

# 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

*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 :  
28/01/2022

Dossier complet le :  
28/01/2022

N° d'enregistrement :  
f09322p0033

### 1. Intitulé du projet

Aménagement de logements Quartier du Malvan (Avenue de France Anevvue de la Santoline-Avenue de la Colle) - Quartier les Malvans à Cagnes-sur-Mer (06)

### 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

SCCV Cagnes Santoline - RA

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

DOMER Benjamin et LIS Laurent (RCS en cours)

RCS / SIRET

\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_|

Forme juridique

SCCV

**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.))
39° b) Travaux, construction et opération d'aménagement constitués ou en création qui crée une surface de plancher sup. ou égal à 10000 m <sup>2</sup> et inf. 40000 m <sup>2</sup>	* Caractéristiques du projet : aménagement de 5 bâtiments à vocation de logements sur une assiette foncière de 11 802 m <sup>2</sup> , et pour une surface de plancher (SDP) de 12335 m <sup>2</sup> . Les stationnements sont en sous-sol, sous les bâtiments.

### 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

Le projet consiste en la création de bâtiments à vocation de logements :

- 5 bâtiments de R+4 à R+6 comprenant 210 logements,
- Aménagement en pleine terre de jardins paysagers collectifs autour des bâtiments et traversés par des cheminements piétons,
- Stationnements en sous-sol avec entrées-sorties sur les 3 avenues autour du projet.

La surface de plancher relative au projet est de 12 335 m<sup>2</sup>.

La surface totale des parcelles est de 11 802 m<sup>2</sup>.

Le label BDM Argent est recherché dans le cadre de ce projet.

## **4.2 Objectifs du projet**

Le projet répond aux besoins en logements, en mixité sociale prévus dans le PLU de la ville de Cagnes-sur-Mer.

Le projet consiste en un ensemble résidentiel mixte de 210 logements composé de :

- 112 logements en accession,
- 48 logements en pension de famille et foyers pour jeunes travailleurs,
- 50 logements en BRS dont 15 logements en BRS social.

## **4.3 Décrivez sommairement le projet**

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

Les travaux se dérouleront en plusieurs phases :

- Démolition des bâtiments existants (maisons, cabanons, et anciens bâtiments d'EDF),
- Terrassements et aménagement des fondations et des sous-sol,
- Construction des bâtiments,
- Aménagement des entrées et sorties des véhicules sur les avenues,
- Aménagement paysagers des jardins et des espaces communs.

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

Après la mise en service des bâtiments, les usagers se déplaceront librement dans les parties communes et avec un accès limité aux habitants des appartements (parties privées).

Les espaces paysagers permettront l'intégration du projet dans son environnement urbain et les perceptions vers les Préalpes d'Azur, principales perspectives lointaines ouvertes vers les sommets les plus proches.

#### 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).

Demande de permis de construire :

Le projet constitue une opération globale comprenant 2 demandes de permis de construire (les travaux se dérouleront conjointement sur les 2 périmètres liés aux permis).

Le premier PC ( 3 380 m<sup>2</sup> SDP ) déposé sur la parcelle AM 39 propriété actuelle de l'EPF, il sera réalisé un projet d'utilité publique. Le terrain sera acquis par l'OFS ( organisme foncier solidaire ) dénommé SCIC SAS FONCIERE COOPERATIVE DE LA REGION PACA afin de réaliser 50 logements dont 35 logements seront réalisés dans le cadre du bail réel et solidaire pour l'accession sociale à la propriété ( BRS ACCESSION ) et 15 logements réalisés dans le cadre du bail réel et solidaire dont les droits réels seront acquis par un bailleur social afin de louer les appartements sous la forme PLAI/PLUS/PLS ( BRS LOCATIF ). Le deuxième PC ( 8 955 m<sup>2</sup> SDP ) déposé sur les parcelles AM34/36/40/143/289/290/301/302/303/304, il sera réalisé 160 logements.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
(1) Superficie des parcelles concernées :	(1) 11 802 m <sup>2</sup>
(2) Superficie de plancher (SDP) :	(2) 12 335 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

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

Commune de CAGNES SUR MER  
(Alpes Maritimes)  
Quartier des Hauts Malvans - Avenue  
de la Santolie, avenue de France et  
Avenue de la Colle

Parcelles concernées :  
section AM n°  
34-36-39-40-143-289-290-301-302  
303-304  
(Cf. Annexe 2 Localisation projet -  
Délimitation des parcelles)

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0 7 ° 13 ' 4 6 " 99 Lat. 4 3 ° 6 6 ' 4 2 " 21

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 :

CAGNES-SUR-MER

#### 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"/>	
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"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Cagnes-sur-Mer est soumise à l'application de la Loi Littoral
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"/>	La commune de Cagnes-sur-Mer est soumise à l'application de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 pour le classement sonore des voies urbaines de la commune. Le projet se situe le long de l'avenue des Alpes au sein de la largeur de 100 m affectée par le bruit de la route. (Cf. Annexe 7-Diagnostic environnemental)
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est couverte par : * un PAC indiquant les zones inondables du littoral approuvé en janvier 2015 : le projet se situe en dehors des zones à risques inondation par submersion. *un PPR Incendie de forêt approuvé le 13/05/2012 : le projet se situe en zone blanche (sans risque identifié) * un PPR Inondation approuvé le 27/11/2002 : le projet en dehors des zones inondables liées au cours d'eau du Malvan, mais à proximité. (Cf. Annexe 7 Diagnostic écologique)
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Cagnes-sur-Mer est située au sein d'un site inscrit du 10/10/1974 "Bande cotière de Nice à Théoule"
<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 projet se situe en dehors des sites Natura 2000, et à : * 371 m de la ZSC Rivière et gorges du Loup (FR9301571) * 371 m de la ZPS Préalpes de Grasse (FR9312002) (Cf. Annexe 7 Diagnostic environnemental)
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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des pompages (à hauteur de 8 m <sup>3</sup> /h) dans la nappe seront prévus lors de la phase travaux. Des études seront lancées dans le cadre des opérations de pompages. Une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau sera déposée au service de la DDTM. Des piézomètres seront mis en place et des essais de pompages seront réalisés en amont afin de connaître exactement les débits de la nappe. (Cf. Annexe 7-Diagnostic environnemental)
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit de réaliser des déblais pour les terrassements liés au creusement des parkings et des constructions des bâtiments.
	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"/>	
<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 projet se situe en milieu urbain. La parcelle comprend des arbres à cavités, des buissonnements et des murs en pierres abritant des espèces. (Cf Annexe 7- Diagnostic environnemental) Le secteur se situe à proximité d'un espace de mobilité des espèces faunistiques inféodées au Malvan et d'un réservoir de biodiversité situé au sud du projet.
	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"/>	De part l'aire d'étude et sa localisation lointaine des sites Natura 2000, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les habitats et espèces communautaires.

	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 projet se situe au sein d'une zone urbaine n'ayant pas un intérêt écologique au vu des espaces végétalisés identifiés sur la parcelle.
<b>Risques</b>	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"/>	Le projet se situe en dehors des zones à risque naturel .
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ouverture de logements collectifs induit un trafic supplémentaire au trafic existant sur les avenues adjascentes au projet qui constituent de grands axes de circulation.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet en phase chantier engendrera des nuisances pour les riverains en période diurne. Après exploitation, le secteur étant déjà impacté par les nuisances sonores liées au transport terrestre, le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'ambiance acoustique. De plus, les stationnements étant en souterrain, les nuisances liées au stationnement sont considérées comme étant nulles. (Cf. Annexe 7-Diagnostic environnemental)

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les aménagements aux abords des bâtiments et des accès seront équipés de sources lumineuses éclairant les sols pour des raisons de sécurité du public. A l'état initial, les espaces publics limitrophes à la parcelle et les espaces extérieurs au sein de la parcelle sont équipés d'éclairage public.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les eaux usées seront rejetées dans le réseau communal et traitées dans la STEP communale.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une opération de démolition sera lancée en début de travaux. Il est prévu de trier et de valoriser les déchets de démolition. Une étude sera lancée dans ce sens. Le MO s'engage d'ores et déjà à mettre en oeuvre cette démarche. (Cf. Annexe 7-Diagnostic environnemental)

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet comprend un parti d'aménagement paysager intégrant l'ensemble du projet en milieu urbain. (Cf. Annexe 7-Diagnostic environnemental)
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Actuellement, la grande majorité de la surface de la parcelle est construite et utilisée, comme espace urbain. A terme, l'opération ne modifiera pas de manière significative l'occupation des sols.

**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 :

Consultation du site de la DREAL PACA - Avis de l'Autorité Environnementale le 10/01/2022

**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) :**

Le projet pouvant avoir des incidences, des mesures d'évitement et de réduction seront mises en oeuvre afin de limiter les incidences du projet sur l'environnement.  
(Cf. annexe 7 - Diagnostic environnemental)

**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.

Au vu de l'occupation des sols actuels à caractère urbain, au vu de la prise en compte des risques naturels, au vu des nuisances prévisionnelles limitées en phase chantier et en phase d'exploitation, au vu de l'intégration paysagère du projet, au vu des mesures de la gestion des eaux au travers de la rétention des eaux pluviales et au regard de la prise en compte des espèces faunistiques adaptées au milieu urbain => il nous semble que le projet n'est pas soumis à étude d'impact car il prend en compte l'ensemble des enjeux environnementaux en mettant en place des mesures d'évitement adaptés amenant à un impact résiduel nul.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<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 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 type="checkbox"/>

## 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

Liste des annexes supplémentaires :

- annexe 7 - Diagnostic environnemental
- annexe 8 - Etudes hydrauliques
- annexe 9 - Note acoustique
- annexe 10 - APAV Déchets de démolition
- annexe 11 - APAVE Label BDM
- annexe 12 - Etude paysagère

## 9. Engagement et signature

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



Fait à **Le Bar sur Loup**

le, **28/01/2022**

Signature



en cliquant sur le cadre ci-dessus