

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 :

09/06/2021

Dossier complet le :

09/06/2021

N° d'enregistrement :

f09321p0183

1. Intitulé du projet

Création d'un ensemble de logements, résidence seniors et de commerces dans la commune de Cagnes-sur-Mer (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

SNC_COGEDIM MEDITERRANEE

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

Benjamin JASSON

RCS / SIRET

3 1 2 | 3 4 7 | 4 8 4 | 0 0 0 6 7

Forme juridique

SNC

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.))
rubrique 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 même code supérieure ou égale à 10 000 m ² »	Le projet porté par Cogedim, met en avant la création d'un projet associant logements libres, intermédiaires, sociaux, commerces et résidence sénior. Le projet est sur le périmètre de mixité sociale présenté au PLU en vigueur. Le projet se composera de 6 bâtiments, qui seront répartis dans le secteur d'étude. L'EBC ne sera pas affecté. Le projet prévoit la création d'environ 275 logements (comprenant résidences seniors), et d'espaces dédiés à des activités, pour une SDP totale environ 16 400 m ² .

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

La réalisation du projet implique la destruction des structures existantes : hangars, entrepôts, et présentes à l'heure actuelle sur le secteur d'étude.

Le projet prévoit de réaliser un ensemble de logements, où la mixité sociale sera mise en valeur ainsi que la résidence sénior. Le projet souhaite requalifier un espace aujourd'hui fortement dégradé et peu valorisé. Le secteur d'étude, au regard de sa configuration et de sa composition, apparaît aussi peu valorisant pour le quartier et la commune de Cagnes-sur-Mer.

L'opération sera certifiée NF Habitat et vise le label BDM Argent.

4.2 Objectifs du projet

Revaloriser et requalifier un espace urbain dégradé.

Répondre à la demande de la commune en termes de logements et de mixité sociale.

Redynamiser le quartier avec la création de services de proximité comme les commerces et la résidence seniors.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La réalisation de ce projet va engendrer des travaux de démolition, de terrassement et de construction.

Des aménagements paysagers et de voiries sont prévus afin d'améliorer la desserte de la structure et l'accès au site.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet va créer des logements, une résidence sénior et des commerces.

Le projet prévoit 40% d'espaces verts de pleine terre. Le projet va améliorer le site actuel qui est fortement minéralisé et dégradé aujourd'hui.

Le projet sera labellisé BDM Argent et NF Habitat. Ces labels permettent de garantir le confort des futurs usagers et du voisinage.

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).

Permis de construire valant démolir.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise foncière SDP créée pas de parking public	1ha 37 a 79 ca environ 16 400 m ²

4.6 Localisation du projet

**Adresse et commune(s)
d'implantation**

Commune de Cagnes-sur-Mer
Parcelles : BN 174-175-176-177- 280
BO 136

Coordonnées géographiques¹

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

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 ?

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 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"/>	Le secteur d'étude n'est inclus dans aucune zone d'inventaire. Le périmètre éloigné est cependant concerné par 2 ZNIEFF continentales. La ZNIEFF la plus proche est une ZNIEFF 2 "Le loup" (930020493) située à environ 0.8 km du secteur d'étude (voir cadrage environnemental).
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cagnes-sur-Mer (06)
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"/>	
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"/>	Le département des Alpes maritimes fait l'objet d'un PPBE. Cela concerne les 49 communes qui composent la métropole de Nice Côte d'Azur, dont fait partie la commune de Cagnes-sur-Mer.
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 Cagnes-sur-Mer est concernée par un PPRI approuvé le 27/11/2002. Le secteur d'étude expose des enjeux faibles face à ce risque. La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé en date du 11/05/2012. Le secteur d'étude expose des enjeux modérés vis à vis de ce risque.
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon l'Atlas des patrimoines, le secteur d'étude est situé dans un site inscrit " Bande côtière de Nice à Théoule" (93106051).
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"/>	Le secteur d'étude n'est situé ni dans une ZPS ni dans une ZSC. Cependant, trois zones Natura 2000 sont incluses dans le périmètre éloigné. Le plus proche du secteur d'étude est "Rivière et gorges du Loup" (FR9301571), située à environ 0.6 km.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement du site engendrera un besoin en eau potable (sanitaires des futurs habitants) Pour limiter les besoins, les aménagements paysagers seront composés d'espèces méditerranéennes.
	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"/>	Le projet va engendrer l'urbanisation et la modification d'un terrain aujourd'hui déjà urbanisé et construit. Le site est localisé en bordure de l'avenue de Grasse. Le secteur d'étude présente dans sa partie sud un espace boisé classé 'EBC au PLU), qui sera conservé. Le projet s'implante dans les espaces d'ores et déjà urbanisés. Au contraire, le projet vise à requalifier un espace dégradé et trop fortement urbanisé et prévoit 40% d'espaces verts en pleine terre.
	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"/>	La commune de Cagnes-sur-Mer appartient à la métropole Nice Côte d'Azur. Elle dépend ainsi du PLUm approuvé le 25/10/19. Le secteur d'étude est localisé dans la zone UCd de ce PLUm en vigueur. Il s'agit des zones « quartiers urbains, denses discontinus-grands ensembles ». Le projet apparaît compatible avec le zonage du PLUm.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur d'étude est localisé en bordure du Boulevard Grasse. Cet axe n'est pas considéré comme une zone concernée par le risque transport de matières dangereuses.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur d'étude est situé dans une zone soumise à des aléas retrait-gonflement des argiles, moyens. Le sud du secteur d'étude est potentiellement concerné par des risques feux de forêt. Le secteur d'étude est concerné par des risques sismiques moyens. Le projet devra prendre en compte cette contrainte dans la réalisation du projet.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation de plusieurs logements va localement engendrer un trafic lié aux habitations et compatible avec la zone dans laquelle s'insère le projet. Le projet améliore la situation par rapport aux allers et venues de camions relatifs à l'activité de distribution de boisson.
	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"/>	Le projet va engendrer des nuisances sonores en phase chantier. Néanmoins, une chantier à faible nuisance sera appliquée. Lors de la phase de fonctionnement, les nuisances seront dues à la fréquentation du site par les habitants. Ces bruits sont temporaires, diffus et de faible intensité. Cela ne peut pas être qualifié de nuisances sonores.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va engendrer des vibrations en phase chantier néanmoins le chantier respectera la charte de chantier vert.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet pourra représenter une source d'émissions lumineuses en raison des éclairages publics présents le long de l'avenue de Grasse et des luminaires envisagés au niveau des espaces communs du projet. Aussi les lumières émanant des logements pourront former un halo de faible intensité, notamment lors des soirées.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées seront collectées par le réseau d'ores et déjà en place.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation du projet va engendrer la production de déchets liés au BTP. Ils seront pris en charge par les entreprises sur place, afin d'effectuer leur traitement spécifique. La charte chantier propre sera respecté. Lors de la phase de fonctionnement, les logements produiront des déchets ménagers. Ces déchets seront collectés dans des espaces communs qui sont pris en charge par le service responsable de la collecte des ordures.

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"/>	Le secteur d'étude choisi pour accueillir le projet est situé sur une zone UCd du PLUM de la métropole Nice Côte d'Azur. Cette zone peut accueillir des logements et encourage la mixité sociale de par la présence d'un périmètre de mixité sociale.
	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 secteur de projet est déjà occupé par du bâti de type industriel. Le projet vise à requalifier l'espace en créant un ensemble de logements harmonieux, avec des espaces paysagers de qualité, qui permettront de répondre à la demande de la commune. Le projet utilise donc un site déjà ce qui permet de ne pas consommer de nouveaux espaces.

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 directives du PLUm en matière d'occupation du sol et d'aménagements paysagers. La réalisation de ce projet va permettre la réalisation d'un ensemble de logements. Ce projet de requalification va permettre de mobiliser un site actuellement dégradé et imperméabilisé et d'y prévoir 40% d'espace vert de pleine terre. Cela va aussi permettre de revaloriser cet espace et ainsi redynamiser le quartier.

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 site de projet est situé dans la commune de Cagnes-sur-Mer en bordure de l'avenue de Grasse. Actuellement le secteur de projet est occupé par du bâti industriel. Le site est dégradé, anthropisé et fortement minéralisé.

Le projet envisage une requalification de ce site afin de créer un ensemble de logements, prônant la mixité sociale, et les services de proximité. Le projet veut redynamiser le quartier et le rendre plus attractif. Conscient des enjeux environnementaux présents dans la région, Cogedim a pris l'initiative de faire réaliser un pré diagnostic faune flore ainsi qu'un cadrage environnemental afin de cibler les potentiels enjeux à l'échelle du site. Globalement les enjeux environnementaux apparaissent faibles et les incidences positives sur le secteur avec la création de 40% d'espaces verts.

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° 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 checked="" 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
Cadrage environnemental et pré-diagnostic faune - flore Plan masse du projet

9. Engagement et signature

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



Fait à

Nice

le, 09/06/2021

Signature

COGEDIM
MEDITERRANÉE
SNC au capital de 320 000 €
Siège social :
400, Promenade des Anglais - 06200 NICE
Tel. 04 92 47 80 00 Fax 04 92 47 80 19