

SOCIETE DES HOTELS REUNIS

HOTEL CARLTON – 58 BOULEVARD DE LA CROISSETTE - CANNES PERMIS DE CONSTRUIRE – PROJET DE RENOVATION ET D'EXTENSION

NOTICE ENVIRONNEMENTALE

Annexe n°7 de la demande d'examen au cas par cas



Emetteur Arcadis
Agence de PARIS
9 Avenue Réaumur
92354 Le Plessis Robinson Cedex
Tél. : +33 (0)1 46 23 77 77
Fax : +33 (0)1 46 01 35 80

Réf affaire Emetteur
Chef de Projet J.LAMOUR
Auteur principal J.LAMOUR
Nombre total de pages 38

| Indice | Date | Objet de l'édition/révision | Etabli par | Vérifié par | Approuvé par |
|--------|------------|------------------------------------|------------|-------------|--------------|
| A01 | 14/06/2017 | Première version | LCO | JLA | JLA |
| A01 | 19/06/2018 | Prise en compte remarques Expectra | LCO | JLA | JLA |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Il est de la responsabilité du destinataire de ce document de détruire l'édition périmée ou de l'annoter « Edition périmée ».

Document protégé, propriété exclusive d'ARCADIS ESG.

Ne peut être utilisé ou communiqué à des tiers à des fins autres que l'objet de l'étude commandée.

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|-----------|
| 1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE | 4 |
| 2 PRESENTATION DU PROJET | 5 |
| 2.1 Localisation du projet | 5 |
| 2.2 Description du projet | 6 |
| 2.3 Justification du projet | 9 |
| 2.4 Planning d'intervention | 10 |
| 3 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PRINCIPALES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES MISES EN PLACE | 11 |
| 3.1 Milieu physique | 11 |
| 3.1.1 Topographie / Géologie / Hydrogéologie | 11 |
| 3.1.2 Hydrologie et risque d'inondation | 13 |
| 3.1.3 Sites et sols pollués | 16 |
| 3.2 Milieu naturel | 19 |
| 3.2.1 Etat initial | 19 |
| 3.2.2 Prise en compte des enjeux écologiques dans la conception et les travaux du projet | 21 |
| 3.3 Patrimoine et paysage | 21 |
| 3.3.1 Etat initial | 21 |
| 3.3.2 Prise en compte des enjeux écologiques dans la conception et les travaux du projet | 23 |

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011, portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, a introduit la procédure de demande d'examen au cas par cas, conformément à l'article R.122-2.-I du code de l'environnement qui dispose : « Les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé au présent article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau ».

Ce décret a été abrogé par le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016, qui a modifié notamment les rubriques du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement.

Une analyse des rubriques du tableau a été réalisée. Il en ressort que le projet est concerné par la rubrique 39a suivante (en gras dans le tableau suivant).

| CATÉGORIES DE PROJETS | Projets soumis à évaluation environnementale | Projets soumis à examen au « cas par cas » en application de l'annexe III de la directive 85/337/ CE | Justification projet |
|--|---|---|--|
| 39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté. | a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l' article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l' article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² . | a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m². | Projet prévoyant la création d'une SDP comprise entre 10 000 et 40 000 m ² (13 459 m ²) |
| | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l' article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l' article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² . | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² . | |

Tableau 1 : Extrait de l'annexe de l'art. R122-2 du code de l'environnement relatif au présent projet

Le projet est donc soumis à examen au cas par cas. Le formulaire cerfa n° 14734 dans sa version 3 (14734*03) a ainsi été complété. Le présent document correspond à l'annexe 7 « Notice environnementale » de ce cerfa.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 Localisation du projet

Le projet concerne l'extension et la réhabilitation de l'hôtel Intercontinental Carlton localisé au 58, boulevard de la Croisette à CANNES (06). L'hôtel existant de type SS+R+7 a une forme en U avec la façade principale donnant sur le boulevard de la Croisette et deux ailes en retour, rue Einesy et rue Canada.

Il est prévu la rénovation complète de l'hôtel existant et la création de deux ailes en extension des ailes existantes, l'ensemble sur 3 niveaux de sous-sols débordants de la superstructure.

L'Ensemble Immobilier est situé sur la parcelle cadastrale BX 34-203-207, d'une superficie de 10 050 m². Cette parcelle est bordée au sud par le boulevard de la Croisette, à l'est par la rue Canada, à l'ouest par la rue Einesy et au nord par la Résidence CARLTON Riviera. Actuellement la parcelle est utilisée en aire de stationnement et en surfaces techniques. Elle est imperméabilisée à 100%. (Parking enrobé).

La photo aérienne ci-dessous permet de visualiser l'emprise de l'extension.

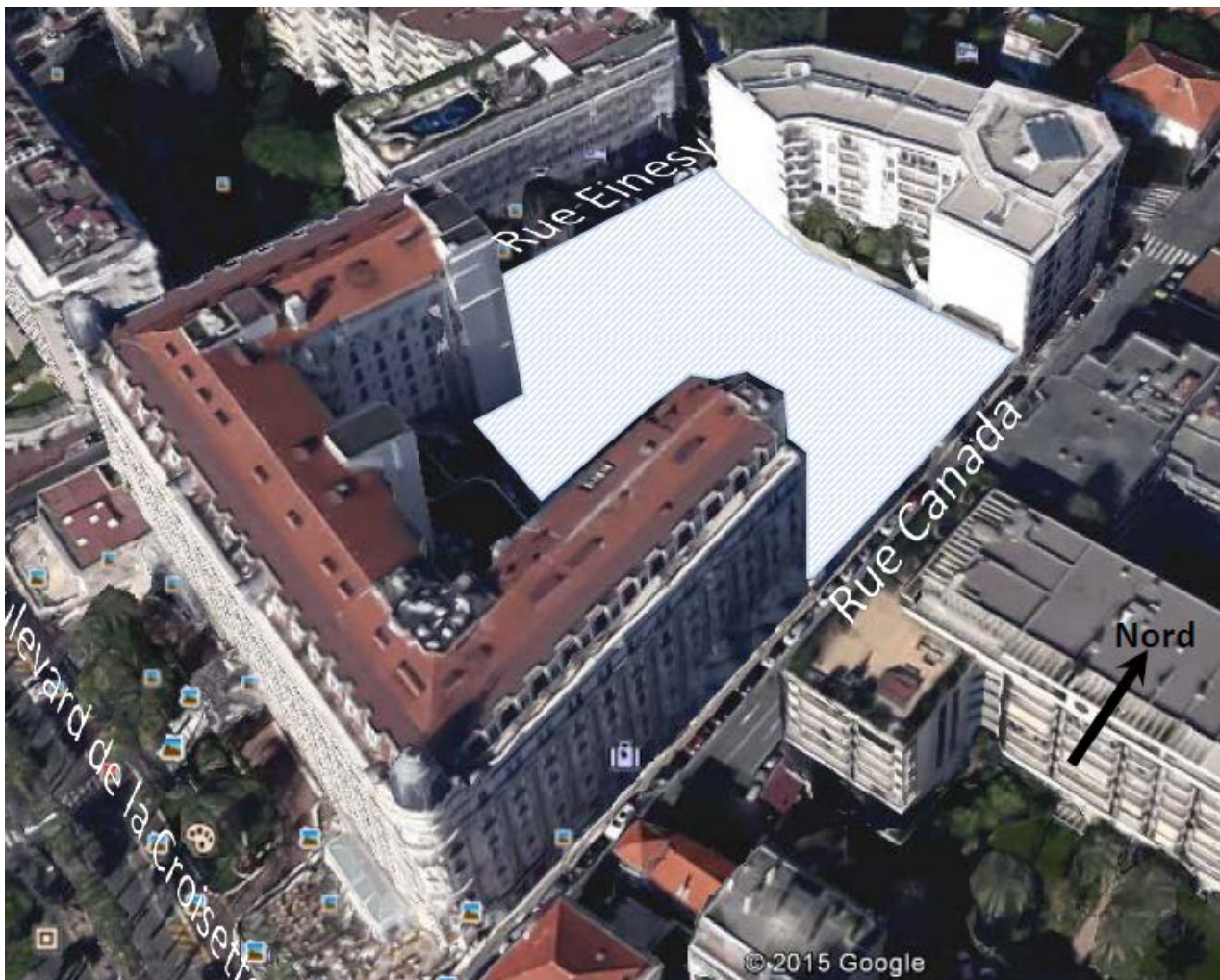
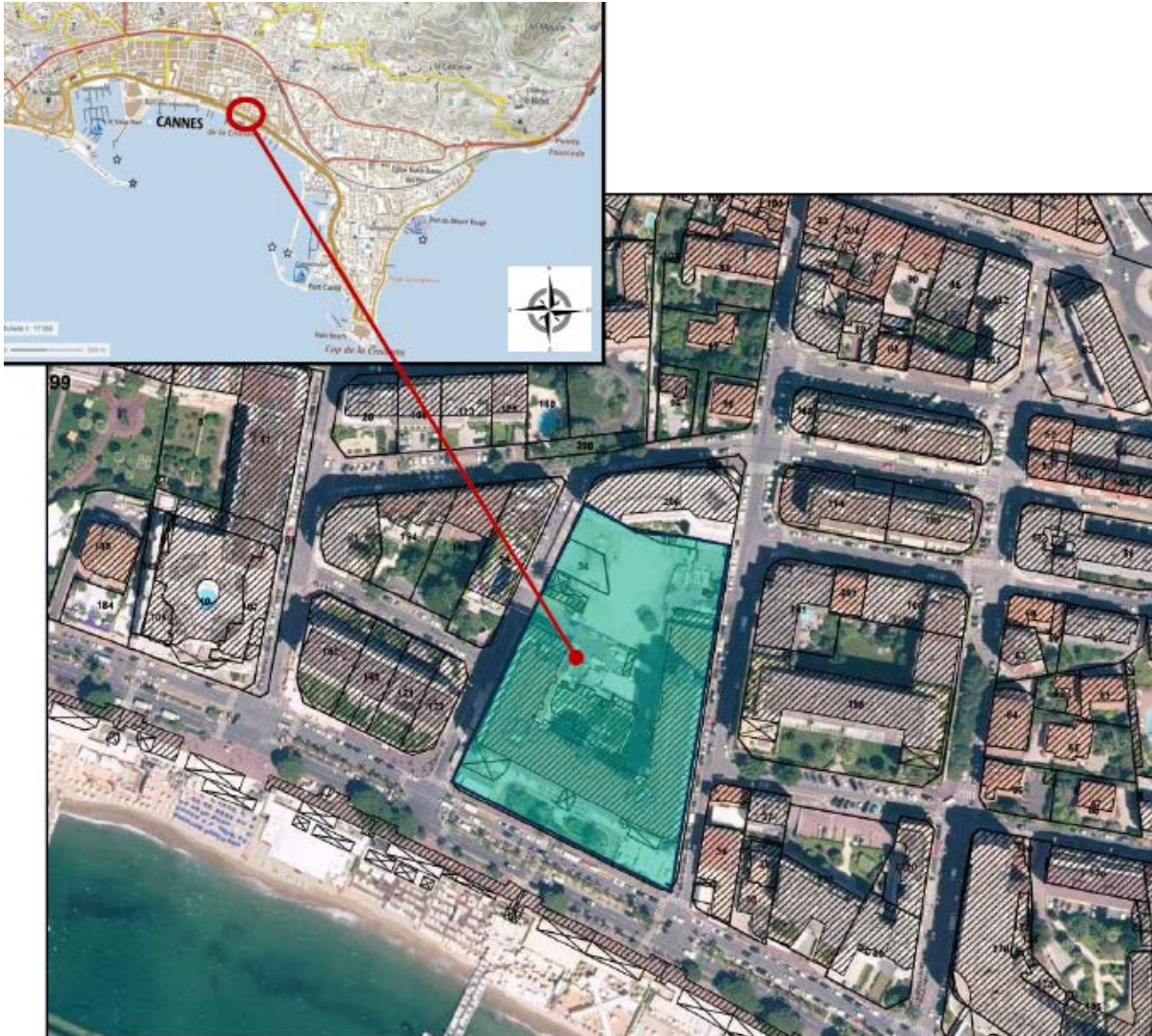


Figure 1 : Localisation du site



Plusieurs projets d'extension se sont succédés :

- PC1 n°06029 08 0180 - Permis de construire Initial - accepté le 22/07/2009 et prorogé le 22/06/2012 ;
- PCM1 n°06029 08 0180 M01 - Permis de construire modifié - accepté le 30/03/2012 ;
- PCM3 n°06029 08 0180 M03 - Permis de construire modifié - accepté le 03/05/2016 ;

Les modifications les plus notables sont au niveau de la partie « infra ».

2.2 Description du projet

Le bâtiment existant sera dénommé « Old Lady ». Les travaux concerneront la rénovation de la Old Lady du R+7 au 1er sous-sol avec un niveau appelé mezzanine partiel entre rez-de-chaussée et R+1 et la construction

d'une extension avec terrasse accessible en R+6 côté rue Canada, terrasse technique en R+6 côté Einesy avec également un niveau mezzanine communiquant avec la Old Lady entre rez-de-chaussée et R+1, sur trois niveaux de sous-sol dont seul le 3ème sous-sol sera accessible au public.

Les niveaux R+1 à R+5 abriteront des appartements ou suites mais n'auront pas de communication avec la Old Lady.



Les travaux seront réalisés en plusieurs phases dont deux pour la Old Lady sans fermeture de l'établissement.

Le projet d'extension comprend la construction de deux ailes en prolongement des ailes du Carlton existant ; une aile Ouest coté rue Einesy et une aile Est coté rue Canada. Ces deux « wings » en R+5 (aile Einesy et aile Canada) reposeront sur trois niveaux de sous-sol débordants des parties en élévation. Les calages altimétriques des niveaux finis sont présentés dans le tableau ci-dessous. A noter que les niveaux de sous-sols accueillent des locaux « nobles » en plus de zones de parkings et d'espaces BOH (stockage, livraison...)

| Niveaux | Nivellement NGF | Aménagements principaux |
|-----------|-----------------|--|
| SS-3 | - 5,30 | Conférence center, meeting room, cuisines, stockages, rampe d'accès... |
| SS-2 | - 1,20 | Conférence centre, parking, rampe d'accès, locaux techniques... |
| SS-1 | 1,80 | Conférence center, locaux technique, approvisionnement, économat |
| Rdc | 4,80 | Boutiques, rampe d'accès sous sols |
| Mezzanine | 8,17 | Restaurant personnel |
| R+1 | 11,22 | Chambres, suites |
| R+2 | 14,30 | |
| R+3 | 17,81 | |
| R+4 | 21,32 | |
| R+5 | 24,82 | Suites, groupes froids, chaufferie |

Tableau 2 : Principaux aménagements envisagés

Le calage du sous-sol R-1 à 1,8 NGF permet de faire correspondre le sous-sol de l'hôtel existant au sous-sol du projet. Le conférence center de 775 m² en sous-sol a une hauteur de 6,3 m sous plafond et s'étend sur les 3 niveaux de sous-sol.

En extérieur, sur la partie débordante du sous-sol, calé au niveau rdc, le projet prévoit une piscine et un espace jardin. Il est prévu une épaisseur de « terre » de 1 m sur la dalle supérieure du SS-1. La surface totale du projet au sol est d'environ 3 800 m² (emprise de la fouille).

Le tableau de synthèse suivant permet de définir la destination des constructions du projet (en surface de plancher – m²)

surfaces de plancher en m²

| Destinations | Surface existante avant travaux (A) | Surface créée ⁴ (B) | Surface créée par changement de destination ⁵ (C) | Surface supprimée ⁶ (D) | Surface supprimée par changement de destination ⁵ (E) | Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E) |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--|------------------------------------|--|--|
| Habitation | | | | | | |
| Hébergement hôtelier | 30481 | 13459 | | 2840 | | 41100 |
| Bureaux | | | | | | |
| Commerce | | | | | | |
| Artisanat ⁷ | | | | | | |
| Industrie | | | | | | |
| Exploitation agricole ou forestière | | | | | | |
| Entrepôt | | | | | | |
| Service public ou d'intérêt collectif | | | | | | |
| Surfaces totales (m ²) | 30481 | 13459 | | 2840 | | 41100 |

Ainsi se seront donc près de 13459 m² de Surface de Plancher (SDP) qui seront créés.

Les coupes suivantes du projet sont proposées. Elles sont extraites de l'annexe 4.



Figure 2 : Coupe longitudinale

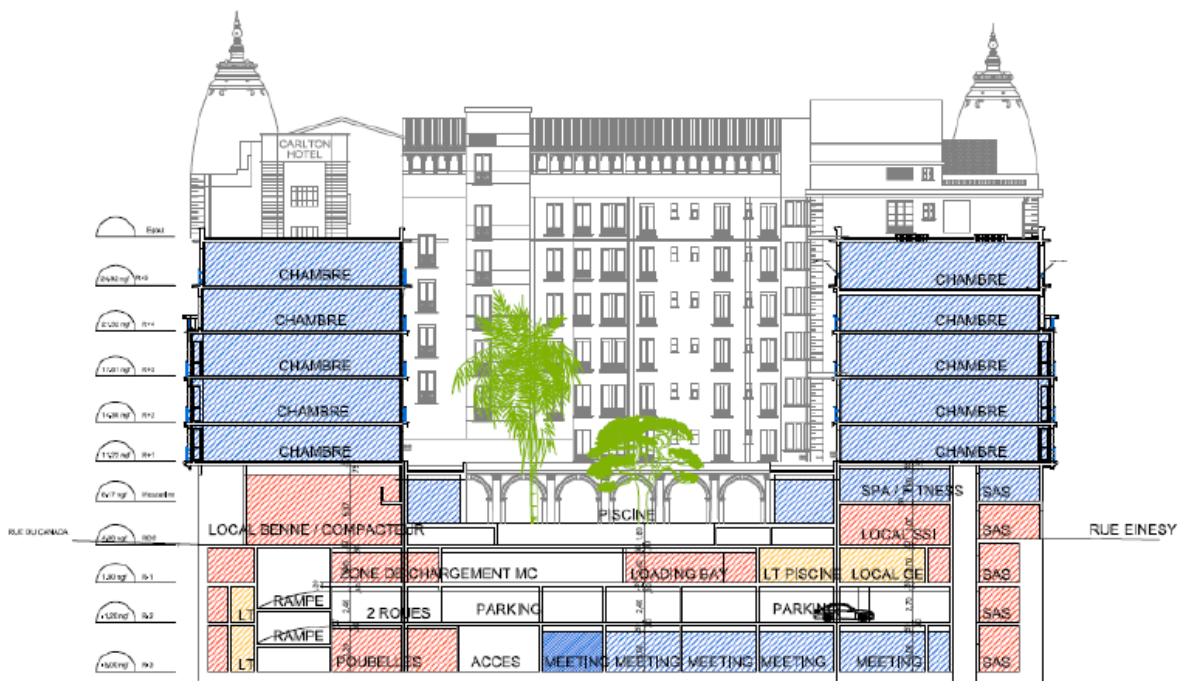


Figure 3 : Coupe transversale

2.3 Justification du projet

Le 30 janvier 1911, Henri Ruhl et le Grand-Duc Mickaël de Russie inaugurèrent la première moitié du Carlton. Ce sont les architectes Charles DALMAS et Marcellin MAYERES qui conçurent l'édifice à l'image du Carlton de Londres mais avec 2 coupoles rondes en rotonde.

C'est en 1913 que la 2ème moitié est achevée.

La symétrie de la façade du Palace est enfin réalisée. Cette photo et cette architecture marqueront à jamais le Boulevard de la Croisette.

Sponsor du tout premier Festival de Cannes en 1946, désormais un des hôtels préférés des stars qui viennent fouler le tapis rouge - avec sa façade bicolore Belle Epoque, surmontée par ses deux coupoles, l'hôtel est devenu indissociable du paysage et de l'esprit de la Croisette. L'identité de l'établissement est profondément ancrée dans l'histoire cannoise.

Bien plus qu'un bâtiment emblématique, le Carlton de Cannes est l'un des fleurons de l'hôtellerie de luxe à la française. Service d'exception, architecture iconique, excellente visibilité et localisation de qualité, tout ceci confère au Carlton ses cinq étoiles et lui permet de rivaliser avec les palaces et hôtels de luxe de la Côte d'Azur.

Cependant, aujourd'hui, un projet de rénovation s'impose afin d'établir le Carlton comme leader de l'hôtellerie de luxe en France grâce à un passage vers le cinq étoiles luxe. Un projet aux nombreuses retombées positives, aussi bien pour l'hôtel que pour la collectivité et l'économie locale.

La Carlton, bien plus qu'un simple hôtel, est un outil au service du développement économique et touristique de la Côte d'Azur qui a su s'adapter et évoluer avec son temps. Il a ainsi accompagné la naissance du tourisme

de luxe, il a su s'adapter aux nouveaux besoins du territoire par la suite avec la création d'un septième étage. Aujourd'hui, le nouveau projet doit lui permettre de s'adapter à la nouvelle demande touristique et aux nouveaux besoins économiques.

2.4 Planning d'intervention

Les différentes phases de travaux prévues sont :

- Les travaux de fondations et d'infrastructure de l'extension (gros œuvre uniquement) sont en cours depuis le printemps 2016 par l'entreprise Bouygues, et doivent se terminer début 2019 (le « Package 1 » réalisé en cohérence avec le PCM3)
- Les travaux TCE de rénovation de l'hôtel existants, la construction TCE des nouvelles ailes et du jardin (superstructure de l'extension) ainsi que l'ensemble des corps d'états secondaires et de finition dans les niveaux d'infrastructure de l'extension (« Package 2 ») font l'objet de travaux à venir sans fermeture complète de l'hôtel existant. Ces travaux sont décomposés en 2 phases :
 - La phase 1 : rénovation de la ½ aile rue du Canada, ½ hôtel existant rue Einesy en exploitation et début des travaux de la superstructure de l'extension
 - La phase 2 : rénovation de la ½ aile rue Einesy, réouverture du ½ hôtel existant rue Einesy en exploitation et continuité des travaux de la superstructure de l'extension

Le planning prévisionnel pour le Package 2 est un démarrage fin 2018, pour 28 mois de travaux (en 2 phases) avec une livraison prévisionnelle courant 2021.

3 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PRINCIPALES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES MISES EN PLACE

3.1 Milieu physique

3.1.1 Topographie / Géologie / Hydrogéologie

3.1.1.1 Etat initial

Topographie

Le projet d'extension se situe au droit de la cour intérieur du Carlton, zone globalement plane, dont les cotes altimétriques varient de l'ordre de 4,5 à 5,5 m/TN avec une cote moyenne retenue à 4,8 NGF pour les besoins de l'étude.



Figure 4 : Photo de la cour intérieur

Géologie/risques naturels géologiques

D'après la carte géologique de GRASSES CANNES au 1 /50 000ème du BRGM (extrait ci-dessous), la géologie du site est caractérisée par des formations alluvionnaires récentes de l'Holocène (Fz). Ces formations proviennent de colluvions, de limons quaternaires et de sables pliocènes, mêlées à des sables d'origine littorale apportés par le vent.

Ces formations alluvionnaires reposent sur le substratum, le muschelkalk moyen calcaire d'épaisseur variable et constitué de calcaire alternant avec des lits marno calcaires jaunâtres, des argiles et des bancs dolomitiques.

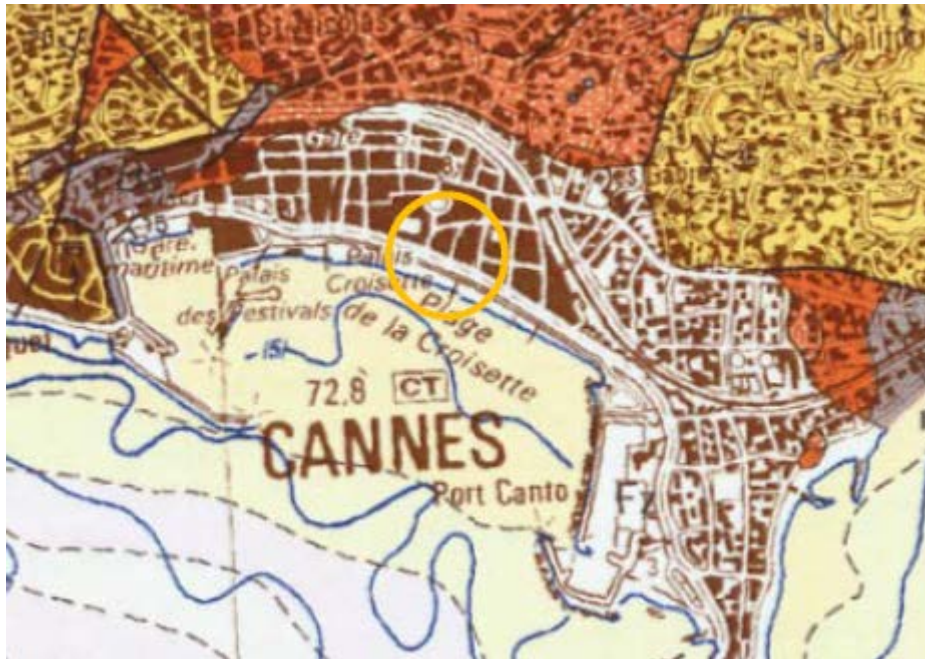


Figure 5 : Extrait carte géologique du BRGM

Hydrogéologie, risque d'inondation lié aux eaux souterraines et usage des eaux

• Niveaux d'eau

L'ensemble des piézomètres installés sur le site au cours des différentes études et les mesures effectuées montrent la présence d'eau dans les formations alluvionnaires. De l'ensemble des données hydrogéologiques, il peut être retenu au droit du site les niveaux d'eaux caractéristiques suivants :

- niveau EB (basses eaux) : 1,1 NGF ;
- niveau EF (eaux fréquentes) : 2,0 NGF ;
- niveau PHE (plus hautes eaux) : 2,5 NGF ;
- niveau EE (eaux exceptionnelles) : 3,0 NGF.

Le projet ne s'inscrit pas au sein d'une zone de répartition des eaux identifiée par le Bassin Rhône Méditerranée en 2015.

• Risque inondation

Le risque de remontée de nappe constitue un danger un assez fort comme présenté sur la figure suivante :



Figure 6 : Risque de remontée de nappe (source : infoterre)

3.1.1.2 Prises en compte des contraintes géologiques et hydrogéologiques

Compte tenu de la proximité de la nappe et du besoin de pompage en phase travaux, l'annexe 11 synthétise les mesures de réduction prévues par le maître d'ouvrage afin de maîtriser l'impact géologique et hydrogéologique du projet.

Les particularités géologiques et hydrogéologiques locales ont été prises en compte dans la conception du projet. Ainsi, les incidences qualitatives résiduelles sur les eaux souterraines seront faibles après mises en place des mesures.

3.1.2 Hydrologie et risque d'inondation

3.1.2.1 Etat initial

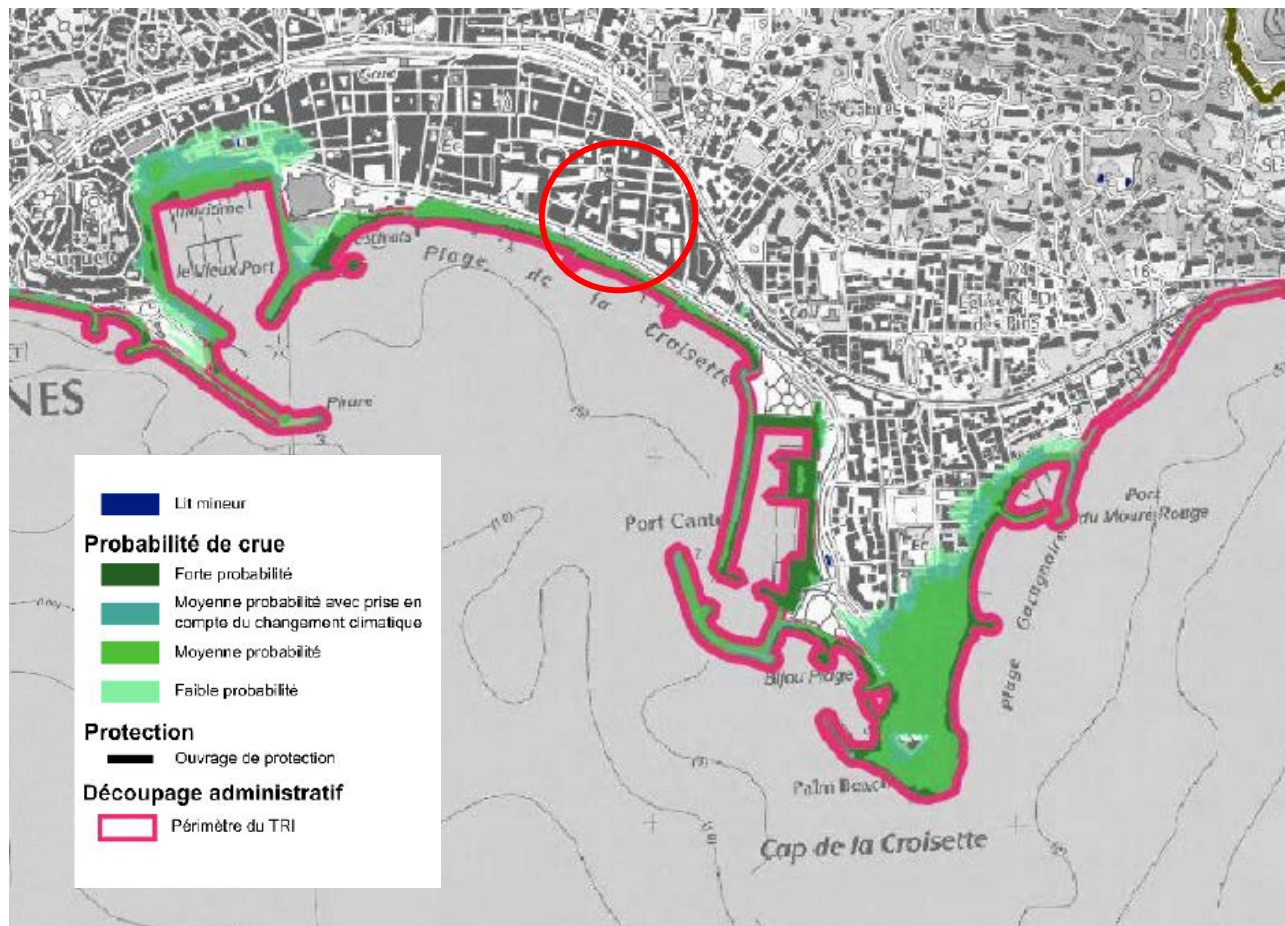
Territoire à risque important d'inondation

Le secteur Nice/Cannes/Mandelieu a été intégré dans un TRI dont le périmètre, constitué de 32 communes autour du bassin de vie niçois, a été précisé pour tenir compte de certaines spécificités du territoire (dangerosité des phénomènes, cohérence hydraulique, pression démographique ou saisonnière, caractéristiques socio-économiques, ...).

Le 20 décembre 2013, le préfet coordonnateur de bassin a arrêté la cartographie de ce TRI, qui prend en compte le risque lié à la submersion marine et le risque lié aux débordements de cours d'eau pour :

- le Var,
- les Paillons,
- le Riou de l'Argentière,
- la Siagne,
- la Brague,
- le Loup,
- la Cagne.

Le secteur d'étude est inclus dans le périmètre du TRI, mais n'est pas concerné par le risque lié au débordement de la Siagne comme justifié ci-dessous.



Atlas des zones inondables (AZI)

L'établissement des atlas des zones inondables a pour origine la circulaire ministérielle du 14/10/2003 visant à préciser la politique de l'Etat en matière de connaissance des phénomènes d'inondation et de mise à disposition de l'information correspondante. Les atlas des zones inondables constituent un outil de référence pour les services de l'Etat et ont vocation à être enrichis à mesure de l'évolution des connaissances. La méthode utilisée est la méthode hydrogéomorphologique, qui permet de cartographier à l'échelle 1/25 000 des phénomènes d'inondation susceptibles de se produire en l'état naturel des cours d'eau. Ces atlas sont un préalable à la réalisation des Plans de Prévention des Risques d'inondation.

Sur le secteur, le risque de débordement de cours d'eau est qualifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) Siagne, Grande et Petite Frayère, Vieille Siagne, Roquebillière, validé en 2008.

Le projet est situé en zone inondable d'après cet AZI.

