



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**

### Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Aménagement du site stratégique de Marena - Lacan à Antibes

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

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Mairie d'Antibes Juan-les-Pins

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

Monsieur le Député-Maire, Jean LEONETTI

RCS / SIRET

12 1 0 1 6 0 0 1 0 4 5 1 0 0 0 1 2 1

Forme juridique

Collectivité

**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° a)	Création d'une ZAC sur un terrain d'assiette de superficie maximale environ 2 ha et avec des surfaces de plancher de 20 000 à maximum 30 000 m <sup>2</sup> . La commune d'Antibes est dotée d'un PLU approuvé le 13/05/11 n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.
38°	Implantation d'un complexe cinématographique de 1 400 à 2 000 fauteuils maximum.

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1**

#### 4.1 Nature du projet

Ce projet consiste en la création d'un quartier mixte (commerces, complexe cinématographique et habitat) sur un îlot urbain de la commune d'Antibes d'une superficie de 2 hectares.

#### 4.2 Objectifs du projet

Par sa localisation, en jonction avec la vieille ville, la ville moderne et le port, le quartier Marena Lacan est un secteur stratégique essentiel pour la Ville d'Antibes, offrant des possibilités de requalification importantes. Située à proximité immédiate du centre ancien, la requalification de ce périmètre s'inscrit dans trois axes prioritaires de développement :

- renforcer le tissu commercial et rendre le site attractif,
- mettre en œuvre la diversité fonctionnelle,
- aménager le quartier dans le respect de l'environnement.

Afin de répondre à ces objectifs ambitieux, il est notamment prévu :

- d'implanter des activités et équipements (dans les secteurs des équipements de la personne et service à la personne, de la culture et multimédia par exemple) constituant une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville,
- de construire des logements avec la présence de secteurs de mixité sociale (SMS) afin de garantir une large offre de logement pour les actifs,
- ou encore de créer des axes piétonniers et de valoriser de manière générale les déplacements en modes doux.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Soucieux d'assurer un respect maximum de l'environnement à toutes les étapes du projet, la maîtrise d'ouvrage intégrera dans ces dossiers marchés une "charte chantier à faibles nuisances environnementales" fixant des objectifs de réduction des nuisances, de protection de la biodiversité, de recyclage des déchets et un ensemble de dispositions strictes à respecter par les entreprises travaillant sur les chantiers.

De plus, la Mairie d'Antibes obligera les entreprises et sous-traitants retenus pour la réalisation du chantier à respecter la charte pour la bonne gestion des déchets de chantier signée le 11 juillet 2003 dans le département des Alpes-Maritimes entre l'Etat, le Conseil Général, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment et la Fédération des Bâtiments et Travaux Publics.

A ce stade de l'opération (procédure de désignation de l'urbaniste en chef du projet), le phasage n'est pas connu précisément.

Certains éléments urbains présents dans la moitié Sud de la zone d'étude seront conservés (le bâtiment de La Poste et l'emprise du parking sous-terrain dont les accès sont à redéfinir).

Un jardin d'enfants sera également maintenu, mais pas forcément à son emplacement actuel.

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

Le projet comprend :

- l'implantation d'un **complexe cinématographique** de 7 à 10 salles maximum, soit de 1 400 à 2 000 fauteuils. La surface de plancher correspondante sera ainsi comprise entre 4 500 et 6 000 m<sup>2</sup>,
- implantation **de surfaces d'activités** (par exemple, des professions libérales en rez-de-chaussée des bâtiments) **et commerciales** pour un total de 5 000 m<sup>2</sup>, avec un minimum 3 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales dont de la promotion de produits culturels et de loisirs (600 m<sup>2</sup>), du shopping comprenant moins de 10 cellules commerciales (total de 1 680 m<sup>2</sup>) et de la restauration découpée en 4 cellules (total de 700 m<sup>2</sup>),
- construction de 200 à 250 **logements** pour un total de 14 000 à 17 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ratio de 70 m<sup>2</sup> par logement). Le gabarit maximum envisagé est R+4 et 35% des logements seront des logements sociaux,
- création de 265 à 330 **places de parking** dédiées aux logements et localisées préférentiellement en sous-terrain.

