



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 08/07/2017	Dossier complet le 09/07/2015	N° d'enregistrement F09315 P0138

1. Intitulé du projet

Programme immobilier lieudit "le Colombier" à Mougins

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI Rivaprim Habitat

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

Gilles GRANDJEAN, Président

RCS / SIRET

753 011 527 RCS Nanterre

Forme juridique

SCI

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)	Constructions soumises à permis de construire, d'une SHON comprise entre 10 000 et 40 000 m ² dans une commune dont le PLU n'a pas été soumis à évaluation environnementale. SPP totale projeté : 11 245 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

Le projet consiste en la réalisation d'un programme immobilier neuf comprenant des logements sociaux (82 logements), une concession automobile BMW/MINI et un entrepôt ainsi que des places de stationnement sur l'ensemble du site.

4.2 Objectifs du projet

Selon les orientations générales du PADD du PLU de Mougins, il est nécessaire de satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, dans un principe de mixité associant services, équipements, commerces et logements. Les perspectives, qui ont été retenues pour la production de logements neufs sur la commune, ont pour objectif de réaliser en moyenne 100 logements par an, dont 80 résidences principales. La commune de Mougins connaît un retard par rapport aux exigences du nombre de logements sociaux sur son territoire, il est donc impératif d'y remédier.

Ainsi, le projet s'inscrit dans cet objectif général à l'échelle de la commune et prévoit :

- de construire des logements sociaux,
- de créer des places de stationnement,
- d'aménager des voies piétonnes et PMR depuis l'espace public.

Au vu de la situation des terrains, en bordure d'un axe de circulation important et à proximité immédiate d'un axe de circulation majeur, ainsi que de leur superficie importante, l'objectif de développement économique de la commune a également été pris en compte, avec l'implantation de deux terrains à usage d'activités (concession automobile et entrepôt).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La première partie des travaux consistera en :

- la démolition des bâtiments actuellement sur site,
- l'abattage de quelques arbres sans toucher à l'EBC présent au Nord-est du terrain.

Les travaux de terrassement, fondations des ouvrages et VRD pourront alors être effectués.

La réalisation des différentes constructions, aires de stationnement et aménagements paysagers seront entrepris dans un troisième temps.

Les entreprises et sous-traitants retenus pour la réalisation du chantier auront l'obligation de respecter la charte de bonne gestion des déchets de chantier signée le 11 juillet 2003 dans le département des Alpes-Maritimes entre l'Etat, le Conseil Général, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiments et la Fédération des Bâtiments et Travaux Publics.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Lorsque le projet sera réalisé, la commune de Mougins disposera de 82 logements sociaux supplémentaires (4 studios, 3 2 T2, 38 T3 et 8 T4) avec un accès piétons et PMR, depuis l'espace public à l'aide d'un cheminement de 4%, se terminant par escalier et ascenseur et de 122 places de stationnement (soit 1,5 par logements) au total dont :

- 65 sur la dalle de la toiture de la concession automobile BMW/MINI,
- 27 sous l'emprise du bâtiments de logements,
- 30 en surface.

Le projet prévoit également l'implantation d'une concession automobile BMW/MINI comprenant son atelier, son commerce, ses bureaux sur une surface de 5 545 m² et avec 81 places de stationnement en sous-sol et en surface. A proximité de l'entrée, un entrepôt sera présent d'une surface d'environ 500 m² et aura des stationnements en surface devant le bâtiment.

Ainsi, des emplois seront créés dans le cadre du projet.

Les bâtiments seront conçus pour répondre aux normes en vigueur en matière de qualité environnementale.

La réalisation du projet impliquera une augmentation des trafics sur la RD 35 desservant les terrains d'assiette de celui-ci.

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).

Permis de construire

Déclaration au titre de la Police de l'Eau

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

Ce formulaire est rempli au titre de la procédure "d'étude d'impact au cas par cas" dans le cadre du 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
Surface plancher totale créée	11 245 m ²
Nombre de logements	82
SDP totale des logements	5 200 m ²
SDP totale de l'entrepôt	500 m ² environ
SDP totale de la concession automobile (dont atelier, commerce, bureaux et divers)	5 545 m ² (dont 2 235 m ² , 2 268 m ² , 1 023 m ² , 19 m ²)
Nombre de places de stationnement sur le site	203 places

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

470b avenue de Saint-Martin,
lieu dit "Le Colombier",
06250 Mougins

Coordonnées géographiques¹

Long. 6 ° 59 ' 6 " N

Lat. 43 ° 36 ' 30 " E

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 ?

