

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 :

08/05/2020

Dossier complet le :

08/05/2020

N° d'enregistrement :

f09320p0110

1. Intitulé du projet

Aménagement du secteur du Domaine de la Tour à Brignoles (83)

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

NEXITY IR Programmes Côte d'Azur

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

COHEN Mickaël

RCS / SIRET

8 2 4 | 4 8 5 | 3 2 0 | 0 0 0 1 7

Forme juridique

SAS

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° a) Opérations d'aménagements d'une surface de plancher comprise entre 10000 et 40000 m ²	* Caractéristiques du projet : le projet est soumis à demande au cas par cas : - la surface de plancher est de 12000 m ² - le nombre de place de parking est de 337 places (8 garages, 145 places en sous-sol, 185 places en extérieur)
41° a) Aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités.	

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

Le projet consiste en l'aménagement d'un quartier sur le secteur du Domaine de la Tour :

- 8 maisons individuelles groupées (R+1)
- 32 logements réparties en 8 mazets (bâtisse regroupant 4 logements en duplex) (R+1)
- 12 logements répartis sur 4 semi-collectifs (bâtisse regroupant 3 logements) (R+1)
- 143 logements collectifs (R+2)

La répartition des logements libres et Locatifs sociaux est la suivante :

- 46 logements collectifs réservés au logement locatif intermédiaire (LLI)
- 47 logements en accession sociale à la propriété (PSLA)
- 102 logements en accession libre à la propriété.

(Cf. Annexe 4)

4.2 Objectifs du projet

L'ensemble immobilier projeté participe au développement du quartier de la Tour, depuis le Chemin de Gigeri, en complétant de façon harmonieuse et structurante, l'urbanisation existante au Nord et au Sud de la parcelle.

Il permettra de proposer une offre diversifiée de logements adaptées à la demande locale, tant dans sa forme (maisons individuelles groupées, mazets, semi collectif, collectif) que dans le profil de ses futurs occupants (accession libre à la propriété, accession sociale à la propriété, location loyer libre et intermédiaire).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux se dérouleront en plusieurs phases :

- Aménagement des voies d'accès et des aires de stationnement,
- Terrassements et aménagement des fondations,
- Construction des bâtiments,
- Aménagement paysagers extérieurs,
- Finition des accès à la résidence (entrée des Tennis et entrée depuis le chemin de Gigeri)

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Après la mise en service des bâtiments, les usagers se déplaceront librement dans les parties communes et avec un accès limité aux bâtiments.

Les espaces paysagers permettront l'intégration du projet dans son environnement et les perceptions sur le centre-ville de Brignoles, ses alentours ainsi que le massif de la Loube.

Les accès depuis le Chemin de Gigeri et depuis les Tennis seront mise aux normes et permettant d'un part un fluidité du trafic sur l'ensemble du quartier mais également une sécurisation de la circulation.

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

Dossier d'incidences au titre de l'article L214-1 du code de l'environnement (Déclaration)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
(1) Surface de plancher :	(1) 12 000 m ²
(2) Nombre de places de parking :	(2) 337 stationnements

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Commune de BRIGNOLES (Var)
Quartier de la Tour
Parcelles concernées :
section AY n°
264-265-266-752-753-1405
Accès depuis le chemin de Gigery au Nord.
(Cf. annexe 2 Plan de situation et annexe 5 - vue aérienne)

Coordonnées géographiques¹

Long. 06° 05' 34" 234 Lat. 43° 41' 24" 3N

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 :

