

Site Saint Donat : opération de construction de 349 logements, commerces et parkings

Annexes au dossier de demande
d'examen au Cas par Cas





Sommaire

Annexe 1 : Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire.....	3
Annexe 2 : Plan de situation.....	5
Annexe 3 : Reportage photographique	6
Annexe 4 : Plan et perspectives du projet.....	10
Annexe 5 : Plan des abords du projet	16
Annexe 6 : Localisation des sites Natura 2000	17
Annexe 7 : Illustrations des zones à sensibilité particulière énumérées à la partie 5 du formulaire ...	18
Annexe 8 : Mesures mises en place pour Eviter, Réduire ou Compenser les effets du projet sur l'environnement.....	21
1. Phase travaux	21
2. Phase d'exploitation.....	22
Annexe 9 : Auto-évaluation.....	26



ANNEXE 1 : INFORMATIONS NOMINATIVES RELATIVES AU MAÎTRE D'OUVRAGE OU PÉTITIONNAIRE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de
l'environnement

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable
à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire
À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Personne physique			
Adresse			
Número	<input type="text"/>	Extension <input type="text"/>	Nom de la voie <input type="text"/>
<input type="text"/>			
Code Postal	<input type="text"/>	Localité <input type="text"/>	Pays <input type="text"/>
Tél	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
Courriel	<input type="text"/> @ <input type="text"/>		
Personne morale			
Adresse du siège social			
Número	<input type="text"/> 455	Extensio n <input type="text"/>	Nom de la voie <input type="text"/> Promenade des Anglais
<input type="text"/> SAS EDMP-PACA c/o Groupe EDOUARD DENIS			
Code postal	<input type="text"/> 6 2 0 0	Localité <input type="text"/> 06200 Nice	Pays <input type="text"/> F
Tél	<input type="text"/> 493865987	Fax	<input type="text"/>
Courriel	<input type="text"/> m.sibio@edouarddenis.fr		
Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande			
Nom	<input type="text"/> SIBIO	Prénom	<input type="text"/> Michel
Qualité	<input type="text"/> Directeur des Programmes		
Tél	<input type="text"/> 613310037	Fax	<input type="text"/>
Courriel	<input type="text"/> m.sibio@edouarddenis.fr		

