

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

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

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :
28/09/2020

Dossier complet le :
28/09/2020

N° d'enregistrement :
f09320p0227

1. Intitulé du projet

RESIDENCE HOTELIERE VIGO

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

SAGEC MEDITERRANEE

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

M. MANHES PHILIPPE Directeur d'Agence

RCS / SIRET

3 | 4 | 0 | 7 | 4 | 7 | 1 | 4 | 6 | 0 | 0 | 0 | 4 | 1

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains Catégorie N° 39 sous-rubrique a	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 m ² . Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment comprenant 10 800m ² de surface de plancher.

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 localisé à l'angle des rues Jean Vigo et Auguste Pégurier à Nice comprend :

- la démolition de 6 maisons individuelles et dépendances
- la construction d'une résidence hôtelière de 10 800m² de surface de plancher en R+6 et deux niveaux de sous-sols, et un espace de réservé aux locaux d'activités en rez-de-chaussée : bagagerie, restaurant bar, espace bien-être, loisirs/culture et bureaux administratifs.

Les parcelles cadastrales concernées sont les suivantes : NX 142-144-146-147-224-226-330-332-333-339 et 340.

L'unité foncière de 2426m² est située en zone UBb7 du PLU de la Métropole Nice Côte d'Azur.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont de dynamiser l'offre d'hébergement d'un quartier tombé en désuétude.

En densifiant cette zone déjà construite, le projet permet une requalification du site et de ses abords en le reliant à des zones nouvellement réaménagées et dynamiques comme le corridor du tramway ou le Grand Arénas tout proches.

Ainsi, ce projet s'insère dans une cohérence de globale renouveau urbain allant au-delà des rues où il s'implante. Il permettra de désenclaver, notamment grâce à la diversité des usages qu'il propose, ce quartier qui est à ce jour très refermé sur lui-même.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux prévus dans un délai de 30 mois seront réalisés selon le mode opératoire suivant :

- désamiantage des villas existantes,
- dé-raccordement des réseaux,
- déconstruction des villas,
- réalisation de l'enceinte périphérique,
- terrassements en masse,
- gros-oeuvre,
- second-oeuvre
- Espaces verts.

Cette phase travaux fera l'objet d'une attention particulière de manière à limiter les nuisances pendant le chantier. Une charte chantier à faibles nuisances sera appliquée.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Réalisation d'une résidence hôtelière comportant des locaux d'activités en rez-de-chaussée : bagagerie, restaurant bar, espace bien-être, loisirs/culture et bureaux administratifs.

Le complexe hôtelier accueillera 280 chambres sur 6 étages destinées à être louées pour de courts et moyens séjours à de jeunes actifs.

La réalisation des 2 niveaux de sous-sols comportera 129 places de parking, 20 places pour les 2 roues motorisées et 132 m² de locaux vélos.

Un espace végétalisé central de 90m² sera réalisé en pleine terre.

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 fait l'objet d'une demande de permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette	2 426 m ²
Surface de plancher hôtel	10 804 m ²
Surface utile (bagagerie, restaurant bar, espace bien-être, loisirs/culture et bureaux administratifs)	865 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Angle rues Jean Vigo / Auguste
Pégurier
06200 Nice

Coordonnées géographiques¹

Long. 07 ° 22 ' 17 " E Lat. 43 ° 67 ' 22 " N

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. 07 ° 22 ' 17 " E Lat. 43 ° 67 ' 22 " N

Point d'arrivée :