Aucun stationnement public supplémentaire à destination du fonctionnement du cinéma et des commerces ne sera créé dans le cadre du présent projet. En effet, le site dispose de 350 places en sous-terrain (parking de La Poste) et se trouve à proximité immédiate du nouveau parking du Pré aux Prêcheurs offrant près de 600 places.

De plus, trois autres parkings publics sont situés à moins de 10 minutes de marche du site.

Localisée entre le centre-ancien et la gare, les circulations intérieures au site seront principalement piétonnisées afin d'encourager les déplacements en modes doux. Les accès motorisés dans la zone d'étude seront limités aux entrées/sorties des résidents et à la desserte de la vieille-ville par les véhicules de livraison.

**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).

Ce projet fera l'objet d'un dossier de création de ZAC, porté par la ville d'Antibes.

La SPL Antipolis Avenir agit en qualité de mandataire pour le compte de la ville d'Antibes.

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

Ce formulaire est rempli dans le cadre du dossier de création de zone d'aménagement concerté.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette globale de l'opération	environ 2 ha
Surface de plancher créée	de 21 500 à 30 000 m <sup>2</sup> maximum
Nombre de logements construits	de 200 à 250
<i>dont logements sociaux</i>	<i>de 70 à 90</i>
Nombre de places de stationnement dédiées à de l'habitat	de 265 à 330
Surfaces commerciales	3 000 à 5 000 m <sup>2</sup>
Nombre de places de cinéma	1 400 à 2 000 fauteuils

**4.6 Localisation du projet**

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

Situé à proximité du centre-ancien de la commune d'Antibes, l'îlot est délimité par les rues Vauban, Ernest-Macé et Championnet à l'Ouest, la rue de la République au Sud, la rue Lacan à l'Est et le boulevard d'Aiguillon au Nord.

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

Long. 6°47'23"E Lat. 43°32'45"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. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_ 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 ?**

Les terrains d'emprise du projet constituent un îlot urbain d'environ deux hectares situés dans le centre d'Antibes. On y retrouve deux jardins d'enfant, une école maternelle, des espaces verts, une vingtaine de bâtiments dont celui accueillant les services de la Poste, deux parkings aériens et un parking public souterrain avec sa voie d'accès.

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

- **Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes** approuvée le 02/12/2003 : dans la zone littorale, à l'intérieur d'un espace urbanisé sensible  
- **Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis** approuvé le 05/05/2008 : dans un espace à dominante urbaine à enjeu de développement (fonction centrale) et à enjeu de protection (vieille ville/vieux village, espace paysager sensible)  
- **PLU d'Antibes** approuvé le 13/05/2011 : zones UA et UBd, servitudes d'utilité publique AC1 (protection des monuments naturels) et AC2 (protection des sites et monuments naturels inscrits), périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité  
- **PPR Incendie de Forêt et Inondation d'Antibes** approuvés les 29/12/1998 et 17/06/2009 : pas concerné par ces risques

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 ZNIEFF la plus proche est celle du bois de la Garoupe qui se trouve à environ 1,5 km au Sud du projet.  L'APB le proche est celui du Massif du Terme Blanc qui se trouve à environ 5 km au Nord du projet.
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"/>	La zone d'étude est située sur la commune d'Antibes. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes classe la zone d'étude au sein d'un espace proche du rivage, et plus précisément à l'intérieur d'un espace urbanisé sensible.
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"/>	Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur est localisé à environ 14,5 km au Nord de la zone d'étude.
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 zone d'étude est concernée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2011 portant approbation du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Cependant, elle se trouve en dehors de la bande de 300 m s'appliquant de part et d'autre de la voie ferrée.

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"/>	La zone d'étude n'est concernée ni par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune est concernée par deux PPR : - PPR Incendie de Forêt approuvé le 29/12/1998, - PPR Inondation approuvé le 17/06/2009.  La zone d'étude n'est concernée par aucun de ces risques
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone d'étude est comprise à l'intérieur du périmètre de protection du site inscrit correspondant à la bande côtière de Nice à Théoule. Bien qu'en limite, la zone d'étude se trouve en-dehors du périmètre de protection du site inscrit correspondant à la partie de la vieille-ville d'Antibes, port et anse St-Roch.
<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 site Natura 2000 le plus proche est le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) " Baie et Cap d'Antibes - Îles de Lérins" situé à environ 600 m à l'Est.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone d'étude se situe à l'intérieur du rayon de 500 m de protection de neuf monuments historiques.