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

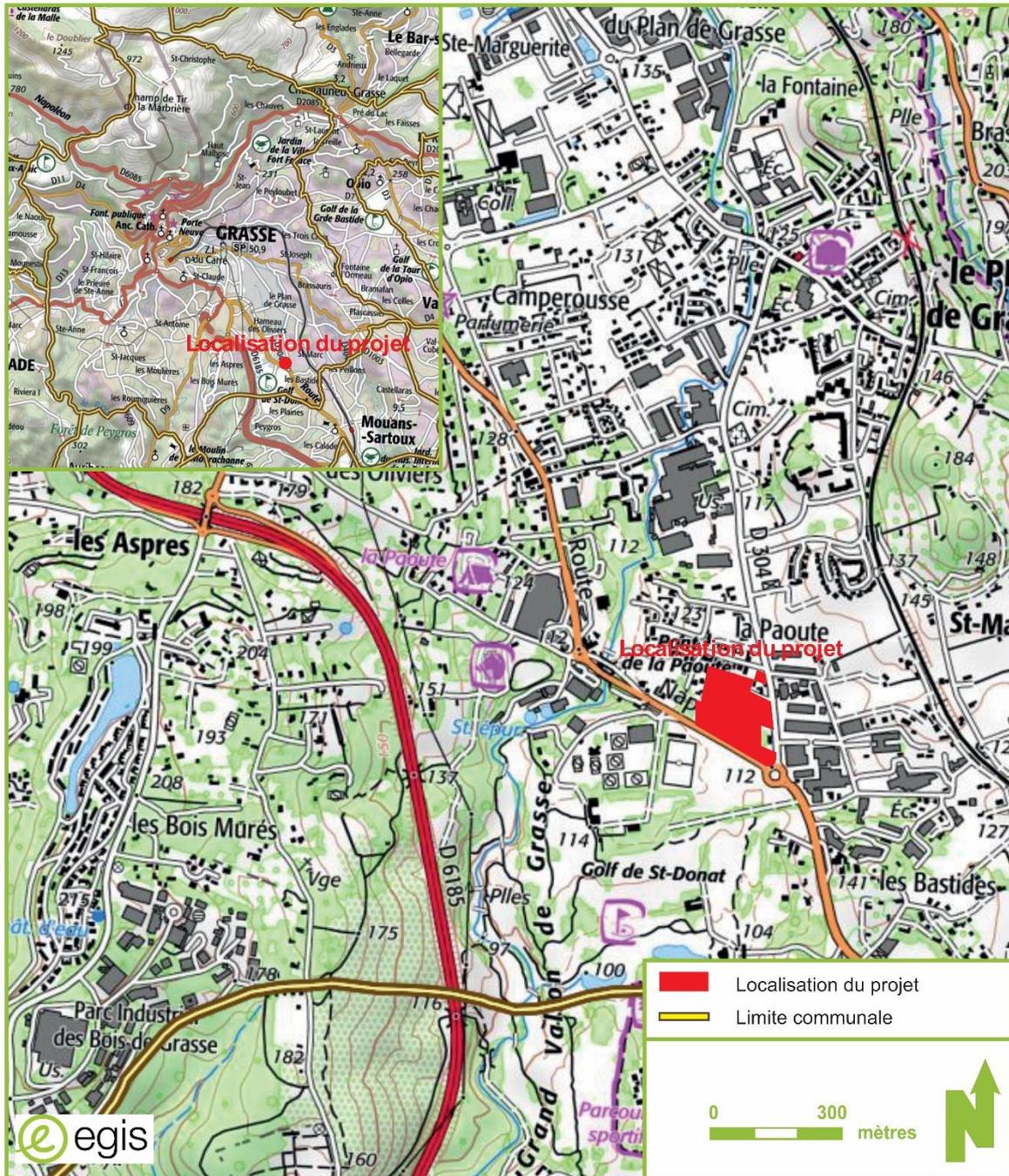


Co-maîtrise d'ouvrage
néant



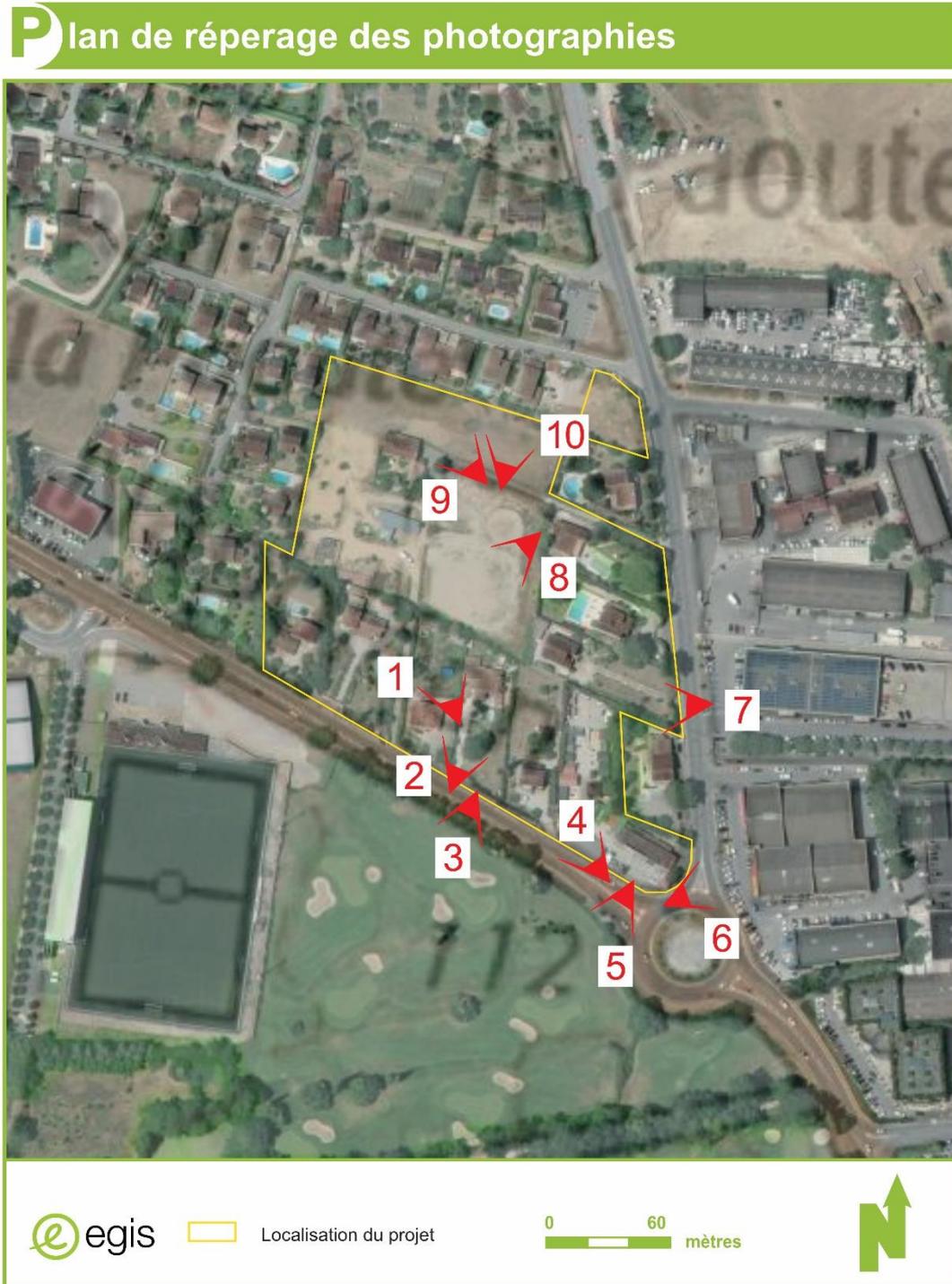
ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION

Localisation



ANNEXE 3 : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Plan de repérage des photographies
Photos prises en février 2019











Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

ANNEXE 4 : PLAN ET PERSPECTIVES DU PROJET



Plan masse global



Les espaces extérieurs du projet



-  R+3
-  R+2
-  R+1



Répartition par hauteur des bâtiments



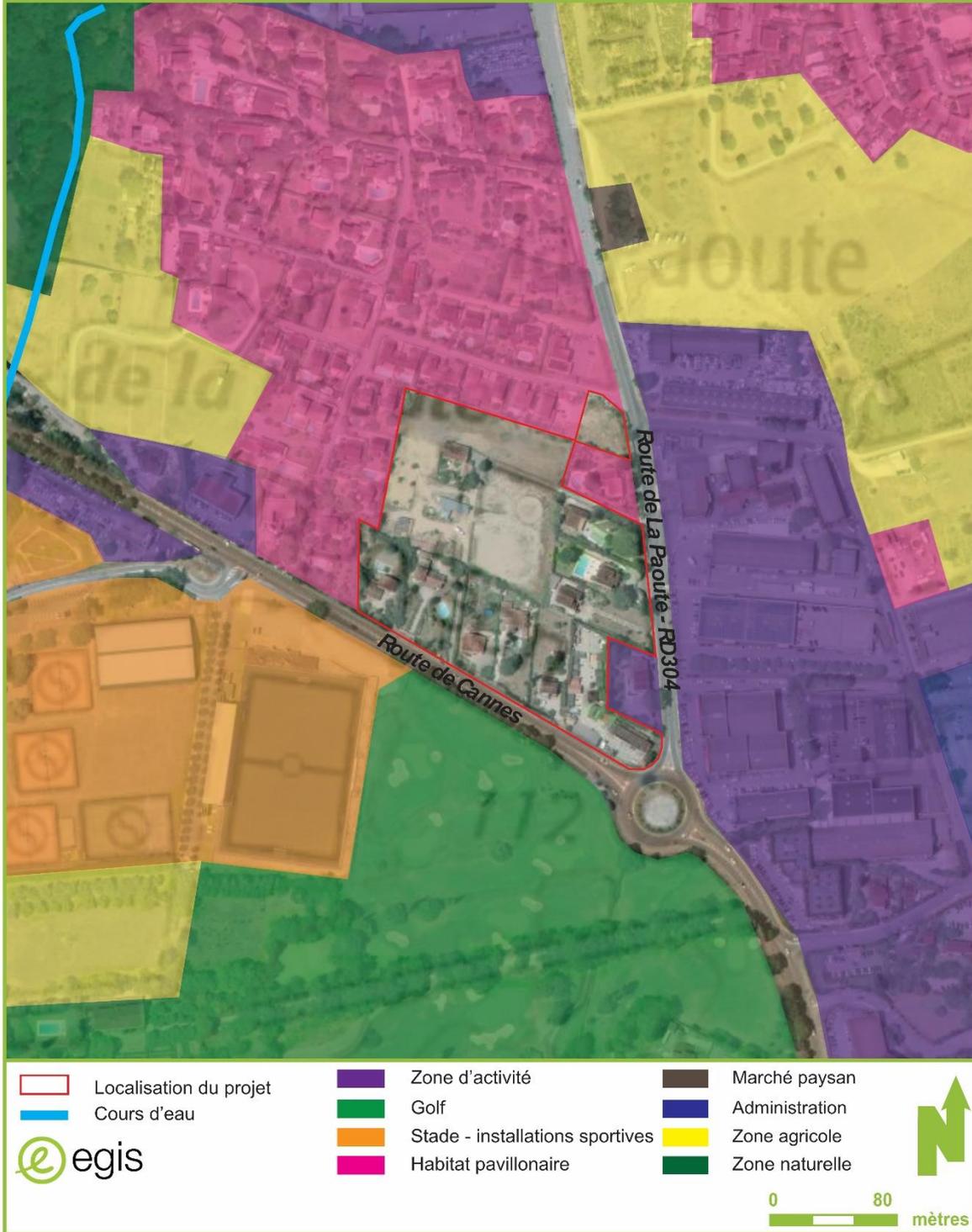
Perspective sur mail piéton



Perspective sur mail végétal

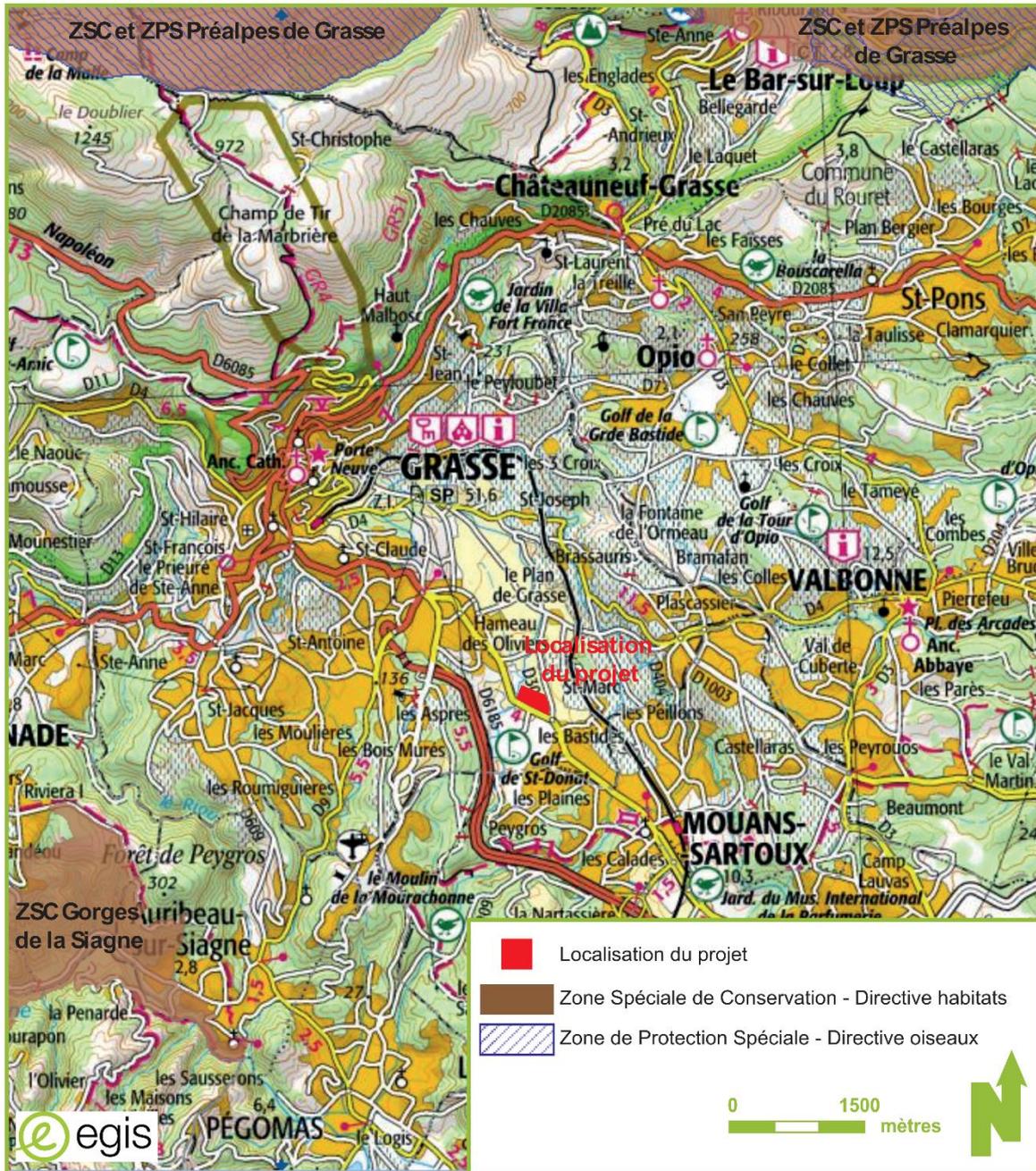
ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET

Les abords du projet



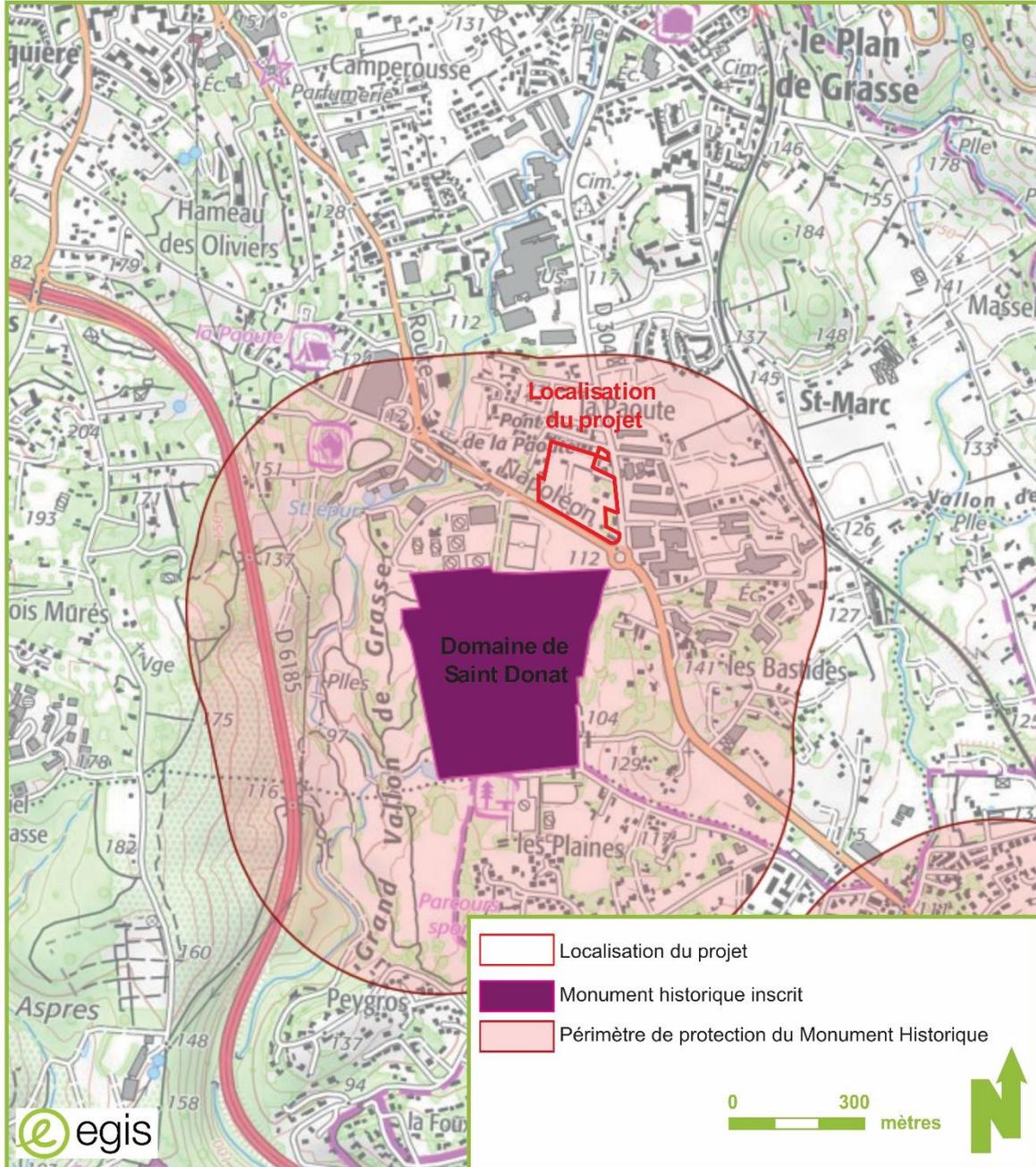
ANNEXE 6 : LOCALISATION DES SITES NATURA 2000

