



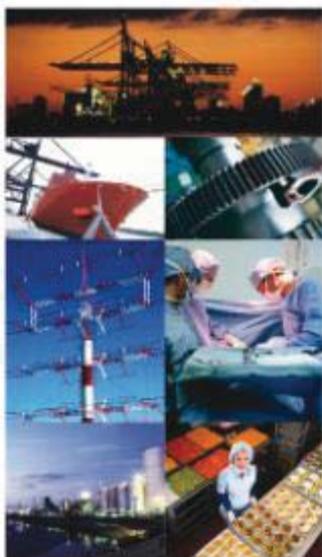
QUALITE
ENVIRONNEMENTALE
BATIMENT



SAGEC MEDITERRANEE

OPERATION VIGO

**Angle rues Jean Vigo / Auguste Pégurier
06000 NICE
Réalisation résidence hôtelière**



**DOSSIER
D'ACCOMPAGNEMENT AU
FORMULAIRE CERFA
14734*03 / ANNEXE 07**

Auteur	Document	Affaire n°	Version	Date
Amandine LIPARI	ANNEXE 07 au formulaire CERFA 14734*03	A5 ALSAGECVIGO230920	02	28/09/2020

Table des matières

1	INTRODUCTION	3
2	PRESENTATION DE L'EXISTANT	4
a.	Photographies aériennes	4
b.	Photographies du site	6
3	PRESENTATION DU PROJET	7
a.	Parcelles cadastrales	7
b.	Espaces végétalisés et mobilité douce	8
c.	Plans du projet	9
4	INSERTION URBAINE DU PROJET	12
a.	Loi littoral.....	12
b.	Le PLU de la Métropole Nice Côte d'Azur.....	12
c.	Les Emplacements Réservés et Servitudes d'Utilité Publiques (ER et SUP).....	13
d.	Les réseaux.....	14
e.	Les accès au site	14
5	DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	15
a.	Zone Natura 2000	15
b.	PEB – Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Nice	16
c.	Autres infrastructures impactant le projet.....	16
d.	PPRI – Plan de Prévention des Risques Inondation	17
e.	PAC Submersion.....	18
f.	Plan de prévention des risques sismiques	18
g.	Aléa retrait-gonflement des argiles.....	19
h.	Potentiel Radon.....	19
i.	Historique de pollution du site	19
j.	Patrimoine naturel présent sur site.....	22
6	SYNTHESE.....	25

1 INTRODUCTION

Le présent document d'accompagnement au formulaire CERFA 14734*03 permet de préciser les enjeux environnementaux du site d'étude du projet localisé sur la commune de Nice (06).

Les impacts potentiels du projet et mesures compensatoires mises en œuvre seront présentés dans un second temps.

L'opération de réalisation d'un projet d'hébergement hôtelier est implantée dans un secteur déjà urbanisé. Le projet localisé à l'angle des rues Jean Vigo et Auguste Pégurier à Nice accueille aujourd'hui 6 maisons individuelles et dépendances à démolir.

Le projet prévoit 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.

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

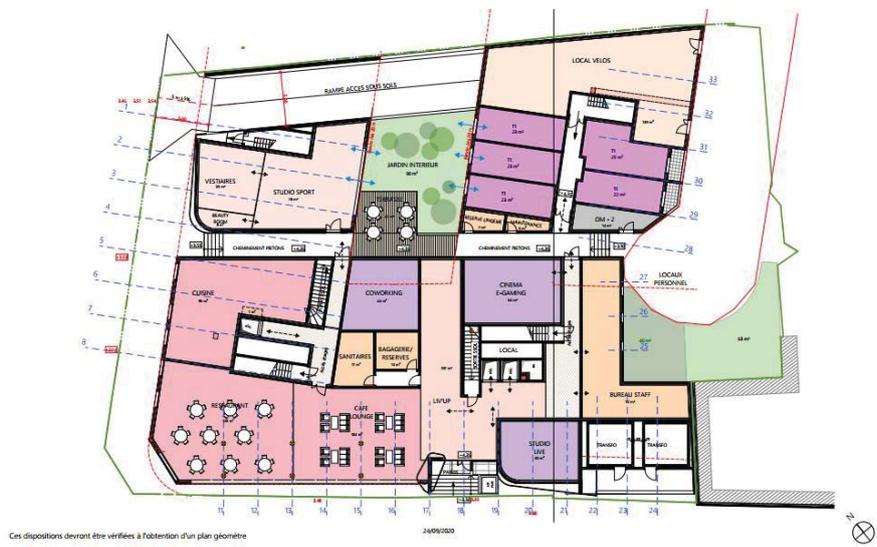


Figure 1 : Intention du projet (rez-de-chaussée réservé aux activités)



