

## 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 :  
29/05/2019

Dossier complet le :  
29/05/2019

N° d'enregistrement :  
F09319P0179

#### 1. Intitulé du projet

Requalification de l'îlot Saint-Joseph, dans le centre ancien de Brignoles (Var), à l'aide d'une DUP Acquisition et d'une DUP Restauration Immobilière (RI)

#### 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

SAEM Var Aménagement Développement (VAD)

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

CHABERT Jérôme, Directeur Général

RCS / SIRET

3 2 9 1 5 2 7 6 3 0 0 0 2 8

Forme juridique

Société Anonyme d'Economie Mixte

#### 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 b) opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha.	L'îlot St-Joseph couvre une surface au sol de 6 ha, composée essentiellement d'immeubles anciens. Une partie de ces immeubles doit être acquise afin de dédensifier l'îlot (DUP Acq.), une autre partie réhabilitée (DUP RI), et la dernière partie, en bon état, non concernée par l'intervention publique. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du centre-ville de Brignoles, périmètre administratif qui couvre le centre-ville sur 45 ha environ, et qui comprend plusieurs sous-opérations indépendantes entre elles.

#### 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

L'îlot St-Joseph est un ensemble de vieux immeubles à usage principalement d'habitation, dans le centre ancien de Brignoles (Var). L'îlot se caractérise par un état de dégradation important du bâti, en partie occupé. Il convient de requalifier cet ensemble par l'utilisation de deux outils de puissance publique :

- une DUP Acquisition afin de maîtriser sur le plan foncier quelques immeubles en vue de leur remembrement (optimisation des distributions, agrandissement des étages d'habitation) ou leur déconstruction totale ou partielle (création de placette, de puits de lumière) ;
- une DUP Restauration Immobilière (RI) contraindre et encadrer la réhabilitation d'une quinzaine d'immeubles par leurs propriétaires privés.

Tous ces travaux feront l'objet préalablement des autorisations d'urbanisme nécessaires, avec avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, qui est associé au projet, au même titre que les services de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Répondant à un besoin propre inhérent à ce secteur et aux immeubles dégradés concernés, la nature de cette opération d'îlot est indépendante et spécifique, et son objet circonscrit aux immeubles envisagés, et sans relation avec reste du centre-ville.

## 4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont :

- L'amélioration des conditions de vie des habitants de l'îlot (mise aux normes de confort et de salubrité des logements) ;
- La requalification du cadre de vie (dé-densification du bâti, apport de lumière naturelle dans les logements et les espaces publics ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain ;
- L'amélioration de l'image du quartier, perçu négativement du fait de l'état de délabrement de cet îlot.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux seront de deux natures :

Sous maîtrise d'ouvrage de VAD concessionnaire de la Commune de Brignoles : déconstruction de 3 immeubles en vue de la réalisation d'une placette, de la partie arrière d'un immeuble afin de créer une cour intérieure, remembrement d'immeubles pour l'amélioration du fonctionnement d'immeubles anciens imbriqués.

Sous maîtrise d'ouvrage privée, encadrée (conseil) par VAD concessionnaire de la Commune de Brignoles : réalisation des travaux de réhabilitation nécessaires de chaque immeuble : parties communes (toiture, planchers, façades, cages d'escalier), et privatives (intérieur des logements : électricité, plomberie, etc.). Les travaux doivent être réalisés dans des délais cohérents avec l'importance des travaux, et dans le strict respect des règles d'urbanisme (autorisations à obtenir préalablement, avec validation de l'Architecte des Bâtiments de France). A défaut de réalisation des travaux dans le délai, le propriétaire peut être exproprié.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'exploitation est différente selon la nature de l'intervention :

Espaces publics créés par VAD : entretien courant (nettoyement, etc.) par la Commune, à l'instar de l'ensemble des espaces publics du territoire communal.

Immeubles remembrés par VAD : cession à des investisseurs publics ou privés, avec cahier des charges, en vue de leur réhabilitation complète. Gestion courante (entretien, mise en location, etc.) par le nouveau propriétaire, après constatation de la conformité des travaux.

Immeubles privés réhabilités par les propriétaires privés : après constatation de la conformité des travaux, gestion courante (entretien, mise en location, etc.) par chaque propriétaire privé concerné.

#### 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).

Aménagement :

- DUP Acquisition par voie d'expropriation, à délivrer par le Préfet ;
- DUP Restauration Immobilière, à délivrer par le Préfet.

Urbanisme :

- Permis de démolir délivré par la Commune après avis favorable de l'ABF ;
- Permis de construire délivré par la Commune après avis favorable de l'ABF.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise au sol de l'îlot Saint-Joseph : 6 ha.	6 ha
Emprise au sol du périmètre de concession d'aménagement dont l'îlot Saint-Joseph est une des opérations composantes : 45 ha.	45 ha

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Rue Saint-Joseph, 83170 BRIGNOLES

Parcelles :

AV 834-AV 835-AV 836- AV 838  
AV 839- AV 840- AV 841- AV 842  
AV 1742 - AV 1743 - AV 1744  
- AV 1745 - AV 1746 - AV 1162  
- AV 852- AV 854- AV 855  
- AV 856 - AV 858 - AV 859  
- AV 875 - AV 876 - AV877 - AV 878

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 06°03'46" E Lat. 43°24'16" N

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 ?

L'ouvrage existant est un îlot d'immeubles anciens dégradés du coeur de ville de Brignoles.

Pour réaliser le projet il est nécessaire au préalable de solliciter 2 DUP (Acquisition par voie d'expropriation et Restauration Immobilière). Aux demandes de DUP, doit être jointe l'avis environnemental sollicité par la présente.

<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 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"/>	
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"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tout l'îlot Saint-Joseph est compris dans le périmètre de 500 m autour de bâtiment historique.
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"/>	
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"/>	
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Il sera a priori nécessaire d'évacuer quelques matériaux issus de démolition, dans le respect de toutes les normes environnementales.
	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"/>	
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	
<b>Risques</b>	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 ?	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hormis le relogement temporaire des ménages occupants durant les travaux, dans des logements adaptés et situés dans le centre-ville, avant réintégration de leur logement d'origine, une fois réhabilité.
	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"/>	

	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Il s'agit au contraire de valoriser le patrimoine architectural et paysager.
	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"/>	Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain : essentiellement de la réhabilitation de bâti existant, et à faible échelle création d'espace public sur l'emprise d'immeubles très vétustes qui seront déconstruits.

**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) :**

Les réhabilitations seront réalisées dans le cadre d'une recherche de performance énergétique (aucun logement réhabilité inférieur à la classe D après travaux, et recherche de classe C ou +.

Une charte "chantier vert", en cours d'élaboration, sera jointe aux dossiers de consultation d'entreprises (DCE).

**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.

L'intervention concernant du bâti existant vétuste, en coeur de ville de Brignoles, une dispense d'évaluation environnementale nous paraît plus cohérente. La requalification de cet ilot est en effet une opération autonome, qui se justifie de façon propre à ces égards, et qui n'est pas en relation avec d'autres opérations du centre-ville.

**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°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 checked="" 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
- Note de présentation de la concession d'aménagement ; - Document de synthèse présentant le projet de requalification de l'ilot Saint-Joseph.

## 9. Engagement et signature

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

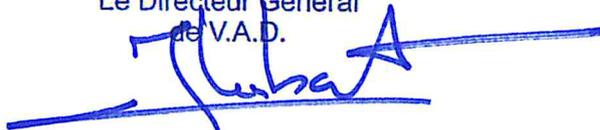


Fait à Toulon

le, 22 mai 2019

Signature

Le Directeur Général  
de V.A.D.



Jérôme CHABERT