

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 :
21/04/2021

Dossier complet le :
21/04/2021

N° d'enregistrement :
f09321p0126

1. Intitulé du projet

Le projet prévoit la réalisation d'environ 230 logements étudiants, 120 logements seniors et 250 places de stationnements sur la commune de La Valette du Var (83). Les parcelles sont actuellement occupées par deux habitations dont une occupée. Le site est inscrit dans la trame urbaine de la commune et à proximité directe des axes routiers D98 et A57 (à 400m).

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

Promotion Pichet

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

Silvio Buffa

RCS / SIRET

4 1 5 2 3 5 5 1 4 0 0 0 2 3

Forme juridique SAS

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. Travaux, constructions et opérations d'aménagement. (sous catégorie 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 même code supérieure ou égale à 10 000 m ² (et inférieure à 40 000 m ²), et dont le terrain d'assiette est inférieur à 10 ha

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

Situé sur des parcelles déjà bâties (deux habitations sont présentes), le projet prévoit la réalisation de :

- 230 logements (environ) pour étudiants
- 120 logements (environ) pour seniors
- 250 stationnements (R-2, R-1 et RDC)
- un commerce d'environ 500m² de Surface Utile.
- Tous les réseaux, espaces verts, surface VRD et annexes nécessaires à l'opération.

L'ensemble des logements (situés du R+1 au R+11) représenteront une surface d'environ 14 000m² de SDP et un commerce (en RDC) d'environ 500m² de Surface Utile.

Cette opération est située à la Valette du Var, RD98 dans le quartier des Espaluns (cadastre AR11, AR12 et AR13 pour 3 780m², en P.J).

Les deux habitations résidentielles actuellement présentes sur l'aire d'étude viendront à être démolies.

4.2 Objectifs du projet

Le projet répond à la demande de logements pour seniors et étudiants. Il est situé à proximité des commerces, des transports en communs et des facultés de La Valette.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Démolition des bâtiments existants.

Débroussaillage des parcelles occupées actuellement par une flore commune de jardin.

Début des travaux : Septembre 2022

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les bâtiments seront occupés pour des logements mixtes à destination des seniors et étudiants. En raison du caractère très urbanisée de la zone, la réalisation de ce projet ne viendra pas augmenter la fréquentation de la zone. En effet, le site est situé dans un cœur urbain. La parcelle, intégrée dans une zone d'activité, jouxte une salle de sport, un magasin d'une grande enseigne de bricolage ainsi qu'une enseigne de réparation automobile.

Le projet comportera des éclairages nocturnes. Afin de limiter la pollution lumineuse, les candélabres éclaireront vers le bas afin d'éviter les dispersions de lumière.

Afin d'offrir un support d'accueil pour la biodiversité dans la phase d'exploitation du projet, des essences locales seront implantées en pleine terre. De plus, le projet prévoit l'installation de toitures végétalisées qui serviront également de lieu de rencontre pour les résidents.

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).

Projet soumis aux procédures suivantes en plus du Cas par Cas :

Permis de démolir

Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Parcelles AR11, AR12 et AR13	3780m ²
Surface de plancher	Environ 14000 m ² de SDP + 500m ² de SU (commerce)
Nombre d'unités de stationnement	Environ 250
Nombre de logements	Environ 350

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

RD98, Les Espaluns,
83160 La Valette-du-Var

Références cadastrales des parcelles

000 AR 11

000 AR 12

000 AR 13

Coordonnées géographiques¹ Long. 43° 13' 86" 49 Lat. 6° 00' 99" 04

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 ?