Sites Natura 2000



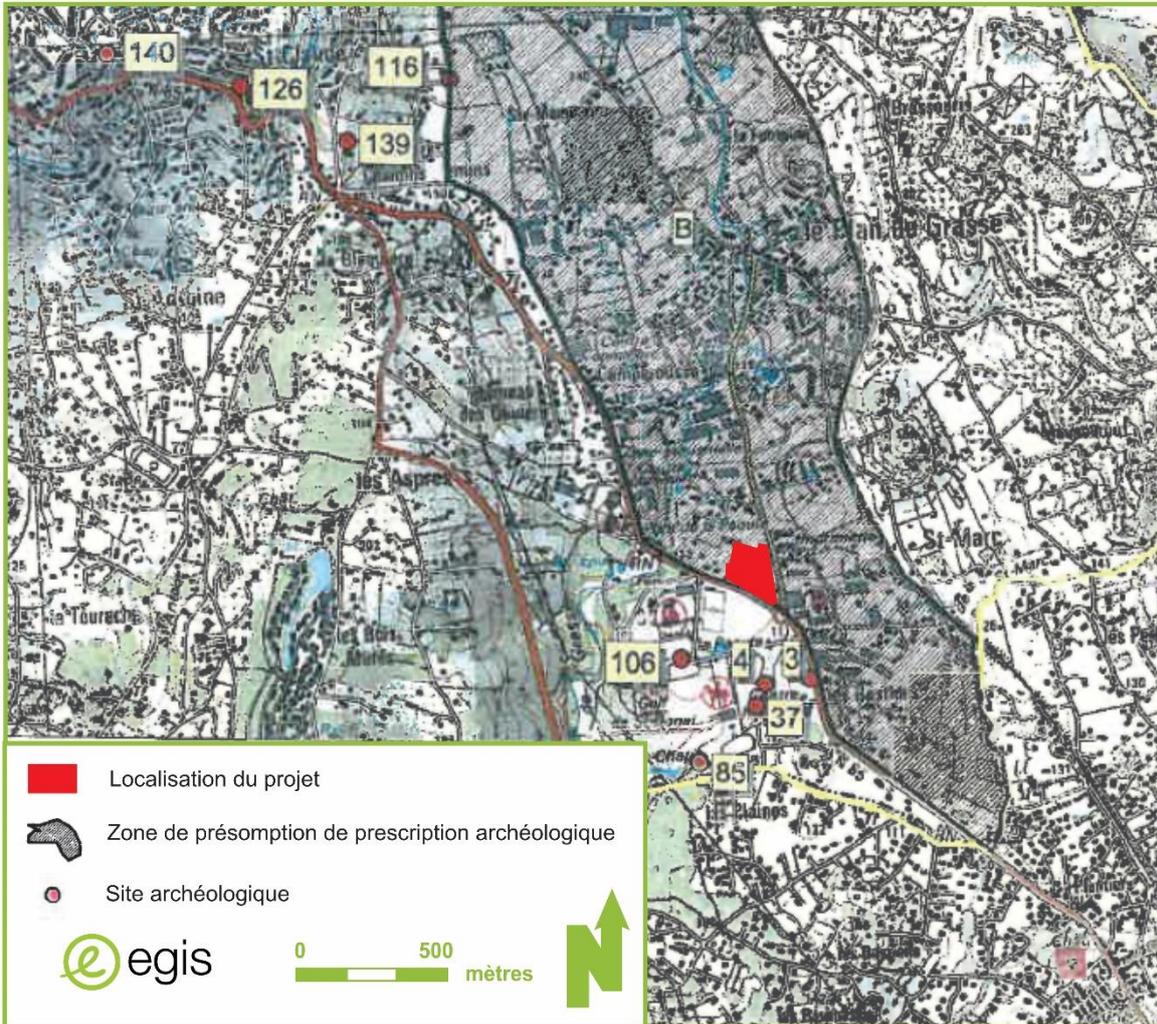
ANNEXE 7 : ILLUSTRATIONS DES ZONES À SENSIBILITÉ PARTICULIÈRE ÉNUMÉRÉES À LA PARTIE 5 DU FORMULAIRE

