

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 :
28/02/2019

Dossier complet le :
07/03/2019

N° d'enregistrement :
F09319P0065

1. Intitulé du projet

Création d'un ensemble immobilier de logements avec parking
Secteur Petit-Paris, Boulevard Victor Hugo
Grasse (Alpes-Maritimes)

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

COGEDIM MEDITERRANEE

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

Marc RASPOR- Cogedim

RCS / SIRET

3 1 2 | 3 4 7 | 7 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 " Travaux, constructions et opérations d'aménagement. "	- Une parcelle de 20 500 m ² pour la réalisation d'une SDP d'environ 12 000 m ² - Une surface de stationnement et de circulation interne
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 code de l'urbanisme comprise en	- La conservation de la plupart des espaces verts paysagers et de la façade du chapelle - Création de logements dans 7 bâtiments de A à G

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique B.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Site occupé par des structures dédiés aux services hospitaliers

Le site est toujours actif mais certains bâtiments sont fermés et fortement dégradés.

Les bâtiments présents sur le site seront tous détruits à l'exception d'une villa pour permettre la réalisation des logements, sauf la façade de la chapelle (qui sera conservée).

Les espaces vacants restants serviront pour les aménagements paysagers, le stationnement et les accès. L'existant sera en partie conservé (jardin remarquable...).

4.2 Objectifs du projet

Répondre à la demande de la commune en logements, notamment en favorisant la mixité sociale:

- Création de 7 bâtiments A-B-C-D-E-F-G pour environ 12 000 m² de SDP
- Suivre les orientations de l'OAP et du PLU en vigueur
- Site avec une servitude de mixité sociale : création de 198 logements sur site dont 30 % de logements sociaux.
- Implanter le projet dans un cadre favorable à la qualité de vie des futurs usagers: conservation du jardin remarquable au sud et de la façade de la Chapelle.

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.

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 valant démolition

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Parcelle concernée par le projet	20 500 m ²
SDP créée	12 000 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Commune de Grasse (06)
Parcelles : BO 2

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. La ZNIEFF la plus proche du secteur d'étude est la ZNIEFF 2 « Forêt de Peygros et de Pégomas ». Elle se situe à 2.8 kilomètres des limites sud 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Commune de Grasse
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"/>	Le PPRI de la commune est en cours d'élaboration La commune de Grasse est concernée par un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt. Ce dernier a été approuvé le 6 Novembre 2018. La commune est concernée par un PPRN Mouvements de terrain approuvé le 01/06/2004.
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. Une ZSC est située dans le périmètre éloigné : il s'agit des Gorges de la Siagne. Cette ZSC se situe à environ 3.3 kilomètres des limites sud du secteur d'étude.
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>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
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. Aussi certaines portions d'espaces verts déjà matures seront conservées car considérées comme des espaces verts remarquables (jardin remarquable).
	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 COGEDIM MEDITERRANEE vise à requalifier un espace actif mais, en mettant l'accent des besoins en logements et la réalisation d'espaces paysagers pour le confort des futurs habitants. Aussi le projet envisage la conservation du jardin remarquable et de la façade de la chapelle. Le site pourrait, après requalification, représenter 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 Grasse a été révisé et est entré en vigueur le 10 décembre 2018. Le site d'étude est localisé en zone UBa au zonage en vigueur. La zone UBa est une zone à caractère urbain. C'est un sous-secteur de la zone UB qui se distingue des sous-secteurs UBb et UBc par leurs hauteurs différentes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par le risque transport de matières dangereuses, notamment au niveau des voies routières. Le site est longé par la D2562 au sud et se situe à proximité de la D13. Le site est donc susceptible d'être concerné par ce risque.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans une zone de sismicité moyenne et dans une zone soumise à un aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles.
	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déplacements liés à la requalification du site: il est actuellement actif avec de nombreuses allers et venues de voitures et d'ambulances pour assurer les services hospitaliers. La requalification du site et la création de logements n'est pas de nature à engendrer d'impact supplémentaire sur le trafic
	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, et la circulation des véhicules liée. En période nocturne, aucune nuisance n'est prévue. Cependant, des habitants peuvent émettre quelques nuisances en été par exemple.

	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"/>	Des vibrations sont à prévoir lors de la phase chantier, notamment lors de la démolition du bâti existant et de la circulation des engins de chantier.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site de projet étant localisé dans le centre urbain de la commune, en bordure d'axes routiers fortement fréquentés, ce dernier va bénéficier sur ses parties externes, des luminaires publics. 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. Le site est d'ores et déjà équipé de luminaires, pour la plupart anciens et dégradés.
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"/>	Le projet va engendrer le rejet d'eau usée dans le réseau. A l'heure actuelle, au regard de son activité, le projet émet d'ores et déjà des eau usées, collectées par le réseau.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est actuellement en activité, pour des services de santé et hospitalier. Il engendre donc la production de déchets ménagers et de déchets liés à ce domaine hospitalier. La requalification de la zone et la création de logements va engendrer la production importante de déchets ménagers. Des locaux de collectes de ces déchets seront intégrés dans le projet.

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) :

Le projet prévoit la végétalisation des espaces vacants. Ces espaces seront optimisés par la création d'espaces verts de détente, en harmonie avec le climat méditerranéen et l'ambiance du site. Le jardin remarquable au sud sera conservé et intégré dans le nouveau projet.

La façade de la chapelle sera conservée et intégrée au nouveau projet, dans le bâtiment central.

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

L'opération présente le Label Intérieur et BDM bronze.

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 actuellement occupé par un centre de santé actif. Le site est situé dans le tissu urbain de Grasse, en bordure de la D2562 et non loin de la D13. Les espaces adjacents sont fortement urbanisés.

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 représente dans ce contexte une initiative positive au regard du projet proposé.

Conscient des enjeux environnementaux de la région, COGEDIM MEDITERRANEE 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

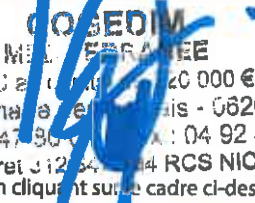
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Toulon

le 26/02/2019

Signature


COSEDIM
MÉTIER FERRAIE
SNC à capital de 20 000 €
400, Promenade de l'Éclaircie - 06200 NICE
Tél. : 04 92 47 80 19 Fax : 04 92 47 80 19
N° Siret 312 54 1044 RCS NICE
Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus