

● NICE (06)



**NICE (06) – PROJET DE CONSTRUCTION « EIFFEL »
BOULEVARD DES JARDINIERS**

MAÎTRISE D'OUVRAGE : COGEDIM MÉDITERRANÉE

CADRAGE ENVIRONNEMENTAL ET RÉGLEMENTAIRE - LES ANNEXES

SOMMAIRE

1.	ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION	3
2.	ANNEXE 2 : PLANCHE PHOTOS.....	3
3.	ANNEXE 3 : PLAN GÉNÉRAL DU PROJET.....	16
4.	ANNEXE 4 : INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT.....	19
5.	ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET / OCCUPATION DU SOL.....	23
6.	ANNEXE 6 : PROXIMITÉ AUX SITES NATURA 2000	25
7.	ANNEXE 7 : NOTE DESCRIPTIVE DU PROJET (COGEDIM)	26

1. Annexe 1 : Plan de situation

Localisation du site de projet dans la commune de la Seyne-sur-Mer



2. Annexe 2 : Planche photos

Photographies du site, réalisées le 30/03/2021 par EVEN CONSEIL



























3. Annexe 3 : Plan général du projet

ECHELLE : 1/200
 PLAN N° 19 046 - 20 JUN 2019

DIT/NET - GEOMETRE EXPERT ZPLS
 ON - 400 PROMENADE DES ANGLAIS - 40000 NICE
 N° 12312 - 02 93 76 00 00 - ditnet@ditnet.com



Demande de Permis de Construire

ENSEMBLE IMMOBILIER NEUF ET RÉHABILITATION / EXTENSION D'UNE FERME EXISTANTE
 137 Boulevard des Jardins, 06200 NICE

MATRE D'OUVRAGE
COGEDIM MEDITERRANEE
 10 Rue de la République, 06000 NICE

ARCHITECTES
CARTA ASSOCIÉS
 15 Rue de la République, 06000 NICE

BUREAU D'ETUDES FLUIDES
CINPORA
 15 Avenue de la République, 06000 NICE

BUREAU D'ETUDES STRUCTURE
EDIS
 27 Avenue de la République, 06000 NICE

BUREAU DE CONTRÔLE
APAYE
 10 Rue de la République, 06000 NICE

BUREAU D'ETUDES URBAINES
SET DIMA
 15 Rue de la République, 06000 NICE

AMO HOE
POLYEXPERT
 15 Rue de la République, 06000 NICE

COORDONNATEUR SP3
COOPERATIVE SP3
 15 Rue de la République, 06000 NICE

PLAN DE MASSE PC

FORMAT : A0 Fev. 2021 E04 1 - 200


CA	PC				Page N°7.1
----	----	--	--	--	------------


SUPERFICIE UNITE FONCIERE:
6 527M²

ZONE Ubc2 DU PLUM
UNITE FONCIERE CONCERNEE PAR LA
TRAME VERTE ET BLEUE.

ART. 2.4 Traitement environnemental et
paysager des espaces non bâtis
et abords des constructions:
-25 % de la superficie du terrain doit être
aménagée en espaces verts.
-60 % de ces espaces verts doivent être
traités en pleine terre.

PROJET:

 **Espaces verts:**
1634m² soit 25% de la
superficie du terrain.


 **Espaces verts en
pleine terre:**
1020m² soit 62.4% des
espaces verts du projet

Exploitation arbustive:

Arbres abattus: 10

 2 Magnolias
7 Oliviers
1 Néflier

Arbres plantés: 20

 20 Oliviers



EXPLOITATION ARBUSTIVE: Espaces verts et pleine terre

SUPERFICIE UNITE FONCIERE: 6 528M²

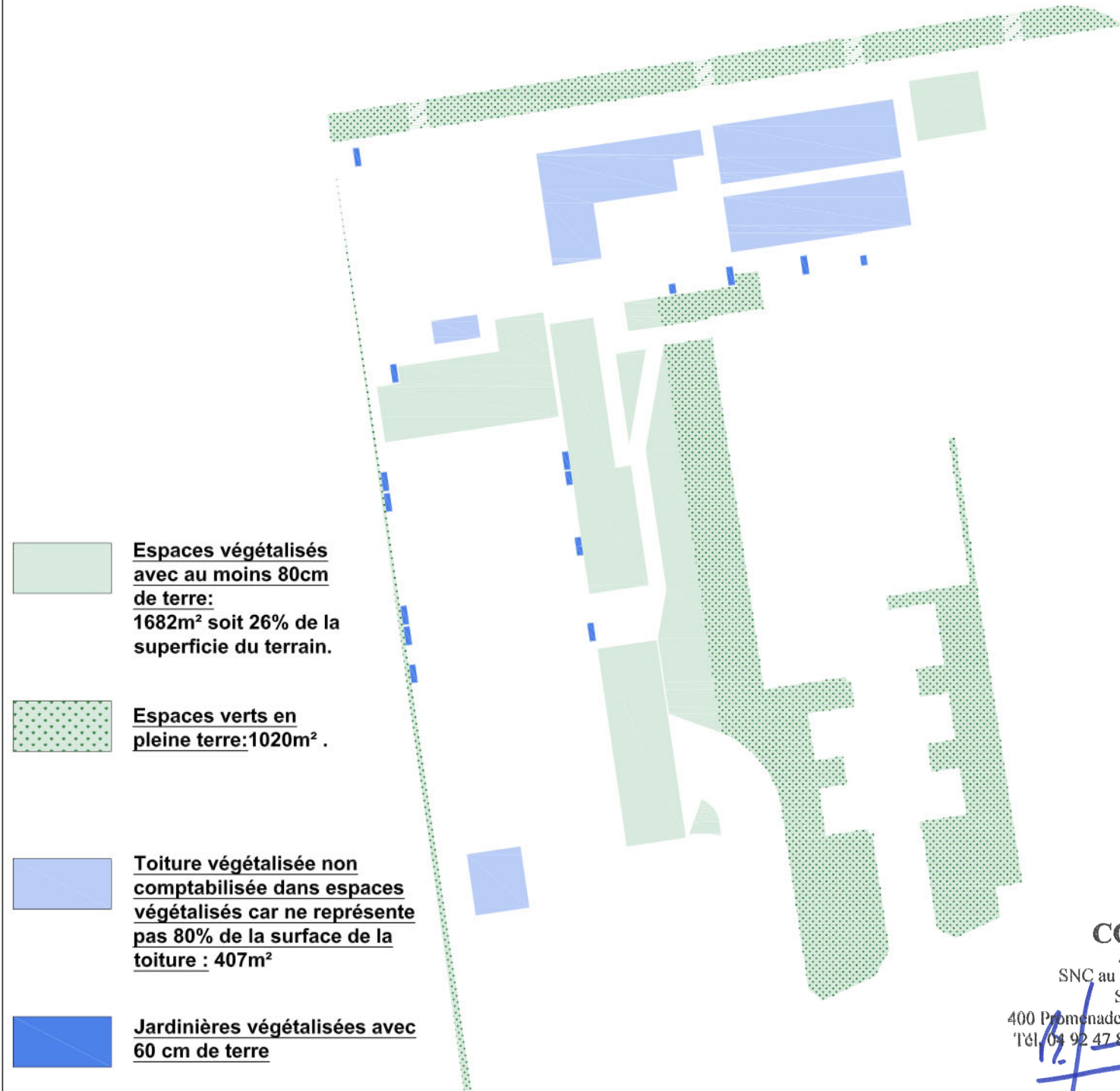
ZONE UBd2 DU PLUM

UNITE FONCIERE CONCERNEE PAR LA TRAME VERTE ET BLEUE.

ART. 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions:

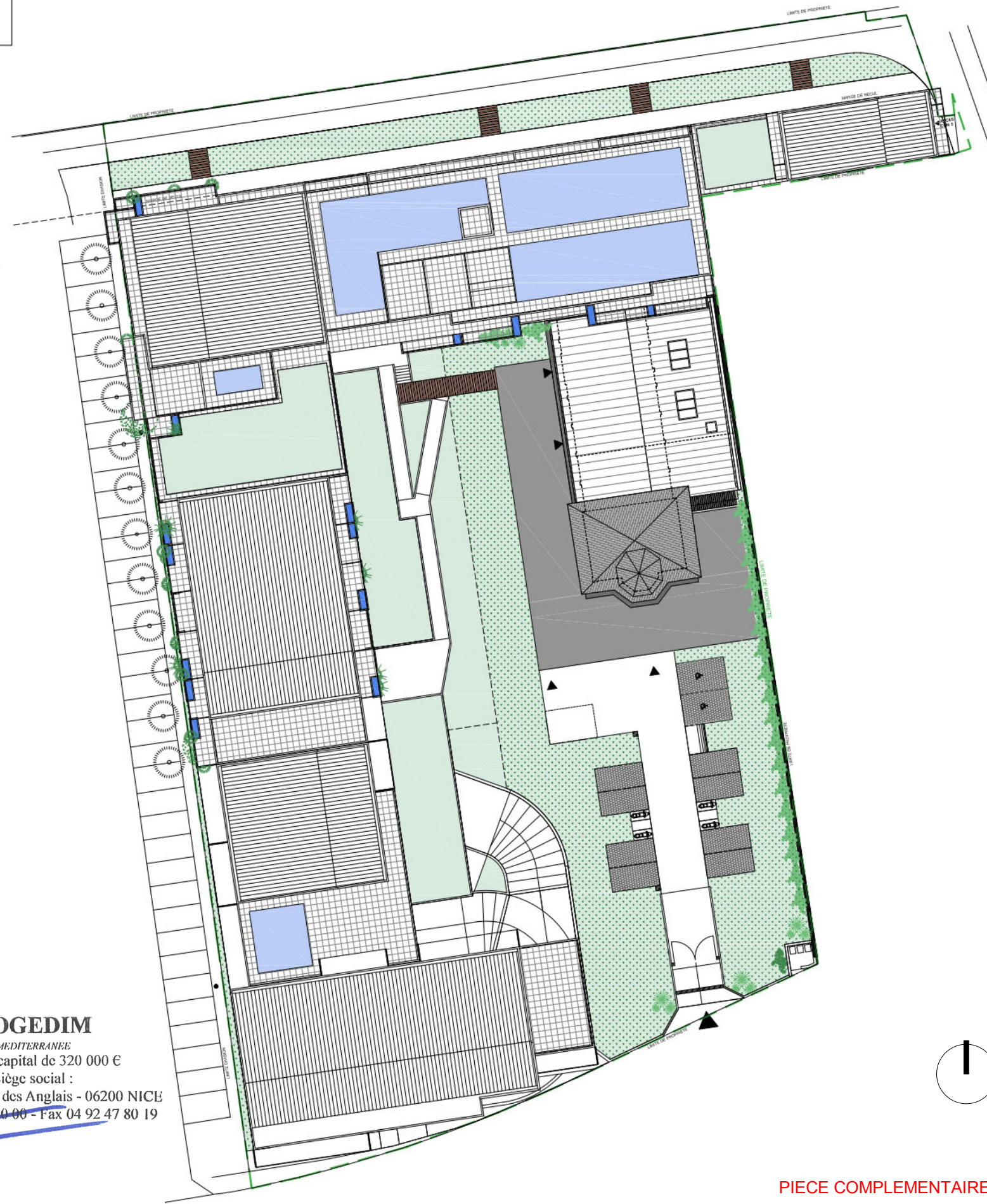
-25 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts soit **1632m² minimum.**