Figure 2 : Intention du projet (étage courant)

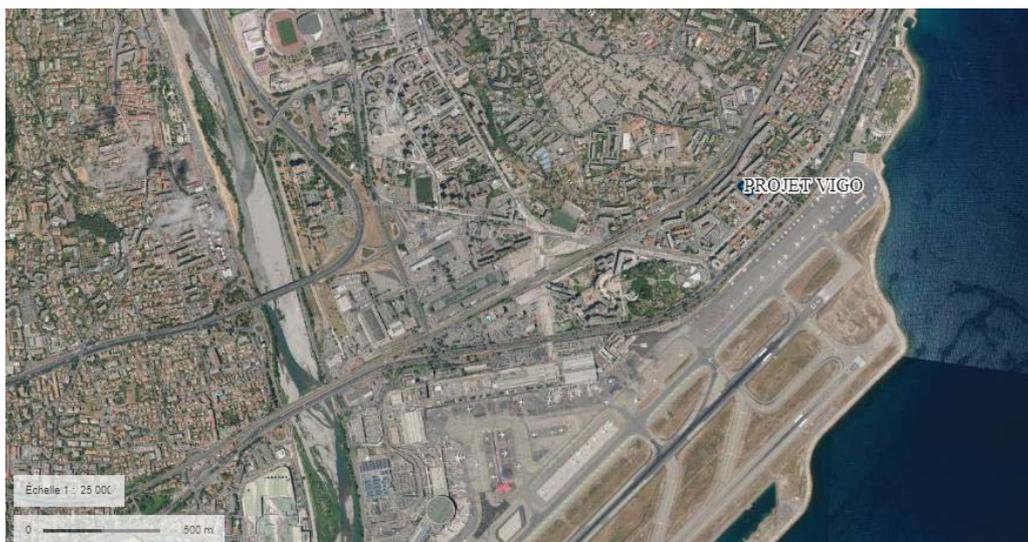


Figure 5 : Localisation du site d'étude – Photographie aérienne 1/25 000 (source : Géoportail)

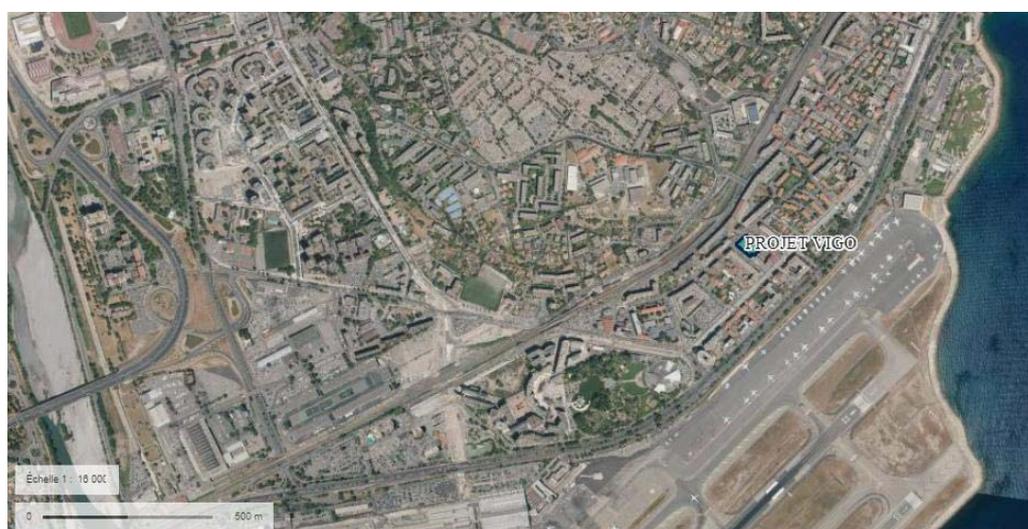


Figure 6 : Localisation du site d'étude - Plan IGN 1/15 000 (source : Géoportail)