Patrimoine

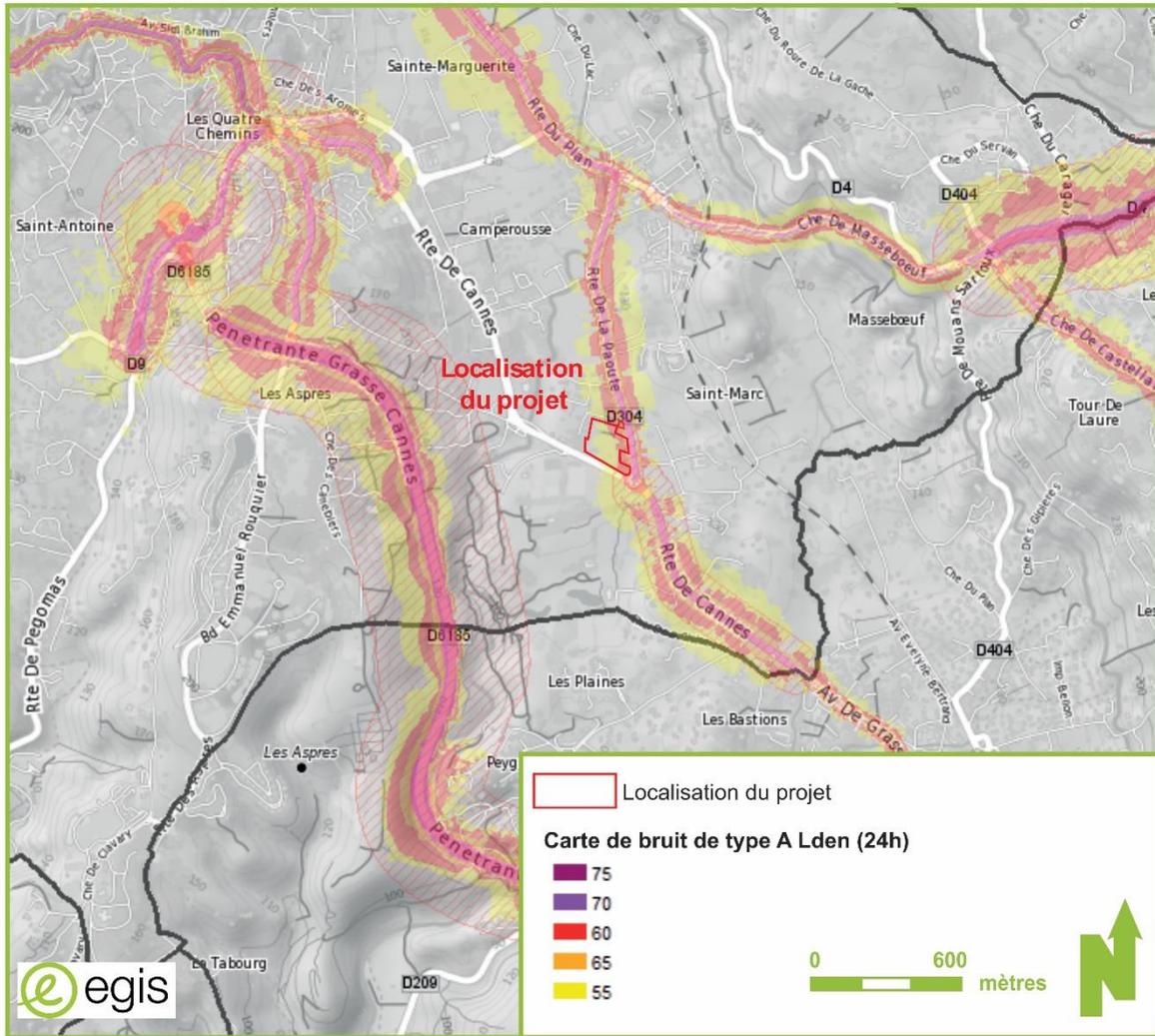




Zone de présomption de prescription archéologique



Carte de bruit de type A Lden (24h)





ANNEXE 8 : MESURES MISES EN PLACE POUR EVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Phase travaux

Le chantier respectera les exigences réglementaires applicables en matière de bruit, de pollution atmosphérique et de pollution des eaux et des sols. Le chantier sera bien clôturé et délimité de façon à n'engendrer aucun risque vis-à-vis des personnes extérieures. Les cheminements piétons seront rétablis de manière sécurisée par la mise en place d'une signalisation adaptée et de dispositifs de sécurité visibles de jour comme de nuit.

Nuisances en phase travaux

De nombreuses mesures seront mises en place pour éviter les nuisances vis-à-vis des habitations riveraines ou des activités situées à proximité. Des consignes strictes seront contractualisées avec les entreprises réalisant les travaux pour limiter les risques de pollution. Le non-respect des consignes par les entreprises réalisant les travaux sera sanctionné par des pénalités financières dissuasives définies contractuellement.

La première consiste en l'information des riverains sur les travaux et leur durée.

D'un point de vue acoustique et des émissions, les engins respecteront les seuils d'émissions. Ils feront l'objet d'un entretien régulier en atelier.

De manière à éviter la dispersion de poussière pendant les phases de démolition, celles-ci seront réalisées en l'absence de vent fort. Les surfaces terrassées seront arrosées de manière à éviter la dispersion des particules. Les sols nus seront rapidement stabilisés par un revêtement ou des plantations et les matériaux de démolition déblayés non réutilisés sur site seront rapidement évacués.

Les camions de transport de matériaux ou de déchets seront bâchés pour éviter toute dispersion de poussières ou de déchets.

Des dispositions spécifiques seront mises en place vis-à-vis de la collecte, du tri, du stockage, du transport et de l'élimination ou la valorisation des déchets de chantier. Un Schéma d'Organisation et de Suivi de l'Élimination des Déchets (SOSED) pour la gestion des déchets sera mis en place et suivi pendant toute la durée du chantier.

