



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

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

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



N° 14734*03

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

01/07/2020

Dossier complet le :

01/07/2020

N° d'enregistrement :

f09320p0156

1. Intitulé du projet

Mutation de l'ancien site ENEDIS sur l'avenue Brancolar à Nice (06)

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

SCI du 125 Avenue du Brancolar

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

DROUAUD Julien, Directeur du Pôle résidentiel chez COVIVIO

RCS / SIRET

4 3 8 9 2 3 0 4 7 0 0 0 2 3

Forme juridique

Société civile immobilière

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

| N° de catégorie et sous-catégorie | Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)) |
|---|--|
| 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement a) Travaux et constructions qui créent une SDP au sens de l'art. R111-2 du code de l'urba. ou une emprise au sol au sens de l'art. R420-1 du code de l'urba comprise entre 10000 m ² et 40000 m ² | Démolition d'environ 15000 m ² de SDP Construction d'environ 20000 m ² de SDP |

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

Covivio est propriétaire d'un site se trouvant au 125 avenue Brancolar à Nice (parcelles cadastrées HA 61 et 147 d'une surface d'environ 15 000 m²).

Ce site est actuellement occupé par ENEDIS qui doit le libérer (date prévisionnelle fin 2020).

Il s'agit actuellement d'un site tertiaire d'environ 15 000 m² de SDP composé de deux niveaux de parking enterrés, de plusieurs bâtiments (RIE, bureaux, entrepôts, agence ENEDIS...) dont un bâtiment principal à R+6.

Le projet envisage la construction d'environ 20 000 m² SDP répartis comme suit :

- environ 7500 m² de résidence service seniors
- environ 500 m² de bureaux et d'activités
- environ 12 000 m² de logements (accession et social compris)

Le projet prévoit par ailleurs du stationnement uniquement en sous-sol d'environ 200 places.

Les bâtis actuellement présents seront démolis.

4.2 Objectifs du projet

L'opération vise à créer un nouvel îlot sur cette parcelle occupée aujourd'hui par une activité tertiaire.

L'opération permettra une mixité d'usages inexistante aujourd'hui : commerces, espaces en accès libre (parc et parvis), résidence service pour seniors, et logements sociaux et en accession à la propriété et améliorera la perméabilité du quartier.

L'ensemble immobilier disposera d'espaces extérieurs privatifs et communs pour les différents usages.

L'opération permettra d'augmenter la végétalisation des parcelles concernées (cf. Annexe 4 : Plan masse du projet)

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

De manière synthétique, les travaux se composeront des étapes suivantes :

- curage-désamiantage
- démolition des bâtiments existants
- opérations de terrassement / fondations des bâtiments
- raccordements nécessaires aux différents réseaux
- construction des stationnements en sous sol
- construction des bâtiments
- création des voiries, chemins d'accès
- végétalisation du site

La durée prévisionnelle des travaux est prévue pour 48 mois dont 12 mois de travaux de démolition.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La hauteur envisagée est en R+6 à R+8 sur sous sol au sein de trois bâtiments :

- Logements sociaux : R+6
- Logements en accessions : immeuble R+8 et maisons R+1
- Résidence Séniors : R+7 (environ 7 500 m² SDP)

Les commerces seront localisés en pied d'immeubles

Un système de foisonnement d'une partie des places de parking sera étudié afin d'optimiser l'usage du stationnement.

Le projet sera également composé de jardins privatifs et communs et d'un parvis public.

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).

Le projet est soumis à Permis de construire et à Permis de démolir.

