



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

12/11/2014

Dossier complet le

01/12/2014

N° d'enregistrement

F09314P0255

## 1. Intitulé du projet

PROJET GARBAY

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

### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

PITCH PROMOTION SA

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

Franck CHANTEREAU – Directeur Régional

RCS / SIRET

422 989 715

RCS PARIS

Forme juridique

Société Anonyme

**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°

Permis d'aménager situé sur le territoire  
d'une commune dotée, à la date du dépôt de  
la demande, d'un PLU n'ayant pas fait l'objet  
d'une évaluation environnementale  
permettant l'opération.

Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération :  
Crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés et  
dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares,

## 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

Le projet concerne la réalisation :

- de près de 250 logements visant à répondre aux besoins de la population mandolocienne actuelle et future,
- de commerces et services de proximité tels qu'une crèche, une salle de réunions, des locaux pour activités libérales, etc... Ces commerces et services seront implantés autour de la place aménagée au Sud de l'opération ainsi que le long de la contre-allée organisée en recul de l'avenue du Général Garbay et du Boulevard de la Libération.
- d'une aire de jeux pour enfants, prévue dans la partie Nord du site, viendra compléter l'offre en services proposée.
- Le projet compte également 500 places de stationnement réparties comme suit :
  - . 350 places privées pour les logements libres, à raison de 2 places par logement,
  - . 175 places privées pour les logements sociaux, à raison d'1 place par logement,
  - . 25 places publiques pour les visiteurs
  - . 50 places pour les commerces dont 35 places publiques visiteurs.

Au total, le projet comprend **60 places publiques** et **440 places privées** dont 200 places sont situées en sous-sol. Sur les 240 places situées en aérien, 150 places seront disposées le long des contre-allées afin de bénéficier de l'effet de foisonnement entre le jour et la nuit et les usages induits par l'aménagement du projet.

## 4.2 Objectifs du projet

La commune de Mandelieu-La-Napoule, au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a exprimé le souhait de compléter l'offre résidentielle de l'agglomération mandolocienne dans le secteur des Gaveliers, en entrée Nord de Mandelieu-la-Napoule, afin de répondre aux objectifs de croissance démographique qu'elle s'est fixée à l'horizon de son PLU (2015).

Le projet s'inscrit en continuité des quartiers résidentiels existants, implantés le long de la RD 109 – Avenue du Général Garbay – au Sud-Ouest du site.

Il est également entouré de plusieurs zones d'activités – Parc d'activités de la Siagne, Parc d'activités de l'Echangeur Est et Parc d'activités de la Canardière – ainsi que du collège Les Mimosas.

Proche du hameau du Capitou, il constitue un site stratégique pour le développement et l'aménagement de l'entrée de ville Nord de Mandelieu-la-Napoule.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol, tant urbaine que paysagère, laisse apparaître, pour le secteur des Gaveliers, deux grands enjeux pour la commune de Mandelieu-la-Napoule :

- Proposer un aménagement cohérent et réfléchi de l'Entrée de ville Nord de la commune ;
- Conforter le secteur en lien avec les quartiers d'habitation et les équipements existants. En effet, il est envisagé de faire évoluer la zone d'activités existante dite « Les Gaveliers » située à l'angle de l'avenue du Général Garbay et du Boulevard de la Libération. Ce secteur accueille notamment un centre de tri qui occasionne des nuisances aux mandolociens-napoulois résidant à proximité immédiate du site. Il apparaît donc souhaitable de privilégier à cet emplacement le développement d'une zone d'habitation de type résidentiel qui serait plus en adéquation avec l'habitat pavillonnaire et résidentiel des secteurs alentours.

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le projet prévoit la réalisation de logements sociaux : 30 % du nombre total de logements.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

- 1- Nettoyage général du terrain occupé par des friches agricoles et les matériaux de la déchetterie : béton, ferrailles, déchets verts.
- 2- Les accès au chantier se feront par les accès prévus pour desservir les futures constructions (voir plan annexé du projet).
- 3- Les déblais du chantier seront liés aux affouillements nécessaires à la réalisation des stationnements en sous-sol (200 places). Il est prévu 2,50m sous l'emprise bâtie. Les déblais seront de l'ordre de 42 000 m<sup>3</sup>. 40% de ces déblais seront réutilisés pour les besoins du projet et les 40% autres seront évacués.
- 4- Les normes de chantier : application de la norme « chantier propre ». Application de la norme « NF logement » et norme HQE pour la réalisation du projet.
- 5- Le phasage des travaux : démarrage des travaux au second semestre 2016 et livraison été 2018.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet génère la réalisation de 250 logements dont 30% sont destinés à du logement social.

Cela correspond à l'accueil de 250 ménages. Avec 1,5 voiture par ménage, le projet pourra générer la circulation de 375 voitures. La capacité et les caractéristiques des infrastructures routières qui desservent le projet sont adaptées à la circulation supplémentaire.

Le projet Garbay ne s'inscrit pas dans une convention ou un plan de participations financières aux équipements publics.

Un plan d'aménagement paysager accompagne le projet de construction (voir annexe).

Il montre les plantations à réaliser.

Déposé le :	Projet de	Eléments de	Attribution	Information
28 NOV. 2014	réponse	réponse		

**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).

- Permis de construire.
- Permis de démolir.
- Pas d'autorisation de défrichement.
- Dossier loi sur l'eau : projet soumis à déclaration.

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

Permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface totale du terrain d'assiette du projet :	- 26 000 m <sup>2</sup>
Surface de plancher totale du projet :	- 17 000 m <sup>2</sup> , répartie comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements 15 100 m<sup>2</sup></li> <li>• Commerces 1 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Crèche et Salle de Réunion 400 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Nombre d'unités de stationnement :	- 500 places dont 60 publiques et 440 privées et dont 200 en sous-sol.

