

# 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 :  
02/09/2021

Dossier complet le :  
02/09/2021

N° d'enregistrement :  
f09321p0263

### 1. Intitulé du projet

Projet d'aménagement Gaveliers Nord

### 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

GAVELIERS S.A.S

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

RCS / SIRET

8 8 9 | 2 1 8 | 5 0 9 | 0 0 0 1 2

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. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-2 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>	Projet d'aménagement d'environ 30 380 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher avec: - 438 logements dont 132 logements sociaux (30%) ; - Locaux commerciaux en pied d'immeubles ; - Stationnement souterrain pour les logements et une trentaine de places de stationnement en extérieur

### 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

Création de 438 logements avec l'aménagement d'espaces commerciaux en pied d'immeubles et construction de stationnement souterrain pour les logements et de places extérieures en entrée de site. Le site de projet est faiblement artificialisé et présente des plantations agricoles à l'Ouest.

Le secteur est à proximité de quartier résidentiel et d'une zone commerciale.

## **4.2 Objectifs du projet**

Le projet permettra une augmentation substantielle du nombre de logements locatifs sociaux dans la commune de Mandelieu et répondra ainsi aux demandes du territoire.

## **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 la mise en place de bassins de rétention sont prévus afin d'améliorer la prise en compte du risque de ruissellement. La voirie sera également réaménagée pour faciliter et sécuriser l'accès au site.

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

Le projet va accueillir 438 logements avec stationnements en sous-sol. Des commerces pourront également s'installer en pied d'immeubles et une trentaine de places de stationnement extérieures permettront d'accueillir les futurs clients. De nombreux espaces verts et espaces de loisirs seront intégrés entre les constructions afin de préserver la qualité de vie du quartier et de veiller à une bonne intégration architecturale des constructions.

**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

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
438 logements	29 714 m <sup>2</sup>
Commerces	666 m <sup>2</sup>
Stationnements en sous sol	821 places
Stationnements extérieurs	35 places

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

1631 avenue du Général Garbay  
06210 Mandelieu

Commune de Mandelieu-la-Napoule  
Parcelles: AE 1, AE 2, AE 3, AE 9, AE  
11 à 25 et AE 152 à 154

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

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 ?**

<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur d'étude n'est inclus dans aucune zone d'inventaire. La commune et le périmètre éloigné, sont cependant concernés par plusieurs zones d'inventaire. La ZNIEFF 2 la plus proches est "930012586 Plaine de la Siagne" à moins de 300 mètres à l'Est du secteur d'étude.
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"/>	
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 présente un PPBE pour ses infrastructures de transports terrestres arrêté en septembre 2018.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur de projet n'est pas compris dans une zone humide mais la commune recense la zone humide "La Vallée de la Siagne" située à plus de 150 m du site.
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 Mandelieu-la-Napoule est concernée par un PPR Inondation en cours de révision, un PPR Incendie de Forêt approuvé en 2002 . Le secteur se situe en zone B1 du PPR Incendie de Forêt et est en dehors des zones de risque du PPR Inondation mais reste à proximité de la zone B1 (aléa faible à modéré). Le Porter à Connaissance Risques de Mouvement de terrain de 2020, identifie le Nord du secteur une pente de terrain supérieure à 15%. Le règlement y autorise les constructions sous réserve d'appliquer toutes les règles de construction et d'exploitation édictées dans le règlement.
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"/>	Le secteur de projet se situe dans le site inscrit "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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur de projet n'est pas situé ni dans une ZSC ni dans une ZPS. De plus aucune ZSC ou ZPS n'est incluse dans le périmètre éloigné (3 km du secteur d'étude). La ZPS/ZSC la plus proche est la Gorges de la Siagne à environ 3,6 km au Nord-Ouest du secteur d'étude.
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Mandelieu-la-Napoule est concerné par le site classé "Le Massif de l'Estérel Oriental". Le site de projet n'est cependant pas inclus dans son 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement des 438 logements engendrera une augmentation des besoins en eau qui sera raccordé au réseau public existant.
	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"/>	Les remblais seront très minoritaires par rapport aux déblais.
	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"/>	Les remblais seront très minoritaires par rapport aux déblais.
<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"/>	Le projet a fait l'objet d'un diagnostic environnementale faisant l'état des incidences prévisibles sur la faune, la flore, les habitats et les continuités écologiques. Un dossier CNPN est en cours d'élaboration prenant en compte les espèces protégées potentiellement impactées. Des mesures d'évitement, de réduction et compensatoires ont été défini dans le cadrage joint à ce document.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site de projet est composé de plantation d'Eucalyptus, de boisement mixte, de maquis à Ciste de Montpellier et de prairie.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur est concerné par le risque de rupture de barrage et est situé à proximité d'une canalisation identifié comme transportant des matières dangereuses.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles et par un risque modéré de feu de forêt. Il est également concerné par un risque sismique de catégorie 3 (moyenne)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des déplacements seront liés à la fréquentation des nouveaux logements et aux futurs commerces. Au vu du contexte dans lequel se trouve le projet, proximité d'habitations et d'une zone d'activité, la fréquentation et le trafic ne devrait pas augmenter significativement. Le projet prévoit l'aménagement d'un cheminement doux piéton permettant ainsi l'emploi de mode de déplacement alternatif.
	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 projet va engendrer des nuisances sonores en phase chantier. Lors de la phase de fonctionnement, les nuisances seront essentiellement dues à la fréquentation des commerces. Les logements ne devraient pas engendrer de nuisances significatives, excepté les déplacements des habitants au sein de la résidence. En période nocturne, aucune nuisance n'est prévue car les commerces seront fermés. Aucune nuisance ne devrait venir des logements.