De plus, une mise en compatibilité du PLU va être engagée afin de permettre la réalisation de cette opération. La forme de cette mise en compatibilité n'est pas encore connue (modification, révision ou déclaration de projet)

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

| Grandeurs caractéristiques | Valeur(s) |
|--|-------------------------------|
| Assiette foncière totale | Environ 15 000 m ² |
| Surface de plancher pour résidence sénior | Environ 7500 m ² |
| Surface de plancher pour commerces et services | Environ 500 m ² |
| Surface de plancher logements en accession et locatifs sociaux | Environ 12 000 m ² |
| Stationnement en sous-sol | Environ 200 places |

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

125 Avenue de Brancolar Nice
Références cadastrales :
Section HI
n° 61 et 147.

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 7 ° 1 6 ' 1 8 " 74E Lat. 4 3 ° 4 3 ' 2 9 " 92N

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

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

| Le projet se situe-t-il : | Oui | Non | Lequel/Laquelle ? |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ZNIEFF de type 2 "MONT VINAIGRER - OBSERVATOIRE" située à environ 1,2km |
| 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"/> | Nice |
| 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"/> | Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement III de la métropole Nice Côte d'Azur |
| 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"/> | Le projet est situé - dans périmètre de protection MH inscrit « Excelsior Hôtel Régina (anciennement) » inscrit le 6/07/1992. - en limite immédiate du périmètre de protection MH classé « Arènes de Cimiez », classé le 13/05/1865. |
| 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"/> | PPRincendie (approuvé le 7 février 2017) PPRinondation Vallée du Var (approuvé le avril 2011) PPRinondation Paillon (approuvé le 17 novembre 1999) PPRséisme (approuvé le 28 janvier 2019) PPRmouvement de terrain CIMIEZ (approuvé le 05 décembre 2008) et hors CIMIEZ (approuvé le 16 mars 2020) |
| Dans un site ou sur des sols pollués ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Aucun site Basias ou Basol n'est recensé sur la zone du projet (source : georisques.gouv.fr) |
| 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 est situé à : - environ 1,2 km de la ZSC Corniches de la Riviera « FR9301568 » - environ 2,4 km de la ZSC Vallons obscurs de Nice et de Saint Blaise « FR9301569 » |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Les terrassements pour l'aménagement des parkings souterrains sont susceptibles d'engendrer un rabattement provisoire de la nappe en phase travaux. Une étude géotechnique a été lancée qui permettra de déterminer le niveau de la nappe souterraine. |
| | Est-il excédentaire en matériaux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet nécessitera des terrassements ainsi que la démolition des différents bâtiments. Ces matériaux seront acheminés vers les centres de tri spécifique. Les terres végétales issues des terrassements pourront être réutilisées pour l'aménagement en surface du projet où de nombreux espaces verts sont prévus. |
| | 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"/> | Une expertise écologique a été réalisée sur site au printemps 2020 et sera complétée au mois de juillet (annexe 8). Les enjeux écologiques pour ce site apparaissent comme très réduits et potentiellement réduits. Les habitats naturels sont essentiellement d'origine anthropique et aucune espèce végétale patrimoniale ne semble se développer sur le site. Les enjeux faunistiques sont à priori également réduits. |
| | 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"/> | Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus d'1,2km (Corniches de la Riviera), séparé par de nombreuses infrastructures du projet et ne présentant pas les même caractéristiques que le site du projet (site très urbain). En ce sens, aucun impact n'est à prévoir sur un habitat ou une espèce inscrite à ce site Natura 2000. |

| | | | | |
|------------------|--|---|--|---|
| | 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 s'inscrit sur un site totalement artificialisé en milieu urbain |
| Risques | Est-il concerné par des risques technologiques ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Est-il concerné par des risques naturels ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Plan de prévention du risque sismique, zone B0 (rocher sans effet de site topographique). Les préconisations des études géotechniques seront prises en compte dans le conception des fondations des bâtiments |
| | 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"/> | Une étude trafic a été réalisée et est jointe en annexe (annexe 7). De manière générale, le projet impact peu la situation existante. On note que la demande actuelle et future sera inversée du fait du changement de destination de la parcelle (usage actuel tertiaire vers un usage résidentiel) |
| | Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ? | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Excepté la phase travaux, le projet ne sera pas source de bruit. Le caractère urbain du site est pris en compte dans l'acoustique des bâtiments pour répondre aux exigences de confort associées à la typologie des usages |