-60 % de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre soit **979m² minimum.**



COGEDIM

MEDITERRANEE
SNC au capital de 320 000 €
Siège social :
400 Promenade des Anglais - 06200 NICE
Tél. 04 92 47 80 00 - Fax 04 92 47 80 19



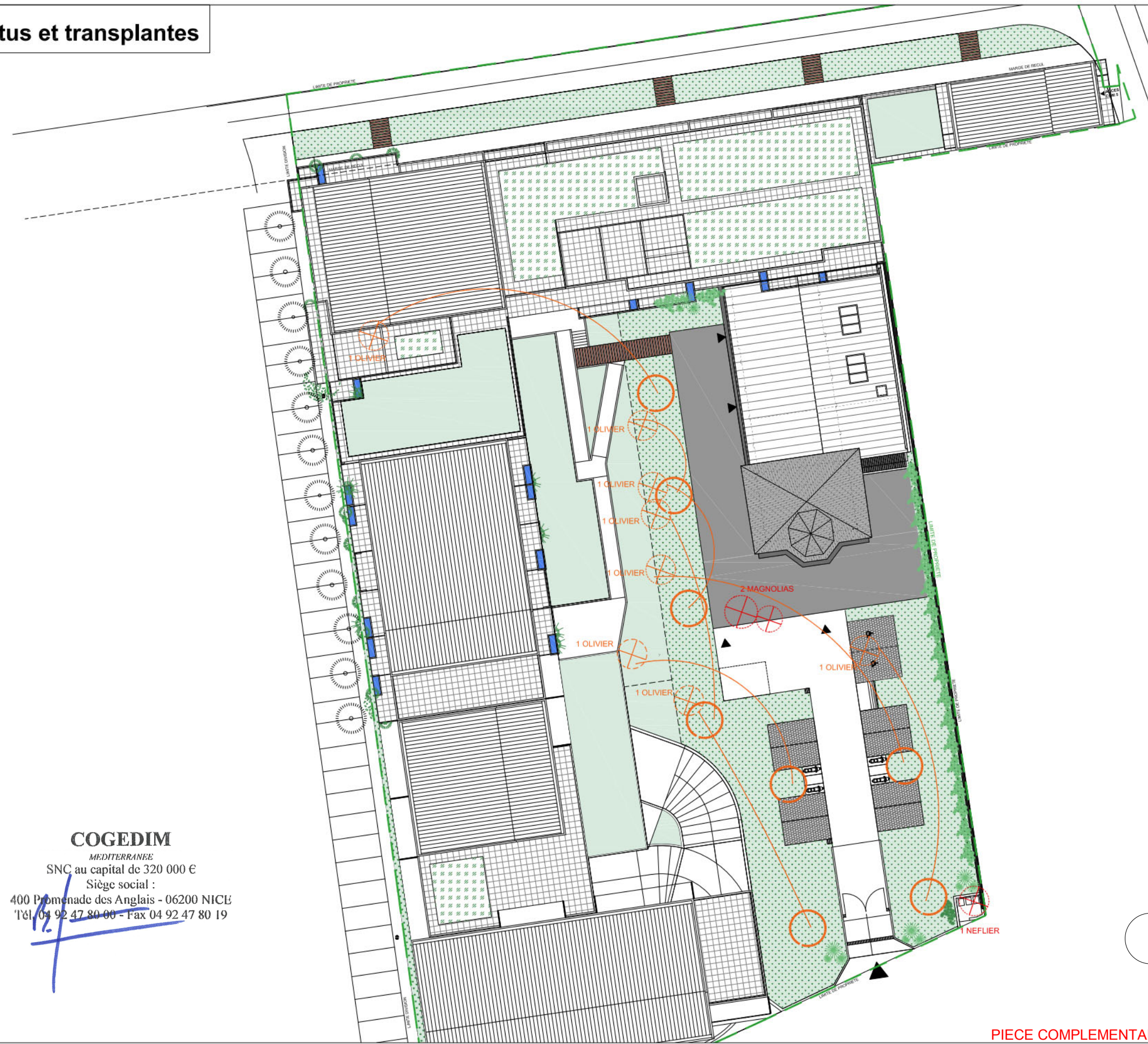
PIECE COMPLEMENTAIRE

EXPLOITATION ARBUSTIVE: Arbres abattus et transplantés

Arbres abattus: 3



Arbres transplantés: 8 Oliviers



COGEDIM
MEDITERRANEE
SNC au capital de 320 000 €
Siège social :
400 Promenade des Anglais - 06200 NICE
Tél. 04 92 47 80 00 - Fax 04 92 47 80 19

PIECE COMPLEMENTAIRE

EXPLOITATION ARBUSTIVE: Arbres projetés

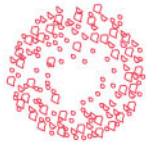
ARBRES PLANTES : 47

ARBRES TRANSPLANTES: 8

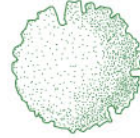
TOTAL ARBRES PROJET: 55



CYPRES DE PROVENCE: 18



AMANDIERS: 14



OLIVIERS: 6



AGRUMES: 9 (5 CITRONNIERS + 4 ORANGERS)



COGEDIM

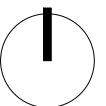
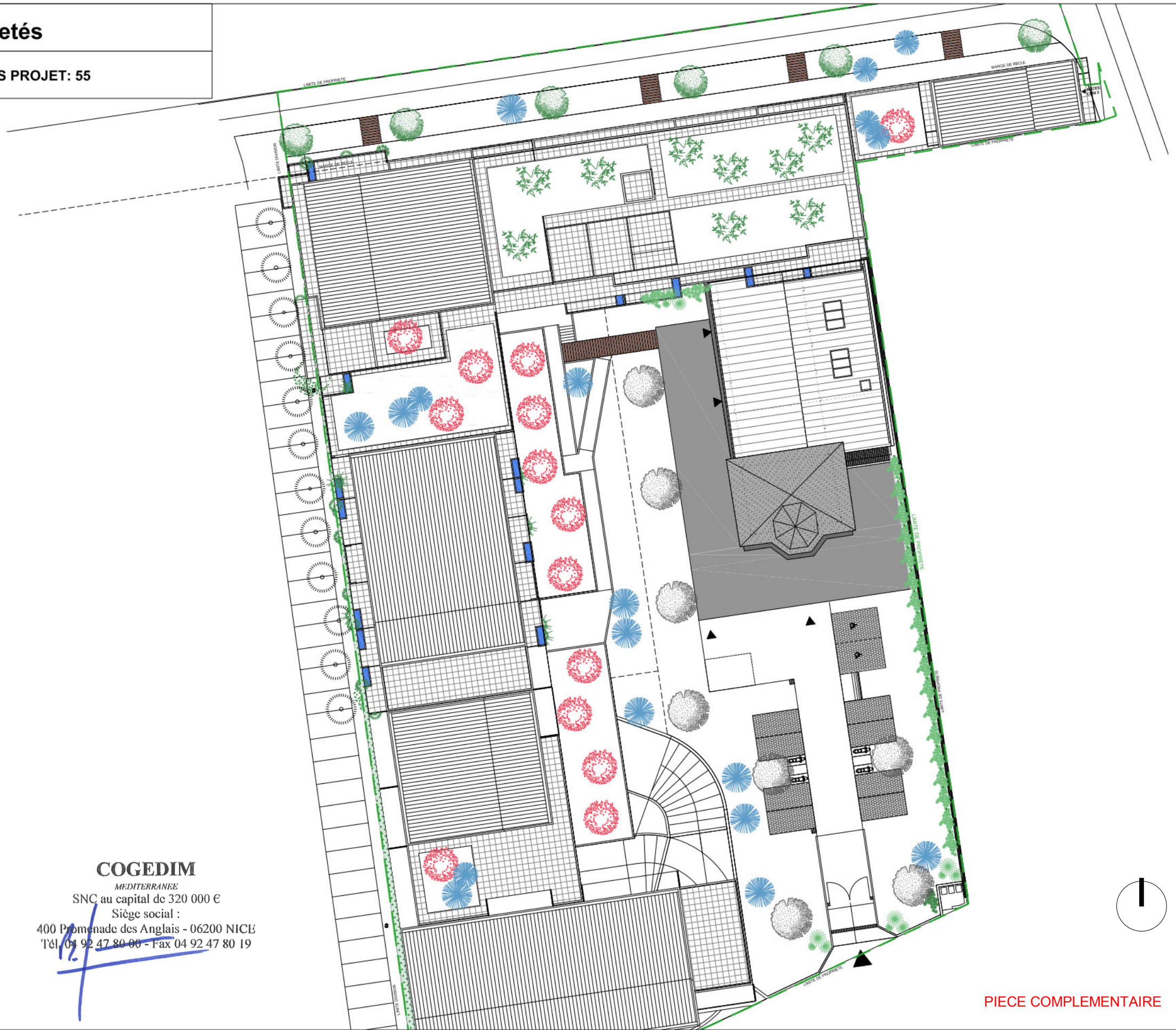
MEDITERRANEE

SNC au capital de 320 000 €

Siège social :

400 Promenade des Anglais - 06200 NICE

Tél 04 92 47 80 00 - Fax 04 92 47 80 19



PIECE COMPLEMENTAIRE

Demande de P.C	ENSEMBLE IMMOBILIER NEUF ET REHABILITATION / EXTENSION D'UNE FERME EXISTANTE	COGEDIM	ARCHITECTES	CINFORA	BET FLUIDE	DIMA	BET STRUCTURE	EDEIS	POLYEXPERT	BUREAU DE CONTROLE	COORDINATEUR SPS	PLAN MASSE EXPLOITATION ARBUSTIVE	PC
	NICE - SAINT-ISIDORE	MATRE D'OUVRAGE	CARTA ASSOCIES	BET VPD	BET VPD	AMO HOE	AMO HOE	AMO HOE	AMO HOE	AMO HOE	AMO HOE	FORMAT A3	
			COGEDIM	CARTA ASSOCIES								Fév. 2021	ECH: 2.2c

4. Annexe 4 : Insertion du projet dans l'environnement

Perspective 1



Direction de l'IC ENSEMBLE IMMOBILIER NEUF ET REHA-BILITATION: EXTENSION D'UNE FERME EXISTANTE NICE - SAINT-ISIDORE	COGEDIM 	CARTA ASSOCIÉS 	ONFORA 	DMA 	ECODE 	POLYDEPOT 	APAVE 	INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT FORMER A3 Fév. 2021 ECH.	PC
									CA - PC - - - - www - tel - fax - [adresse] - [mail]

Perspective 2



Perspective 3



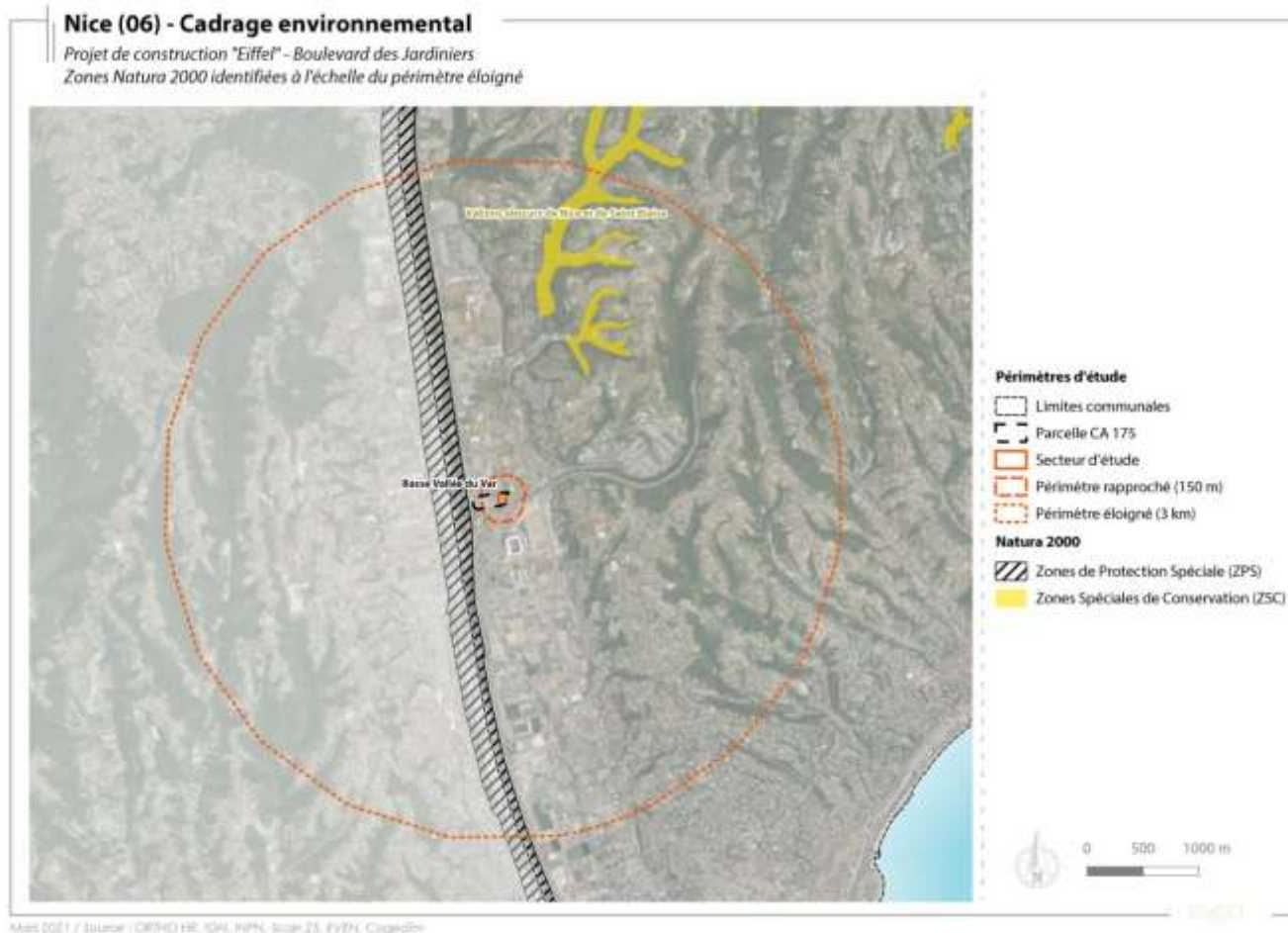
Direction de PC ENSEMBLE IMMOBILIER NEUF ET REHABILITATION / EXTENSION D'UNE FORME EXISTANTE NICE - SAINT-ISIDORE	COGEDIIM 	ARCHITECTES CARTA ARCHITECTES	INFORA 	DIMA 	EDES 	POLYEXPERT 	APAVE 	SOCIÉTÉ DE 	INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT		PC
									CA 	PC 	6.3

5. Annexe 5 : Plan des abords du projet / Occupation du sol





6. Annexe 6 : Proximité aux sites Natura 2000



Le secteur d'étude n'est situé ni dans une ZPS ni dans une ZSC. Le secteur d'étude apparaît localisé non loin de la ZPS « Basse Vallée du Var ». Les zones Natura 2000 identifiées dans le périmètre éloigné sont recensées dans le tableau ci-dessous.

ZSC		
Id INPN	Intitulé	Distance du secteur d'étude
FR9301569	Vallons obscurs de Nice et de Saint Blaise	1.2 km
ZPS		
Id INPN	Intitulé	Distance du secteur d'étude
FR9312025	Basse Vallée du Var	300 m

7. Annexe 7 : Note descriptive du projet (Cogedim)

COGEDIM MEDITERRANEE

Commission Départementale d'Aménagement Commercial

Le dossier d'ANALYSE D'IMPACT

NICE



Février 2021

**Demande d'extension d'un
ensemble commercial
Projet EIFFEL Cogedim**



INTERVENANTS

PETITIONNAIRE : COGEDIM MEDITERRANEE

400 Promenade des Anglais
06200 NICE

Pour toute correspondance : Mme Magali LEMAIRE
Directrice de programmes
Tel : 06 30 66 87 48
Mail : magalilemaire@cogedim.com

REDACTEUR : POLYGONE

16 allée de la Mer d'Iroise
44 612 SAINT NAZAIRE



Coordination : M. Aymeric BOURDEAUT
En qualité Directeur Général

Réalisation : Mélanie CORNETEAU/Chantal DUROS

Exécution et correspondance :

Service Urbanisme Commercial : Mme GERARD / Mme DEROUT / M. COURILLEAU / M. VINET
Tel : 02.40.53.08.08
Mail : cgerard@polygone.fr / lderout@polygone.fr / ccourilleau@polygone.fr / yvinet@polygone.fr

Habilitation n° 2019-856

La société POLYGONE accepte de recevoir les correspondances de l'Administration par voie électronique.



CE QU'IL FAUT RETENIR

Du programme Eiffel :

- Un projet s'inscrivant dans la mixité au travers de la création de logements et de commerces mais également la réhabilitation et transformation d'une ferme en bureaux et restaurant.

Du territoire et de la zone de chalandise :

- La population de la zone de chalandise a connu une stagnation au cours des 10 dernières années, cependant la zone reprendra sa progression avec une tendance de +1,31% à l'horizon 2027 ;
- Un territoire dynamique et diversifié en termes d'activités économiques ;
- Une offre commerciale à développer dans plusieurs secteurs d'activités, notamment Poissonnerie, Primeur ou Caves à vin.
- En termes de desserte, le site d'implantation du projet est bien desservi par les transports en commun notamment par le tramway.
- Des pistes cyclables et voies vertes sont un atout pour ce projet à proximité de la Vallée du Var.

Des IRIS du périmètre d'étude :

- A l'échelle des IRIS d'implantation et limitrophes, le taux de vacance commerciale brute est 16,22 % soit supérieur à la moyenne nationale de 11,9%.
- Les impacts mesurés sur les commerces de proximité sont inférieurs à 1% à l'exception des Boulangeries.



Du projet :

- La création de 9 cellules commerciales en pied d'immeuble permettra de proposer un meilleur cadre de vie aux futurs habitants de la zone en leur permettant d'accéder à une offre commerciale diversifiée et de proximité.
 - Le projet va générer entre 25 et 30 emplois (rappelons que le taux de chômage à NICE est de 15,7%).
 - Des aménagements paysagers de qualité sont prévus : 20 oliviers seront plantés et le projet comprend 1 020 m² d'espaces verts de plaine terre.
- En conclusion le projet Eiffel répond aux besoins des nouveaux et futurs habitants du quartier et il permet d'accompagner la diversification urbaine du quartier Saint-Isidore, en cohérence avec les orientations d'aménagement de la Métropole niçoise et de l'EPA Plaine du Var.





Le sommaire

I - INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET 8

Rappel des éléments mentionnés au chapitre 1 du dossier de CDAC

A) Le projet.....	9
B) Si le projet s'intègre dans un ensemble commercial existant	13
C) Le parc de stationnement	15
D) les aménagements paysagers en pleine terre	16
E) les activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi.....	18

II – L'ANALYSE D'IMPACT 19

1° Informations relatives à la zone de chalandise 20

A) Une carte ou un plan indiquant, en les superposant, les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles de la zone de chalandise.	20
B) Les éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise ;	21
C) La population de la zone de chalandise.....	24
D) Description de la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne).....	25
E) Les lieux exerçant une attraction significative sur la population	29
F) Fréquentation touristique	37
G) Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)	44

2° Informations relatives à l'environnement proche du projet 45

a) La localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés) et, le cas échéant, des locaux commerciaux vacants.....	46
- Le relevé des équipements commerciaux dans le périmètre proche du projet.....	46
- Les halles et marchés recensés	49
- L'étude de la vacance commerciale	50



b) La localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires) et des équipements publics.	63
- Le relevé des espaces agricoles.....	63
- Le relevé des activités industrielles et tertiaires	64
- Le relevé des équipements publics	65
c) Le relevé des friches commerciales	66
d) La localisation des zones d'habitat (en précisant leur nature : collectif, individuel, social) ;	67
e) la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne).	72
- La desserte routière actuelle et future	72
- La desserte en transports collectifs actuelle et future	74
- La desserte cycliste actuelle et future	75
- La desserte piétonne actuelle et future.....	76
- Les flux pendulaires journaliers, voire saisonniers entre les territoires.....	76
f) Les opérations d'urbanisme, les programmes de logement, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines et les disponibilités foncières connues.	78
- Les opérations d'urbanisme	78
- Les programmes de logement.....	81
- Les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines	84
g) La description succincte et la localisation, à partir d'un document cartographique, des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise ainsi que le temps de trajet véhiculé moyen entre ces pôles et le projet ;	85

3° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ; en particulier, contribution, y compris en termes d'emploi, à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet, avec mention, le cas échéant, des subventions, mesures et dispositifs de toutes natures mis en place sur les territoires de ces communes en faveur du développement économique 86

4° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, en particulier en termes de variété, de diversification et de complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante, incluant les éléments suivants.

III - GLOSSAIRE108



IV - ANNEXES113

L'Article R752-6 - Modifié par Décret n°2019-331 du 17 avril 2019 - art. 4. Ces dispositions sont applicables aux demandes déposées à compter du 1^{er} Janvier 2020.

L'analyse d'impact précise, pour chaque information, ses sources, sauf carence justifiée, et, pour chaque calcul, sa méthode.

L'accréditation du bureau POLYGONE dans le département des Alpes-Maritimes est présente en ANNEXE.



I - INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET



a) Le projet

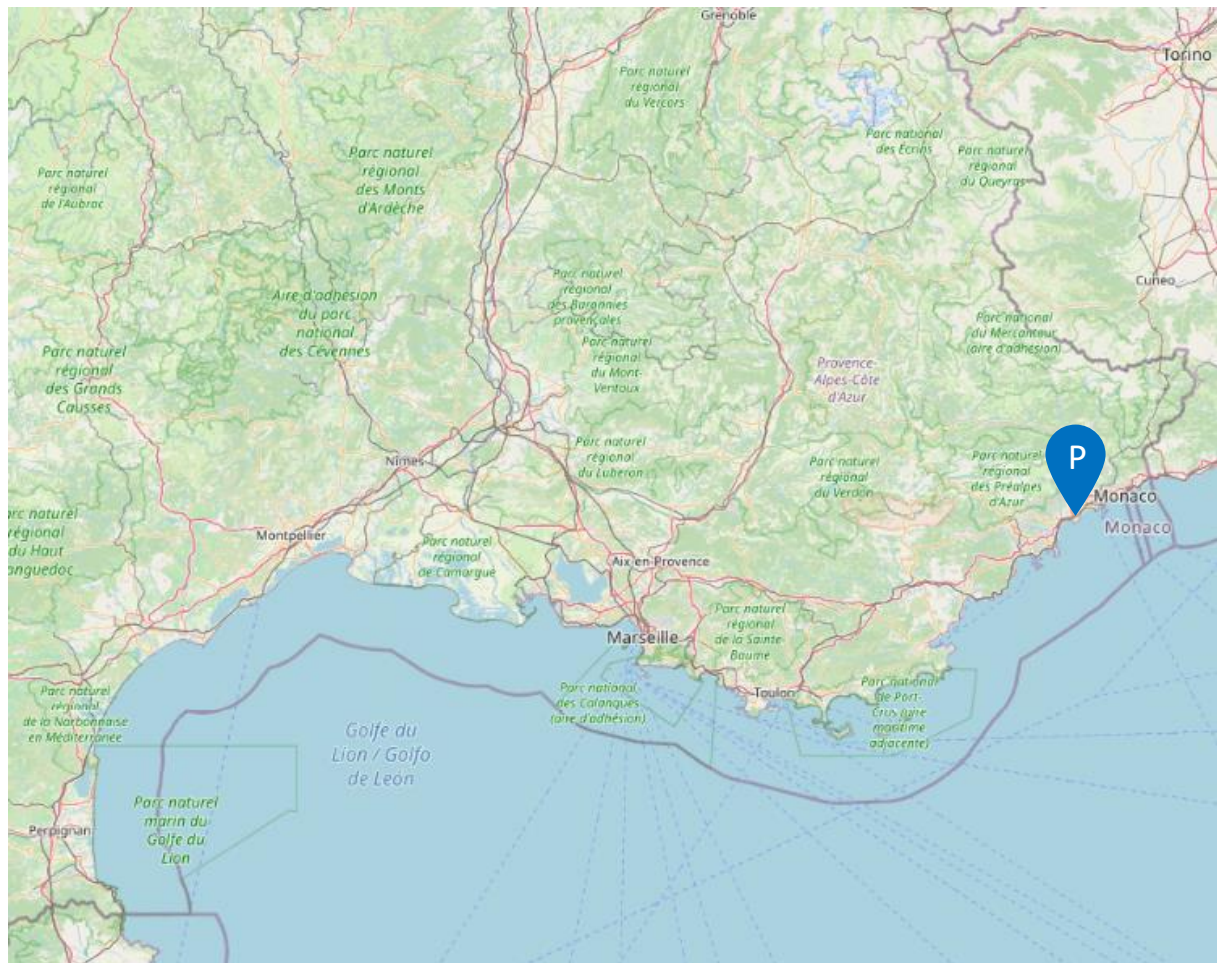
► Source : MAPINFO, geoportail, openstreetmap.org

La localisation du projet

Le projet, objet de la demande, s'implante à NICE, au sein du département du Alpes-Maritimes, sur la Côte d'Azur. La ville de NICE constitue la préfecture de son département.

Le site du projet se localise à l'Ouest de la ville de NICE, à 12,9 km du centre-ville. Le projet est situé au Nord du stade Allianz Riviera dans l'espace périurbain niçois.

Adresse : 137 Boulevard des Jardiniers, 06200 Nice



LOCALISATION DU PROJET A L'ECHELLE NATIONALE



-  Limite de commune
-  Limite de canton
-  Limite de département
-  Limite de région

Commune d'implantation

Communes du département des Alpes Maritimes



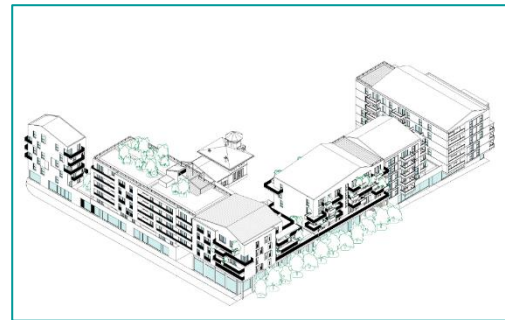
La demande

Le projet consiste en l'extension de l'ensemble commercial existant par la création de locaux commerciaux. Les activités commerciales seront situées en rez-de-chaussée et les étages supérieurs seront dédiés aux logements. Ainsi le projet comportera plusieurs cellules commerciales dont le secteur d'activités reste à définir. Plusieurs secteurs seront étudiés dans le cadre de cette analyse d'impact en prévision des futures activités qui pourraient intégrer ce programme :

Pour les commerces du secteur alimentaire : Boulangerie, Boucherie/Charcuterie/Traiteur, Primeur, Caviste, Crèmerie/Fromager, Epicerie.

Pour les commerces du secteur non alimentaire : Equipement de la personne, Equipement de la maison, Bricolage/Jardinerie/Animalerie, Culture/Loisirs.

L'ensemble des neuf commerces qui s'intégreront dans le Pôle Eiffel disposeront d'un total de 1 594,8 m² de surface de vente (objet la demande).



Les commerces disposeront des surfaces de vente suivantes :

ACTIVITE	Secteur d'activités	SURFACE DE VENTE DEMANDEE
LOCAL 1	1 et 2	206,6 m ²
LOCAL2A	1 et 2	121,1 m ²
LOCAL 2B	1 et 2	170,3 m ²
LOCAL 3A	1 et 2	208,5 m ²
LOCAL 3B	1 et 2	198,8 m ²
LOCAL 3C	1 et 2	223,5 m ²
LOCAL 4A	1 et 2	196,7 m ²
LOCAL 4B	1 et 2	229,8 m ²
LOCAL 5	1 et 2	39,5 m ²
TOTAL		1 594,8 m²



IDENTIFICATION DES NOUVEAUX BATIMENTS







b) Si le projet s'intègre dans un ensemble commercial existant

Une liste des magasins de cet ensemble commercial exploités sur plus de 300 mètres carrés de surface de vente, ainsi qu'à titre facultatif, la mention des enseignes de ces magasins

Le projet formera un ensemble commercial au sens de l'article R 752-3-I du Code de commerce.

Le projet s'intègre dans un ensemble commercial existant délimité par la DDTM en 2017. Suite à une concertation de la DDTM en 2017, il avait été décidé que les nouveaux projets devaient être considérés comme des extensions d'un ensemble commercial existant.



-  Ensemble commercial délimité par la DDTM
-  Emprise du projet Eiffel



L'ensemble commercial totalise actuellement 3 630 m² de surface de vente.

ACTIVITE	SURFACE DE VENTE
CENTRAKOR	1 600 m ²
BASIKA	800 m ²
SHOES	400 m ²
SATORIZ	725 m ²
BOUCHER	105 m ²
TOTAL	3 630 m²

Après réalisation du projet Eiffel, l'ensemble commercial disposera d'une surface de vente total de 5 224,8 m².

