



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

14/04/2016

Dossier complet le

20/04/16

N° d'enregistrement

F09316 P0081

### 1. Intitulé du projet

Projet Azureva

### 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

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

CHANTEREAU Franck, directeur Régional

RCS / SIRET

4 2 2

9 8 9

7 1 5

0 0 0 6 1

Forme juridique SA à conseil d'administration

**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
36/ Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.	- Création d'une SDP d'environ 14 000m <sup>2</sup> sur un terrain de 1,65Ha sur une commune dotée d'un PLU ;
40/ Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	- Environ 350 places de stationnement privatives liées aux logements et situées principalement en sous-sol; - le projet utilisera la voirie actuelle.

### 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 consiste en la réalisation de logements (dont logements sociaux et résidence seniors) sur un terrain aujourd'hui occupé par des bâtiments d'un village vacances (Azureva) qui ne sont plus utilisés dans le Secteur de Fréjus Caïs.

## **4.2 Objectifs du projet**

Ce projet prévoit la réalisation de 266 logements et 352 places de stationnement dont 108 logements libres et 2 macrolots permettant au Logis Familial Varois de réaliser 52 logements sociaux et une résidence seniors de 106 logements.

## **4.3 Décrivez sommairement le projet**

### **4.3.1 dans sa phase de réalisation**

Le projet est d'abord soumis à l'approbation du PLU qui permettra la construction de logements sur ce secteur (actuellement dédié au tourisme).

La réalisation du projet va engendrer la démolition des bâtiments existants dont certains sont à l'abandon.

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

Le projet permet étoffer l'offre en logements de la commune notamment pour répondre à des besoins spécifiques et de plus en plus importants de logements de petites tailles et de logements sociaux à proximité de pôles de vie (petites unités commerciales et écoles de Caïs et centre-ville à 4Km).

**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).

Demande de Permis de Construire

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

Demande de Permis

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette du terrain	16 460 m <sup>2</sup>
Surface de Plancher créée	13 918 m <sup>2</sup>
Places de stationnement	352 Places de stationnement

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

FREJUS / AZUREVA  
1943 rue des Combattants  
d'Afrique du Nord  
83608 Fréjus  
Parcelle AT691

Coordonnées géographiques<sup>1</sup> Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_ Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_ Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_

Point d'arrivée : Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_ Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

La parcelle du projet est aujourd'hui occupée par des bâtiments existants bordés d'une zone naturelle (pins).

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

PLU Approuvé en Janvier 2005

Zone Uib du PLU correspondant au village vacances Azureva

Procédure de révision générale du PLU en cours d'élaboration et évolution prévue du zonage et du règlement pour y autoriser le logements.

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/Lequelle ?
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"/>	
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"/>	Plan de prévention du Bruit dans l'environnement du Var relatif aux autoroutes approuvé le 23/05/2011

**En dehors de l'AVAP de Fréjus**

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?

dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?

dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?

**PPRN Incendies de Forêt approuvé en 2006 et modifié en 2012  
PPRN Inondation approuvé en 2014 Argens, Reyran, Vernède  
PPRN Inondation Opposabilité Immédiate 2015 Valescure Pédégal**

si oui, est-il prescrit ou approuvé ?

dans un site ou sur des sols pollués ?

dans une zone de répartition des eaux ?

dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?

dans un site inscrit ou classé ?

**Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :**

Oui Non

**Lequel et à quelle distance ?**

d'un site Natura 2000 ?

**1,7 Km de la Zone Spéciale de Conservation Embouchure de l'Argens  
4 Km de la Zone Spéciales de Conservation Massif de l'Esterel**

d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

**6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?**

Veuillez 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement du site engendrera un besoin accru en eau potable (installation de nouveaux habitants dans le secteur)
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement, bien que situé sur des emprises bâties existantes, pourra engendrer des perturbations pour la faune ayant colonisé le site. Des mesures seront mises en place pour limiter ces nuisances (clôtures, adaptation du calendrier...)
	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 ?

[X]

L'aménagement, bien que situé sur des emprises bâties existantes, pourra engendrer des perturbations pour la faune ayant colonisé le site.

Est-il concerné par des risques technologiques ?

[X]

**Risques et nuisances**

Est-il concerné par des risques naturels ?

[X]

Engendre-t-il des risques sanitaires ?

[X]

Est-il concerné par des risques sanitaires ?

[X]

**Commodités de voisinage**

Est-il source de bruit ?

[X]

Nuisances sonores potentielles en phase chantier

Est-il concerné par des nuisances sonores ?

[X]

Engendre-t-il des odeurs ?

[X]

Est-il concerné par des nuisances olfactives ?

[X]

Engendre-t-il des vibrations ?

[X]

Vibrations potentielles en phase chantier

Est-il concerné par des vibrations ?

[X]

Engendre-t-il des émissions lumineuses ?  X

Est-il concerné par des émissions lumineuses ?  X

Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?  X

**Pollutions**

Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?    
Si oui, dans quel milieu ?

**Eaux usées des futurs logements collectés par le réseau**

Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?

**Production de déchets par les habitants**

Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?  X

**Patrimoine / Cadre de vie / Population**

Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?

**Site dédié initialement au logement touristique qui sera dédié au logement.**



**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?**

Oui      Non       Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui      Non       Si oui, décrivez lesquels :

## 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

**Le site de projet concerne des emprises déjà bâties. Au regard de l'occupation actuelle du sol et de la proximité aux zones d'habitat, le projet ne semble pas engendrer d'incidences significatives supplémentaires d'autant que pour la qualité du site, les espaces naturels seront préservés.**

**Néanmoins, au regard du contexte sensible de la zone notamment pour la tortue d'Hermann, Pitch Immobilier a lancé des études Faune Flore qui seront réalisées par le cabinet d'études Ecotonia afin de s'assurer de ne pas engendrer la destruction d'espèces protégées. Cette étude pourra être communiquée à la DREAL.**

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
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 ;	X

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

9. Engagement et signature

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

Fait à

Carnes

le,

4/04/2016

Signature

