



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*02

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

23/12/2016

Dossier complet le

23/12/2016

N° d'enregistrement

FO 9316 P0242

1. Intitulé du projet

Projet d'habitat du Quartier des Salins à Hyères les Palmiers (83)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

COGEDIM - Agence Var Ouest

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

M. Jouanel Jérôme, directeur de programmes

RCS / SIRET 442 739 413 00056

Forme juridique

SNC

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36°) Travaux soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU (ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu) n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.	Création d'une surface de plancher d'environ 12270 m ² NB : le document actuellement opposable est le POS. Le PLU, arrêté le 04 mai 2016 a fait l'objet d'une évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Mais le PLU n'a pas encore été approuvé.

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

La société COGEDIM PROVENCE a un projet d'habitat sur un terrain d'environ 1,9 ha, avec des logements sociaux, des logements en accession et une surface commerciale en pied d'immeuble.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont les suivants :

- réaliser un projet d'habitat en répondant aux exigences de la loi SRU en matière de réalisation de logements sociaux,
- concevoir un projet d'habitat avec de bonnes conditions d'accessibilité, un cadre de vie de qualité, tout en tenant compte des enjeux environnementaux,
- aménager une surface commerciale de proximité pour les futurs habitants.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet comprend la réalisation :

- de plusieurs bâtiments de logements, avec 205 logements, dont :
 - 68 logements sociaux,
 - 137 logements en accession,
- de voies d'accès,
- d'une surface commerciale en pied d'immeuble,
- d'aires de stationnement,
- d'aménagements paysagers,
- de structures de rétention des eaux pluviales,
- de cheminements piétonniers,
- d'équipements pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet, dans sa phase d'exploitation, consistera en une mise à disposition, pour les futurs habitants :

- de logements,
- d'espaces verts,
- d'aires de stationnement,
- de cheminements piétonniers,
- de commerces.

4.4.1 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 administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à permis de construire valant division.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie parcellaire	Environ 19056 m ²
Surface de plancher totale	Environ 12270 m ²
Emprise au sol	Environ 6200 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Entre la Route des Vieux Salins et le
Boulevard du Front de mer à Hyères
les Palmiers (83), sur le secteur dit des
Salins d'Hyères

Coordonnées géographiques¹

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

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

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 étude d'impact ?

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Il s'agit du site de l'ancienne de la gare, qui a fait l'objet d'importants remblais au cours du temps. Actuellement, le terrain est occupé par un bâtiment en ruine, un entrepôt désaffecté, une maison d'habitation, un bâtiment technique, une zone de stockage de matériel et un terrain en friche.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Le document actuellement opposable est le POS. Le projet de PLU a été arrêté par le Conseil Municipal lors de sa séance du 04 mai 2016. Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur. L'approbation du PLU est imminente. Vis à vis du PLU, le secteur d'étude sera localisé en zone UD du PLU. La zone UD correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain est envisageable. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec un périmètre de mixité sociale fixé à 35%. Le projet est conforme au PLU. Il répond aux obligations relatives à l'occupation des sols, aux dessertes, à l'aspect des constructions, aux aires de stationnement et aux aménagements paysagers.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<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 (régionale ou nationale) 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"/>	La commune d'Hyères les Palmiers est concernée par le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) relatif à l'aérodrome d'Hyères-Palyvestre, dont l'arrêté préfectoral date du 08 04 2015.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<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 ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La Commune d'Hyères les Palmiers est couverte par un PPRI relatif à un cours d'eau (Le Gapeau). Il n'y a pas de PPRN relatif aux risques naturels de mouvements de terrain, ni de PPRT.
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 l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ZSC « La rade d'Hyères » est localisée 150 m au Sud du projet. La ZPS « Les salins d'Hyères » est localisée 300 m au Nord du projet.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il sera probablement nécessaire de réaliser un rabattement de nappe, en période de travaux (durée : 3 mois au maximum) ; une étude géotechnique va être lancée afin d'affiner ce point. En période d'exploitation, le projet ne nécessitera pas de rabattement de nappe.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va engendrer une suppression des bâtiments existants (vieux entrepôts + ancienne gare) engendrant des déblais. Par-contre, de nouveaux matériaux vont être apportés (matériaux classiques pour les constructions) pour construire les bâtiments. Malgré tout, le projet sera déficitaire en matériaux.
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 secteur d'étude ne présente pas de milieux naturels au sens strict, dans la mesure où il a été fortement anthropisé au cours du temps. Le projet va engendrer la suppression d'une haie de cyprès de Provence, de peupliers, ainsi que 4 types de plantes invasives (herbes de Pampa, eucalyptus, ailantes acacias). D'autre part, des aménagements paysagers vont être réalisés afin d'insérer au mieux le projet dans son environnement local. Les plantations seront choisies selon une palette végétale basée sur la flore locale présente dans l'environnement proche.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va avoir une incidence positive sur le plan hydraulique : - la transparence hydraulique va être fortement améliorée sur le site, dans la mesure où les bâtiments existants vont être détruits, et être remplacés par des bâtiments sur « piliers », de sorte que le premier plancher des habitations (R + 1) sera à une cote supérieure à 2,50 m, tandis que le « rez-de chaussée » sera occupé par des parkings privés « ouverts », - les principaux ouvrages (parkings, piliers des bâtiments) seront créés à la cote TN (Terrain Naturel), ce qui limitera ainsi les remblais et les volumes d'emprise sur une potentielle zone inondable.

Enfin, afin de limiter l'impact du projet sur les zones inondables existant en aval, le projet comprendra des ouvrages de rétention, afin de stocker les eaux pluviales, pour les redistribuer à faible débit dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur d'étude ne présente pas d'espaces naturels au sens strict, dans la mesure où il a été fortement anthropisé au cours du temps.
Risques et nuisances	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"/>	Retrait/gonflement d'argiles (aléa faible) Risque de submersion marine (uniquement à partir du scénario moyen) NB : le terrain n'est pas situé dans une zone réglementaire du PPRI : il est simplement en zone basse hydrographique.
	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"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La présence des futurs usagers du site (habitants, véhicules) sera susceptible d'engendrer une légère augmentation de l'ambiance sonore. Il convient de noter que la Route des Vieux Salins et le Boulevard du front de mer sont des routes classées en voies bruyantes.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	NB : la partie Est du secteur d'étude est en dehors du Plan d'Exposition au Bruit relatif à l'aérodrome d'Hyères. La partie Ouest est localisée à la périphérie de la courbe D (la moins impactante) du PEB.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<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 projet nécessitera l'installation de candélabres.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les véhicules utilisés par les habitants sont susceptibles de générer des rejets dans l'atmosphère.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront collectées vers un ouvrage de rétention, qui stockera les eaux pluviales et les redistribuera à faible débit dans le réseau pluvial, qui se rejette dans un fossé de collecte, qui rejoint le Gapeau, dont l'exutoire est la mer.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Production de déchets classiques par les résidences</p>
	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<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 connus ?

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 :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Après réflexion et échanges avec différents interlocuteurs (Mairie, bureaux d'études, architecte, urbaniste, paysagiste...),

le projet ne devrait pas faire, selon cette réflexion commune, l'objet d'une étude d'impact, pour les raisons suivantes :

- le secteur d'étude est localisé dans un secteur déjà bien anthropisé (vieux entrepôts, ancienne gare en ruine, stockage de matériel..),
- le projet va avoir un impact positif sur l'environnement, dans la mesure où tous les vestiges résultant de cet ancien site ferroviaire vont être enlevés (gravats, pierres, tôles, tuiles, déchets),
- le projet va avoir un impact plutôt positif sur le paysage local, dans la mesure où :
 - les bâtiments actuels (dont les principaux sont à l'abandon), vont être remplacés par des bâtiments neufs,
 - des espaces verts vont être aménagés, avec une palette végétale basée sur la flore locale existant à proximité,
 - des espèces invasives vont être supprimées,
 - les plus beaux sujets de pins parasols, voire d'Eucalyptus, vont être conservés.
- des mesures importantes ont été prises afin de limiter l'impact du projet sur les eaux superficielles :
 - amélioration de la transparence hydraulique des terrains, avec sur-élévation des planchers habitables,
 - création de structures de rétention, afin de stocker les eaux pluviales puis de les rejeter avec un débit limité dans un ouvrage de collecte des eaux pluviales.

NB : le projet a déjà fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau et d'un formulaire simplifié Natura 2000 (élaborés par SYMBIOSE & NATURALIA)

