

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 :

09/04/2021

Dossier complet le :

09/04/2021

N° d'enregistrement :

f09321p0113

1. Intitulé du projet

Projet de Construction Eiffel (Nice 06) - Boulevard des jardiniers

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

COGEDIM MEDITERRANEE

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

Benjamin JASSON , Directeur de production

RCS / SIRET

3 1 2 3 4 7 7 8 4

Forme juridique

SNC

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.))
rubrique 39 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 même code supérieure ou égale à 10 000 m ² »	Le projet prévoit la réhabilitation d'un bâtiment existant en restaurant et bureaux sur un SDP totale de 424 m ² . Le projet prévoit la réalisation d'un programme neuf répartis en 6 bâtiments et abritant 147 logements (en accession, sociaux). Au rdc 9 commerces+annexes de moins de 300 m ² seront implantés. En terme de stationnement, 3 niveaux souterrains sont prévus. Le projet neuf prévoit une SDP de 10 950 m ² . L'ensemble du projet expose une SDP totale de 11 374 m ² .

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

Programme neuf: Une partie du projet concerne la construction d'un ensemble immobilier constitué de logements sociaux et de logements en accession, de commerces de différentes superficies et leurs annexes en RDC, et de 3 niveaux de parkings enterrés. Le projet est composé de 6 bâtiments distincts. Au total 147 logements. La SP Totale destinée aux logements est de 9028m². Les RDC de tous les bâtiments abritent des commerces et leurs annexes ainsi que les locaux techniques et locaux ordures ménagères. Au total 9 commerces de moins de 300m². La SP Totale destinée aux commerces est de 1922m². La surface de plancher totale pour l'ensemble du projet « neuf » est de 10.950m². Pour les logements, il est prévu une démarche BDM niveau Bronze. Le projet respectera le niveau de performance thermique RT2012 -15% ainsi que niveau Efficient Eco-vallée qualité et vise le label NF Habitat.

Programme réhabilitation : L'autre partie du projet concerne la réhabilitation, l'extension et la transformation d'une ferme en restaurant d'une part et en bureaux d'autre part. Le hangar agricole deviendra restaurant alors que l'apprentis (est) sera démolli et reconstruit à neuf pour abriter les cuisines. (SDP 219 m²). La maison existante sera transformée en bureau. (SDP 205 m²).

Une partie du hangar et de son extension serviront de salle commune du bureau. Cet espace sera destiné à recevoir une étude notariale ou autre.

Le projet final (neuf + réhabilitation) compte une SDP totale de 11 374 m².

4.2 Objectifs du projet

Le projet COGEDIM « Eiffel » qui consiste à remplacer les vieux bâtiments existants et à l'abandon par de nouveaux bâtiments de dernière génération, s'inscrit dans cette logique avec un double objectif :

Répondre aux besoins des habitants : le quartier s'est fortement développé ces dernières années avec la création de nombreux logements et les projets en cours vont encore amplifier ces besoins.

Accompagner, de façon qualitative, la mutation urbaine du quartier dans la continuité des travaux déjà réalisés (nouvelle voirie du boulevard Auguste Vérola et du boulevard Pierre de Coubertin), abords du stade, extension de la ligne de Tramway, futur Eco-quartier et Ikéa, ...)

De par sa mixité d'usages (logements en accession et sociaux, commerces, restaurant, bureau), le projet « Eiffel » répond à ce double objectif, en apportant une offre nouvelle, créatrice d'animation pour le quartier.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La réalisation de ce projet va engendrer des travaux de démolition, de terrassement et de construction.

Les travaux de décaissements seront nécessaires afin de réaliser le parking souterrain.

Des aménagements paysagers et de voiries sont prévus afin d'améliorer la desserte de la structure et l'accès aux logements et aux commerces.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet va accueillir 147 logements (accession et sociaux). L'espace seront donc un espace de vie pour des familles. Des bureaux et un restaurant seront aussi présents au sein de la parcelle ce qui impliquera des fréquentation supplémentaires, notamment aux heures de pointes et des repas.

Un RDC des commerces et leur annexes seront à l'origine d'une vie de quartier et d'une fréquentation régulière des lieux.

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).

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)
Emprise de projet	6536 m ²
SDP créée totale	11 374 m ²
Parking souterrain	88 places voitures +16 motos

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Ville de Nice

Parcelles : CA 175 (partie est) (voir
cadrage p7 "L'emprise foncière")

Coordonnées géographiques¹

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

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)
et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b),
22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et 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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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"/>	Le secteur d'étude n'est inclus dans aucune zone d'inventaire. Le périmètre éloigné entrecoupe cependant 3 types de zones d'inventaires : ZNIEFF 1, 2 et ZICO: ==> ZNIEFF 1 (Vallon de Lingostière) à 1.2 km du secteur d'étude ==> ZNIEFF 2 (Le Var) à 300 mètres du secteur d'étude ==> ZICO (Basse Vallée du Var) à 150 mètres du secteur d'étude
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"/>	Ville de 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	

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"/>	PPR Inondation approuvé le 11/04/2011 PPR Feux de forêt approuvé le 07/02/2017 PPR Mouvements de terrain approuvé le 5 décembre 2008 (mouvements de terrain), et le 16 mars 2020 (affaissements et effondrements) PPR Séismes approuvé le 28/01/2019
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 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"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Le secteur d'étude n'est situé ni dans une ZPS ni dans une ZSC. Le secteur d'étude apparait localisé non loin de la ZPS « Basse Vallée du Var ». (voir cadrage)
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"/>	L'aménagement du site engendrera un besoin en eau potable (sanitaires des employés, et des futurs habitants, ressource en eau potable pour les futurs habitants, commerces, et employés) Pour limiter les besoins les aménagements paysagers seront composés d'espèces méditerranéennes. Les arbres présents sur le site seront pour la plupart transplantés.
	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 ? 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"/>	Le projet va engendrer l'urbanisation et la modification d'un terrain aujourd'hui enclavé entre des espaces construits ou en cours de construction. Le secteur d'étude dispose d'espaces verts domestiques entretenus qui ne sont pas favorables à la biodiversité (clôtures, enclavement, pas de richesse floristique...). Après étude sur site, la fonctionnalité du site n'est pas avérée. Le site ne présente pas d'enjeu écologique.
	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"/>	

	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 PLUm classe le secteur en zone UBd2. Il s'agit des zones destinées à recevoir des projets d'extension de centre urbains. Ce sont des quartiers relativement denses et urbanisés. La zone destinée à recevoir le projet se destine principalement à des projets d'habitats.
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 secteur d'étude est concerné par des risques sismiques, comme l'ensemble de la ville de Nice.
	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"/>	Des déplacements seront liés au allers et venues des futurs habitants et aux entrées et sorties des travailleurs. La présence des commerces peut engendrer des venues régulières. Les espaces de stationnement sont dimensionnés, dans le projet, mais aussi aux alentours afin d'accueillir ces diverses fréquentations.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet va engendrer des nuisances sonores en phase chantier. Lors de la phase de fonctionnement, les nuisances seront dues à la fréquentation des commerce par la clientèle, les services de livraison, les allers et venues des habitants. En période nocturne, aucune nuisance n'est prévue car les commerces seront fermés, et les habitants chez eux.

	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet va engendrer des vibrations en phase chantier.</p>
	<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 pourra être concerné par des émissions lumineuses lors de l'arrivée des employés tôt le matin, et lors des périodes hivernales lumières (lumières sur les espaces de stationnement et les commerces).</p> <p>Les espaces de stationnement étant souterrains, les luminaires proviendront plus des espaces limitrophes.</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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront collectées par le réseau d'ores et déjà en place.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La réalisation du projet va engendrer la production de déchets liés au BTP. Ils seront pris en charge par les entreprises sur place, afin d'effectuer leur traitement spécifique.</p> <p>Une fois les constructions réalisées, le projet ne sera pas de nature à produire des déchets dangereux (déchets essentiellement ménagers).</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"/>	Le secteur d'étude n'est situé sur aucune zone de ce type selon l'atlas des patrimoines.
	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 secteur d'étude ne présente aucune activité à ce jour. Les habitations présentes sur place ne sont plus utilisées. Le projet prévoit une réhabilitation des structures en place et la création d'un projet neuf. Par conséquent, le projet n'est pas de nature à modifier les activités humaines.

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) :

Prise en compte des directives du PLU imposées par le PLU en matière d'occupation du sol et d'aménagements paysagers. La réalisation de ce projet va permettre la reconversion d'un site actuellement sans activité, et enclavé entre des espaces en pleine expansion et un secteur en plein renouveau.

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 de projet est situé dans la ville de Nice, non loin de l'A8 et en bordure de l'avenue Gustave Eiffel, et le boulevard des Jardiniers.. Le secteur d'étude est enclavé en enserré entre des espaces commerciaux et des zones de chantier. Le but de ce projet est de réhabiliter une partie des constructions et de créer du nouveau bâti (logements, commerces, et restaurant). La problématique environnementale est aussi prise en compte par la réalisation d'espaces paysagers de qualité qui réemploient les végétaux sur site . Conscient des enjeux environnementaux de la région, COGEDIM a établi un pré-diagnostic faune flore afin de cibler les enjeux potentiels. Ils sont jugés faibles. Par conséquent, le projet n'apparaît pas concerné par la réalisation d'une évaluation environnementale.

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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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
Cadrage environnemental et pré-diagnostic faune - flore Note détaillant le projet avec plans divers

9. Engagement et signature

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



Fait à

TOULON

le,

02/04/2021

Signature

**COGEDIM
MEDITERRANEE**

SNC au capital de 320 000 €

Siège social :

400, Promenade des Anglais - 06200 NICE

Télé. 04 92 47 80 00 Fax 04 92 47 80 13