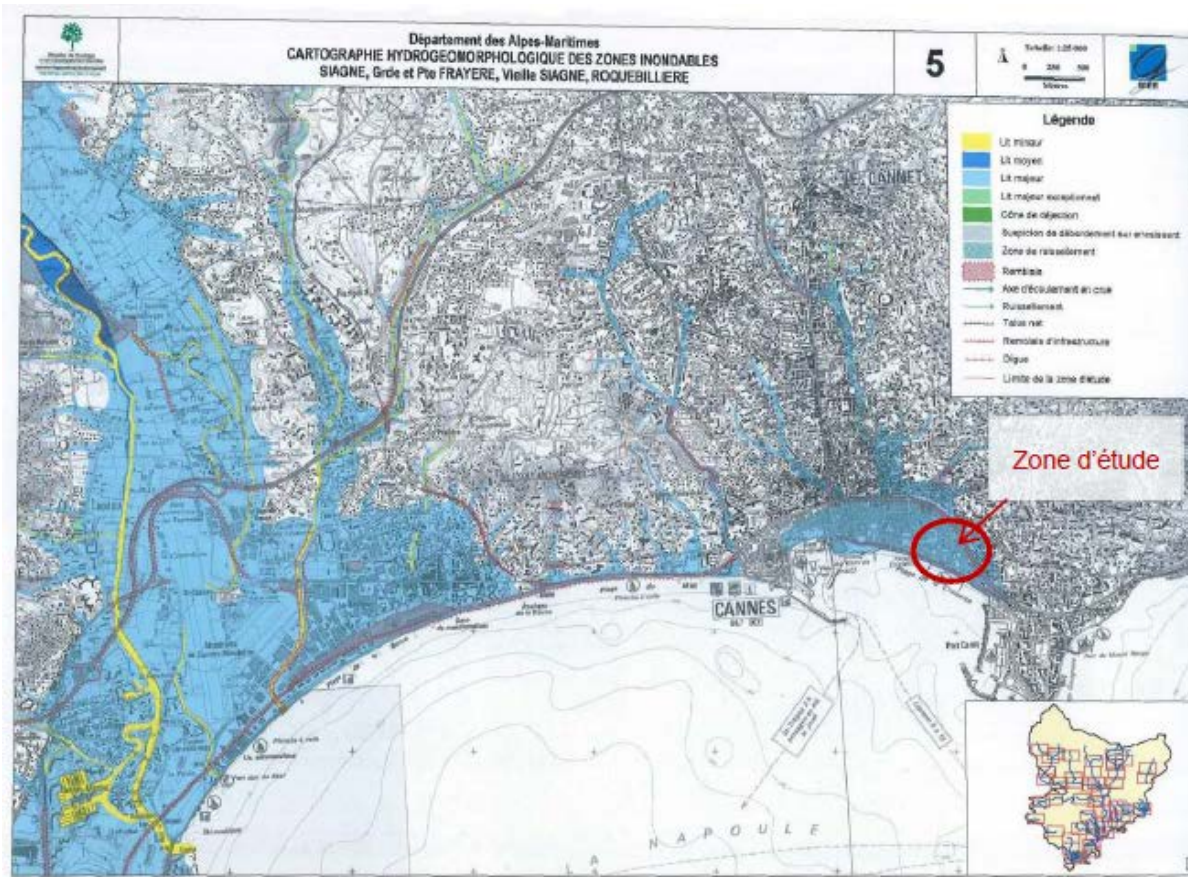


Figure 8 : Cartographie de l'AZI Siagne, Grande et Petite Frayère, Vieille Siagne, Roquebillière
(source : SIAUBC)

Plan de prévention du risque inondation (PPRI)

Dans les PPRI, la connaissance des zones inondables est affinée par rapport à celle de l'AZI par des études complémentaires (recherche historique, étude hydraulique,...), notamment sur les secteurs à enjeux.

Seule l'information du PPRI fait foi d'un point de vue réglementaire. Néanmoins, l'AZI constitue un porter à connaissance de l'Etat aux collectivités, afin que ces dernières intègrent la prévention des risques naturels prévisibles dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagements en général. Suite aux crues d'octobre 2015 sur la commune de Cannes, le Préfet a rappelé aux collectivités la nécessité de considérer le risque inondation dans tout projet de développement, dans l'attente de réaliser les PPRI couvrant l'ensemble du territoire et des risques.

En effet, si la zone d'étude n'est pas incluse dans le périmètre des zones inondables défini dans le PPRI de la basse vallée de la Siagne (validé en 2007), précisons que la commune de Cannes est concernée par un risque lié au ruissellement urbain (au même titre que tous les secteurs fortement urbanisés de la bande littorale du département), comme précisé dans le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).

3.1.2.2 Prises en compte de l'enjeu inondation

Compte tenu de la vulnérabilité du site à l'aléa inondation, une étude de vulnérabilité a été réalisée et fixe les mesures de réduction prévues par le maître d'ouvrage pour maîtriser cet aléa (annexe 9). En synthèse les mesures suivantes seront mises en œuvre :

- limiter les entrées d'eau sur site, par la création d'un réseau d'assainissement pluvial adapté et, en cas de pluies exceptionnelles, la mise en place de batardeaux et sacs de sables améliorés au niveau des rampes d'accès véhicules et des entrées piétons ;
- faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation dans des zones refuges : les niveaux situés sous la cote des PHEC sont évacuables par un escalier dont la sortie est située au-dessus de la cote des PHEC ;
- gérer l'après-crise et la remise en état des installations, avec la mise à disposition au sein de l'établissement de dispositifs de pompage et la protection des installations électriques.

En complément, un plan de sauvegarde à l'échelle du site sera mis en place, afin de définir les modalités de surveillance et les actions à mettre en œuvre en cas de crise.

Les particularités hydrauliques locales ont été prises en compte dans la conception du projet. Ainsi, les incidences qualitatives résiduelles vis-à-vis de l'aléa inondation seront faibles après mises en place de mesures de réduction ciblées.

3.1.3 Sites et sols pollués

3.1.3.1 Etat initial

Les études environnementales déjà réalisées sur le site sont :

- Diagnostic initial ERM de décembre 2006 (au niveau du garage de l'hôtel, parcelle actuellement cédée et ne faisant plus partie du site), Rapport non disponible ;
- Diagnostic approfondi de pollution de sol (EV 12-045/BAE), APAVE avril 2012 ;
- Etude hydrogéologique des pompages de rabattement de nappe, nécessaires à la réalisation des fouilles de terrassement, EAU ET PERSPECTIVES, 31 Mai 2012 (Dossier N°090/12)

Les études environnementales réalisées par l'APAVE en avril 2012 ont mis en évidence six sources potentielles de pollution des sols et du sous-sol dues au site :

- L'ancienne blanchisserie,
- Les anciennes cuves de fioul présentes sur le site en 1974,
- La cuve de fioul existante du groupe électrogène,
- Le transformateur,
- La zone déchets,
- Le séparateur à graisse.

Les études historiques et documentaires ont également permis d'identifier l'ancien garage du Carlton comme une source extérieure de pollution. Sur la base de ces constats, l'APAVE a effectué en 2012 des investigations environnementales sur les milieux :

- Sol : 9 sondages avaient été réalisés au niveau des sources potentielles de pollution identifiées ;
- Eaux souterraines : pose de 4 piézomètres (Pz1, Pz2, Pz3 et Pz4) en plus de ceux existants du diagnostic initial de 2006 (Pz5 et Pz6). Les prélèvements d'eau avaient été réalisés sur les ouvrages Pz1, Pz2, Pz4, Pz5 et Pz6 et forage (Pz3 étant sec) ;
- Gaz du sol : prélèvement d'air sur un piézomètre gaz implanté au niveau de PT2 à 1,10 m de profondeur.

Les résultats ont mis en évidence :

- **Sur les sols :**

- Des anomalies en hydrocarbures totaux et en HAP avec des concentrations inférieures aux critères ISDI,
- La présence d'éléments de traces métalliques dans la gamme des concentrations des fortes anomalies (Base de données ASPITET de l'INRA),
- Le dépassement des seuils d'acceptation en ISDI pour deux échantillons sur 6 (au droit du sondage PZ4),

- **Sur les eaux souterraines :**

- La présence d'hydrocarbures totaux (5,07 mg/l) et en HAP (89,23 µg/l) sur PZ2 situé en limite de site en aval de l'ancien garage du Carlton,
- La présence de solvants chlorés (trichloroéthylène, tétrachloroéthylène et Cis 1,2 dichloroéthylène) sur 4 ouvrages avec un maximum constaté au droit de Pz5.