BRIGNOLES

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"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Plan de Prévention du Bruit indique que le secteur du domaine de la Tour se situe en dehors de la zone de bruit liée à l'autoroute A8 (voie bruyante de catégorie 1) et en limite de la zone de bruit de la rocade nord de Brigoles (voie bruyante de catégorie 3).
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 est couverte par un PPR Inondation prescrit le 11/02/1999, ce document n'est pas encore approuvé.
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 projet se situe en dehors des sites Natura 2000, et à : * 4,7 km de la ZSC Val d'Argens (FR9301626) (Cf. Annexe 6)
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 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"/>	Le projet prévoit de réaliser des déblais pour les terrassements liés au creusement des parkings et des constructions des bâtiments. Les matériaux seront gérés sur place, en modelant les matériaux au gré des aménagements paysagers.
	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 se situe au sein de milieux naturels assez homogènes (prairies, boisements de Pins et zone d'enrichement). Le cortège floristique reste commun. La faune est peu diversifiée et commune avec des passages de sangliers, des passereaux qui nichent dans les haies, des reptiles dans les vieux murs. En terme de continuité écologique, le site d'étude se situe en dehors des corridors identifiés comme étant fonctionnels. Des mesures seront mises en oeuvre. (Cf Annexe 7- Evaluation environnementale)
	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"/>	De part l'aire d'étude et sa localisation lointaine des sites Natura 2000, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les habitats et espèces communautaires. (Cf. Annexe 7- Diagnostic environnemental)

	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 projet se situe au sein d'une zone constructible au PLU ne présentant pas d'espaces naturels et agricoles ni forestiers.
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"/>	Le projet se situe en dehors des zones à risques d'inondation et en zone à aléa faible de retrait-gonflement d'argile. Il est prévu dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, la mise en place de bassins de rétention (5 bassins au total) évitant d'aggraver les risques d'inondation en prenant en compte les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées. Un dossier Loi sur l'eau sera réalisé en parallèle de cette demande.(Cf. Annexe 7- Diagnostic environnemental)
	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 induit un trafic supplémentaire au trafic existant au sein du quartier. Les accès au site seront aménagés de manière à sécuriser les entrées/sorties du quartier sur le chemin de Gigeri et au niveau de l'allée des Muriers.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet en phase chantier engendrera des nuisances pour les riverains en période diurne. Après exploitation, le secteur étant déjà impacté par les nuisances sonores liées au transport terrestre, le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'ambiance acoustique. La vitesse des véhicules sera réduite au vu de la géométrie de la voie existante dans le quartier.

	<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"/>	<p>Les aménagements aux abords des bâtiments et des accès seront équipés de sources lumineuses éclairant les sols pour des raisons de sécurité du public.</p> <p>A l'état initial, les espaces publics limitrophes (chemins existants et quartiers résidentiels) sont équipés en partie d'éclairage public.</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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront rejetées dans le réseau communal d'assainissement.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet comprend un parti d'aménagement paysager intégrant l'ensemble de l'opération dans cet espace inclu dans une zone résidentielle. (Cf. Annexe 7- Diagnostic environnemental)
	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"/>	Actuellement, l'ensemble de la parcelle est cloturée. Une maison sera prochainement détruite ainsi que la piscine hors service. Les espaces autour du bâti sont en friche.

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 :

DREAL PACA – DDTM du Var – Consultation du 20/04/2020

Le projet d'aménagement du quartier du Domaine de la Tour se situe au sein d'un quartier résidentiel enclavé au sud de la rocade de Brignoles. Les aménagements autour de ce secteurs sont finalisé et aucun autre projets n'est prévu à proximité du secteur d'étude relatif au Domaine de la Tour.

A ce titre, il n'y aura pas d'effet cumulé du projet d'aménagement de ce secteur avec d'autres projets voisins éventuels.

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) :

Un ensemble de mesures d'évitement est proposé dans l'annexe 7- Diagnostic environnemental.

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.

Au vu de la prise en compte de la biodiversité, de l'hydrologie, des nuisances prévisionnelles limitées en phase chantier et en phase d'exploitation, de la qualité paysagère du site => il nous semble que le projet n'est pas soumis à étude d'impact car il prend en compte l'ensemble des enjeux environnementaux en mettant en place des mesures évitant les impacts du projet sur l'environnement.

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° 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

Pièces complémentaires :

- Annexe 7 - Diagnostic environnemental

9. Engagement et signature

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



Fait à Le Bar sur Loup

le, 07/05/2020

Signature



en cliquant sur le cadre ci-dessus