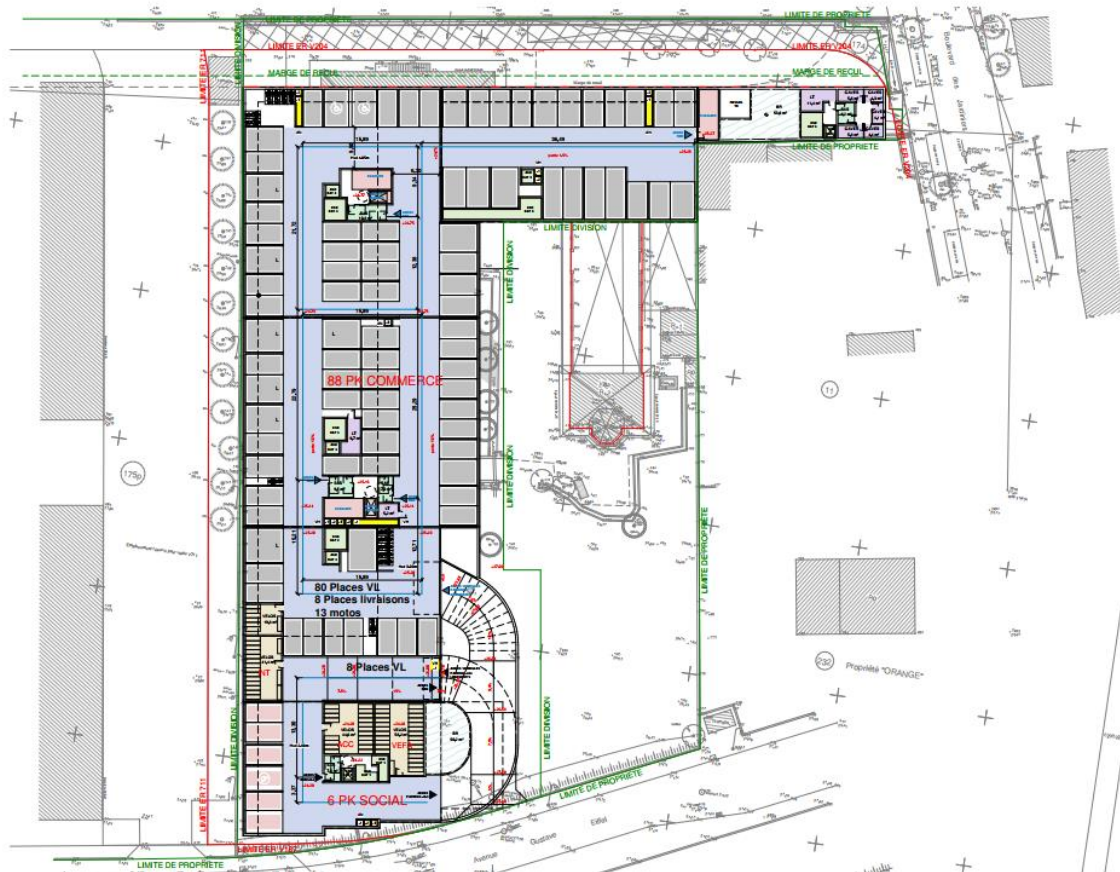


c) Le parc de stationnement

Le projet Eiffel prévoit un parking souterrain. Le parc de stationnement souterrain permet de réduire l'imperméabilisation des sols. Dans le cadre du projet 88 places seront dédiées aux clients des activités commerciales. Sur ces 88 places, 2 seront des places PMR et 8 seront destinées à l'accueil des véhicules de livraison.

Places de parking	ETAT ACTUEL
Standard	88
Dont Personnes à Mobilité Réduite	2
Dont Places livraisons	8
TOTAL	88

Places	ETAT PROJETE
Places motos	13



PLAN DU NIVEAU -1



d) Les aménagements paysagers en pleine terre

Dans le cadre du programme Eiffel, 10 arbres seront abattus, 2 magnolias, 7 oliviers et 1 neflier. 20 nouveaux oliviers seront plantés. 1 020 m² d'espaces verts en pleine terre sont prévus dans le projet. De plus les espaces verts en pleine terre représentent 62,4 % de la surface d'espaces verts total qui sera de 1 634 m² soit 25 % de la superficie du terrain.

Plan des aménagements paysagers en page suivante.





e) Les activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi

Le projet prévoit des activités annexes n'entrant pas dans le champ d'application de la loi.

En effet dans le cadre du projet une ancienne ferme présente sur le site sera réhabilitée et transformée pour accueillir des bureaux et un restaurant.



Nous pouvons également souligner la mixité du programme Eiffel qui accueillera à la fois des activités commerciales ainsi que des logements.





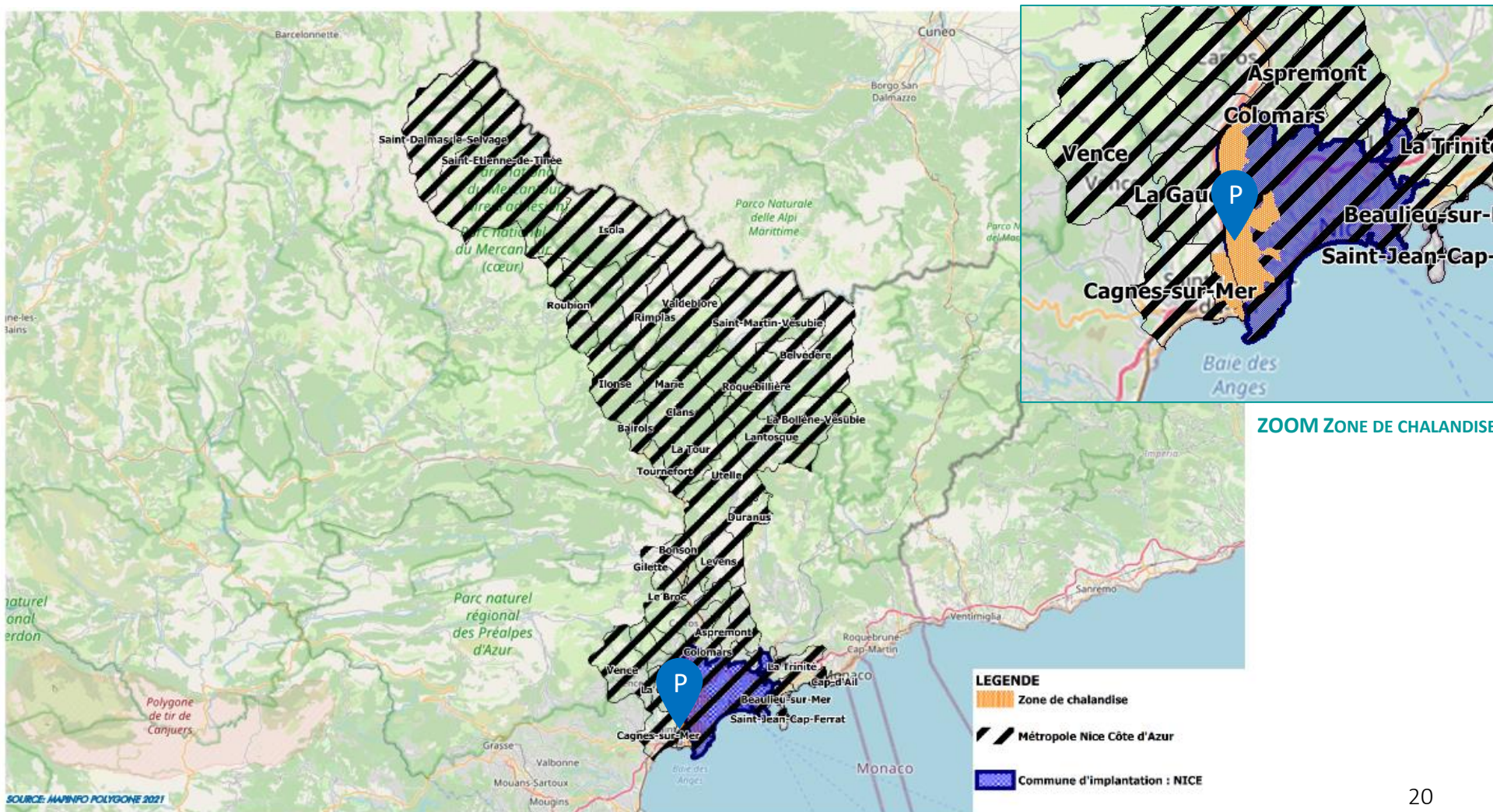
II - L'ANALYSE D'IMPACT



1° Informations relatives à la zone de chalandise

a) Une carte ou un plan indiquant, en les superposant, les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles de la zone de chalandise.

► Source : MAPINFO POLYGONE 2021, INSEE 2021





b) Les éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise

► Source : PANORAMA TRADE DIMENSION 2020, LSA EXPERT 2020,

Délimitation de la zone de chalandise

Tableau de délimitation de la zone de chalandise

CRITÈRES DE DÉLIMITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE	ÉLÉMENTS RETENUS POUR LE PROJET
Nature et taille de l'équipement envisagé	Construction mixte de logements et commerces (surface de vente totale : 1 594,8 m ²)
Temps de déplacement nécessaire pour y accéder	Jusqu'à 10 minutes de temps de déplacement.
Axes routiers principaux	Le projet se situe à proximité de la route de Grenoble M 6202 et de l'autoroute A8.
Barrières géographiques ou psychologiques	Une barrière géographique : l'axe autoroutier A8.
Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants au sein du périmètre proche du projet	<p>Les équipements commerciaux suivants peuvent constituer une « barrière psychologique » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • CARREFOUR : 15 900 m² • GRAND FRAIS : 995 m² • SATORIZ : 320 m² • E. LECLERC : 6 000 • UTILE : 150 m² • LA VIE CLAIRE : 300 m² • CASINO SHOP : 300 m² • LIDL : 980 m²
Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants hors de la zone de chalandise	<p>Les principaux équipements commerciaux existants hors de la zone de chalandise sont les suivants (liste non exhaustive) :</p> <p>CENTRE E. LECLERC – LA COLLE SUR LOUP</p> <p>CASINO SUPERMARCHÉ – CAGNES SUR MER</p> <p>CASINO SUPERMARCHÉ – NICE</p>



	SUPER U – NICE, La Madeleine CARREFOUR MARKET – NICE Pessicart
Prise en compte de supermarchés exploités sous la même enseigne	/

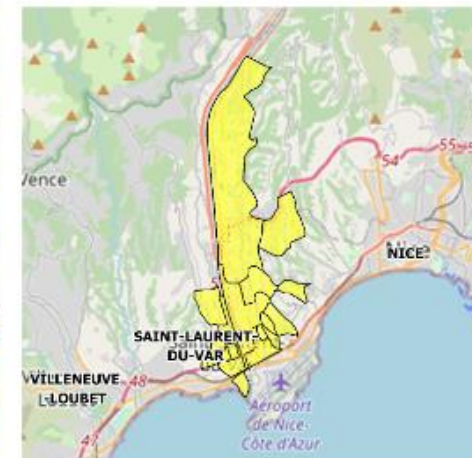
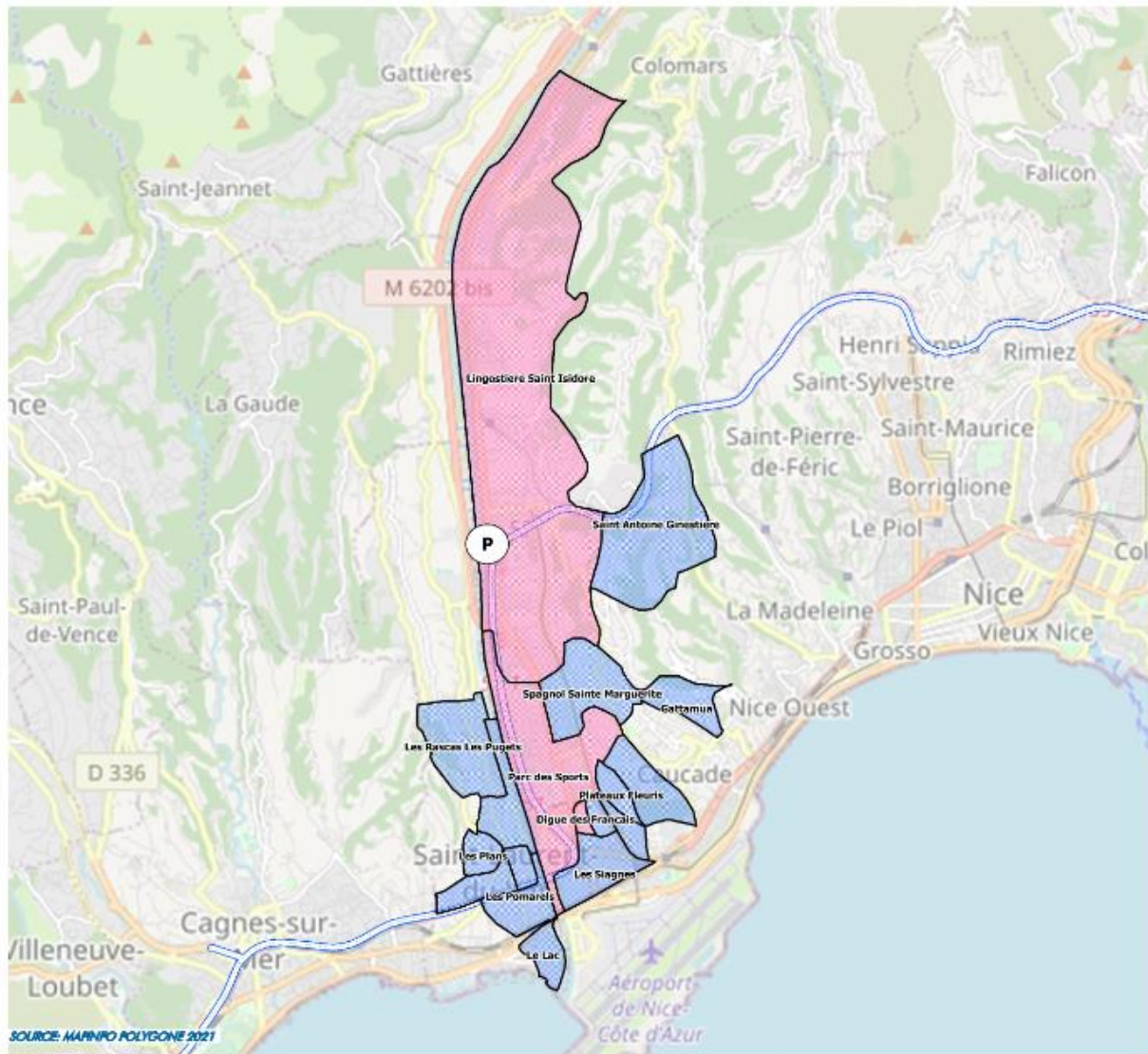
La zone est volontairement découpée en sous-zones d'intervalles réguliers de déplacement en voiture (tranches de 5 minutes en voiture).

Ainsi, elle est composée de deux sous-zones :

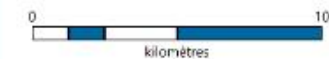
- ☒ Zone 1 : moins de 5 minutes de temps de déplacement ;
- ☒ Zone 2 : de 6 à 10 minutes de temps de déplacement ;



Carte de la zone de chalandise



P PROJET EIFFEL



LEGENDE :
ZONE 1 : 9 842 HBTS [0/5mn]
ZONE 2 : 42 600 HBTS [6/10mn]



c) La population de la zone de chalandise

La population de chaque commune ou partie de commune comprise dans cette zone, de la population totale de celle-ci, et de son évolution entre le dernier recensement authentifié par décret¹ et le recensement authentifié par décret dix ans auparavant

► Source : INSEE 2021, POLYGONE, glossaire en annexe du dossier

Relevé des tableaux de la population de la zone de chalandise

					<i>Méthode de régression linéaire</i>
ZONE 1	<i>De 0 à 5 Mn de déplacement</i>				
Codes INSEE	Communes	Population 2011	Population 2021	Variation 11/21 (en %)	Prévision 2027
IRIS DE NICE					
60 883 102	Parc des Sports	2 361	3 412	44,52	4 256
60 883 301	Lingostiere Saint Isidore	3 173	4 033	27,10	4 657
60 882 903	Digue des Français	3 550	2 397	-32,48	1 894
Total		9 084	9 842	8,34	10 807
ZONE 2	<i>De 6 à 10 Mn de déplacement</i>				
Codes INSEE	Communes	Population 2011	Population 2021	Variation 11/21 (en %)	Prévision 2027
IRIS DE NICE					
60 883 101	Spagnol Sainte Marguerite	3 241	3 516	8,49	3 692
60 883 202	Saint Antoine Ginestiere	2 666	2 699	1,24	2 719
60 882 906	Plateaux Fleuris	2 583	2 816	9,02	2 966
60 882 904	Paul Montel	2 173	2 115	-2,67	2 081
60 882 901	Les Siagnes	2 001	2 037	1,80	2 059
60 882 902	Les Moulins	4 099	4 442	8,37	4 661
60 882 704	Gattamua	3 190	2 867	-10,13	2 689
60 882 802	Caucade	3 784	3 972	4,97	4 089
IRIS DE SAINT-LAURENT-DU-VAR					
61 230 109	Les Rascas Les Pugets	6 625	6 583	-0,63	6 558
61 230 103	Les Pomarels	2 413	1 983	-17,82	1 763
61 230 108	Les Plans	2 598	2 508	-3,46	2 456
61 230 106	Les Jaquons	3 609	2 411	-33,19	1 893
61 230 105	Les Condamines	1 772	2 148	21,22	2 411
61 230 101	Le Lac	105	30	-71,43	14
61 230 107	Centre Ville	2 847	2 473	-13,14	2 273
Total		43 706	42 600	-2,53	42 323
Total toutes zones		52 790	52 442	-0,66	53 130
				1,31%	
France métropolitaine et DOM		63 961 859	66 732 538	4,33	68 452 227
Dont France Métropolitaine		62 134 866	64 844 037	4,36	66 525 914
Département 06		1 084 428	1 086 219	0,17	1 087 295

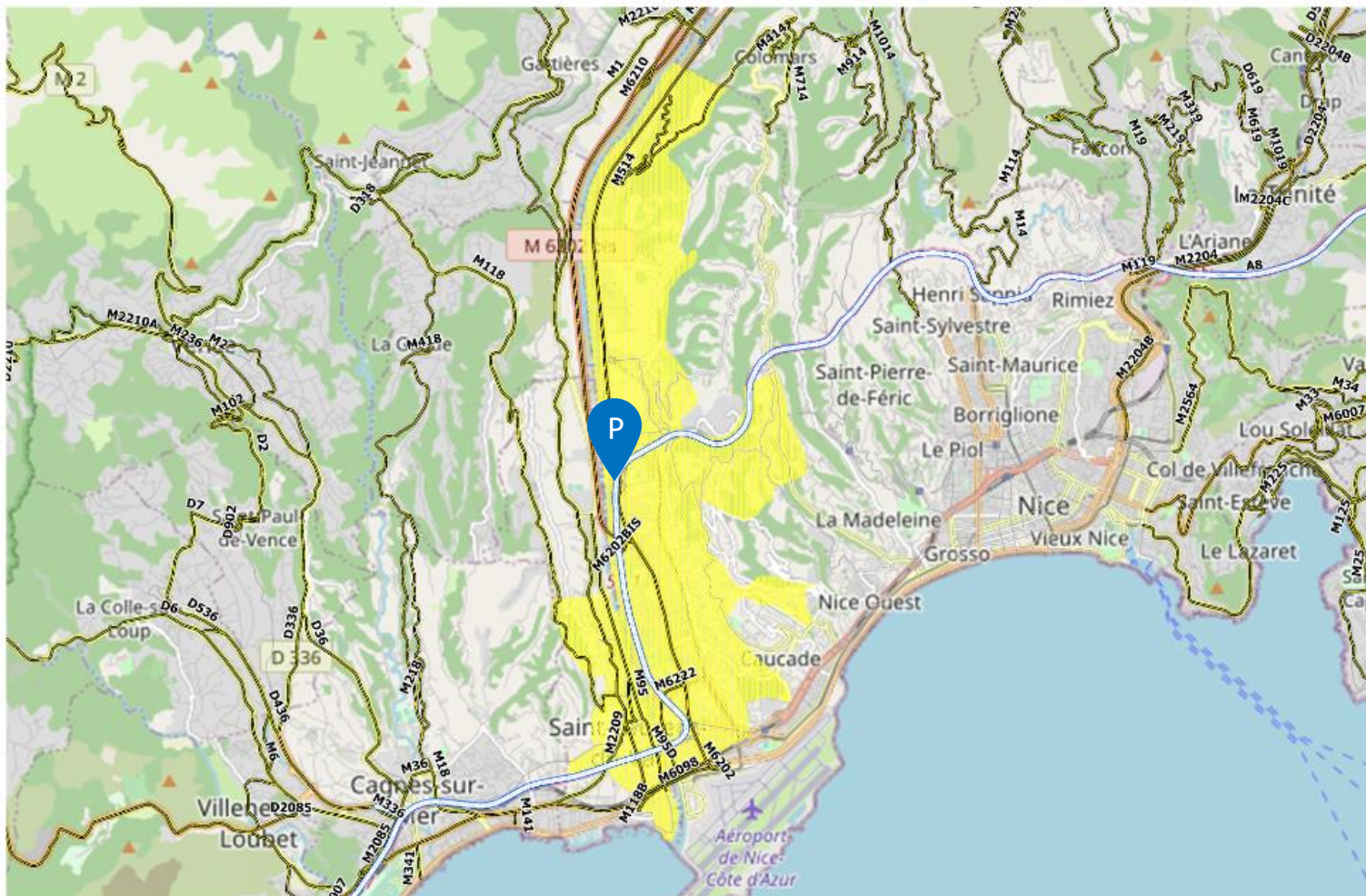
¹ Cf glossaire



d) Description de la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne)

La desserte routière actuelle et future

► Source : LOGICIEL CARTOGRAPHIQUE MAPINFO POLYGONE 2021



Le projet Eiffel se situe à proximité de l'échangeur entre la route métropolitaine M 6202 et l'autoroute A8.

La route M 6202 relie NICE à BARREME. Le trajet fait 109 km soit 1h40 en voiture.

L'autoroute A8, dite la Provençale, relie Aix-en-Provence et l'autoroute A7 à la côte d'Azur.

Légende :

Axe routier –
MAPINFO POLYGONE :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale

CARTE DES PRINCIPAUX AXES ROUTIERS



La desserte en transports collectifs actuelle et future

► Source : lignesdazur.com

En 2010, le réseau LigneS d'Azur a transporté plus de 70 millions de voyageurs, soit près de 250 000 voyageurs par jour, avec près de 600 bus.

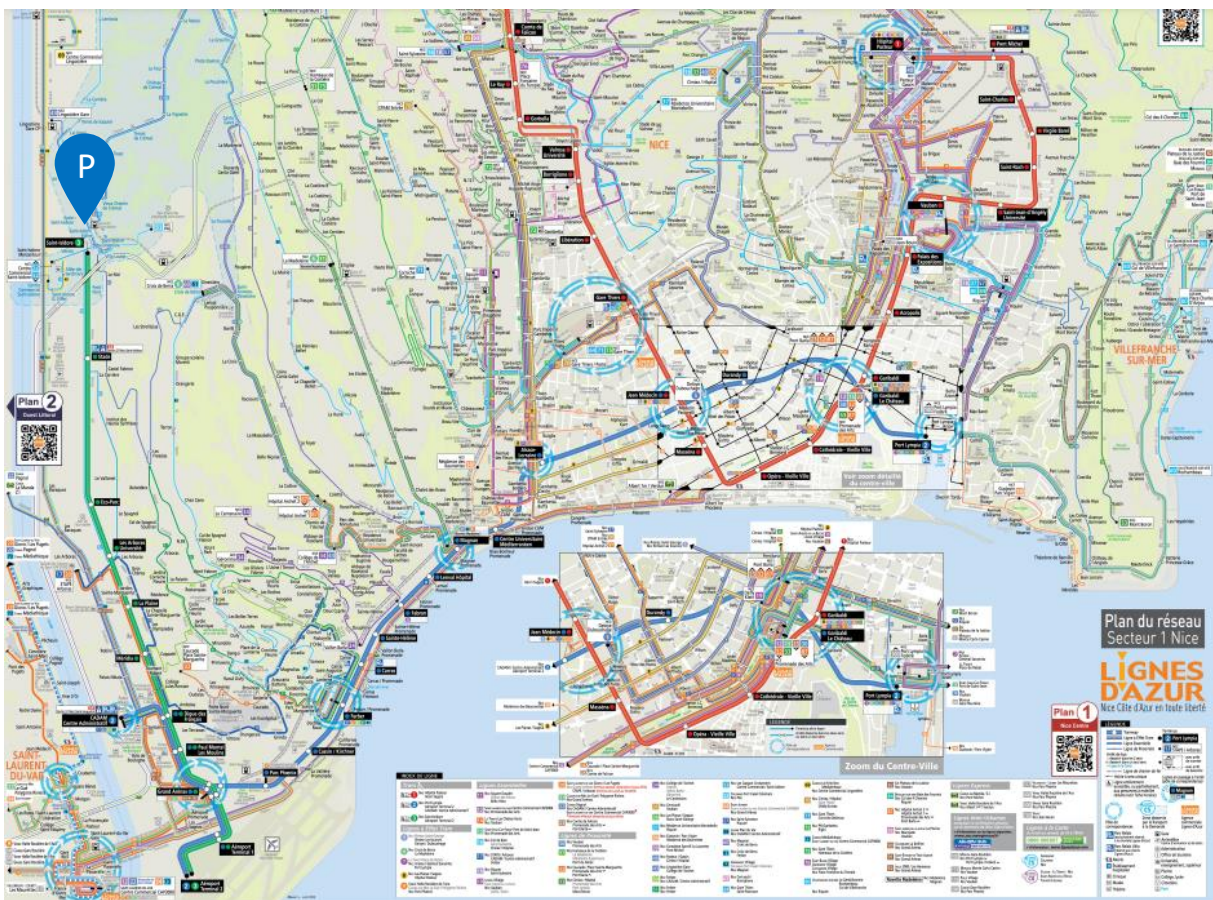
Un réseau interurbain :

Environ 65 lignes régulières et 3 services Noctambus. Un service de transport à la demande (TAD) pour les zones non desservies par les lignes régulières.

Un réseau urbain :

Près de 100 lignes, dont 6 lignes de nuit :

- 5 lignes de bus qui circulent jusqu'à 2 heures environ (dernier départ 1 heure 30)
- 1 ligne de tram qui fonctionne jusqu'à 2 heures (dernier départ 1 heure 35)

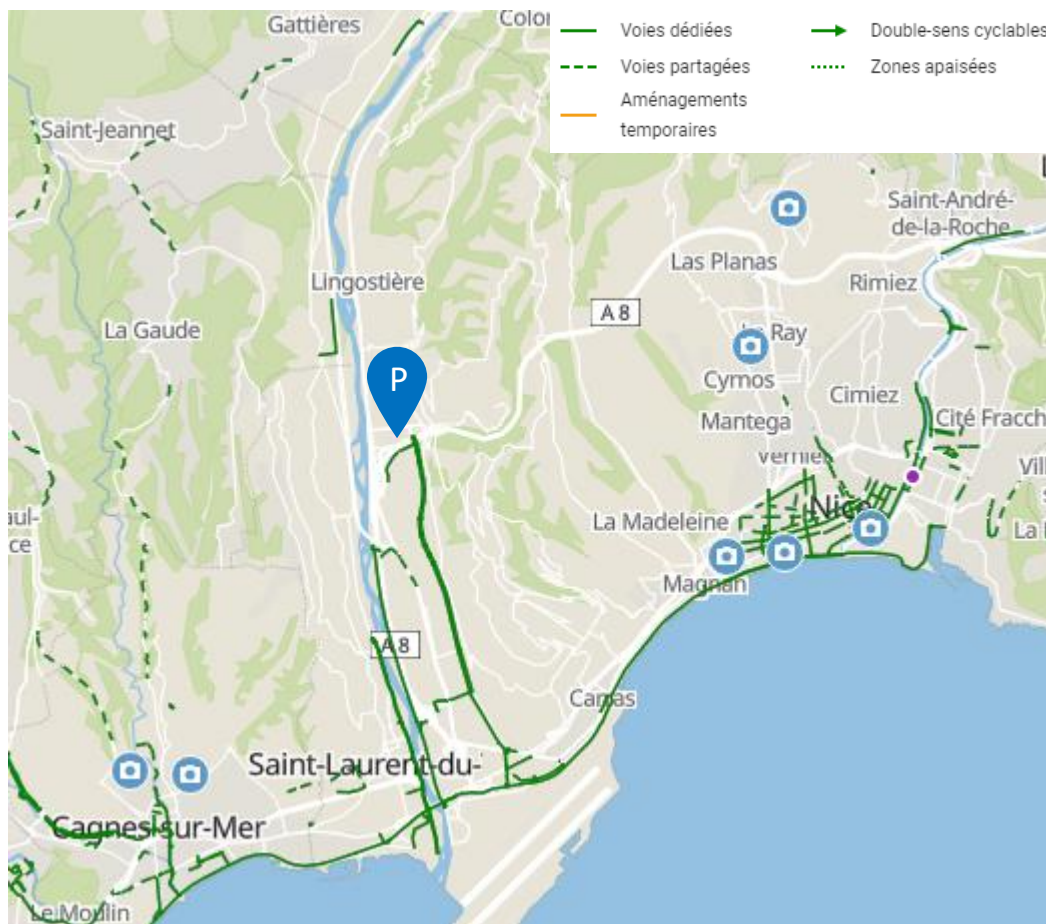


L'arrêt de tram Saint-Isidor (ligne 3) se situe à 500 m du projet soit 5 minutes à pied. Et l'arrêt de bus Vérola (ligne 11) se situe à 280 m soit 4 minutes du projet.



La desserte cycliste actuelle et future

► Source : geovelo



Nous relevons de nombreux aménagements cyclables notamment à proximité de la côte. Une piste cyclable relie le projet à l'avenue Saint-Augustin au Sud.

La voie verte Chemin des Carriers longe le Var à l'Ouest du projet, il s'agit d'une piste cyclable de 4 km.

La véloroute V65 également au bord du Var à l'Ouest du projet relie VENCE à NICE/ LES BALCONS D'AZUR.

