

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 :

24/10/2018

Dossier complet le :

24/10/2018

N° d'enregistrement :

F09318P0339

1. Intitulé du projet

REALISATION DE LOGEMENTS

Angle Av Théodore RIVIERE / Ch Aurélien -
Saint-Raphaël (Var)

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

VINCI IMMOBILIER MEDITERRANEE

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

Christophe RILLARD - Directeur de Programmes Principal

RCS / SIRET

830185462600017

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 " Travaux, constructions et opérations d'aménagement. "	<ul style="list-style-type: none">- Une emprise au sol totale de 4 372 m² du bâti avec 14 907 m² de surface de plancher- Une surface de stationnement et de circulation de 9 065 m². (401 places de parking)- Une surface d'espaces verts de 6 302 m².- Création de 199 logements dont 80 sociaux. Le reste sera en accession.- Répartition des logements dans 8 bâtiments (A-B-C-D-E-F-G-H).

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

Site occupé par des logements temporaires de vacances (Routes du monde ATC).

Le site n'est plus en activité à ce jour.

Les bâtiments présents sur le site seront détruits pour permettre la réalisation de 8 bâtiments destinés à recevoir 199 logements dont 80 logements sociaux.

Les espaces vacants restant serviront pour les aménagements paysagers, le stationnement et les accès.

4.2 Objectifs du projet

Répondre à la demande de la commune en logements, notamment en favorisant la mixité sociale, avec la création de 80 logements sociaux sur le site.

- Une emprise au sol totale de 4 372 m² du bâti avec 14 907 m² de surface de plancher
- Une surface de stationnement et de circulation de 9 065 m². (401 places de parking)
- Une surface d'espaces verts de 6 302 m².
- Création de 199 logements dont 80 sociaux. Le reste sera en accession.
- Répartition des logements dans 8 bâtiments (A-B-C-D-E-F-G-H).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La réalisation de ce projet va engendrer des travaux de débroussaillage, de démolition, de terrassement, et de construction. Des aménagements paysagers et de voiries sont prévus afin d'améliorer la desserte des zones d'habitations.

Le chemin aurélien, situé en bordure sud de la zone de projet est concerné par un Emplacement réservé (ER26), qui envisage l'élargissement du chemin aurélien.

La parcelle a une surface de 17 489m² (déduction faite de l'emplacement réservé n°26 de 1 000m² environ)

La surface de plancher affectée à l'habitation est de 14 907m² hors réduction de 10% soit 13 417m². (8 993m² pour les logements libres (119) et 5914m² pour les logements sociaux (80)).

L'emprise au sol est de 4 330m² pour 4 372m² autorisé.

Il y a un total de 9 065m² de voirie-stationnement (parkings sous-sol compris) répondant aux 25m² par place requis à l'article UC12. (pour les 318 places de stationnements nécessaire il faut à minima 7 950m²)

Les espaces libres font 13 025m² pour 12 242m² mini. dont 6 302m² d'espace vert (pour 6 121m² mini.)

Les travaux se dérouleront en deux tranches.

TRANCHE 1 Bât A-B-E-F-G-H

TRANCHE 2 Bât C-D

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet est un espace de vie et de logements résidentiels.

Le site va donc être fréquenté par des habitants, et les espaces verts paysagers serviront d'espaces de détente et de vie en extérieur pour ces habitants.

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)
Emprise de projet	4 372 m ²
SDP créée	14 907 m ²
Nb de places de stationnement:	401 places dont 80 en extérieur, 10 % pour véhicules électriques et 19 pour les PMR

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Commune de Saint-Raphaël
Parcelles : AN 1020

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 ZNIEFF terre et mer. La ZNIEFF la plus proche du secteur d'étude est la ZNIEFF 2 Plaine et Vallon de Valescure. Elle se situe à 262 mètres des limites ouest 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"/>	Commune de Saint-Raphaël
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 dispose d'un PPRI approuvé en date du 20/11/2000 La commune dispose d'un PPRN feux de forêts approuvé le 31/07/2015
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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. Deux ZSC sont situées dans le périmètre éloigné : Estérel (FR9301628) et l'embouchure de l'Argens (FR9301627).
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 (logements destinés à l'habitation). 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 de VINCI IMMOBILIER, vise à requalifier un espace à l'abandon, en mettant l'accent sur le nombre de logements, l'optimisation de la place avec la création d'espaces de stationnement en sous-sol, et la réalisation d'espaces paysagers pour le confort des futurs habitants. Il pourrait représenter dans un futur proche, après maturation des espaces paysagers, un espace de refuge et de repos pour les espèces animales fréquentant les parcs et les jardins. La requalification du secteur d'étude pourrait promouvoir l'enrichissement du site en « biodiversité urbaine ». Cela représente une plus-value non négligeable pour le site et 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 PLU de la Commune de Saint-Raphaël a été approuvé le 13 juin 2005. Le site d'étude est localisé en zone UCa au zonage en vigueur. La zone UC est une zone à caractère résidentiel présentant un caractère paysager et remarquable à préserver et à transmettre. Elle recouvre des quartiers existants, dont les centres sont à confirmer ou à créer de manière à mieux structurer les très vastes ensembles d'habitats individuels. La zone de projet correspond à un des deux secteurs de la zone UCa.
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"/>	Secteur de projet localisé en bordure d'une zone de moindre risque vis à vis du risque inondation (voir PPRI). Le secteur de projet est concerné par un aléa feux de forêt mais en dehors des zones à risque du PPR.
	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"/>	Déplacements liés à la requalification du site, aujourd'hui sans activité. Des allers et venues sont donc à venir car ce site est destiné à recevoir des logements et donc des habitants actifs.
	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"/>	Nuisances sonores en phase de chantier (vibrations, bruit des engins et des entreprises). Lors de la phase de fonctionnement, les nuisances seront dues à la fréquentation du site par les habitants. En période nocturne, aucune nuisance n'est prévue car la structure sera fermée. Cependant, des habitants peuvent émettre quelques nuisances en été par exemple.

	<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"/>	Vibrations en phase chantier
	<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 site de projet étant localisé dans le centre urbains de la commune, en bordure d'axes routiers fortement fréquentés, ce dernier va bénéficier sur ses parties externes, des luminaires publics.</p> <p>Des aménagements paysagers sont prévus dans l'enceinte du site et il est envisageable que des luminaires soit présents notamment au niveau des entrées principales de chaque bâtiment et portail.</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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eaux usées collectées par le réseau
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Production de déchets ménagers. Un local sera destiné à la collecte des ordures ménagères sur 46 m². Il sera placé au niveau de la sortie du site. Les déchets seront collectés et traités. Cette gestion est faite par les services de la CAVEM.</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"/>	

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) :

Végétalisation des espaces libres, insertion paysagère du projet.

Conservation d'une partie du patrimoine arboré et optimisation du couvert végétal.

Locaux construits avec des matériaux visant isolation, confort de vie et bien être des futurs habitants, sur le long terme.

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 occupé par des logements de vacances, aujourd'hui vacants. Le site est situé dans le tissu urbain de la commune à l'interface entre deux routes et en bordure d'un giratoire menant à Fréjus.

Sa requalification et les efforts faits vis à vis des aménagements paysagers pourrait améliorer l'état écologique du site sur le long terme, en comparaison de son état initial. Le renouvellement du site désaffecté ne peut représenter dans ce contexte qu'une initiative positive au regard du projet proposé.

Conscient des enjeux environnementaux de la région, VINCI IMMOBILIER a établi un prédiagnostic faune flore afin de cibler les enjeux potentiels. Ils sont jugés modérés-faibles.

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 ou, 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 prédiagnostic faune - flore

9. Engagement et signature

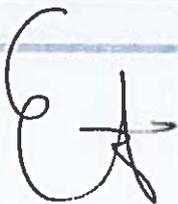
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

Nice

le 22/10/2018

Signature



VINCI
IMMOBILIER

VINCI Immobilier MEDITERRANEE
Le Crystal Palace
369-371 Promenade des Anglais
CS 53064 - 06202 NICE CEDEX 3
Siret N°830 854 626 00017

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