## 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>
<b>Ressources</b>	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"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les projets de requalification urbaine nécessitent des volumes de déblais et de remblais importants. Ainsi, il est prévu de limiter au maximum les ressources naturelles non renouvelables en favorisant une meilleure valorisation des déchets de la déconstruction. Ainsi, les matériaux inertes seront par exemple valorisés pour des remblaiements ou réutilisés en couches inférieures de chaussées.
	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"/>	L'étude réalisée par le bureau d'études Naturalia conclue sur l'absence d'espèces patrimoniales remplacées par une faune et une flore ordinaires (composées d'espèces communes et généralistes), ainsi que d'une faible capacité d'accueil d'espèces à enjeux. A partir de ce constat, les atteintes aux espèces et aux habitats sont négligeables à faibles et les préconisations ne revêtent pas un haut niveau de priorité.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone d'étude se situe en centre urbain.
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est concerné par un risque sismique modéré. De plus, il n'est pas sujet aux risques d'inondation et de feux de forêt présents sur le territoire communal.
	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>Commodités de voisinage</b>	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"/>	En phase chantier, les travaux de constructions sont susceptibles de créer du bruit dû aux engins de chantier et à leur circulation. En phase d'exploitation, le projet modifiera l'ambiance sonore notamment par l'augmentation de la population présente et du trafic induit. L'ambiance sonore sur le site du projet est actuellement affectée par la proximité du centre-ville, de la voie ferrée et de la RD6107 à environ 400 m.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Seule la circulation routière est source de nuisances olfactives dans la zone d'étude. Ces nuisances sont donc négligeables.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier, les travaux de constructions sont susceptibles de créer des vibrations. En phase exploitation, le projet ne créera pas de vibrations supplémentaires significatives. Seule la circulation routière est source de vibrations dans la zone d'étude. Ces nuisances sont donc négligeables.

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les bâtiments construits et les lampadaires aménagés afin d'éclairer les cheminements publics sont déjà présents sur ce site urbain.</p> <p>Le projet présente actuellement un cadre relativement lumineux.</p>
<b>Pollutions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Durant la phase travaux, des émissions de poussières et de fumées seront possibles.</p> <p>Cependant, celles-ci sont limitées dans le temps et négligeable au regard des émissions induites par la circulation dans le centre-ville d'Antibes.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La réduction des déchets à la source fera partie des réflexions menées par le maître d'ouvrage, notamment dans le choix des systèmes constructifs.</p> <p>Les déchets seront triés sur le chantier et seront soit valorisés sur site, soit collectés par une filière adéquat de valorisation, soit évacués en décharge.</p> <p>Une zone pour déchets dangereux sera également aménagée.</p> <p>En phase exploitation, ce quartier engendrera des déchets ménagers, qui seront ramassés dans le cadre de la collecte gérée par la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis dans le cadre de ses compétences.</p>
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet se situe à l'intérieur de la zone de saisine archéologique "centre-ville".</p> <p>La Direction Régionale des Affaires Culturelles sera saisie au préalable afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet ne modifiera pas la nature des activités humaines présentes sur le site.</p> <p>Néanmoins, les commerces de proximité seront développés et les déplacements piétonniers favorisés.</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 :

Le projet n'est pas susceptible d'avoir des effets cumulés négatifs avec d'autres projets connus.

**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.

L'opération consiste à réaliser un projet d'aménagement mixte au sein d'un espace situé en limite du centre-ancien de la commune d'Antibes.

En plus de jouer le rôle de zone d'échange entre la vieille-ville d'Antibes et la gare, cet espace est un lieu de vie important avec sa rue piétonne touristique et bordée de commerces en limite Sud (rue de la République), ou encore la présence du marché forain un jour par semaine au Nord du site.

Le site envisagé pour l'opération est déjà urbanisé. Il comporte aujourd'hui environ une vingtaine de bâtiments, ainsi que des équipements publics (parking, jardin d'enfants).

Certains de ces éléments ont été identifiés par la ville d'Antibes comme prédominants dans la vie du quartier (jardins d'enfants, parking sous-terrain, bâtiment de La Poste), et seront donc conservés.

Le projet sera conçu dans le souci de l'environnement naturel et humain et respectera les objectifs que l'on retrouve dans les projets d'éco-quartiers :

- proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité et en participant à la mixité sociale,
- limiter l'empreinte écologique et énergétique des futurs bâtiments,
- réduire les déplacements automobiles par la création de cheminements internes piétonniers,
- créer un espace de mixité pour renforcer les liens sociaux : mixité fonctionnelle (habitations, commerces, complexe cinématographique), mixité intergénérationnelle (maintien d'un jardin d'enfants) et mixité sociale (35% de logements sociaux).

De plus, ce projet participe à la densification urbaine. Plutôt que de construire dans un quartier excentré et de participer au phénomène d'étalement urbain, le principe retenu dans le choix du site a été de requalifier un îlot urbain situé à proximité immédiate du centre-ville. Ce choix permet en outre de limiter les déplacements en véhicules à moteur des futurs habitants pour accéder aux services essentiels.

Ce caractère urbain explique que l'on trouve sur les emprises du projet une très faible diversité écologique. Dans le cadre de la rédaction de la présente demande d'examen au cas par cas, un pré-diagnostic biologique a été réalisé par le bureau d'études Naturalia. La zone d'étude se caractérise par une naturalité altérée par les aménagements urbains qui ont modelé la végétation et les habitats d'espèces. Il en résulte ainsi que l'on retrouve uniquement sur la zone d'étude des espèces faunistiques et floristiques communes et généralistes. Combiné à une faible capacité d'accueil d'espèces à enjeux, les atteintes aux espèces et aux habitats s'avèrent être négligeables à faibles et les préconisations ne revêtent pas un haut niveau de priorité.

L'un des principaux enjeux réglementaires concerne le respect de la Loi Littoral sur les espaces urbanisés sensibles où se trouve la zone d'étude. Ce projet de démolition / reconstruction est conforme à la Loi Littoral car il respectera les formes urbaines alentours (gabarit envisagé de R+4 notamment) et une gestion différenciée des espaces publics a été entamée très en amont de la définition du plan masse. Cette analyse préalable permettra aussi à ce projet d'aménagement de n'avoir aucune incidence significative, notamment visuelle, sur les sites inscrits et monuments historiques voisins du site d'étude.

Les deux problématiques majeures des projets de requalification urbaine concerne l'utilisation des ressources en matériaux et les différentes nuisances du chantier pouvant impacter les riverains. L'excédent de matériaux en partie issu de la déconstruction sera trié et évacué vers des filières de valorisation ou d'élimination dûment autorisés conformément à la réglementation sur les chantiers du BTP et la "charte chantier à faibles nuisances environnementales".

**Ainsi, au vu :**

- **de la qualité du projet : la requalification d'un îlot urbain stratégique,**
  - **de l'absence de consommation d'espaces agricoles, forestiers ou naturels,**
  - **de l'étude Naturalia déjà réalisée et de sa conclusion quant aux enjeux du site,**
  - **de l'absence d'impacts visuels sur les sites inscrits et les monuments historiques situés aux alentours**
- du projet,**
- **de la saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour la prescription préalable de mesures d'archéologie préventive,**
  - **de l'intégration d'une "charte chantier à faibles nuisances environnementales" fixant des objectifs de réduction des nuisances ou encore de recyclage des déchets issus de la déconstruction,**
  - **des créations de logements, dont des logements sociaux, de structures commerciales, d'un complexe cinématographiques et d'emplois induits par le projet,**
  - **de la nécessaire réalisation ultérieure, et préalablement aux travaux, d'un dossier de création de ZAC qui intégrera l'ensemble des problématiques du site, notamment celle relative à l'impact sonore du projet du fait de l'arrivée d'une nouvelle population,**
- il nous semble que le projet d'aménagement du site Marena - Lacan peut être dispensé d'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 » - <b>non publiée</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 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	<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 ;	<input checked="" 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
"Projet marena-Lacan : Pré-diagnostic écologique"

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

le,

Signature