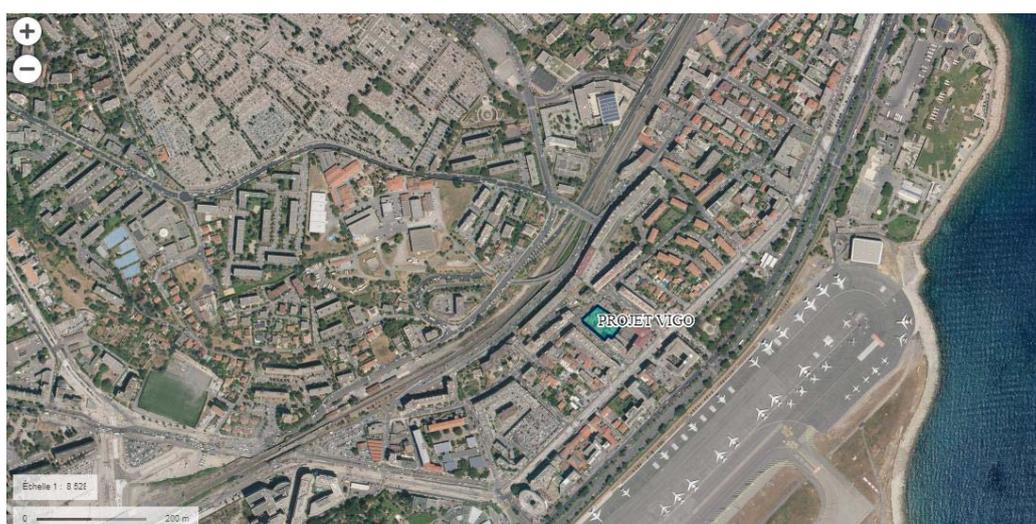


Figure 7 : Localisation du site d'étude - Plan IGN 1/8 500 (source : Géoportail)

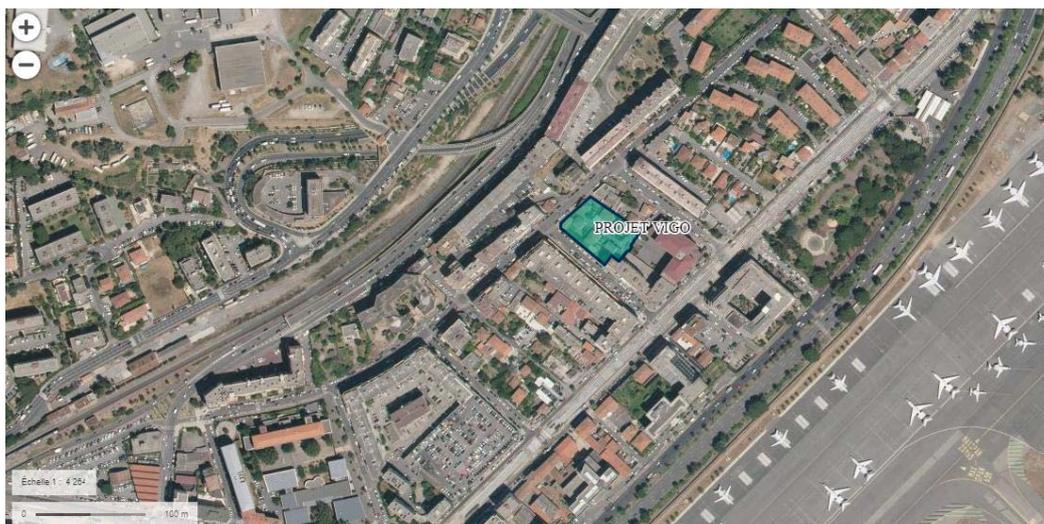


Figure 8 : Localisation du site d'étude - Plan IGN 1/4 200 (source : Géoportail)

b. Photographies du site

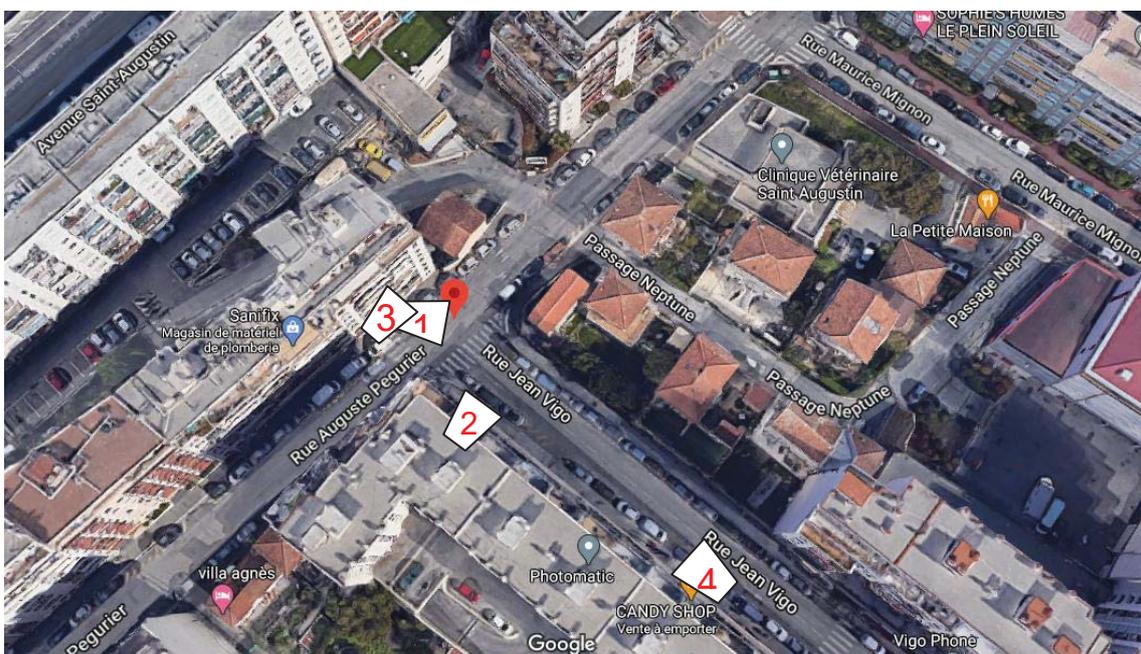


Figure 9 : Localisation des angles de prises de vues (source : Google Maps – Mars 2018)



Figure 10 : Photo N°1 (source : Google Maps – Mars 2018)



Figure 11 : Photo N°2 (source : Google Maps – Mars 2018)



Figure 12 : Photo N°3 (source : Google Maps – Avril 2019)



Figure 13 : Photo N°4 (source : Google Maps – Mars 2018)

3 PRESENTATION DU PROJET

a. Parcelles cadastrales

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 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.

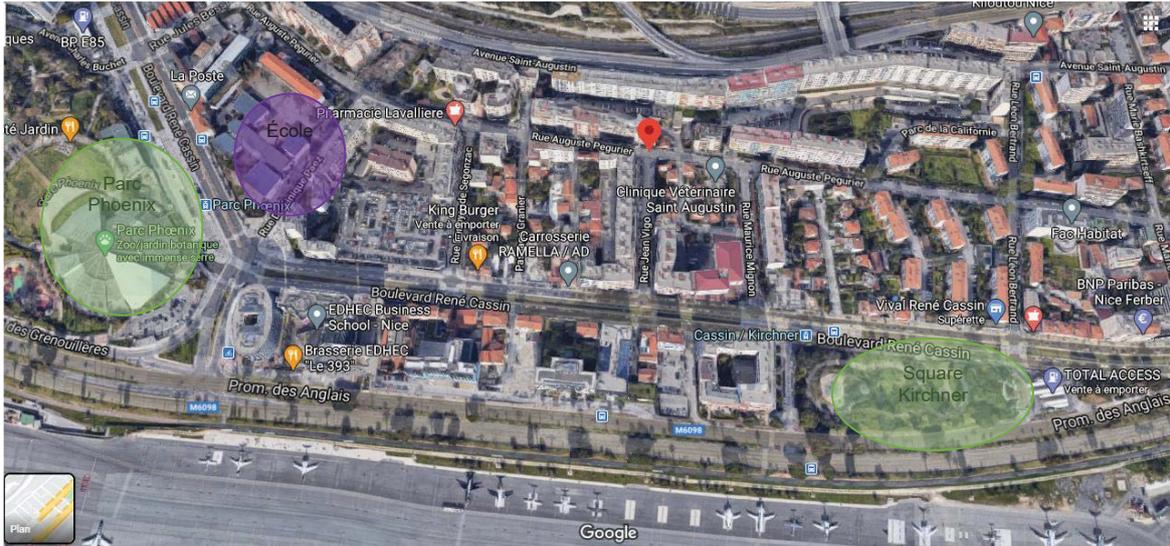


Figure 16 : Commerces et services de proximité (source : Google Maps)

c. Plans du projet



Figure 17 : Plan du RDC provisoire (source : Atelier DP Architecture)



Ces dispositions devront être vérifiées à l'obtention d'un plan géomètre

24/09/2020

Figure 18 : Plan du R+1 provisoire (source : Atelier DP Architecture)



Figure 19 : Plan d'étage courant - R+2 à R+5 provisoire (source : Atelier DP Architecture)



Ces dispositions devront être vérifiées à l'obtention d'un plan géométrique

24/09/2020

Figure 20 : Plan du R+6 provisoire (source : Atelier DP Architecture)

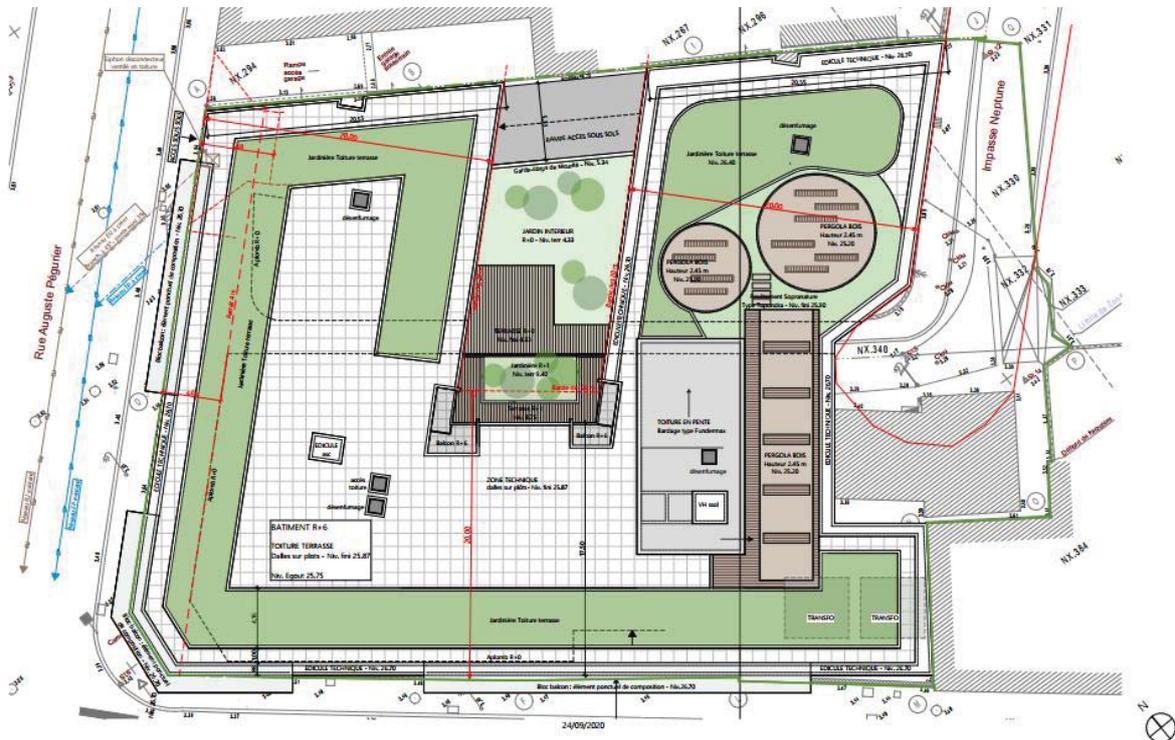


Figure 21 : Plan de toiture provisoire (source : Atelier DP Architecture)