Risques de pollution

La phase travaux présente des risques de pollution : déversement d'un produit polluant (lors d'un ravitaillement, déversement d'huile, laitances de béton...), ruissellement d'eau chargée en matières en suspension.

Concernant les risques de pollution chimique, des mesures simples permettent de réduire significativement ces risques, notamment :

- Entretien régulier des engins afin d'éviter les fuites,
- Ravitaillement et entretien des engins dans les ateliers ou sur une aire étanche située en dehors du site,
- Stockage des produits polluants sur bac étanche abrités de la pluie,...



Les matériaux, engins et produits seront stockés dans de bonnes conditions de manière à éviter tout risque de pollution.

Par ailleurs, pour éviter le ruissellement d'eaux chargées en Matière En Suspension (MES), les zones terrassées seront stabilisées (revêtues ou plantées) rapidement. En cas de besoin, un bac de décantation sera mis en place pour décanter les eaux chargées avant rejet au réseau pluvial.

En cas de nécessité de pompage d'eau dans les zones de déblais (eaux météoriques car le niveau piézométrique est a priori profond), les eaux seront également décantées avant rejet au réseau pluvial.

2. Phase d'exploitation

Mesures vis-à-vis de l'impact paysager et sur le patrimoine

Le projet étant inclus dans le périmètre de protection du Monument Historique du Domaine de Saint Donat, des mesures d'insertion paysagères et architecturales seront mises en place. Le projet devant faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, ces mesures permettront d'intégrer le projet dans son environnement.

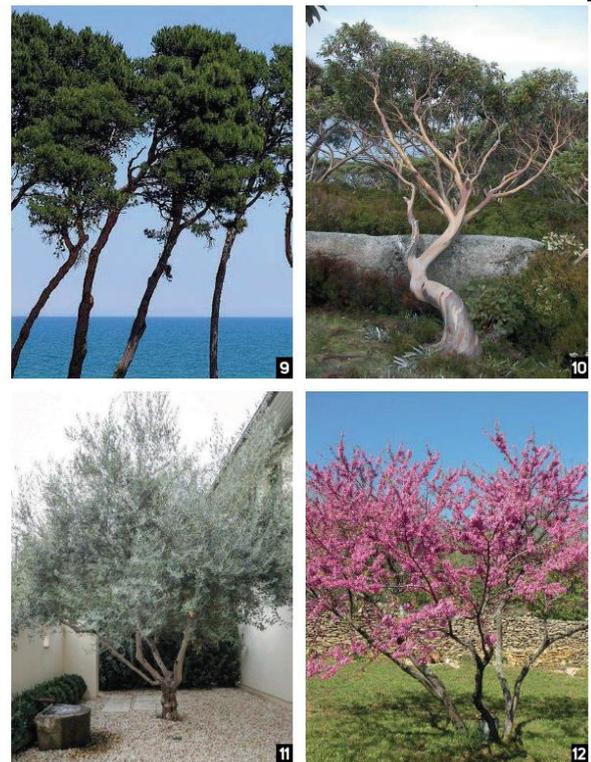
Le vocabulaire architectural adopté propose un registre contemporain appuyé sur des matériaux régionaux et traditionnels. Les matériaux et teintes seront présentés au début du chantier à l'Architecte des Bâtiments de France.



Parmis ces mesures, la mise en place d'espaces verts et de plantations permettront de réduire l'impact visuel du projet. Il est prévu plus de 25% d'espaces verts de pleine terre. La palette végétale retenue à ce stade est la suivante.



1 Agapanthes
2 Lavande
3 Ciste de Montpellier
4 Romarin
5 Thym
6 Glycine
7 Santoline
8 Rose Lions



9 Pin d'Alep
10 Eucalyptus
11 Olivier
12 Arbre de Judée

Des toitures végétalisées seront créées. Les toitures végétalisées ont pour avantages : d'améliorer l'isolation thermique et phonique, et la qualité de l'air, d'atténuer les îlots de chaleur urbain, de favoriser la biodiversité... Elles renforceront également la présence du végétal depuis les logements les plus hauts.

Mesures vis-a-vis du milieu naturel

Le projet présente plusieurs espaces végétalisés repartis sur l'ensemble du site permettant d'atteindre un pourcentage de pleine terre supérieurs à 25% :

- Une ceinture végétale de 15 m entoure le projet au niveau de sa limite séparative avec les maisons pavillonnaires voisines,
- Un square végétalisé central qui sera planté d'arbres de hautes tiges,
- A l'angle nord-est un terrain est également conservé et végétalisé en vue d'une rétrocession futur à la ville,
- Les coeurs d'ilots sont également traités comme des lieux intimes où la végétation dessinée en petits parcs vient rafraîchir l'espace autour duquel elle s'articule,
- Une promenade au bord de l'eau traverse le site d'est en ouest. Ce cours d'eau marque le passage du minéral au végétal, de la place au mail central. Il constitue l'axe transversal du site et pourra être prolongé pour créer une liaison vers un futur par urbain à l'ouest.

De même qu'en phase travaux, tous les rejets seront orientés vers le réseau public, aucun rejet ne sera effectué dans le milieu.



Mesures vis-à-vis des nuisances sonores

La route de la Paoute (RD304) est source de nuisances sonores. L'isolement acoustique des bâtiments, en particulier des logements permettra de respecter les seuils de bruits admissibles.

Mesures socio-économiques

Le projet prévoit la création d'une résidence seniors sur le site. Par ailleurs, le projet intègre la création de logements sociaux. Ainsi, environ 30 % des logements seront des logements sociaux.

