



## CONSTRUCTION D'UN BATIMENT COMMERCIAL

42 Chemin Levassor  
Mandelieu la Napoule (06)

### SCI GFDI 156

685 rue Juliette Récamier  
Chaponnay 69 970

### Dossier Cas par Cas

| Réf. Semofi | Date       | Phase | Type | Indice | Pièce |
|-------------|------------|-------|------|--------|-------|
| C25-20673   | 17/04/2026 | HYDRO | NT   | C      | 04    |

| Indice | Date       | Objet de l'édition/révision                                                  | Rédacteur       | Superviseur     | Approuvé par |
|--------|------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| C      | 17/04/2026 | Modification de l'emplacement du bâtiment et mise à jour des plans du projet | M. R. EICHINGER | M. R. EICHINGER | M. G. CASADO |
| B      | 03/02/2026 | Ajout de plans à jour et réponse à la DREAL                                  | M. R. EICHINGER | M. R. EICHINGER | M. G. CASADO |
| A      | 16/12/2025 | Première émission                                                            | M. A. PERETTI   | M. R. EICHINGER | M. G. CASADO |

Nombre de pages 4 + 7 Annexes

## GRILLE DE REVISION

| PAGE | REVISION | A | B | C | D | PAGE | REVISION | A | B | C | D |
|------|----------|---|---|---|---|------|----------|---|---|---|---|
| 1    |          | X | X | X |   | 33   |          |   |   |   |   |
| 2    |          | X | X | X |   | 34   |          |   |   |   |   |
| 3    |          | X |   |   |   | 35   |          |   |   |   |   |
| 4    |          | X |   | X |   | 36   |          |   |   |   |   |
| 5    |          |   | X |   |   | 37   |          |   |   |   |   |
| 6    |          |   |   |   |   | 38   |          |   |   |   |   |
| 7    |          |   |   |   |   | 39   |          |   |   |   |   |
| 8    |          |   |   |   |   | 40   |          |   |   |   |   |
| 9    |          |   |   |   |   | 41   |          |   |   |   |   |
| 10   |          |   |   |   |   | 42   |          |   |   |   |   |
| 11   |          |   |   |   |   | 43   |          |   |   |   |   |
| 12   |          |   |   |   |   | 44   |          |   |   |   |   |
| 13   |          |   |   |   |   | 45   |          |   |   |   |   |
| 14   |          |   |   |   |   | 46   |          |   |   |   |   |
| 15   |          |   |   |   |   | 47   |          |   |   |   |   |
| 16   |          |   |   |   |   | 48   |          |   |   |   |   |
| 17   |          |   |   |   |   | 49   |          |   |   |   |   |
| 18   |          |   |   |   |   | 50   |          |   |   |   |   |
| 19   |          |   |   |   |   | 51   |          |   |   |   |   |
| 20   |          |   |   |   |   | 52   |          |   |   |   |   |
| 21   |          |   |   |   |   | 53   |          |   |   |   |   |
| 22   |          |   |   |   |   | 54   |          |   |   |   |   |
| 23   |          |   |   |   |   | 55   |          |   |   |   |   |
| 24   |          |   |   |   |   | 56   |          |   |   |   |   |
| 25   |          |   |   |   |   | 57   |          |   |   |   |   |
| 26   |          |   |   |   |   | 58   |          |   |   |   |   |
| 27   |          |   |   |   |   | 59   |          |   |   |   |   |
| 28   |          |   |   |   |   | 60   |          |   |   |   |   |
| 29   |          |   |   |   |   | 61   |          |   |   |   |   |
| 30   |          |   |   |   |   | 62   |          |   |   |   |   |
| 31   |          |   |   |   |   | 63   |          |   |   |   |   |
| 32   |          |   |   |   |   | 64   |          |   |   |   |   |

---

---

## SOMMAIRE

---

---

- 1. Introduction ..... 4**
- 2. Demande de renseignements DREAL ..... Erreur ! Signet non défini.**

---

---

## ANNEXES

---

---

Annexe 1 : CERFA n°14734\*04  
Annexe 2 : Informations relatives au Maître d’Ouvrage  
Annexe 3 : Plan de situation  
Annexe 4 : Extrait des zonages règlementaires

# 1. Introduction

A la demande et pour le compte de la SCI GFDI 156, sis 685 rue Juliette Récamier, 69970 Chaponnay, pour un projet de construction d'un bâtiment à usage commercial situé au 42 Chemin Levassor à Mandelieu la Napoule (06), un dossier d'examen au cas par cas est réalisé dans le cadre de la création de 130 places de stationnement.

Le projet est donc concerné par la catégorie n°41 de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement :

| CATÉGORIES<br>de projets                                                                                                                   | PROJETS<br>soumis à évaluation environnementale | PROJETS<br>soumis à examen au cas par cas                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. |                                                 | a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.                                                  |
|                                                                                                                                            |                                                 | b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus. |

Les éléments demandés dans le cadre du CERFA n°14734\*04 sont exposés dans les annexes du présent document.

## **Remarques**

Un Dossier Loi sur l'Eau sera réalisé pour ce projet, notamment pour la déclaration/régularisation d'un piézomètre (1.1.1.0).

Le projet est conçu de manière à répondre aux exigences environnementales et d'être compatible avec les différents documents règlementaires.

Le projet a été modifié depuis la version A et B du présent document. Notamment en ce qui concerne la disposition des bassins de gestion des eaux pluviales et l'orientation du bâtiment.

La notice paysagère a également été ajoutée aux annexes du présent document.

Une première instruction du cas par cas, n°010749/KK P a obtenu une dispense d'étude d'impact le 26/03/2026. Suite à la modification des plans du projet et de l'orientation du bâtiment, un nouveau dossier est déposé (objet du présent document).

## **Informations complémentaires sur le projet**

La surface de vente prévue restera inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Aujourd'hui, les bâtiments actuels, de type hangar, sont utilisés pour du stockage, par une entreprise de déménagement et pour de l'artisanat.

Les travaux sont prévus au plus tôt pour la fin de l'année 2026.

Le plan de gestion des eaux pluviales a été modifié suite aux échanges avec la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins et est présenté en annexe.

# **Dossier cas par cas**

## **Annexes**

# **Dossier cas par cas**

**Annexe 1 : CERFA n°14734\*04**



# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

## Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1 Intitulé du projet

Construction d'un bâtiment à usage commercial

### 2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

#### 2.2 Personne morale

Dénomination

SCI GFDI 156

Raison sociale

SCI

N° SIRET

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

Type de société (SA, SCI...)

SCI

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

Nicolleau

Prénom(s)

Ludovic

### 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<br>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)) |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parking public de plus de 50 unités :<br>Catégorie n°41a | 130 places de stationnement                                                                                                                                          |

#### 3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

#### 3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

### 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 prévoit la construction d'un bâtiment situé au 42 chemin levassor à Mandelieu la Napoule (06). Le site est actuellement occupé par un bâtiment qui sera démoli dans le cadre du projet.

L'emprise de la zone d'étude est de 8026 m<sup>2</sup>. Un bâtiment, des places de stationnement drainantes, une voirie et des espaces verts seront aménagés.

Des plantations et arbres seront mis en place pour que le projet puisse s'intégrer dans le paysage de manière harmonieuse.

Des arbres haute tiges seront plantés en nombre important, notamment au droit des stationnements pour créer une canopée végétale, afin d'ombrager de manière naturelle.

Une gestion des EP par infiltration diffuse et stockage sera à considérer au vu des faibles résultats des essais de perméabilité. L'étude de gestion des eaux pluviales a dimensionnée les ouvrages selon la réglementation locale.

#### 4.2 Objectifs du projet

Construction d'un bâtiment et aménagement des espaces extérieurs (parking, espaces verts).

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment d'activités.

Aujourd'hui, le site est occupé par un bâtiment d'activités. Le futur projet n'aggraverait pas l'imperméabilisation actuelle. Il prévoit des places de stationnement drainantes et de nombreux espaces verts pour réduire cette imperméabilisation.

Aucun sous-sol n'est envisagé.

Le projet de construction est actuellement en phase d'étude, et le chantier est envisagé au plus tôt pour la fin de l'année 2026 (non défini exactement).

### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le bâtiment existant sera démoli pour laisser place au futur projet.

La zone sera par la suite occupée par un bâtiment de commerce.

Des panneaux photovoltaïques seront mis en place sur la toiture du projet (51% de la surface).  
Une autoconsommation sera réalisée sur site.

Des ouvrages d'infiltration et de stockage et infiltration des eaux pluviales seront mis en place pour gérer la pluie de référence avec un rejet régulé vers le réseau collectif (perméabilité faible des sols).

## 4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de démolir, permis de construire

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

| Grandeurs caractéristiques du projet | Valeurs             |
|--------------------------------------|---------------------|
| Terrain d'assiette                   | 8026 m <sup>2</sup> |
| Nombre de place de stationnement     | 130                 |
| Toiture et voirie (imperméable)      | 3409 m <sup>2</sup> |
| Surface perméable et végétalisée     | 4607 m <sup>2</sup> |

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune d'implantation

Numéro : 42 Voie : chemin Levassor

Lieu-dit :

Localité : Mandelieu la Napoule

Code postal : 0 6 2 1 0 BP : Cedex :

##### Coordonnées géographiques<sup>[1]</sup>

Long. : 4 3 ° 3 2 , 5 1 " 4 Lat. : 0 6 ° 5 6 , 5 3 " 0

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Plu Mandelieu la Napoule (2012)

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

☐ Oui ☒ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».**

## 5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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"/> | 50m de la zone ZNIEFF II "plaine de la Siagne" 930012586 |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Commune littorale à la mer méditerranée                  |
| 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"/> |                                                          |

| Le projet se situe-t-il :                                                                                                                                    | Oui                                 | Non                                 | Lequel/Laquelle ?                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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"/>            | Au sein du PEB de l'Aérodrome Cannes-Mandelieu (08/02/2025)                                                                   |
| 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"/>            | Au sein de la zone inscrite "Bande Cotière de Nice à Théoule"                                                                 |
| Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?                                                                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Selon les données issues de sig.reseau-zones-humides.org, le projet ne serait pas localisé dans une zone probablement humide. |
| Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet n'est pas situé en zone inondable.                                                                                  |
| Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?                                                                                                                        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Au sein de la zone inscrite "Bande Cotière de Nice à Théoule"                                                                 |

| 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"/> | Directive Habitat : Esterel FR9301628 à 5,3km au sud-ouest  |
| D'un site classé ?                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A 300m du site : 93C06023 - Butte de Saint-Cassien à Cannes |

## 6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

### 6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

| Incidences potentielles |                                                                                                | Oui                      | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressources              | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?<br>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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                        |
|                         | Est-il déficitaire en matériaux ?                                                              | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                        |
|                         | Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                                                                                        |

| Incidences potentielles |                                                                                                                                                                                           | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressources              | Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Dans le cadre du Permis de démolir, des demandes seront faites pour que le projet de bâtiment dispose d'un raccordement à l'eau potable et au réseau d'assainissement.                                                                                                                             |
|                         | 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"/> | Des plantations et arbres seront mis en place pour que le projet puisse s'intégrer dans le paysage de manière harmonieuse. Des arbres haute tiges seront plantés en nombre important, notamment au droit des stationnements pour créer une canopée végétale, afin d'ombrager de manière naturelle. |
| Milieu naturel          | 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"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?                                                                                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site est en grande partie imperméabilisé à ce jour                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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 ?                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | Est-il concerné par des risques sanitaires ?                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Incidences potentielles |                                                | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nuisances               | Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Présence de places de stationnement (circulation véhicules légers).<br>Circulation de poids lourds pour l'approvisionnement du magasin.<br>La zone présente actuellement des activités de commerce qui génère déjà des flux VL et PL dont l'importance ne sera pas modifiée par l'arrivée du présent projet. De plus, la parcelle fait déjà état d'un usage similaire. |
|                         | Est-il source de bruit ?                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Véhicules au niveau de la zone de parking (vitesse de circulation limitée).<br>Machines de chantier en phase travaux.                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                         | Est-il concerné par des nuisances sonores ?    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Uniquement en phase travaux (véhicules de chantier)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | Est-il concerné par des vibrations ?           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | Engendre-t-il des émissions lumineuses ?       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Présence de lampadaires sur la zone de parking.<br>Luminaires à l'intérieur du bâtiment.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                         | Est-il concerné par des émissions lumineuses ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         |                                                |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Émissions               | Engendre-t-il des rejets dans l'air ?          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | Engendre-t-il des rejets liquides ?            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Rejet des eaux usées (EU)<br>Rejet des eaux pluviales (EP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                         | Si oui, dans quel milieu ?                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | EU vers le réseau d'assainissement collectif<br>EP vers un bassin de stockage/infiltration                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Incidences potentielles            |                                                                                                                                             | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Émissions                          | Engendre-t-il des effluents ?                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                    | Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Produits d'emballage des marchandises vendues.<br>La gestion des déchets sera prise en charge de manière autonome par les exploitants via des filières spécialisés selon leurs natures, dans une logique de revalorisation responsable. |
| 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"/> |                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                    | 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"/> | Le bâtiment actuel sera démoli au profit d'un autre commerce . La structure de la parcelle reste globalement similaire avec un commerce accompagné de stationnement et d'espaces verts.                                                 |