4 INSERTION URBAINE DU PROJET

a. Loi littoral

La loi Littoral est applicable à Nice, qui tel que défini d’après l’article L321-1 du code de l’environnement, est effectivement une entité géographique qui implique une politique spécifique d’aménagement, de protection et de mise en valeur. Cette loi s’applique aux communes voisines de littoraux de plus de 1000ha, et donc à Nice voisine de la Mer Méditerranée.

Cependant, le projet ne jouxte pas le littoral et n’est pas concerné par les prescriptions restrictives pouvant impacter certaines zones urbaines.

Les principaux objectifs de la loi littoral sont de combiner la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l’érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine, le développement des activités économiques liées à la proximité de l’eau et le maintien, voire le développement, des activités agricoles ou sylvicoles, de l’artisanat et du tourisme.

b. Le PLU de la Métropole Nice Côte d’Azur

Le PLU de la Métropole Nice Côte d’Azur a été approuvé le 25 octobre 2019.

Le site d’étude est couvert par le **zonage UBb7** qui correspond à des **quartiers urbains denses**.

Ce zonage autorise une optimisation de la densité des constructions : par exemple, la distance entre les constructions et l’emprise au sol ne sont pas réglementés.

La hauteur maximale autorisée est de 21,5m à l’égout et 25m au faîtaage.

Ce zonage autorise sous conditions particulières :

- Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLUm :

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques, figurant dans les pièces annexes du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

- Dans les périmètres soumis au Plan d’Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLUm :

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d’isolation acoustique fixées par le Plan d’Exposition au Bruit approuvé, figurant dans les pièces annexes du PLUm.

- Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu’à condition qu’ils n’aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l’eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s’assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Le PADD de la Métropole Nice Côte d’Azur reprend 3 piliers fondamentaux de développement :

- Une Métropole dynamique et créatrice d’emplois
- Une Métropole au cadre de vie et à l’environnement préservés
- Une Métropole solidaire et équitable dans ses territoires.

Le site d’étude se localise dans le quartier de la Californie, zone proche du corridor du Tramway, et conforte l’ambition de développement urbain de cette zone.

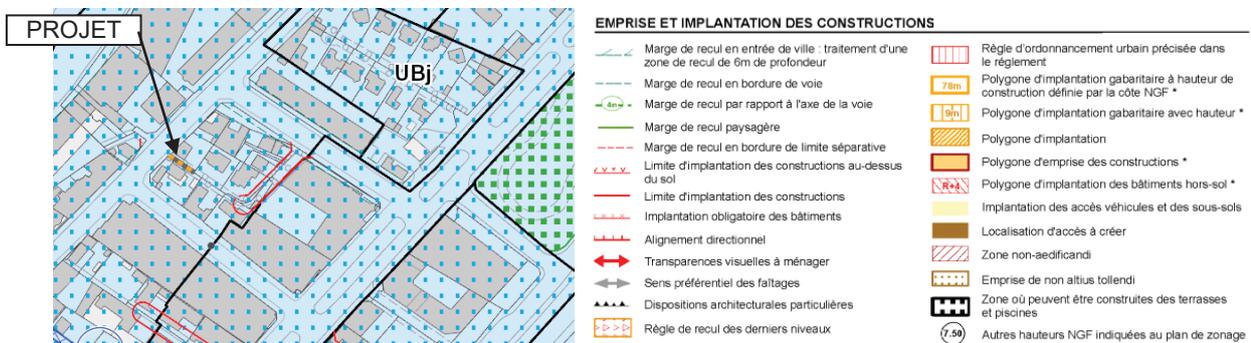


Figure 22 : Extrait de la cartographie du PLU Métropolitain (source : <https://cartes.nicecotedazur.org/>)