	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va engendrer des vibrations en phase chantier.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera concerné par des émissions lumineuses pour les commerces. L'éclairage du projet sera limité à l'éclairage des voies de desserte : lampadaires pour les voies automobiles, bornes ou balises pour les accès piétons aux halls d'entrée.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il y aura la possibilité de mettre en place des luminaires avec variateur et détecteur pour adapter la puissance lumineuse en fonction des passages. Les luminaires seront équipés de réflecteurs orientant la lumière vers le bas. Il ne sera pas prévu d'éclairage architectural sur les façades d'immeubles.
<b>Emissions</b>	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"/>	Le projet sera relié au réseau d'assainissement existant.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



<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"/>	Le secteur d'étude choisi pour accueillir le projet est situé en zone UG1, UD1a et UD2 du PLU de Mandelieu-la-Napoule. Ces dernières selon le règlement correspondent au zone résidentiel de centre urbain de différente densité. Elles autorisent ainsi la construction de nouveaux logements, les zones UD autorisent également les commerces. Néanmoins, le PLU sera modifié afin de créer zone 1AU pour l'ensemble du projet afin de permettre une opération d'aménagement d'ensemble, plus pertinente et plus cohérente en termes d'aménagement urbain
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur de projet est essentiellement naturel, le projet va donc engendrer des modifications sur les activités humaines. Le site accueillera de nouveaux logements (438), des commerces et des stationnements pour ces nouvelles infrastructures.

**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 PLU imposées par le PLU en matière d'occupation du sol et d'aménagements paysagers. Le projet d'aménagement se traduit par une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de réduire les incidences sur le paysage : prise en compte du relief, respect des limites d'urbanisation, intégration d'espaces verts entre les constructions et mise en place de frange tampons.  
Des mesures ERC ont été définies pour réduire les impacts sur la biodiversité tels que la préservation du Vallon, la récréation de milieux favorables aux espèces ou encore une demande de dérogation pour les espèces protégées touchées.  
Ces éléments sont traités dans le cadrage joint à ce formulaire.

### 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 se situe dans une zone Urbaine du PLU de Mandelieu-la-Napoule.  
Essentiellement composé d'espaces naturels, le site est très peu artificialisé.  
Conscient des enjeux environnementaux de la région, le maître d'ouvrage a établi un diagnostic environnemental afin de cibler les enjeux potentiels. Certains d'entre eux ont été jugés forts. Par conséquent, un dossier CNPN sera réalisé pour les espèces protégées.

### 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 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
Diagnostic environnemental

### 9. Engagement et signature

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

Fait à

Cannes

le,

02/09/2024

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus