



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

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



N° 14734*03

*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 :

12/03/2019

Dossier complet le :

12/03/2019

N° d'enregistrement :

F09319P0086

1. Intitulé du projet

Aménagement d'un nouveau quartier au niveau de l'ancien sanatorium de Pierrefeu-du-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

Mairie de Pierrefeu-du-Var

Nom, prénom et qualité de la personne

Eric MEYNARD

habilitée à représenter la personne morale

DGS de la Mairie de Pierrefeu-du-Var

RCS / SIRET

2 1 8 3 0 0 9 1 1 0 0 0 1 1

Forme juridique

Collectivité territoriale commune

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. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 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 commune de Pierrefeu-du-Var, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier PACA (EPF PACA), a pour projet de requalifier le site du Réal Martin (ancien sanatorium) avec le développement d'un programme mixte mêlant du logement (dont logements sociaux et résidence seniors) accompagnés de commerce de proximité (en rez-de-chaussée sur une partie du site).

Ce secteur, correspondant à une vaste friche au sein d'un espace urbanisé, représente une opportunité foncière de 5 ha et bénéficie d'une localisation attractive. Il se localise en frange d'axes de desserte structurants du territoire communal.

Actuellement, le site abrite plusieurs bâtiments d'un total de 9 760 m², dont un bâtiment central (ancien sanatorium) de 6 500 m² de surface de plancher. Ces bâtiments présentent un état général dégradé et vétuste, n'ayant plus d'intérêt architectural et présentant des risques pour la sécurité des tiers. Le reste du site est principalement occupé par des jardins et des espaces de stationnement. L'ensemble des bâtiments présents sera supprimé.

4.2 Objectifs du projet

La requalification du site du Réal Martin revêt plusieurs enjeux :

- Un enjeu de revalorisation paysagère et d'intégration urbaine du fait de sa position en entrée de ville du site. Aujourd'hui, le site dégradé renvoie une image peu valorisante du quartier. Le projet permettra de valoriser l'image de la commune tout en s'intégrant au mieux dans l'urbanisation existante et en respectant le cadre paysager.
- Un enjeu de dynamisation urbaine et économique. En effet, son emplacement stratégique est propice au développement d'un pôle urbain attractif pour les activités économiques. Dans ce but, le développement d'une offre de services et de qualités d'usage (déplacements doux, qualité des espaces publics) sera mis en place.
- Un enjeu de sécurisation et de santé publique. En effet, les dégradations liées au temps et aux personnes pénétrant illégalement dans le site sont nombreuses. De l'amiante a de plus été repérée dans les bâtiments, insalubres.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le site de projet étant relativement plat, il ne s'avère pas nécessaire de réaliser de grands terrassements en phase travaux, ceux-ci se limitant à la réalisation de fouilles pour les fondations des constructions et la réalisation de parking souterrains. Les matériaux de déblais seront prioritairement réutilisés in situ pour remodeler les terrains et la réalisation des aménagements paysagers.

Un mini giratoire sera implanté à l'entrée de l'opération côté RD 12 dans le but de sécuriser les entrées et sorties de l'opération, ainsi que celles de l'hôpital voisin.

Deux bassins de rétention (volume utile total de 2 360 m³) et quatre seront construits.
Le site sera raccordé à l'ensemble des réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, etc.).

L'ensemble des bâtiments du site seront déconstruits. Du fait de la présence avérée d'amiante dans certains bâtiments, il sera mis en place un protocole de déconstruction spécifique visant à assurer la salubrité et la santé des populations riveraines, mais également des ouvriers intervenant sur site.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Compte tenu de la superficie mobilisable, du contexte urbain existant et du programme envisagé sur le secteur, une densité de 40 logements / ha a été définie avec 20% de logements sociaux et 20% de logements aidés.

222 logements seront construits :

- en habitat individuel groupé (R+1)
- en habitat intermédiaire (R+1 à R+2),
- en habitat collectif (commerces, services, bureaux au rez-de-chaussée),
- une résidence sénior est envisagée dans la partie collective.

Un parking souterrain est prévu, avec 400 places environ (2 places par logement).

Le projet permettra aussi l'implantation d'un pôle santé intergénérationnel, dans un secteur où le manque de services vis-à-vis de la santé se fait fortement sentir.

Les arbres remarquables et les alignements de platanes présents sur le site sont préservés, la structuration des habitations se faisant en fonction de leurs implantations.

Enfin, un parc sera aménagé avec des cheminements piéton, des zones de déplacements doux, une place publique et un espace public ouvert et accessible à tous. Ces aménagements paysagers seront gérés par la commune de Pierrefeu-du-Var.