- **Sur le gaz du sol :**

- La présence de tétrachloroéthylène (190 µg/m³) ;

Ainsi des reconnaissances complémentaires ont été réalisées en 2015 avec pour objectifs :

- **Caractérisation complémentaire du milieu sol dans le but :**

- d'identifier la présence d'une éventuelle contamination des sols par les solvants chlorés au droit de l'ancienne blanchisserie (C1 à C6) ;
- d'identifier ou non la présence d'hydrocarbures au droit de l'ancienne cuve à fioul (C7) ;
- de caractériser la qualité environnementale des sols jusqu'au niveau fond de fouille prévu dans le cadre du projet (environ -6 m NGF).

- **Caractérisation complémentaire du milieu eaux souterraines dans le but :**

- de suivre l'évolution des polluants dans les eaux souterraines au droit du site et notamment l'évolution des concentrations en solvants chlorés ;
- de proposer des solutions de traitement cohérentes dans le cadre des rejets d'eaux d'exhaures.

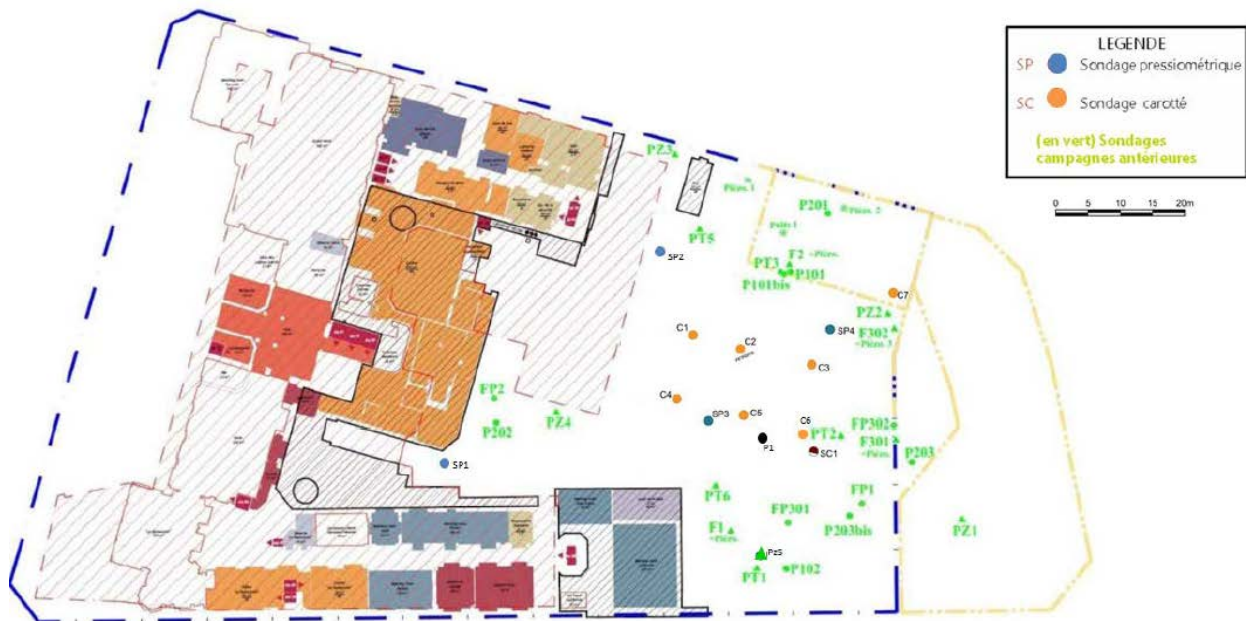


Figure 9 : Plan des investigations complémentaires de 2015

Les résultats analytiques des investigations environnementales de décembre 2015 ont mis en évidence l'absence de problématique organique et inorganique vis-à-vis d'une évacuation des déblais.

Sur les 28 échantillons prélevés et analysés, aucun dépassement de seuil ISDI n'a été constaté. Les 8 analyses réalisées sur éluât n'ont pas confirmé une problématique en sulfate, fraction soluble, plomb ou fluorures décelée sur 4 échantillons sur 6 lors du diagnostic APAVE de 2012. **Les suspicions de contamination des sols par des solvants chlorés (COHV), potentiellement liée à l'exploitation de l'ancienne blanchisserie, n'ont pas été confirmées par les prélèvements et analyses réalisés.**

Au regard des différents diagnostics environnementaux réalisés sur le site (ERM, APAVE, ANTEA GROUP), les contraintes environnementales liées au projet de réhabilitation et de l'extension de l'hôtel Carlton sont :

- La présence ponctuelle (PZ2, PT1, PZ4) de composés inorganiques sur éluât après lixiviation des sols (fraction soluble, sulfates, fluorures et plomb) en concentrations supérieures aux référentiels ISDI de l'arrêté ministériel du 14 décembre 2014, utilisé dans le cadre de l'acceptation de déblais en décharge inerte.
- La présence de solvants chlorés (notamment tétrachloroéthylène) en concentration anormale dans les eaux souterraines.

De plus, compte tenu de l'historique du site, de la présence de sources potentielles de contaminations de sols identifiées dans le diagnostic APAVE (ancienne blanchisserie, anciennes cuves de fioul, d'une cuve fioul du groupe électrogène, de transformateur, d'une zone déchets, de séparateur à graisse), et de la représentativité des sondages réalisés, un risque de contamination des sols par d'autres substances polluantes ne peut être écarté.

3.1.3.2 Prise en compte de l'enjeu pollution dans la conception et les travaux du projet

Comme précisé dans le plan de gestion des déblais du projet proposé en annexe 13 et à l'issue d'investigations complémentaires menées en 2016 et 2017, le maître d'ouvrage prévoit que l'intégralité des déblais générés

par les travaux soient géré en application stricte de la réglementation en vigueur. Ainsi selon la qualité des matériaux rencontrés alors ceux-ci seront adressés en centres agréés

3.2 Milieu naturel

3.2.1 Etat initial

Pré-diagnostic faune-flore

Le périmètre du projet est en dehors de toute zone de protection règlementaire du patrimoine naturel et en dehors de toute ZNIEFF de quelque type.

La carte ci-dessous permet de situer l'emplacement du projet par rapport à la zone Natura 2000 la plus proche :

- 1.7 km : Baie et cap d'Antibes – île de Lerins (FR9301573) : Directive Habitat.