| | | | | |
|------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| | <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>Le projet nécessitera en phase exploitation la mise en œuvre d'un éclairage public au niveau des différents accès.</p> <p>Cependant, le site est localisé dans un environnement urbain qui est déjà émetteur de lumière, principalement par l'éclairage public des axes de circulation. Le projet ne sera pas source d'émission lumineuse significative à l'échelle du quartier.</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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>La répartition des surfaces perméables / imperméables sera modifiée. Une étude hydraulique permettra de déterminer cette répartition et des mesures de compensation le cas échéant.</p> <p>Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial communal.</p> |
| | <p>Engendre-t-il des effluents ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>L'opération sera raccordée au réseau pluvial et au réseau eaux usées existants</p> |
| | <p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>En phase exploitation, la création de nouveaux locaux (résidence sénior, logements, commerces) sera à l'origine d'une nouvelle production de déchets ménagers.</p> <p>Ces derniers feront l'objet d'une collecte, d'un tri et d'une valorisation dans la continuité du service en vigueur sur le territoire du Nice Côte d'Azur.</p> |

| | | | | |
|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Patrimoine / Cadre de vie / Population | Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Aucune atteinte au patrimoine architectural et culturel n'est pressenti. Les travaux seront soumis à déclaration préalable au titre de la protection des monuments historiques (projet situé dans le périmètre de protection du monument historique inscrit "Excelsior Hôtel Régina"). |
| | Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le site est déjà artificialisé et à usage tertiaire. Sa vocation sera donc modifiée pour accueillir notamment une résidence senior et des logements. |

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

- Une expertise écologique a été réalisée (et sera complétée par des inventaires au mois de juillet). A ce stade, les enjeux écologiques apparaissent faibles voire très faibles. En accord avec l'écologue et compte tenu de son expertise, les actions suivantes sont retenues à ce stade : prise en compte des enjeux éventuels relevés grâce aux prochains inventaires en juillet, prise en compte de l'enjeu lié aux espèces végétales invasives, végétalisation du futur site en privilégiant l'utilisation d'espèces végétales indigènes et en excluant les végétaux invasifs, limitation des éclairages artificiels extérieurs dans le futur projet.
- Une étude trafic a permis de définir le bilan de la demande actuelle et future du site ainsi que l'impact sur la circulation. Des préconisations sont également définies afin d'améliorer le fonctionnement circulatoire du quartier.
- Une étude géotechnique est lancée afin de connaître précisément le niveau du toit de la nappe souterraine et le cas échéant établir des mesures de protection. Si besoin, un dossier au titre de la loi sur l'eau sera élaboré.
- Le maître d'ouvrage est également engagé dans une démarche de réemploi des matériaux.

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.

Le site s'inscrit en coeur urbain. Il consiste à revaloriser un site tertiaire pour accueillir une résidence senior, des logements et des commerces. Au regard de la protection des espaces agricoles, le projet n'entraîne pas de consommation d'espaces agricoles. Au regard de la protection des milieux naturels, le projet n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, et l'expertise écologique montre l'absence d'incidence sur le réseau Natura 2000. De plus, la prise en compte des recommandations permettra notamment de lutter contre les espèces invasives. Au regard de la protection des milieux aquatiques, si un rabattement de nappe provisoire s'avère nécessaire, les incidences seront traitées dans le dossier au titre de la loi sur l'eau. Au regard de la protection du patrimoine, le permis de construire sera soumis à l'avis de l'ABF. Au regard des enjeux et de la prise en compte de ceux-ci, nous estimons que cette opération peut être dispensée d'EE.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

| Objet | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 1 | Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 | Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5 | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6 | Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets. | <input 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 |
|--|
| Annexe 7 : Etude trafic Annexe 8 : Expertise écologique |


9. Engagement et signature

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

Fait à le,

Julien DROUAUD

Signature

DocuSigned by:

B594093E921D4AB...