Le projet prévoit une part de surface commerciale (900 m²) afin de répondre aux besoins de commerces et activité de proximité des nouveaux habitants : restaurants, cafés, consignes de livraisons, petits commerces de proximité (pharmacie, boulangerie, magasin bio,...)

Le mail central situé constituera un lieu de rencontres et d'échanges.

Mesures vis-à-vis des déplacements

Les accès au projet se font depuis la route de la Paoute où une entrée et une sortie de véhicule sont créées. Le long de la route de Cannes, seule une sortie de parking est créée ainsi qu'une contre-allée permettant de desservir la résidence sénior au niveau de son dépose-minute et pour son aire de livraison avec un trafic négligeable.

Le projet prévoit la création de parkings privés afin de répondre aux besoins en stationnement des nouveaux habitants. Ainsi, 555 places de parking seront créées pour l'ensemble du projet, dont 537 places dans un parking sous-sol d'un seul niveau. On comptabilise 475 places pour la partie logements du projet (hors résidence sénior) soit un ratio de 1,70 places/logements.

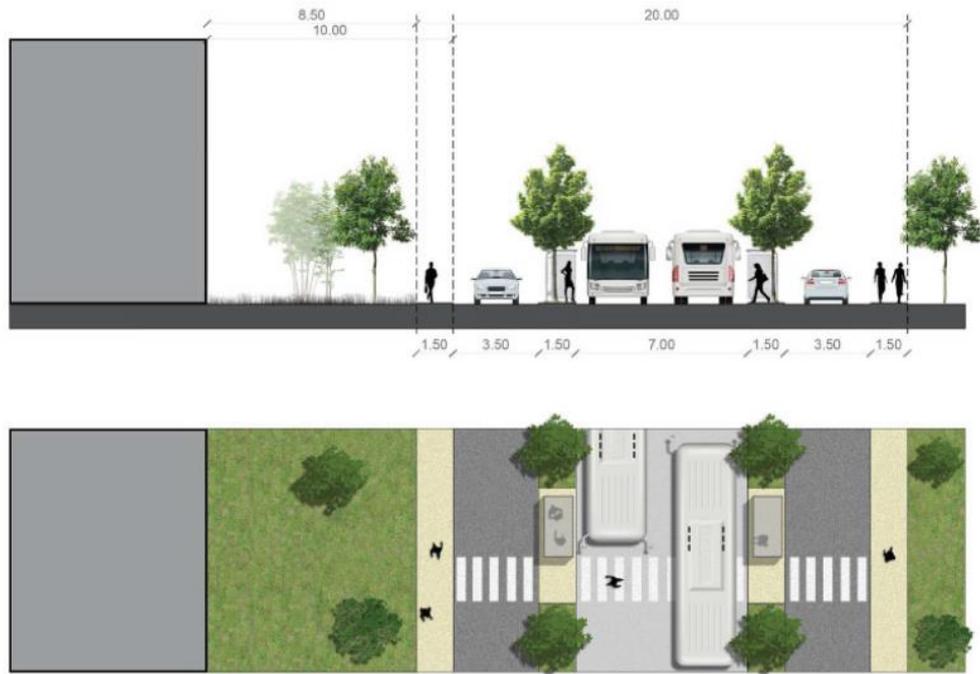
Les places de deux roues motorisées sont intégrées au parking sous-sol et les places de vélos sont localisées dans des locaux fermés intégrés aux bâtiments.

Deux espaces piétons majeurs structurent le projet :

- La place minérale, espace de circulation horizontale qui se partage entre riverains, usagers des commerces et passants,
- Le mail central, pensé comme une place de village, mélangeant différents modes doux et à proximité de la voirie pénétrant le site.

Le site est desservi par les transports en commun.

Le projet prend en compte les futurs aménagements urbains, notamment l'élargissement du rond-point de la Paoute ainsi que la création de la voie de bus en site propre. Ainsi, l'implantation des bâtiments se fait en recul de 10m par rapport à la route de Cannes et également à 10m par rapport à l'alignement futur sur la RD 304 (20 m à partir de l'axe de la voie) route de la Paoute.



Coupe de principe sur future voie de bus en site propre



ANNEXE 9 : AUTO-ÉVALUATION

Le projet d'aménagement du quartier Saint Donat prend place sur une zone déjà urbanisée et présente une surface relativement modeste (2,8 ha). Le projet n'impacte pas de cours d'eau, de zone naturelle, agricole ou forestière.

Le projet fait l'objet de mesures d'intégration paysagère qui seront concertées avec l'Architecte des Bâtiments de France dont l'avis conforme est nécessaire dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Le projet respectera les seuils d'isolation acoustique et thermique réglementaires.

Le projet prévoit la création d'espaces verts et des plantations (ceinture verte, cœurs d'îlots, promenade au bord de l'eau). Les espaces verts représenteront plus de 25% de la surface aménagée. Ces espaces permettront de restituer des zones favorables à la biodiversité et au confort thermique (limitation de l'îlot de chaleur urbain).

Le projet aura des impacts positifs sur le plan socio-économique par la création de nouveaux logements (notamment des logements sociaux et seniors) et d'activités économiques.

Au regard des éléments évoqués ci-avant, la réalisation d'une étude d'impact pour le projet d'aménagement du quartier Saint Donat ne nous apparaît pas nécessaire.