## 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 lesquelles :

### 6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment , voiries et places de parking drainantes, ainsi que l'aménagement des espaces verts ce qui améliore par rapport à l'existant (désimperméabilisation).

Des plantations et arbres seront mis en place pour que le projet puisse s'intégrer dans le paysage de manière harmonieuse.

Des arbres haute tiges seront plantés en nombre important, notamment au droit des stationnements pour créer une canopée végétale, afin d'ombrager de manière naturelle.

### 6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Le projet va réduire l'imperméabilisation par rapport à l'état actuel. Le projet prévoit des places de stationnement drainantes et de nombreux espaces verts pour réduire cette imperméabilisation ce qui présente donc une amélioration.

Des ouvrages d'infiltration et de stockage des eaux pluviales seront mis en place pour gérer la pluie de référence à minima (perméabilité faible des sols).

Une autoconsommation de l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques sera réalisée au droit du projet, permettant ainsi de réduire les consommations sur le réseau ENEDIS.

Des plantations et arbres seront mis en place pour que le projet puisse s'intégrer dans le paysage de manière harmonieuse.

Des arbres haute tiges seront plantés en nombre important, notamment au droit des stationnements pour créer une canopée végétale, afin d'ombrager de manière naturelle.

## 7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

Ce foncier, imperméabilisé sur la quasi-totalité de sa surface, ne présente pas de particularité ni de richesse environnementale.  
L'aménagement du projet et de ces espaces verts permettra une amélioration d'un point de vue biodiversité et environnemental.

## 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     | Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/>            |
| 3     | 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"/> |
| 4     | 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"/> |
| 5     | Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/> |
| 6     | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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 type="checkbox"/>            |
| 7     | 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 petitionnaire

ⓘ 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 |  |                          |
|-------|--|--------------------------|
| 1     |  | <input type="checkbox"/> |
| 2     |  | <input type="checkbox"/> |
| 3     |  | <input type="checkbox"/> |
| 4     |  | <input type="checkbox"/> |
| 5     |  | <input type="checkbox"/> |

9 Engagement et signature

Je certifie sur l’honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l’environnement requises au titre d’autres législations applicables ☐

Je certifie sur l’honneur l’exactitude des renseignements ci-dessus ☐

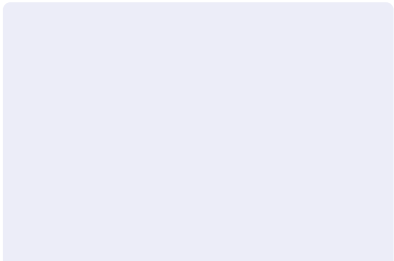
Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le   /   /



Signature du (des) demandeur(s)

# **Dossier cas par cas**

**Annexe 2 : Informations relatives au Maître d'Ouvrage**



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé  
de  
l'environnement

## Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

### Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER  
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

#### Personne physique

Adresse

Numéro

Extension

Nom de la voie

Code Postal

Localité

Pays

Tél

Fax

Courriel

@

#### Personne morale

Adresse du siège social

Numéro

685

Extensio  
n

Nom de la voie

Rue Juliette Récamier

Code postal

6 9 9 7 0

Localité

Chaponnay

Pays

France

Tél

33786024383

Fax

Courriel

j.chazot@ddbt.fr

#### Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom

EICHINGER

Prénom

REMY

Qualité

Ingénieur d'études

Tél

33787284728

Fax

Courriel

remy.eichinger@semofi.fr

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Co-maîtrise d'ouvrage

|  |
|--|
|  |
|--|

|  |
|--|
|  |
|--|

|  |
|--|
|  |
|--|

|  |
|--|
|  |
|--|

|  |
|--|
|  |
|--|

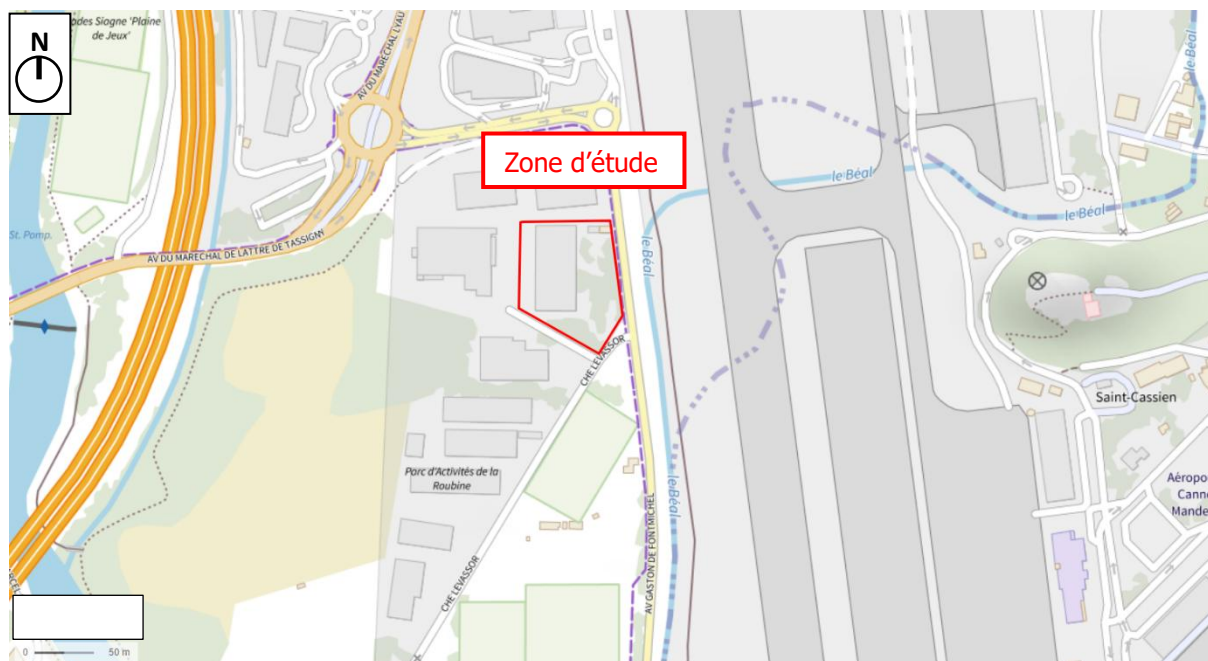
|  |
|--|
|  |
|--|

|  |
|--|
|  |
|--|

|  |
|--|
|  |
|--|

# **Dossier cas par cas**

**Annexe 3 : Plan de situation**



**Localisation du site d'étude sur extrait de carte IGN (source : Géoportail)**



**Localisation du site d'étude sur extrait de carte IGN (source : Géoportail)**



**1.**



2.



3.



# **Dossier cas par cas**

**Annexe 4 : Plans du projet et notice paysagère**



- LEGENDE DES PLANTATIONS :
- Micocoulier (*Celtis australis*), conteneur, taille 25-30 = 9 u.  
Olivier (*Olea europaea*), conteneur, force 35-40 = 6 u.
- Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), motte, force 18-20 = 7 u.  
Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), motte, force 18-20 = 8 u.  
Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*), motte, force 18-20 = 9 u.

- Aulne (*Alnus glutinosa*), motte, force 18-20 = 4 u.  
Orme (*Ulmus RESISTA*), motte, force 18-20 = 4 u.  
Peuplier blanc (*Populus alba*), motte, force 18-20 = 4 u.  
Saulx blanc (*Salix alba*), motte, force 18-20 = 4 u.
- Arbustes champêtres, conteneur, taille 60/80 = 335 u.
- Arbustes bas, conteneur, taille 40/60 = 140 u.
- Plantes méditerranéennes = 180 m2
- Prairie humide avec semis de graminées

Demande PLU Zone UzC 1 arbre pour 2 places soit 31 u  
Nombre total d'arbres: 55 u  
Surface espace vert: 3 210m²

Arbres conservés

PARKING 129 places  
62 places extérieures:  
- 7 IRVE  
- 19 Précablées  
- 4 PMR (dont 1 IRVE + 1 Précablées)  
67 places couvertes:  
- 1 PMR

Panneaux Photovoltaïque  
1 250m² - 51%  
568 panneaux  
252 840Wc

|   |    |                                                                                                     |          |
|---|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| D | TW | Ajout plan paysager, hauteur bâtiment, cervitude aéronotique...                                     | 14/04/26 |
| C | CC | MAJ orientation bâtiment                                                                            | 01/04/26 |
| B | HB | Décalage du bâtiment de 3,80 m pour respecter la limite de 15 m et réduction de la largeur du quai. | 26/02/26 |
| A | CC | Mise à jour SDIS 06                                                                                 | 10/02/26 |

Indice Par: Modifications :Date: 09.03.2026

**Chemin Levassor**  
**06210 MANDELIEU LA NAPOULE**

Architecte :

ATELIER FERRIER  
5 Chemin de la Bastère  
69350 La Mulatière

Maitre d'Ouvrage:  
SCI GFDI 156  
685 rue Juliette Récamier  
69970 CHAPONNAY

Maitre d'Ouvrage Délégué:  
DDBT  
5 rue de la Galmy  
77700 CHESSY

Maitre d'Oeuvre:  
AI2B  
105 rue de Montepy  
69210 FLEURIEUX/ARBRESLE

PLAN MASSE PROJET  
PC 2

Référence  
2024-00064

N°  
11

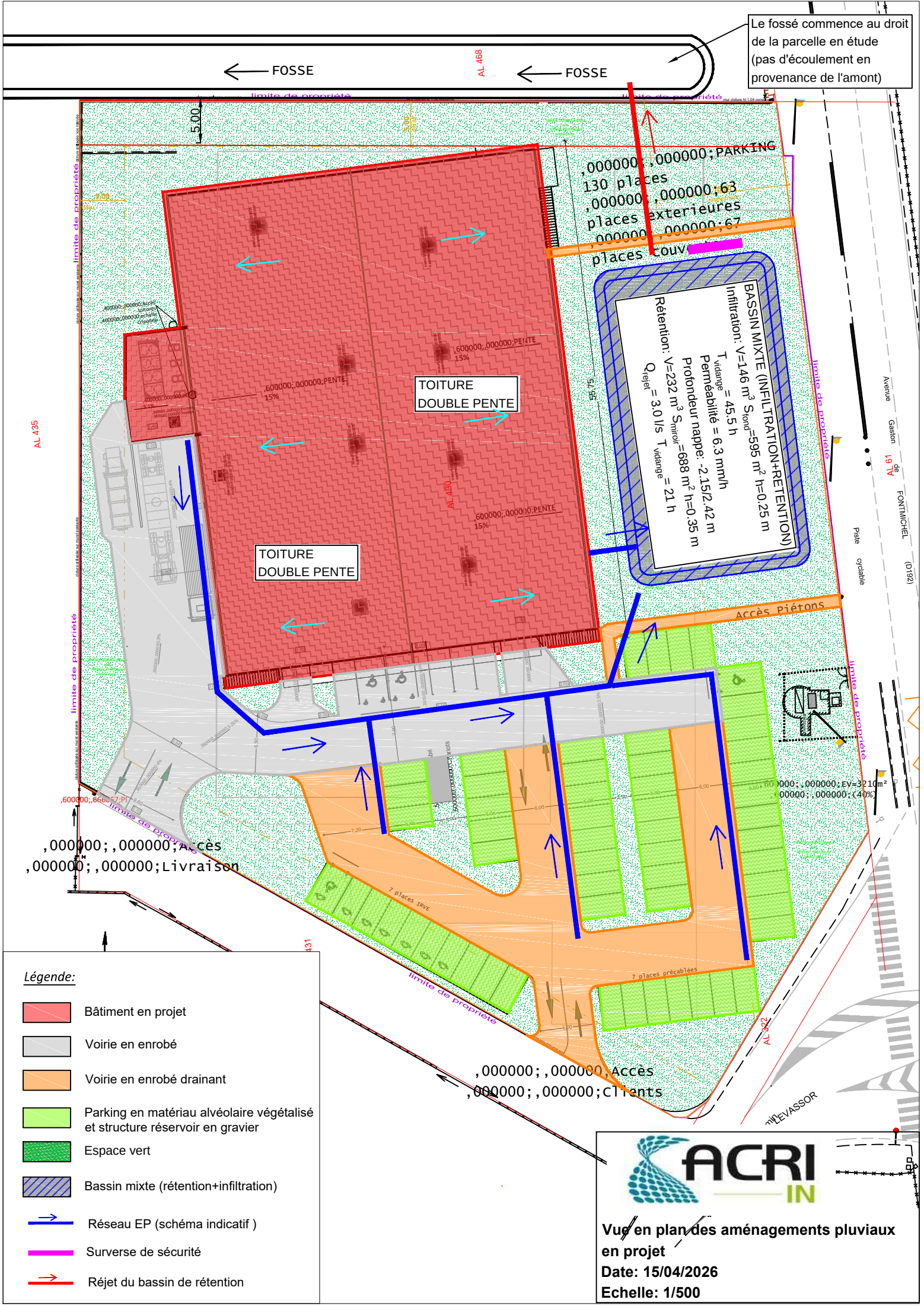
Indice  
D

Phase : PERMIS DE CONSTRUIRE

Echelle : 1/200°

Ce document est la propriété de la société ATELIER FERRIER et ne peut-être en aucun cas reproduit sans son autorisation

Vue PC6



Le fossé commence au droit de la parcelle en étude (pas d'écoulement en provenance de l'amont)

**Légende:**

- Bâtiment en projet
- Voirie en enrobé
- Voirie en enrobé drainant
- Parking en matériau alvéolaire végétalisé et structure réservoir en gravier
- Espace vert
- Bassin mixte (rétention+infiltration)
- Réseau EP (schéma indicatif)
- Surverse de sécurité
- Réjet du bassin de rétention

**ACRI**  
IN

**Vue en plan des aménagements pluviaux en projet**  
**Date: 15/04/2026**  
**Echelle: 1/500**



**C25-20673 – Dossier Cas par cas**  
**SCI GFDI 156 – 42 Chemin Levassor – Mandelieu la Napoule (06)**



**C25-20673 – Dossier Cas par cas**  
**SCI GFDI 156 – 42 Chemin Levassor – Mandelieu la Napoule (06)**



**C25-20673 – Dossier Cas par cas**  
**SCI GFDI 156 – 42 Chemin Levassor – Mandelieu la Napoule (06)**

**Légende :**

- Sujets sains d'intérêt fort  
A conserver
- Sujets peu vigoureux d'intérêt secondaire  
A conserver si possible
- Sujets d'intérêt faible à nul  
Conservation non prioritaire

TABLEAU DU BILAN VEGETAL

| N° | Nom de l'essence relevée | Observations                                                                            |
|----|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Robinier                 | Fortement rabattu, peu vigoureux                                                        |
| 2  | Platane                  | Lierre sur tronc, assez bien équilibré                                                  |
| 3  | Robinier                 | Début de nécrose sur tronc                                                              |
| 4  | Robinier                 | Sujet déséquilibré, forte taille de branche, nécrose en formation sur la fente du tronc |
| 5  | Platane                  | Quelques boursoufflures                                                                 |
| 6  | Platane                  | Bien équilibré                                                                          |
| 7  | Platane                  | Bien équilibré                                                                          |
| 8  | Platane                  | Bien équilibré, légèrement dissymétrique                                                |
| 9  | Olivier                  | Sujet de faible envergure                                                               |
| 10 | Peuplier                 | Grande envergure, quelques bois secs                                                    |
| 11 | Troène                   | Grand sujet, beaucoup de bois secs à la base                                            |
| 12 | Robinier                 | Sujet peu vigoureux                                                                     |
| 13 | Robinier                 | Sujet ancien, bien développé                                                            |
| 14 | Robinier                 | Jeune sujet, forme libre non taillée                                                    |
| 15 | Robinier                 | Faible envergure, peu développé                                                         |
| 16 | Robinier                 | Faible envergure, peu développé                                                         |
| 17 | Robinier                 | Faible envergure, peu développé                                                         |
| 18 | Robinier                 | Sujet bien équilibré                                                                    |
| 19 | Robinier                 | Sujet sain                                                                              |
| 20 | Magnolia                 | Sujet sain                                                                              |
| 21 | Cyprès de Provence       | Sujet sain                                                                              |
| 22 | Eucalyptus               | Beaucoup de bois mort, haut couronne                                                    |
| 23 | Frêne                    | Très grand sujet, quelques branches cassées et nécrosées                                |
| 24 | Robinier                 | Légèrement dissymétrique mais sujet d'assez belle envergure                             |
| 25 | Robinier                 | Sujet élancé, couronne faible                                                           |
| 26 | Robinier                 | Sujet élancé, couronne faible                                                           |
| 27 | Robinier                 | Tronc couvert de lierre                                                                 |
| 28 | Robinier                 | Géné par haie arbustive                                                                 |
| 29 | Figuier                  | Sujet touffe bien développé                                                             |
| 30 | Robinier                 | Jeune sujet à développement limité                                                      |
| 31 | Robinier                 | Jeune sujet à développement limité                                                      |
| 32 | Robinier                 | Jeune sujet à développement limité                                                      |
| 33 | Robinier                 | Jeune sujet à développement limité                                                      |

■ Sujets conservés : 13 u.    ■ Sujets supprimés : 19 u.    ■ Sujet transplanté : 1 u.



Maîtrise d'Ouvrage :  
**SCI GFDI 156**  
685 rue Juliette Récamier  
69 970 CHAPONNAY



**MAGASIN GRAND FRAIS MANDELIEU LA NAPOULE**  
*Plan de l'état des lieux*

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Le 13/04/2026    | RI - PAY - 100     |
| ECHELLE : 1/250e |                    |
| FORMAT : A1      | NUMERO DU DOCUMENT |

Paysagiste

**Richier Paysage**  
Centre d'Affaires La Valentine  
20, traverse de la Montre  
13011 Marseille  
Tél : 04 13 42 21 44



RICHIER PAYSAGE

ARBRES

Micocoulier (*Celtis australis*)



Olivier (*Olea europaea*)



Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*)



Erable Mtp (*Acer monspessulanum*)



Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*)



Peuplier blanc (*Populus alba*)



Saule blanc (*Salix alba*)



Aulne (*Alnus glutinosa*)



Orme (*Ulmus RESISTA*)



ARBUSTES CHAMPÊTRES

Laurier-tin (*Viburnum tinus*)



Arbousier (*Arbutus unedo*)



Sureau (*Sambucus nigra*)



Filaire (*Phillyrea latifolia*)



Aubépine (*Crataegus mon.*)



Prunellier (*Prunus spinosa*)



ARBUSTES BAS

Oranger du Mexique (*Choisya ternata*)



Abélia (*Abelia grandiflora*)

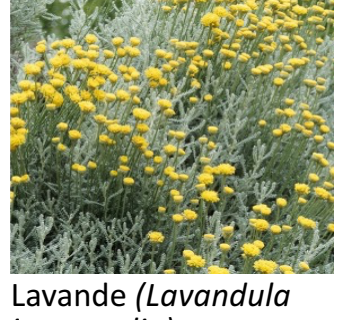


Chèvrefeuille arbustif (*Lonicera nitida*)



PLANTES TAPISSANTES MEDITERRANENNES

Santoline (*Santolina lindavica*)



Lavande (*Lavandula intermedia*)



Immortelle (*Helichrysum italicum*)



Sauge (*Salvia microphylla*)



Ciste (*Cistus creticus*)



Lavande blanche (*Lavandula ang. 'Alba'*)



EQUIPEMENTS DIVERS

Paillage des végétaux



Gîtes pour la faune



Ganivelles



LEGENDE DES PLANTATIONS :

Micocoulier (*Celtis australis*), conteneur, taille 25-30 = 9 u.  
Olivier (*Olea europaea*), conteneur, force 35-40 = 6 u.  
  
Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), motte, force 18-20 = 7 u.  
Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), motte, force 18-20 = 8 u.  
Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*), motte, force 18-20 = 9 u.

Aulne (*Alnus glutinosa*), motte, force 18-20 = 4 u.  
Orme (*Ulmus RESISTA*), motte, force 18-20 = 4 u.  
Peuplier blanc (*Populus alba*), motte, force 18-20 = 4 u.  
Saule blanc (*Salix alba*), motte, force 18-20 = 4 u.

Arbustes champêtres, conteneur, taille 60/80 = 335 u.

Arbustes bas, conteneur, taille 40/60 = 140 u.

Plantes méditerranéennes = 180 m2

Prairie humide avec semis de graminées

Arbres conservés



Maîtrise d'Ouvrage :  
SCI GFDI 156  
685 rue Juliette Récamier  
69 970 CHAPONNAY



MAGASIN GRAND FRAIS MANDELIEU LA NAPOULE  
Plan des aménagements paysagers

Le 13/04/2026

ECHELLE : 1/250e

FORMAT : A1

RI - PAY - 200

NUMERO DU DOCUMENT

Paysagiste

Richier Paysage  
Centre d'Affaires La Valentine  
20, traverse de la Montre  
13011 Marseille  
Tél : 04 13 42 21 44



RICHIER PAYSAGE

**GRAND GRAIS**  
**MANDELIEU LA NAPOULE**

**Notice paysagère**

**1. État des lieux paysager**

Le site du projet présente une structure paysagère peu qualitative et hétérogène. La végétation existante est principalement composée d'une prairie ponctuée d'arbres de qualité paysagère et sanitaire moyenne à faible. Plusieurs sujets présentent des signes de faiblesse, tels que la présence de bois secs en couronne, des débuts de nécroses sur les troncs et une vigueur limitée.

La structure végétale est peu lisible, notamment en raison d'une haie de cyprès fortement rabattue et peu vigoureuse, qui coupe l'espace boisé et fragmente les perceptions. L'habitation existante ne présente pas d'intérêt paysager particulier et s'intègre difficilement dans son environnement.

Les surfaces non végétalisées sont majoritairement traitées en enrobé ou en grave calcaire, générant une forte imperméabilisation des sols et une faible capacité d'infiltration des eaux pluviales.

**2. Description du projet paysager**

Le projet paysager du futur magasin Grand Frais vise à restructurer et enrichir le cadre végétal du site, tout en s'inscrivant dans une démarche de désimperméabilisation et d'amélioration du confort d'usage.

Les surfaces de prairie seront limitées au niveau des bassins de rétention. L'aménagement paysager privilégiera la mise en place d'une végétation diversifiée intégrant l'ensemble des strates végétales : arborée, arbustive et tapissante.

Les aires de stationnement, seront ombragées par la plantation d'arbres de haute tige. Le projet prévoit une densité renforcée à raison d'un arbre pour deux places de stationnement, afin d'améliorer l'ombrage et de limiter les îlots de chaleur. Les essences retenues sont principalement des micocouliers, complétés par des arbres de second plan tels que le frêne à fleurs, l'arbre de Judée et l'érable de Montpellier.

Les bassins de rétention feront l'objet d'un traitement paysager spécifique, avec la plantation d'essences de ripisylve (aulnes, ormes, saules et peupliers), participant à la gestion des eaux pluviales et à la diversification des ambiances paysagères.

Les entrées du magasin seront aménagées dans un esprit méditerranéen, avec des parterres de plantes basses fleuries et la présence d'oliviers, renforçant l'identité locale du projet.

Un espace dédié à la biodiversité sera créé, intégrant des équipements favorables à l'accueil de la faune (hôtels à insectes, nichoirs à oiseaux).

L'ensemble de la périphérie du site sera structuré par une haie d'arbustes champêtres indigènes assurant l'intégration du projet dans son environnement.

### 3. Gestion et entretien des aménagements paysagers

L'ensemble des végétaux sera planté avec un paillage biodégradable en fibre de coco, complété par un paillage en copeaux de bois afin de limiter la levée des adventices durant les premières années.

Les essences choisies sont adaptées au contexte climatique local et ne nécessiteront pas d'entretien de taille particulier. Un système d'arrosage automatique en goutte-à-goutte sera néanmoins installé afin d'assurer la bonne reprise des plantations lors des premières années.

Ce projet paysager, sobre et durable, prend en compte les enjeux liés au changement climatique et vise à offrir un cadre végétal qualitatif et pérenne pour le futur magasin Grand Frais et ses usagers.

# **Dossier cas par cas**

**Annexe 5 : Localisation des zones Natura 2000 et ZNIEFF**



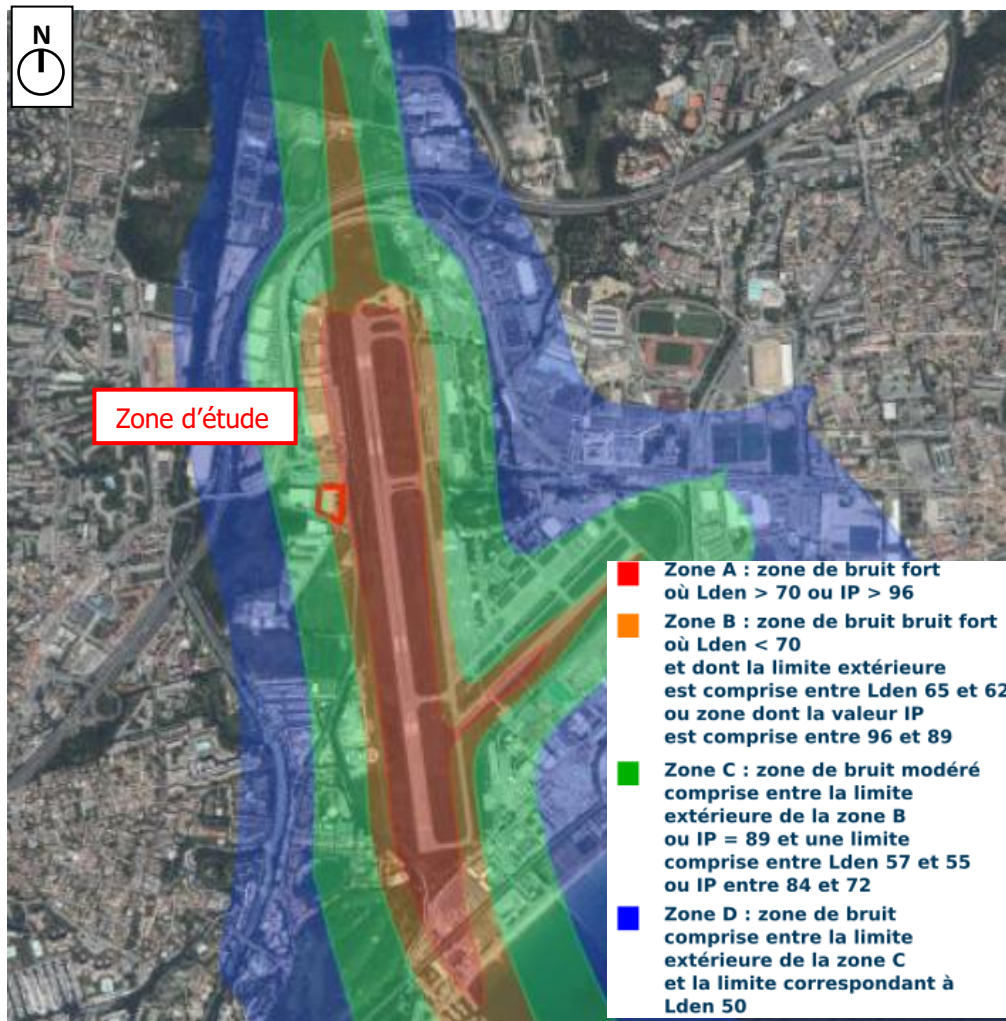
**Localisation des zones Natura 2000**



**Localisation des ZNIEFF I et II**

# **Dossier cas par cas**

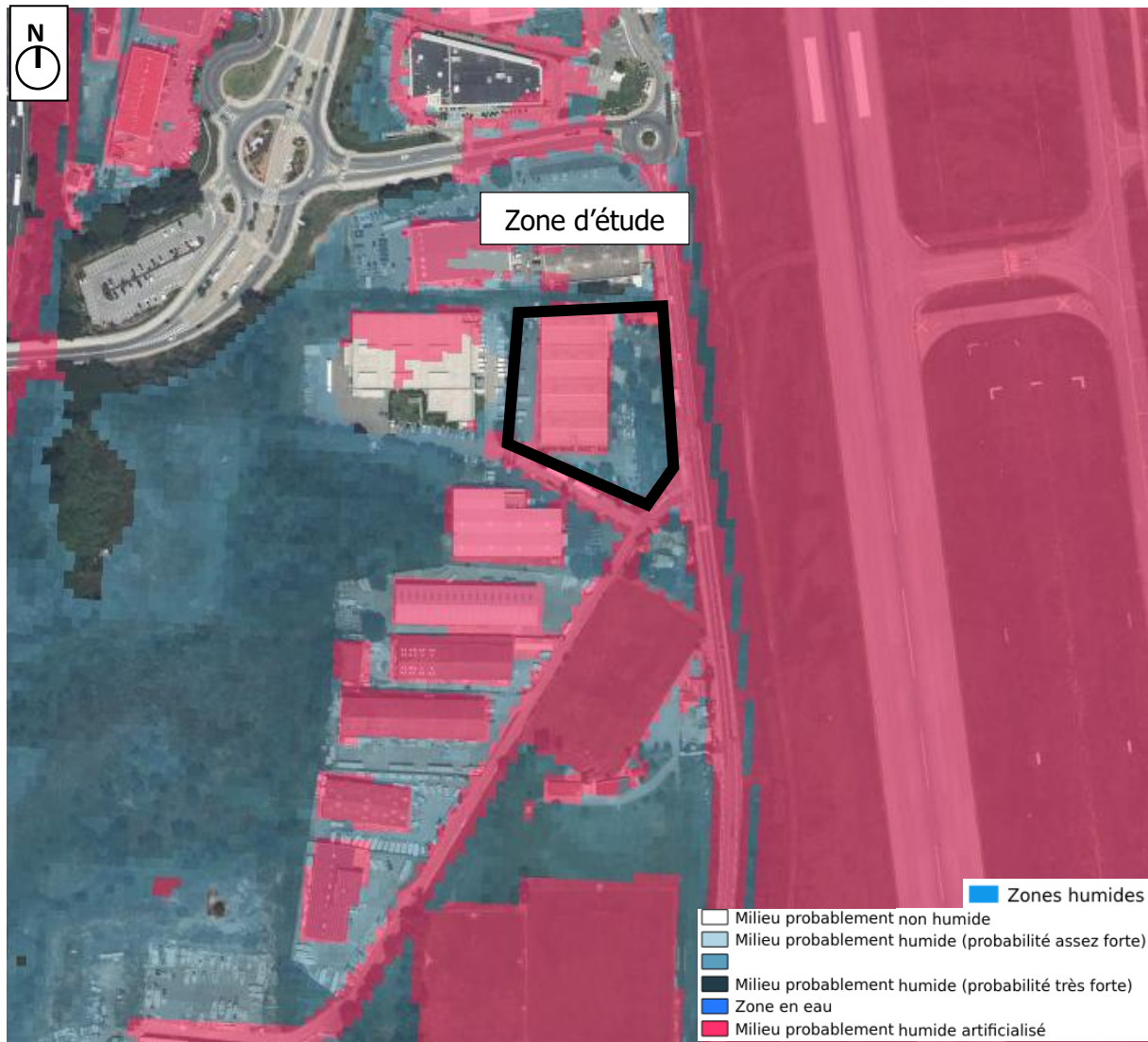
**Annexe 4 : Extrait des zonages règlementaires**



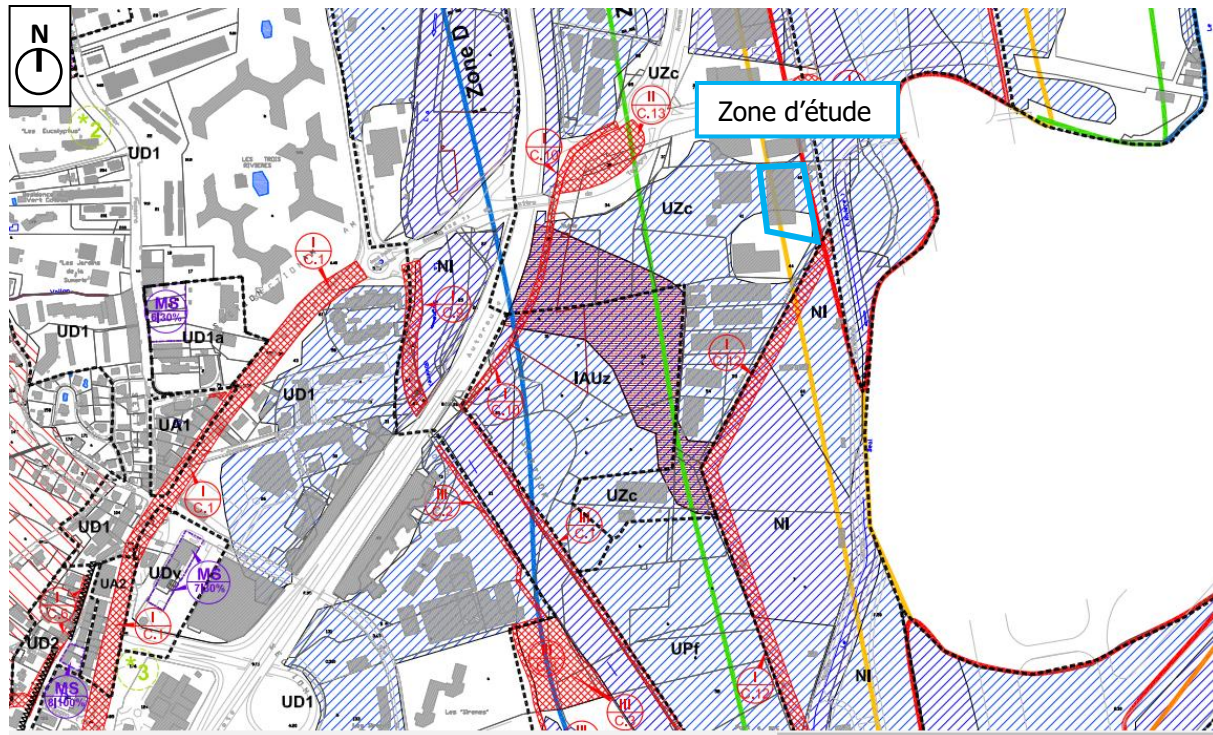
**Extrait du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement  
(2024-2029)**



Extrait de l'atlas des patrimoines



**Extrait des zones humides potentielles**



- Limite de zone
- UA Nom de zone
- Emplacement réservé
- Tout P.E.B.  
I = voiries  
II = ouvrages et équipements publics  
III = espaces publics et aménagement des milieux  
N = zones d'opération et d'intervention  
C = Commune  
D = Département  
E = Etat
- Servitude réalisation de mixité sociale  
(article L. 123-20 du C. de l'urbanisme)
- MS 100%  
N = SYNDICAT de logement social  
N = opération
- Espace Boisé Classé
- Zone non-aedificandi
- Secteurs végétalisés sauvegardés
- Prescription architecturale particulière  
(hauteur majorée)
- Patrimoine bâti protégé  
(article L. 123-20 du C. de l'urbanisme)
- Arbre remarquable protégé  
(article L. 123-20 du C. de l'urbanisme)
- Programme d'Equipements Publics des Z.A.C.  
(Bellevue - Grand Duc)
- Espace vert
- Sente piétonnière de Bellevue à réaliser
- Secteurs concernés par  
le Plan de Prévention des Risques Inondations  
(arrêté préfectoral du 1 / 2003)
- Secteurs concernés par  
le Plan de Prévention Incendies Feux de Forêt  
(arrêté préfectoral du 1 / 2002)
- Zones d'application du Plan d'Exposition  
au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome Cannes-Mandelieu  
(arrêté préfectoral du 1 / 2003)
- Zone A  
Zone B  
Zone C  
Zone D

**Extrait du PLU de Mandelieu la Napoule 2012 (en cours de révision)**