Les terrains d'assiette du projet se situent sur un milieu naturel perturbé où la végétation reste localement présente. La zone d'étude se positionne sur un terrain vallonné et pentu sur certaines portions. On y trouve une habitation vétuste, une entreprise de terrassement, enrochement et de vente de terre végétale, et un espace boisé de 3 992 m² au Nord-Est du terrain, identifié comme Espace Boisé Classé au PLU. A proximité de l'entrée du terrain, à l'Ouest, un mur rocheux de 5 à 10 m de hauteur environ est présent.

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

- Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée le 02/12/2003 : la zone se trouve au sein d'un centre secondaire dans le secteur Bande Côtière.
- Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest en cours d'élaboration.
- PLU de Mougins approuvée le 28/10/2010 et modifié sur ce secteur le 19/02/2015 (modification n°2) :
 - * Zone UGb correspondant au nouveau centre de vie à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces,
 - * Espace Boisé Classé : situé au Nord-est de la zone d'étude.

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 ?	☐	☒	La ZNIEFF terrestre de type II la plus proche est celle des Forêts de Peygros et de Pégomas qui se trouve à 963 m à l'Ouest du projet. L'APB le plus proche est celui du Vallon et Rocher de Roquibillière qui se trouve à environ 4,9 km au Sud du projet.
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Le Parc Régional des Préalpes d'Azur est localisé à environ 8,7 km au Nord de la zone d'étude.
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	La commune est concernée par l'arrêté ministériel du 30/05/1996 et de l'arrêté préfectoral du 17/12/1999 dans les secteurs affectés par le bruit aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres. Le PPBE est en cours d'élaboration.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	La commune est concernée par : - un PPR Incendie de Forêt approuvé le 12/09/2008, - un aléa moyen de retrait de gonflement des sols argileux, - un risque sismique modéré.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	Le site inscrit le plus proche est celui de la Bande Côtière de Nice à Théoule qui se trouve à 481 m au Sud du projet.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Gorges de la Siagne, située à environ 6,1 km à l'Ouest de la zone d'étude.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	La zone d'étude se situe à proximité de deux zones de protection des monuments historiques : "Vieux Mougins" à environ 1,18 km au Sud-Est de la zone d'étude et la chapelle Saint-Barthélémy à 1,16 km au Sud du projet.

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 ?

Veuillez 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 ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Une partie des déblais sera utilisée sur place. Il est prévu de limiter au maximum les ressources naturelles non renouvelables en favorisant une meilleure valorisation des déchets de déconstruction.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet contient un EBC au Nord-est du terrain de 3 992 m ² environ, cependant, il ne sera pas touché lors de la phase de chantier et lors de la phase d'exploitation. Le reste du projet se situe sur des terrains remaniés de type carrière, avec une occupation humaine permanente.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Quelques arbres présents sur le site seront supprimés pour permettre la réalisation du projet, mais aucun dossier de défrichement n'est nécessaire. L'EBC situé au Nord-est ne sera pas être touché ni en phase travaux ni en phase exploitation.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Dans le cadre du PPRif prescrit, la carte des incendies identifie le projet dans une zone de danger modéré à prescriptions particulières (Zone B1a). La zone d'étude est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux. De plus, le site se trouve dans une zone de risque fort de risques géologiques et géomorphologiques. Ces risques naturels ont été pris en compte dans la conception du projet.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☒	☐	En phase chantier, les travaux de démolition et de constructions sont susceptibles de créer du bruit en particulier par les engins et par leur circulation. La zone d'étude se situe à proximité d'un carrefour qui permet de faire la liaison entre l'entrée et la sortie de la pénétrante Cannes-Grasse. Elle est donc confrontée à un important trafic routier, source de bruit dans la zone d'étude.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Le projet ne crée aucune activité susceptible de causer des nuisances olfactives. Seule la circulation routière est source de nuisances olfactives dans la zone d'étude.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	En phase de chantier, les travaux de démolition et construction sont susceptibles de créer des vibrations.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	En phase d'exploitation, le projet ne créera pas de vibrations supplémentaires significatives. Ces nuisances sont donc négligeables. Le projet sera soumis aux vibrations liées au trafic routier sur les voies de circulation proches.

