

# 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 :  
**27/02/2019**

Dossier complet le :  
**27/02/2019**

N° d'enregistrement :  
**F09319P0063**

### 1. Intitulé du projet

CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE SENIORS EN ANNEXE A L'EHPAD "LES JARDINS DE PAULINE" et CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS / BOULEVARD JACQUES MONOD - CHEMIN DES FADES - PASSAGE NAPOLEON \_ LE CANNET (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

Azur international Investissements Immobiliers

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

Benoît LEJEUNE T. +352 20 60 03 10 03 F. +352 26 25 84 40 benoit.lejeune@itrustre.lu

RCS / SIRET

**5 0 0 | 3 0 7 | 0 6 1 | 0 0 0 2 7**

Forme juridique

SASU

**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. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup>	Le projet entraîne la création de 12 180 m <sup>2</sup> de surface plancher sur 7 bâtiments sur une assiette foncière de 12 628 m <sup>2</sup> d'après le cadastre. Un bâtiment est existant et conservé sur l'emprise des parcelles concernées. Le projet est donc soumis à examen au cas par cas d'après la rubrique 39 de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement.

### 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

L'unité foncière sur laquelle est prévue le projet est actuellement en partie occupée par un bâtiment existant. Ce bâtiment est un EHPAD de 110 lits et un accueil de jour de 10 places, avec un niveau de sous-sol et une terrasse extérieure. L'ouverture au public de l'établissement s'est déroulée en juin 2013.  
Le projet de la résidence services sénior correspond à la création d'un bâtiment R+5, à l'extension de la terrasse commune et à l'extension du parking en sous-sol sur les terrains situés au nord de l'EHPAD existant.  
Ce bâtiment aura une Surface de Plancher de 5 424.60 m<sup>2</sup>.  
Le projet de bâtiments d'habitations correspond à la création de quatre bâtiments R+5 sur deux niveaux de sous-sol dont un niveau commun en partie Est des terrains (bâtiments A, B, C et D) et deux bâtiments R+5 (bât. E et F) avec trois niveaux de sous-sols à l'extrémité Est des terrains, le long du passage Napoléon.  
Ces bâtiments compteront 125 logements pour une Surface de Plancher de 6 755.70 m<sup>2</sup>.  
Le niveau de sous-sol sera entièrement enterré et recouvert de terre végétale d'une épaisseur minimale de 80 cm afin de reconstituer une surface perméable.

## 4.2 Objectifs du projet

Il s'agit d'une deuxième phase d'aménagement de l'îlot suite à la mise en service de l'EHPAD en 2013.

Cet îlot multi-générationnel sera à terme composé d'un EHPAD existant, d'une résidence services sénior à créer et de logements à créer également avec l'objectif de mixité sociale.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux se dérouleront en plusieurs phases:

- Terrassements et aménagement des fondations et des sous-sols,
- Construction des bâtiments,
- Aménagement accès (entrées et sorties) piétonnes et des véhicules sur les rues existantes,
- Aménagement paysagers des espaces extérieurs.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Après la mise en service des bâtiments, les usagers se déplaceront librement dans les parties communes (ERP).

Les espaces extérieurs de voiries, circulations douces, stationnements et aménagements paysagers permettront l'intégration du projet dans son environnement urbain, dense et résidentiel. De plus, les terrasses communes aux différents bâtiments permettront la mixité voulue pour ce projet.

#### 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).

Un Permis de Construire a été obtenu le 27 mai 2010 pour l'EHPAD existant sur le site.

Une note de prise en compte des recommandations du Porter à Connaissance émis par la DDTM suite aux inondations du 03/10/2015 a été réalisée en Février 2019.

Un Permis de Construire Valant Division va être déposé pour la Résidence Services Senior et les bâtiments de logements neufs.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Contenance cadastrale des parcelles concernées	12 628 m <sup>2</sup>
Surface de Plancher (SDP)	12 180 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

LE CANNET (06)

Chemin des Fades - Boulevard  
Jacques Monod - Passage Napoléon

Parcelles cadastrées section AH  
n°251 et 252.

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 4 3° 5 7 ' 4 4 " 82 Lat. 0 6 ° 9 9 ' 7 8 " 49

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 ?

Le bâtiment de l'EHPAD existant, mis en service en juin 2013, situé sur l'assiette foncière sera intégré au nouveau projet.

Il conserve son accès principal, depuis le Chemin des Fades et ses accès de service depuis le Bd Jacques Monod.

Dans le projet de la résidence services senior, une extension de la terrasse commune et du parking en sous-sol de l'EHPAD existant sont prévues.

Les espaces extérieurs seront remaniés et intégrés au projet.