**4.6 Localisation du projet**

<p><b>Adresse et commune(s) d'implantation</b></p> <p>Avenue du Général Garbay 06210 – MANDELIEU</p> <p>Parcelles n° 108,49,48,33,109,82,83,78,110,96.</p>	<p><b>Coordonnées géographiques</b> Long. 43 ° 34 ' 00" 65      Lat. 6 ° 56' 26" 7</p> <p><b>Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :</b></p> <p>Point de départ :      Long. ___ ° ___ ' ___ "      Lat. ___ ° ___ ' ___ "      ___</p> <p>Point d'arrivée :      Long. ___ ° ___ ' ___ "      Lat. ___ ° ___ ' ___ "      ___</p> <p>Communes traversées :</p> <p>Mandelieu-La-Napoule</p>
--	---

**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 ?**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

¶ 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 secteur de plaine est occupé de manière relativement hétérogène. Quelques constructions à usage d'habitation et d'activités ainsi que des serres ponctuent le terrain d'implantation du projet d'aménagement des Gaveliers. La partie centrale de l'îlot est occupée par une déchetterie « verte » appartenant à l'entreprise Algora Environnement.

D'un point de vue « naturel », le site comprend des haies plantées, une friche occupe une faible surface de zone.

La limite Ouest du secteur est fixée par la RD 109 – Avenue du Général Garbay - qui demeure un lieu de passage très fréquenté sur la commune de Mandelieu-la-Napoule.

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

Le PLU approuvé le 24-09-2012 est en cours de modification.

Si oui, intitulé et date

d'approbation :

Précisez le ou les

règlements applicables à

la zone du projet

Les dispositions du PLU	Les dispositions du PLU en cours de modification
Zone Uzp	Zone UD1b
Emprise au sol de 60% minimum pour industrie et artisanat, et de 30% minimum pour commerce, bureaux, service, équipement, hôtellerie et de restauration.	Emprise au sol de 30% minimum. Toutefois, l'emprise au sol maximale des équipements collectifs est portée à 75% de la superficie de l'unité foncière.
Hauteur 9 mètres	9,5 m et 12,5 m sur une partie des bâtiments (voir extrait du PLU en cours de modification, en annexe)

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MANDELIEU-LA-NAPOULE
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mandelieu-la-Napoule est concernée par le PPBE des Alpes maritimes sur deux voies, ne se situant pas à proximité de l'aire d'étude. Il s'agit des RD 6098 et RD6007 (la plus proche se trouve à plus de 1 km de l'aire d'étude).



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"/>	<b>Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation approuvé le 29 décembre 1998.</b> Site non exposé dans sa quasi-totalité à l'exception de la pointe Nord-Est. <b>Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'incendies de Forêt approuvé le 5 juillet 2002.</b> Site non exposé.
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			Plan des risques géologiques et géotechnique (étude du 1er janvier 1974, établie par le BRGM vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU le 24-09-2012. Ce n'est pas un PPR mais une carte d'aptitude à la construction : aptitude faible aux fondations.
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 totalité de la commune est classé en site inscrit par arrêté du 10 octobre 1974, à l'exclusion du massif de l'Estérel Oriental classé par décret le 3 janvier 1996 en site classé.
<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"/>	Aucun site Natura 2000 dans ou à proximité. Le plus proche se situe à plus de 4 km de l'aire d'étude.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ressources	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"/>	60% des déblais liés à la mise en œuvre du projet sont évacués. Soit un excédent de 25 800 m3 sur les 43 000 m3 de déblais totalisés).
	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"/>	
Milieu naturel	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"/>	Aucun habitats ni espèces protégées ne sont avérés ni potentiels sur l'aire d'étude. Le site est très minéralisé, avec la présence d'habitations et d'activités économiques. Les seuls éléments végétaux sont des haies plantées. Une seule est intéressante pour la biodiversité, en tant que zone de chasse ou de nourrissage, il s'agit de la haie la plus à l'Est suivant un axe Nord-Sud qu'il serait intéressant de préserver éventuellement. (cf. étude écologique annexée)
	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"/>	D'après les cartographies d'occupation du sol, Corine Land Cover (2006), environ 50% de la zone est considérée comme agricole. Cependant, d'après nos observations de terrain et les évolutions de l'occupation des sols, il n'y a pas de terres agricoles plantées sur l'aire d'étude. Il existe trois serres, deux au sud-ouest et une au sud-est de l'aire d'étude qui sont concernées par le projet.
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation approuvé le 29 décembre 1998. Site non exposé dans sa quasi-totalité à l'exception de la pointe Nord-Est. Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'incendies de Forêt approuvé le 5 juillet 2002. Site non exposé. Plan des risques géologiques et géotechnique (étude du 1er janvier 1974) : aptitude faible aux fondations. Ce n'est pas un PPR mais une étude d'aptitude à la construction.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



**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.

D'un point de vue de la biodiversité, étant donné l'absence d'enjeux naturalistes, par absence d'habitats naturels, le projet n'aura pas d'impacts négatifs sur ce compartiment de l'environnement. Même, la plantation d'essences pouvant concurrencer la prolifération excessive actuelle des invasives pourrait avoir des effets positifs sur la biodiversité de ce site.

Vu l'absence d'incidences sur les autres thématiques de l'environnement, il n'y a pas lieu de réaliser une étude d'impact sur le site de projet.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

#### Objet

1. L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publiée** ;
2. 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) ;
3. 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 ;
4. 4 Un plan du projet ou, 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 ;
5. 5 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° : 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 ;

### 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

Annexe 6 - dispositions réglementaires du PLU en cours de modification.  
Annexe 7 - étude écologique.

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

Cannes

le

27/11/2014

Signature