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 d'aménager

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
surface de plancher	15 820 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

PIERREFEU-DU-VAR (VAR)
code postale : 83390
Lieu-dit 12 et 14 Rte de Puget Ville
Lieu-dit Les Plantiers

Section E
parcelles n° : 950, 951, 952, 953, 954,
955, 956

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 3° 2 3' 2 8 " 29 Lat. 6 ° 1 5' 0 8 " 80

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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 site est localisé à plus de 400 m des ZNIEFF suivantes : - ZNIEFF II : Aérodrome de Cuers-Pierrefeu et plaine de Puget (400 m) - ZNIEFF II : Maures (1,3 km) - ZNIEFF II : Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de réal martin (1,5 km)
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"/>	Le site est localisé à plus de 10 km des arrêté de protection de biotope suivants : - Morièrè La Tourne (13,1 km), - Ancienne mine de Valcros (10,8 km), - Mataffe - Hauts de Hyères (11 km)
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune est concernée par le Plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Cuers-Pierrefeu. Néanmoins, le site n'est pas concerné par ce plan.
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"/>	Le site est localisé à plus de 50 km des monuments historiques suivants : - ancien Aqueduc des Cinq-Ponts (6,4 km), - Four à cade des Pousselons (7,2 km).
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Un Plan de Prévention des Risques Naturels inondation est en cours d'élaboration sur la commune de Pierrefeu-du-Var. Selon l'Atlas des Zones Inondables, le site n'est pas concerné par un risque d'inondation.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une étude historique, documentaire et de vulnérabilité environnementale a été réalisée sur le site (bâtiments contenant de l'amiante). Le site n'est pas recensé dans la Base de Données des Sites et Sols Pollués : il n'y a pas de pollution avérée des sols et sous-sols.
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 site est situé à plus de 3 km des sites Natura 2000 suivants : - La plaine et le massif des Maures (3 km), - Mont Caume - mont Faron - forêt domaniale des Morières (10,5 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"/>	Le projet consiste en la construction d'un nouveau quartier : ce dernier sera raccordé au réseau de distribution de la commune.
	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 matériaux de déblais seront utilisés préférentiellement sur site pour la réalisation des modelés paysagers. Les matériaux excédentaires seront évacués pour valorisation via la filière appropriée.
	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 chantier nécessitera des matériaux de construction spécifiques (bétons, graviers, etc.). Il sera alimenté depuis des sites dûment autorisés.
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"/>	La projet a été conçu de manière à préserver les corridors écologiques et les arbres remarquables identifiés dans le cadre du pré-diagnostic écologique.
	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"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Le projet consiste en la construction de 222 logements ainsi que d'un ensemble de commerces. Par conséquent, un trafic supplémentaire sera attendu vis à vis du projet. Une étude sur ce thème conclue que le trafic futur n'engendrera pas de dysfonctionnement sur le réseau viaire actuel.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Du fait de la mutation des terrains, de nouvelles émissions sonores sont à prévoir (site passant d'une ambiance calme à une ambiance de quartier résidentiel).

	<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 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"/>	Un éclairage des espaces publics est envisagé.
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"/>	<p>Les eaux vannes sanitaires seront collectées par le réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Les eaux pluviales après écrêtement seront restituées dans le réseau pluvial communal.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Une intégration du nouveau quartier dans la zone de collecte des ordures ménagères est prévue, accompagnée de la mise en place du tri sélectif.</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"/>	Un avis de l'architecte conseil et du paysagiste conseil de la DDTM du Var a été émis : l'intérêt patrimonial que représentait l'ancien sanatorium n'est plus à cause des nombreuses dégradations et transformations qu'il a subit.
	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 projet consiste en la requalification d'une friche urbaine, n'introduisant pas de consommation d'espace agricole, forestier ou naturel.

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) :

cf. document ci-joint (Auto-évaluation en Annexe 9)

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.

cf. document ci-joint (Auto-évaluation en Annexe 9)

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°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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 type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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 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
Annexe 1 : Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire Annexe 2 : Plan de situation Annexe 3 : Vue photo Annexe 4 : Plan des abords Annexe 5 : Natura 2000 Annexe 6 : ZNIEFF Annexe 7 : Parc naturel, protection de biotope et réserves Annexe 8 : Patrimoine historique Annexe 9 : Auto-évaluation

9. Engagement et signature

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

Fait à

Roquefou du Var

le,

11/03/19

Le Maire,

Patrick MARTINELLI

Signature