¹ 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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"/>	La zone projet ne se situe pas dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I ou II (ZNIEFF). La zone projet est à 3,94 km de la ZNIEFF de type I (Pointe Sainte-Marguerite) et la ZNIEFF de type II la plus proche (Mont Combe) est à 1,40km
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La Valette du Var est une ville littorale. Le site du projet n'est cependant pas situé dans une zone littorale (à 60m à vol d'oiseau).
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"/>	La zone d'intérêt ne se situe au sein d'aucun parc national, parc naturel marin, réserve naturelle (nationale ou régionale), zone de conservation halieutique ou parc naturel régional. Le Parc National le plus proche du Port-Cros est à 1,70 km.
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 la Valette du Var est concernée par le Plan de Prévention du bruit du Réseau Routier National et Autoroutes Concédées PPBE2 RRN Ac du Var approuvé le 21 juin 2016 (au titre de l'autoroute A57). La zone est situé en bordure de zone classé C3 du fait de la présence de l'avenue de l'université en limite sud (secteur associé au classement sonore des infrastructures routières du Var)
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 de La Valette du Var est couverte par : - Le PPRN Mouvement de terrain approuvé le 11/01/1989 - le PPRT Site Militaire Tourris Cependant le site du projet n'est pas concerné par ces deux zones.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de la Valette du Var n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m. Cependant il y a présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites inscrits les plus proches de la zone d'étude sont "La villa des hirondelles" à Toulon et les terrains du lotissement désigné sous le nom de "terre promise" à la Garde se trouvent respectivement à 4,15 km et 3,44 km.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone de projet n'est pas située dans un site Natura 2000, mais se trouve à moins de 5km de sites classés Natura 2000 tels que le Mont Caume, Mont Faron et la forêt domaniale des Morières.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone se situe à proximité (1,125 km à vol d'oiseau) du site classé du Massif du Coudon.

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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	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 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"/>	
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"/>	Parcelle initiale occupée par des résidences et jardins. Les prospections terrains réalisées dans le cadre d'une étude d'Incidences Natura 2000 ont conclu que les impacts du projet sur la flore, la faune et les continuités écologiques seront faibles. Aucune espèce d'intérêt n'a été contractée lors des visites sur site. Se référer à l'expertise écologique transmise en annexe
	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"/>	Le site du projet est situé à distance de toutes zones Natura 2000. L'analyse du site confirme l'absence d'impact sur un habitat ou une espèce inscrite au formulaire Standard de Données du site. Le site du projet est situé en zone urbaine, sur des parcelles actuellement occupée par des habitations et entourées par de nombreux commerces, dans une zone très urbanisée à proximité d'une route fortement empruntée. Se référer à l'expertise écologique transmise en annexe

	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"/>	Projet sur un espace déjà construit, occupé résidences et leurs jardins associés et bordé par des commerces avec une activité anthropique élevée.
Risques	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"/>	La zone se trouve sur un territoire à risque important d'inondation et sein d'une Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles par débordement de cours d'eau (EAIPce).
	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase d'exploitation, le projet ne modifiera pas l'ambiance sonore initiale de la zone.

	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet comporte des éclairages nocturnes. Les candélabres installés éclaireront vers le bas pour éviter d'engendrer une pollution lumineuse.</p> <p>Le projet est localisé dans une zone résidentielle urbaine, déjà concernée par des émissions lumineuses. C'est pour cela que nous travaillons à ne pas exposer le site d'avantage.</p>
Emissions	<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"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, les déchets générés seront triés sur le chantier et envoyés dans une filière adéquate de valorisation soit évacué vers les installations de stockage adaptées. Une zone pour déchets dangereux devra être aménagée si nécessaire.</p> <p>En phase exploitation, le projet générera uniquement la production de déchets ménagers résultants des habitations.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	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"/>	le site du projet est uniquement fréquenté par les propriétaires, il n'est pas utilisé dans le cadre d'autres d'activités anthropiques. Il est situé sur des parcelles occupées par deux maisons individuelles ainsi que le terrain privé associé. De plus, la zone est très fréquentée en raison de sa localisation dans une zone urbaine occupé principalement par des commerces.

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) :

Plusieurs mesures seront prises pour limiter les impacts du projet (la liste détaillée est disponible en annexe). Ces mesures ont été définies dans le cadre de l'expertise écologique réalisée sur le site

- Utilisation d'éclairage non impactant ;
- Palette végétale locale implantée ;
- Adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces d'oiseaux ;
- Réduction des risques de pollution inhérents à l'utilisation de matériels et d'engins mécanisés ;
- Mise en place d'une gestion extensive et durable des espaces verts.

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.

Le projet ne présente pas les caractéristiques qui pourraient justifier la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Les prospections naturalistes réalisées sur le terrain ont permis de déterminer que l'intérêt écologique du site est faible. En effet, les parcelles sont actuellement occupées par deux maisons individuelles et leurs jardin privés associés. Le site est inclus dans une zone urbanisée et mitoyens de multiples commerces et lieux très anthropisés.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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
Expertise écologique

9. Engagement et signature

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

Fait à

Le Tholonnet

le,

20/04/2021

Signature



