'améliorer la desserte de la structure et l'accès au commerce. Le site n'est pas concerné par une autorisation de défrichage.

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

Le projet va accueillir des logements collectifs, hôtel et commerces. L'aménagement paysager permettra de créer un espace paysager et apaisé en cœur d'îlot pour les usagers. Le tout se situera en bordure de la route de bord de mer et l'accès à la gare se fera par le chemin des paluds.

**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).

Permis de Construire

Démolition de l'existant

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise du projet	18 600 m <sup>2</sup>
SDP Créée	30 000 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Saint-Laurent-du-Var  
AM 63, AM 77, AM 250, AM 78, AM 76,  
AM 245, AM 263, AM66, AM 79, AM  
244, AM246, AM 247, AM 64, AM 243,  
AM 72, AM 81, AM 61, AM 80, AM  
248, AM 249, AM 73, AM 75, AM 65,  
AM 67, AM 62.

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)  
et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b),  
22°, 32°, 34°, 38°; 43° a) et 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 ?**

<sup>1</sup> 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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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"/>	Le secteur d'étude n'est inclus dans aucune zone d'inventaire. Deux zones d'inventaires sont recensées dans le périmètre éloigné : La ZNIEFF de type 2 «le var» (id MNHM 930020162), se situe à environ 725 mètres de la limite est du secteur d'étude. La ZICO « Basse vallée du Var » se situe à environ 700 mètres du secteur d'étude et se superpose avec la ZNIEFF de type 2 précédente.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur d'étude n'est inclus dans aucune zone réglementaire ni contractuelle. Le périmètre éloigné ne contient aucune zone réglementaire ou contractuelle de type PNR.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saint-Laurent-du-Var
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"/>	
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 PPBE, ainsi que les CBS, doivent être réexaminés et réactualisés tous les 5 ans. C'est pourquoi, par arrêté préfectoral du 19/03/2014, le Préfet a approuvé les nouvelles cartes de bruit stratégiques du réseau routier départemental sur les tronçons de routes supportant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules (soit 8.200 véhicules par jour).
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"/>	

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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Plan de Prévention des Risques d'Inondations
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"/>	En limite proche des zones inondables selon le TRI et le PPRI
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"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<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"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur d'étude n'est situé ni dans une ZPS ni dans une ZSC. Deux espaces Natura 2000 sont situés dans le périmètre éloigné. Il s'agit de la ZSC « BAIES ET CAP D'ANTIBES ILES DE LERINS » et de la ZPS « BASSE VALLEE DU VAR ». Cette dernière est située à environ 750 mètres des limites est du secteur d'étude.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement du site engendrera un besoin en eau potable (sanitaire des habitants et ressources en eau potable pour le personnel et l'entretien des locaux) Pour limiter les besoins les aménagements paysagers seront composés d'espèces méditerranéennes.
Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Ressources</b>			
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"/>	
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 site de projet est occupé par du bâti abandonné, occupé et des friches végétales. La réalisation de ce projet va engendrer une destruction du bâti existant afin de construire sur cette surface un projet habitats : nouveau bâtiment et nouvel aménagement du paysage. Les travaux vont donc impliquer la destruction de la flore ornementale présente et de la biodiversité liée, ainsi que des friches et des arbres présents sur le site. Le site ne représente pas d'éléments de la TVB communale.
<b>Milieu naturel</b>			
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"/>	

	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"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Laurent-du-Var a été approuvé le 21 juin 2013 par délibération du Conseil Métropolitain. La zone UVd est une zone majoritairement résidentielle à densité variable. La zone UVd comprend 8 secteurs dont les deux zones UVdm2 et UVd7.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est entouré par des voies de circulation à fort trafic pouvant être utilisées pour le transport de matières dangereuses. La voie ferrée peut représenter un espace de transport.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déplacements liés à l'aménagement du site en faveur des riverains (attractivité des nouvelles structures)
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Nuisances sonores en phase chantier  Plus grande affluence sur le chemin des paluds en raison de nouvelles habitations à densité importante.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Vibrations en phase chantier</p>
	<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>Émission lumineuses en période hivernale pour la sécurité de la résidence. Halo lumineux émis par les habitations.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eaux usées collectées par le réseau</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Production de déchets en phase chantier et par les habitants en phase de fonctionnement.</p>

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"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Destruction d'une ancienne zone habitée pour reconstruire de nouveaux logements résidentiels.

**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) :**

Végétalisation des espaces libres, insertion paysagère du projet.

Adaptation du planning travaux en fonction du cycle biologique des espèces et du rythme circadien des usagers et des riverains.

### 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.

Le site de projet concerne un espace de faible surface, anthropisé et déconnecté écologiquement puisqu'en continuité immédiate du tissu urbain et entouré de part et d'autre de voiries (communales et départementales) et de clôtures grillagées. Au regard de l'occupation du sol et de la proximité aux zones d'habitats, et de commerces, le projet ne semble pas engendrer d'incidences significatives, d'autant que le projet prévoit un traitement paysager renforcé et la végétalisation des espaces libres. Conscient des enjeux environnementaux des Alpes-Maritimes, Cogedim méditerranée et BPD Marignan ont établi un pré-diagnostic faune-flore permettant de connaître les sensibilités spécifiques et les enjeux.

Les enjeux se sont révélés globalement faibles dans le secteur d'étude et le périmètre rapproché.

### 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 ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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 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
Cadrage environnemental et Pré diagnostic Faune/Flore

**9. Engagement et signature**

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

Fait à Toulon

le, 10/01/2018

Signature

*(Signature)*

**COGEDIM**  
SNC au capital de 100 000 €  
SNC au capital de 100 000 €  
SNC au capital de 100 000 €

**SNC MARIIGNAN RESIDENCES**  
400 Promenade des Anglais - CS73008  
C/o bpd marignan  
06202 NICE CEDEX 3  
Tél: 04 92 28 38 36 - Fax: 04 92 29 35 49

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

06200 NICE  
2 47 80 19