<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"/>	cf. Localisation en Annexe A07 Hors périmètre
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	cf. Localisation en Annexe A08 Hors périmètre
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	cf. Localisation en Annexe A09 Hors périmètre de l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope : Vallon et Rocher de Roquebillière
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	cf. Localisation en Annexe A10 Dans le périmètre Littoral artificialisé urbain et périurbain : Classe 1  Cependant, au sens de la loi Littoral, la commune ne fait partie d'une commune littorale car elle ne possède pas de façade maritime.
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"/>	cf. Localisation en Annexe A11 Hors périmètre
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	cf. Localisation en Annexe A12 Des cartes de bruit stratégique ont été établies sur l'ensemble des sources de bruit liées aux transports routiers et ferroviaires. Elles permettent une évaluation de l'exposition au bruit des populations et des bâtiments sensibles.
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"/>	cf. Localisation en Annexe A13 Hors périmètre des Monuments historiques

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	cf. Localisation en Annexe A14 Hors périmètre
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"/>	cf. Localisation en Annexe A15 Annexe A22. Porter A Connaissance émis par la DDTM suite aux inondations du 03/10/2015 Dans le périmètre des Aléas et enjeux du PPRI de la Basse Vallée de la Siagne. Révision du PPRI approuvée le 06/06/2008. (Les parcelles se trouvent en dehors des zones d'aléa établies sur la base des crues de références)
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	cf. Localisation en Annexe A16 BASIAS : Anciens sites industriels et activités de service
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	cf. Localisation en Annexe A17 Hors périmètre
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"/>	Hors périmètre
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cf. Localisation en Annexe A18 Dans le périmètre des Sites classés ou inscrits- Provence - Alpes - Côte d'Azur : Bande côtière 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"/>	cf. Localisation en Annexe A19 Hors périmètre
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	cf. Localisation en Annexe A20 Hors périmètre

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 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"/>	Le projet prévoit des terrassements en déblais et remblais pour la construction des logements et stationnements notamment en sous-sol.
	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. Seule présence végétale remarquable : une rangée d'oliviers en bordure du Chemin des Fades et sur le retour Est Passage Napoléon (préservée par le 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"/>	

	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 en milieu urbain.
<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"/>	cf. Localisation en Annexe A15a et A15b : PPRI de la Basse Vallée de la Siagne . Les parcelles se trouvent en dehors des zones d'aléa établies sur la base des crues de références mais donc un secteur à enjeux. Un document de prise en compte du Porter A Connaissance émis par la DDTM suite aux inondations du 03/10/2015 justifie les choix faits pour le projet (Annexe A22).  cf. Localisation en Annexe A21. Zone de sismicité modérée (orange)
	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"/>	Pendant les travaux, une augmentation temporaire du passage des véhicules de chantier. Les nouveaux résidents vont entraîner une augmentation du trafic sur les axes bordant les parcelles au niveau des accès au projet.
	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 chantier sera temporairement source de nuisances sonores en journée. En exploitation, le secteur étant déjà impacté par les nuisances sonores liées au transport terrestre, le projet n'aura pas d'impact acoustique significatif sur le quartier. De plus, les nuisances liées au stationnement seront fortement réduites car ils se situent majoritairement en souterrain.

	<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"/>	Potentiellement en phase chantier, mais ces nuisances seront temporaires.
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'éclairage extérieur lié aux aménagements des abords des bâtiments et des accès seront réalisés selon les normes en vigueur pour des raisons de sécurité du public, tout en limitant l'impact lumineux du projet.
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Actuellement les espaces publics bordant les parcelles sont d'ores et déjà équipés d'éclairage public.
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet engendre des eaux usées dont le réseau interne à la parcelle sera raccordé au réseau public.
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les logements créés entraîneront la production de déchets de type ordures ménagères non dangereux qui seront collectés par la commune.



<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), notamment l'usage du sol?	<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 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) :**

\* Prise en compte des normes parasismiques

\* Vigilance vis-à-vis des risques d'inondation : une attention particulière sera portée à l'implantation, au nivellement et à l'imperméabilisation sur l'emprise du projet. Ces mesures sont détaillées dans le document de prise en compte du Porter A Connaissance émis par la DDTM suite aux inondations du 03/10/2015 pour justifier les choix faits pour le projet (Annexe A15c).

**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.

En tenant compte de l'occupation actuelle du terrain et du caractère urbain du secteur d'implantation du projet, celui-ci semble tout à fait s'intégrer dans son environnement tout en mettant en place une mixité générationnelle dans le quartier.

En effet, le site est une parcelle remaniée ayant auparavant eu une activité industrielle sur site et ne présente pas de sensibilité environnementale particulière à l'exception des oliviers bordant le Chemin des Fades qui seront conservés.

Des mesures préventives en termes de nivellement et d'emprises imperméabilisées ont été prises pour limiter l'impact du projet sur son environnement proche.

Ainsi, au vue de la prise en compte des risques naturels, des nuisances prévisionnelles limitées, aussi bien en phase chantier qu'en phase d'exploitation, il nous semble raisonnable de penser que le projet ne sera pas soumis à étude d'impact.

**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
Cahier d'annexes cartographiques liées au 5. Sensibilité environnementale : A01. Annexe01 au cerfa _ A02. Situation _ A03. Photo implantation _ A04. Plan Projet _ A05. Abords -Photos _ A07. ZNIEFF de type II _ A08. Zone Montagne _ A09. Arrêté de protection de Biotope _ A10. Zone Littoral _ A11. Parcs naturels A12a. Carte de bruit stratégique _ A13. Périmètres de protection des Monuments Historiques _ A14. Zones humides _ A15. Extrait du PPRI - Aléa - Enjeux _ A16. Sols pollués - BASIAS _ A17. Zone de répartition des Eaux _ A18. Site inscrit _ A19. Zones Natura 2000 _ A20. Site classé _ A21. Zone de sismicité
Annexe liée au 6. Impact du projet sur l'environnement pour les risques d'inondation : A22. Note de prise en compte du PAC

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

Luxembourg

le,

25/02/2019

Signature

  
**Benoît LEJEUNE**

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

agissant en tant que mandataire du Président de  
Azur International Investissements Immobiliers