Long. 07 ° 22 ' 22 " E Lat. 43 ° 67 ' 19 " N

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"/>	Cf ANNEXE AU DOSSIER
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"/>	Le projet est situé dans la commune de Nice. En revanche, il est en dehors de la zone d'intervention du Conservatoire du littoral et en dehors de ZNIEFF marines.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé en zone verte (C) du PEB de l'aéroport de Nice. La commune est couverte par l'arrêté préfectoral du 12 février 1999 Bruit de l'autoroute A8. Elle est également couverte par l'arrêté préfectoral du 12 février 1999 Bruit généré par la ligne SNCF. Le projet n'est pas impacté pour ces 2 derniers équipements.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cf. Annexe patrimoniale du PLU Métropolitain Tome 1 : Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 – Commune de Nice
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"/>	Le projet est situé en zone B6 du PPR inondation de la Basse Vallée du Var approuvé au 25 juin 2013, et en zone blanche (risque nul) du PPRIF approuvé par arrêté du 7 février. La commune est couverte par un porter à connaissance de submersion marine datant de novembre 2017. Le projet ne se situe pas dans une zone submersible. Le projet est couvert par un PPR Mvt T prescrit au 27 juillet 2010 sans incidence. La commune a également un PPR sismique approuvé au 28 janvier 2019. Le projet est en zone B1 et B2. Enfin, il n'y a pas de PPRT sur la commune de Nice.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est historiquement occupé par des maisons individuelles. Il n'y a pas de site BASIAS ou BASOL sur le terrain de ce projet.
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 site Natura 2000 le plus proche se situe à 2km à l'ouest de l'opération. Il s'agit de la zone NATURA 2000 FR9312025 - Basse Vallée du Var - Directive Oiseaux.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Prélèvements d'eau potable pour l'alimentation de la résidence hôtelière. Sans impact majeur
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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"/>	Il n'existe pas d'espèce sur site (cf ANNEXE au dossier de demande). Les espaces végétalisés sont par ailleurs très réduits sur l'emprise de ce projet, et l'environnement très urbanisé. Il n'y a pas d'enjeu majeur en lien avec les prescriptions retrouvées dans la trame Verte et Bleue du PLU Métropolitain. Le projet apportant une végétalisation plus importante que l'existant permettra de jouer un rôle de relais écologique dans cette zone urbaine.
	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"/>	Cf ANNEXE au dossier : repérage de la zone Natura 2000 de la Basse Vallée du Var à 2km à l'est du site. Le projet n'aura pas d'impact sur cette zone naturelle.

	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"/>	
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"/>	Le projet est situé en zone B6 du PPR inondation de la Basse Vallée du Var approuvé au 25 juin 2013, et en zone blanche (risque nul) du PPRIF approuvé par arrêté du 7 février.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Les maisons existantes seront désamiantées avant démolition.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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"/>	Voie ferrée SNCF en catégorie 1 à 95m et Voie Pierre Mathis en catégorie 3 à 79m

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à moins de 100m de la voie Pierre Mathis et de la voie ferrée SNCF, toutes deux susceptibles de générer des vibrations.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les émissions lumineuses du projet seront contrôlées, avec des éclairages extérieurs limités au strict nécessaire, de préférence de type bornes lumineuses plutôt que des mâts, sur détection de présence et programmation avec horloge astronomique, et un choix de sources lumineuses chaudes (en évitant les lumières blanches et bleues). Les flux lumineux seront orientés vers le bas grâce à des casquettes.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les rejets se limitent à des usages restreints (restauration légères / bar et cuisines individuelles).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales. Ces eaux sont envoyées dans les réseaux communaux de traitement. Un bassin de rétention sera mis en place sur l'opération, permettant ainsi de réguler le débit de fuite des eaux pluviales. Les eaux de chantier seront traitées, respectant la charte chantier propre mise en oeuvre.
	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"/>	Déchets d'activités : emballages, fermentescibles, verre et ordures ménagères. Il est prévu plusieurs locaux poubelle pour environ 50m ² au total, pour trier les déchets et stocker les bacs de tri.

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"/>	

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 :

Incidences positives rejoignant le déploiement de la ligne 2 du tramway : réhabilitation de la zone et désamiantage des existants, création d'espaces verts, gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un bassin de rétention.

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) :

Voir l'ANNEXE au dossier

Par ailleurs, l'opération est engagée avec CERQUAL pour obtenir un niveau de certification NF HABITAT HQE.

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.

Une dispense semble être juste pour ce projet qui ne présente à ce jour aucune valeur écologique. Le projet apportera un renouveau économique, social et environnemental plus vertueux que l'existant.

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 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 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 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 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 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 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 : Dossier complet de présentation du projet et d'analyse des atouts et contraintes du site

9. Engagement et signature

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



Fait à

Nice

le,

28 septembre 2020

Signature


SAGEC
MÉDITERRANÉE
« Le Louvre »
13 rue Alphonse Karr • 06000 NICE
Tél. 04 93 82 08 18 • Fax 04 93 88 78 96
SAS au capital de 100 000 € • RCS NICE B 340 747 146