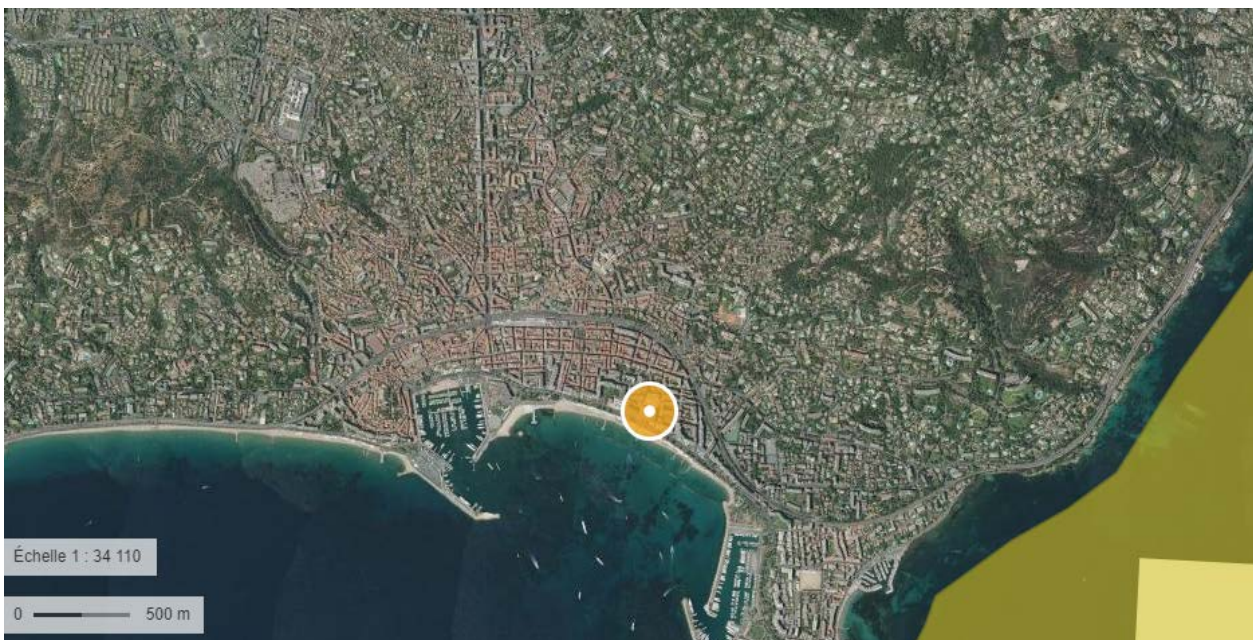


Figure 10: Localisation du projet par rapport aux zones de protection Natura 2000.

Par ailleurs, on trouve deux ZNIEFF a proximité du projet :

- 2.9 km : ZNIEFF de type II : Iles de Lérins (930012585) ;
- 3.8 km : ZNIEFF de type II : Rocher de Roquebillière (930020155).

Par ailleurs, le périmètre du projet est en dehors des enveloppes d'alerte des zones humides. La carte ci-dessous peut illustrer ces propos. Il s'agit d'une enveloppe des milieux potentiellement humides réalisée par les laboratoires « Infosol » d'Orléans et « UMR SAS » de Rennes/Quimper. Les zones vertes indiquent une probabilité assez forte, plus on va vers le bleu foncé plus la probabilité d'être dans une zone humide est importante.

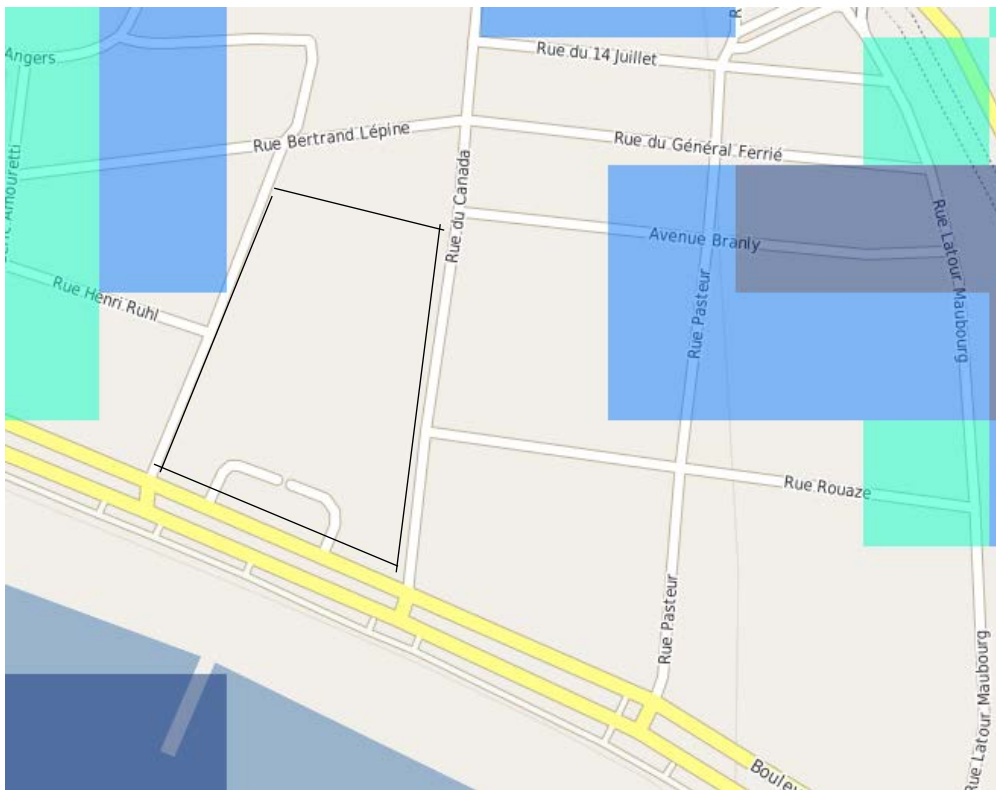


Figure 11 : Zones potentiellement humides

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Provence Alpes côte d'Azur, tel que publié le 7 novembre 2014 et modifié le 3 juillet 2015 indique que le projet se trouve dans une zone artificialisée (en rouge sur la carte). Il faut ajouter à ce constat qu'il n'intercepte aucune continuité écologique identifiée.



Figure 12: Localisation du projet sur la TVB (source : SRCE)

Le projet est en dehors de toute zone de protection du patrimoine naturel et des enveloppes d'alerte des zones. Le périmètre du projet situé en dehors de toute protection réglementaire de l'environnement ou encore d'inventaires d'espèces naturels.

A ce stade de l'étude, aucun enjeu floristique et faunistique n'ont été identifiés sur le périmètre du projet.

3.2.2 Prise en compte des enjeux écologiques dans la conception et les travaux du projet

L'absence d'enjeu identifié ne nécessite pas la mise en place de mesure spécifique de réduction.

3.3 Patrimoine et paysage

3.3.1 Etat initial

L'Hôtel Carlton est inscrit au titre des monuments historiques depuis un arrêté du 29 août 1989. Par conséquent, c'est la législation prévue au titre du code du patrimoine qui a vocation à s'appliquer pour le projet.

Le projet est également situé dans un tissu urbain continu qui est protégé au titre des monuments naturels et des sites prévue à l'article L 341-1 du code de l'environnement. Cela concerne *« des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. »*

On trouve deux sites inscrits distincts au titre de l'article L341-1 du code de l'environnement qui concernent directement le projet :

- La promenade de la Croisette (Identifiée en vert clair) ;
- La bande côtière de Nice à Théoule (Identifiée en vert plus foncé).



Figure 13 : Inventaire des inscriptions (source : géoportail)



Figure 14 : Patrimoine autour du périmètre du projet (source : Atlas des Patrimoines)

3.3.2 Prise en compte des enjeux écologiques dans la conception et les travaux du projet

Dès le démarrage de la conception du projet, l'Architecte des bâtiments de France a été intégré dans les choix constructifs et architecturaux du projet.