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les habitations construites et la reprise de l'éclairage au niveau des nouvelles voies et aménagements viendront renforcer les émissions lumineuses déjà existantes.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les abords du projet présente actuellement un cadre lumineux en particulier au niveau des voies.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☒	☐	Durant la phase chantier, des émissions de poussières seront possibles. En phase d'exploitation, le nombre d'habitants supplémentaires et l'augmentation du trafic induit vont participer à augmenter les rejets de polluants atmosphériques. Cependant, le projet se situe à proximité de la pénétrante Cannes-Grasse, où le trafic est important et les émissions de polluant supplémentaires liées au projet n'auront pas d'incidences significatives sur la qualité de l'air.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Deux bassins de rétention/ décantation seront créés pour compenser l'augmentation des débits de pointe liée à l'imperméabilisation supplémentaire et ainsi écrêter le débit en sortie du projet. Ils permettront également de traiter la pollution chronique et seront équipés d'un système de vanne à actionner en cas de pollution accidentelle.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	La réduction des déchets à la source fait partie des réflexions menées par le maître d'ouvrage, notamment dans le choix des systèmes constructifs. Les déchets seront triés sur le chantier et seront soit valorisés sur site, soit collectés par une filière adéquate de valorisation, soit évacués en décharge. En phase d'exploitation, cette zone engendrera des déchets ménagers, qui seront ramassés dans le cadre de la collecte gérée par la commune de Mougins.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☒	☐	Le projet engendrera l'arrêt de l'activité actuelle, entreprise de terrassement, enrochement et vente de terre végétale, afin de laisser place à des logements sociaux et de nouvelles activités économiques (concession automobile et entrepôt).

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.

L'opération consiste à la réalisation de logements sociaux sur la commune de Mougins.

Dans un objectif de mixité fonctionnelle et au vu de la situation du projet à proximité d'une voie de circulation majeure (Pénétrante Cannes-Grasse), des activités seront également implantées (concession automobile et entrepôt).

Le secteur du projet fait le lien entre deux quartiers urbanisés de Mougins. Il fait lui-même l'objet d'une urbanisation de type plus pavillonnaire, avec présence de nombreux boisements.

Le site retenu pour ce projet immobilier neuf, en bordure de route départementale, est fortement modifié par l'homme, sauf dans sa partie Nord, où un Espace Boisé Classé est présent. Sur le reste du périmètre sont visibles une habitation abandonnée et une entreprise de terrassement, enrochement et vente de terre végétale.

Des extractions de terres et de roches ont été réalisées sur le site, et un mur rocheux de 5 à 10 m est présent à l'Ouest.

Des études ont été réalisées en amont de la conception du projet et ont permis de concevoir un projet adapté grâce à :

- la connaissance du territoire : diagnostiquer ses contraintes, ses opportunités et ses enjeux pour l'avenir,
- la définition des besoins, des enjeux et des priorités de la collectivité,
- la définition de la programmation urbaine du projet en cohérence avec les orientations des documents de planification et d'urbanisme.

Le projet est ainsi conçu dans le souci de l'environnement naturel, humain et paysager, et répond aux objectifs de respect de l'environnement.

Il prévoit de limiter l'empreinte écologique et énergétique des futurs bâtiments, qui seront conçus pour respecter à minima la réglementation RT 2012.

Les éventuels impacts hydrauliques du projet ont également été pris en compte dans la conception de celui-ci, avec la création de deux bassins de rétention / traitement équipés de vannes de confinement de la population accidentelle.

Ainsi, au vu :

- de la volonté de réaliser un aménagement de qualité comprenant des logements sociaux et des activités,
- du respect de l'Espace Boisé Classé, qui ne sera pas touché par le projet,
- des réflexions environnementales ayant abouti à la conception du projet et qui se poursuivent actuellement, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales,
- de l'absence de consommation d'espaces agricoles, forestiers et maritimes,
- de la prise en compte des risques naturels dans la conception du projet,

il nous semble que le projet du programme immobilier sur la commune de Mougins peut être dispensé d'étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; x
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) ; x
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 ; x
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; x
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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 ; x

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Courrier de la DDTM en date du 30 mars 2015 relatif au défrichement

9. Engagement et signature

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

X

Fait à NICE le 8/07/15 - le,

Signature



SCI RIVAPRIM HABITAT C/O RIVAPRIM
Imm Communica l'Arenas
455 Promenade des Anglais 06200 NICE
753 011 527 RCS NANTERRE
Tél 04.92.29.70.30 Fax 04.92.29.70.31