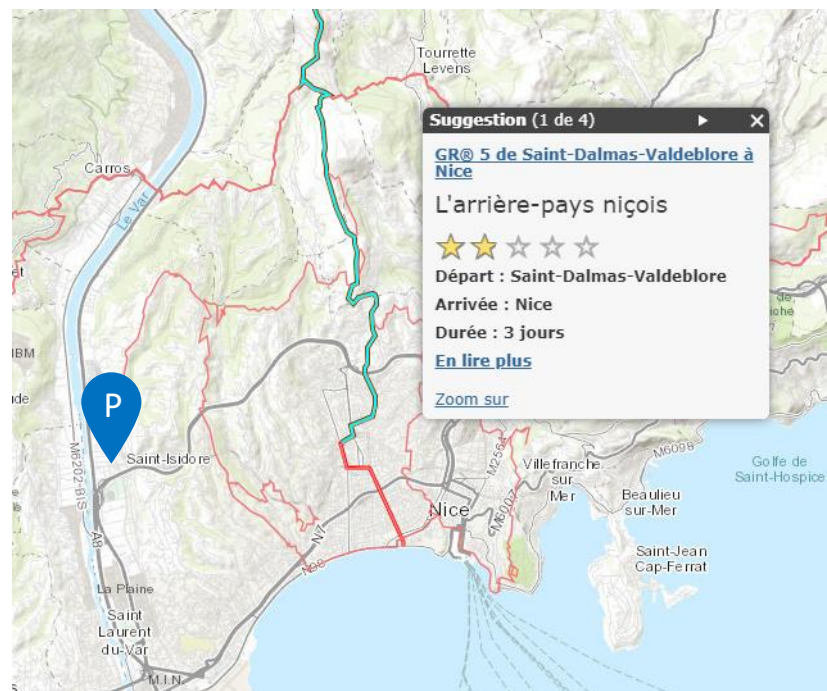
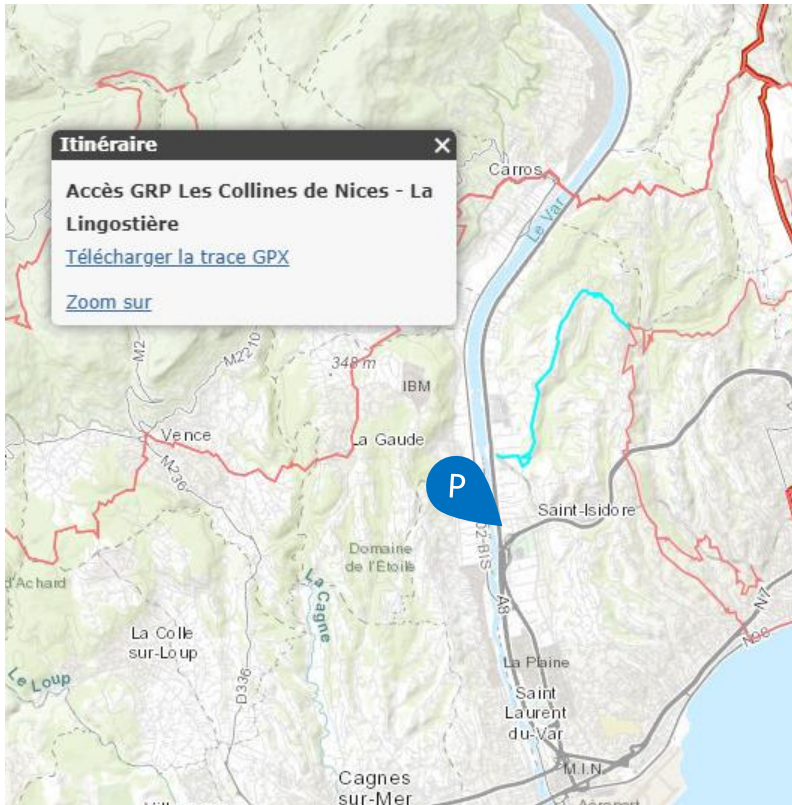


La desserte piétonne actuelle et future

► Source : mongr.fr

Le GR 5 de SAINT DALMAS VALDEBLORE à NICE se situe à l'Est de la zone de chalandise.

Un accès GRP Les Collines de Nice – La Lingostière se situe au Nord de la zone de chalandise.





e) Les lieux exerçant une attraction significative sur la population

Notamment les principaux pôles d'activités commerciales, ainsi que du temps de trajet véhiculé moyen entre ces lieux et le projet

Les lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise

► Source : *manageo.fr*

L'activité économique menée autour de la Baie des Anges se caractérise par sa forte tertiarisation. En parallèle d'un secteur touristique de grande envergure, Nice déploie également des synergies importantes dans les domaines de haute technologie.

L'économie niçoise est avant tout caractérisée par la force de son secteur tertiaire qui emploie 85% des actifs de la ville. L'administration, le commerce, la banque, les assurances (notamment localisées dans le quartier d'affaires de l'Arenas) constituent des filières très importantes pour le dynamisme de la capitale de la Riviera.

Grâce à un pôle de recherche et d'enseignement supérieur d'une grande richesse, les entreprises niçoises peuvent s'appuyer sur un vaste réseau de compétences, véritable vivier pour les besoins d'une économie de plus en plus spécialisée vers les filières d'excellence. L'université de Nice-Sophia Antipolis mais aussi les laboratoires de l'INSERM, de l'INRA ou du CNRS attirent ainsi des doctorants du monde entier.

On retrouve par conséquent à NICE des entreprises innovantes dans des secteurs particulièrement pointus : micro-électronique, réseaux de télécommunications, génie logiciel, spatial, aéronautique, biotechnologie, agrochimie, énergies renouvelables, traitement des déchets...

L'économie azurée est aussi portée par une filière santé et science du vivant qui pèse 2,3 milliards d'euros de chiffre d'affaires (dont la moitié réalisé à l'export). Il existe ainsi dans la ville 26 cliniques, 9 hôpitaux et 7 pôles spécialisés dans le génie biologique, le génie médical, la pharmacie, la chimie fine, la cosmétologie ou encore les produits vétérinaires.



Le parc d'activité de Carros (A 9,5 km, soit 14 min du projet)

Avec une superficie de 188 ha qui longe la rive gauche du Var, la zone industrielle départementale de Carros s'impose comme la plus grande zone d'activité économique du département et la première zone industrielle des Alpes-Maritimes depuis les années 60.

Son tissu économique diversifié est composé d'entreprises artisanales, de sociétés spécialisées dans les services à l'industrie et des PME/PMI de renom : Virbac, Schneider Electric, Malongo, Arkopharma, Cari, ...

Plus de 600 entreprises sont implantées sur le site, et génèrent plus de 10 000 emplois.

Le parc d'activité du Grand Arénas (A 6,2 km, soit 10 min du projet)

Situé en face de l'aéroport international de Nice Côte d'Azur à proximité immédiate de la mer et du futur pôle multimodal, le Grand Arénas, centre international tertiaire majeur est un des projets majeurs de l'Eco-Vallée. Il devrait accueillir à terme près de 3000 emplois.

Accueillant à ce jour sur une superficie de 10 ha, des sociétés dans le secteur du voyage (Air France, Selectour Grand Large Voyages), dans la communication (BHB, Chérie FM), les assurances (AGF, La Mondiale), la finance (Banque Populaire), l'ingénierie (Coplan, Valco, Kone, Sogreah), la vocation du Grand Arénas est d'enrichir son offre de services aux entreprises et d'attirer des sociétés innovantes de haut niveau dans la finance et les NTIC.

L'EPA Plaine du Var et Nice Côte d'Azur prévoient ainsi un projet d'extension de 51 ha pour la mise en place de ces infrastructures ambitieuses.

Le parc d'activité de la Vallière (A 7,2 km, soit 14 min du projet)

Située à l'Est de Nice le long de l'axe autoroutier Monaco-Italie, sa vocation est d'accueillir des entreprises artisanales, des PME/PMI dans le secteur de la production et du BTP ainsi que des services dédiés à l'industrie et aux particuliers.

S'étendant sur une zone de 15 ha sur la commune de St André de la Roche et bien desservie par les transports en commun, elle regroupe 55 entreprises dans les domaines de la métallurgie, matériaux, mécanique telles les sociétés Métallurgie Rognone, l'atelier Sibon, Azur Alu, Hydrosanté, Sertem, Façon'age, Sud-Est Fermeture, Ciel...



Le parc d'activité de la Victorine (A 7,1 km, soit 12 min du projet)

Rebaptisé « Les Studios Riviera », ce site mythique de la production cinématographique française depuis les années 20, s'étend sur 6,5 ha. Il surplombe la métropole azurée à l'Ouest de son territoire et offre 70 000 m² de plateaux de tournage, dont 10 dotés d'équipements de pointe.

Le site accueille plus d'une quarantaine d'entreprises spécialisées dans les métiers de l'audiovisuel, de l'industrie culturelle et du multimédia (musique, édition, info graphisme, synthèse d'image, postproduction, scénographie, décoration, etc.).

Le parc d'activité logistique (A 11,1 km, soit 12 min du projet)

Zone départementale dans le domaine de la logistique, cette plateforme de gestion exemplaire offre sur 24 ha tous les aménagements et services nécessaires pour un accueil global de qualité.

Elle accueille à ce jour au sein de 60 000 m² d'entrepôts plus d'une quarantaine d'entreprises (la Redoute, FedEx, Alcatel-Lucent, GTM, France Colis-Express, UPS) spécialisées dans le transport, la distribution, les matériaux BTP, la mécanique, l'électronique et la menuiserie.

Le parc d'activité de La Gaude - Plan du Bois (A 16,4 km, soit 21 min du projet)

Dominant la plaine du Var, cette zone entourée de vastes forêts méditerranéennes, sur la commune de la Gaude a pour vocation d'être le creuset des entreprises innovantes dans le secteur des nouvelles technologies et de la recherche.

Elle a accueilli dès le début des années 60 l'un des leaders mondiaux du secteur informatique : la filiale française du groupe IBM, qui y a implanté l'un de ses plus importants laboratoires de recherche européens.

S'étendant sur 44 ha, le site dispose de 10 000 m² de locaux disponibles pour héberger de nouvelles entreprises prestigieuses dans le domaine de la e-santé, de l'alimentation biologique et des technologies environnementales.



Le parc d'activité de Saint Jeannet - Saint Estève (A 15,8 km, soit 22 min du projet)

Le parc d'activité est situé entre les deux grandes zones d'activités de Carros et de Saint-Laurent du Var sur la rive droite du Var. Il regroupe 60 entreprises pour 500 emplois sur 7,5 ha.

Le parc d'activité St Estève à St Jeannet regroupe des entreprises actives dans les secteurs de l'imprimerie, du BTP, des matériaux à usage des particuliers et des industries de proximité.

Le parc d'activité de Saint Laurent du Var (A 10,5 km, soit 15 min du projet)

Longeant la rive droite du Var, l'A8 et la RD 95, cette zone d'activités de production et de services à l'industrie et aux particuliers accueille près de 270 PME et PMI.

Le tissu économique est très dynamique et se développe autour de nombreux secteurs (mécanique/automobile, matériaux et métallurgie, pharmacie et chimie, logistique, etc.), générant plus de 2400 emplois. Parmi les fleurons du parc, citons Chimitex, Panini, France Boissons, TyssenKrupp, Sazias Groupe, Alliance & Healthcare, Groupe Lizee, Diffazur Piscines...

Le parc d'activité de Cagnes sur Mer – Technopolis (A 12,4 km, soit 16 min du projet)

Site implanté au sud-ouest de la Plaine du Var sur 4,7 ha, il a été revalorisé dans une démarche HQE intégrant bureaux, services de proximité et résidences touristiques.

Le parc d'activités Technopolis a pour ambition d'attirer grâce à son cadre de vie et à ses infrastructures environnementales exceptionnelles, des entreprises innovantes dans le domaine des hautes technologies, des activités de bureau et du tourisme tertiaire à l'image de la trentaine d'enseignes déjà présentes : Ricoh, Silvent, Presso, Net06, LVL Médical.

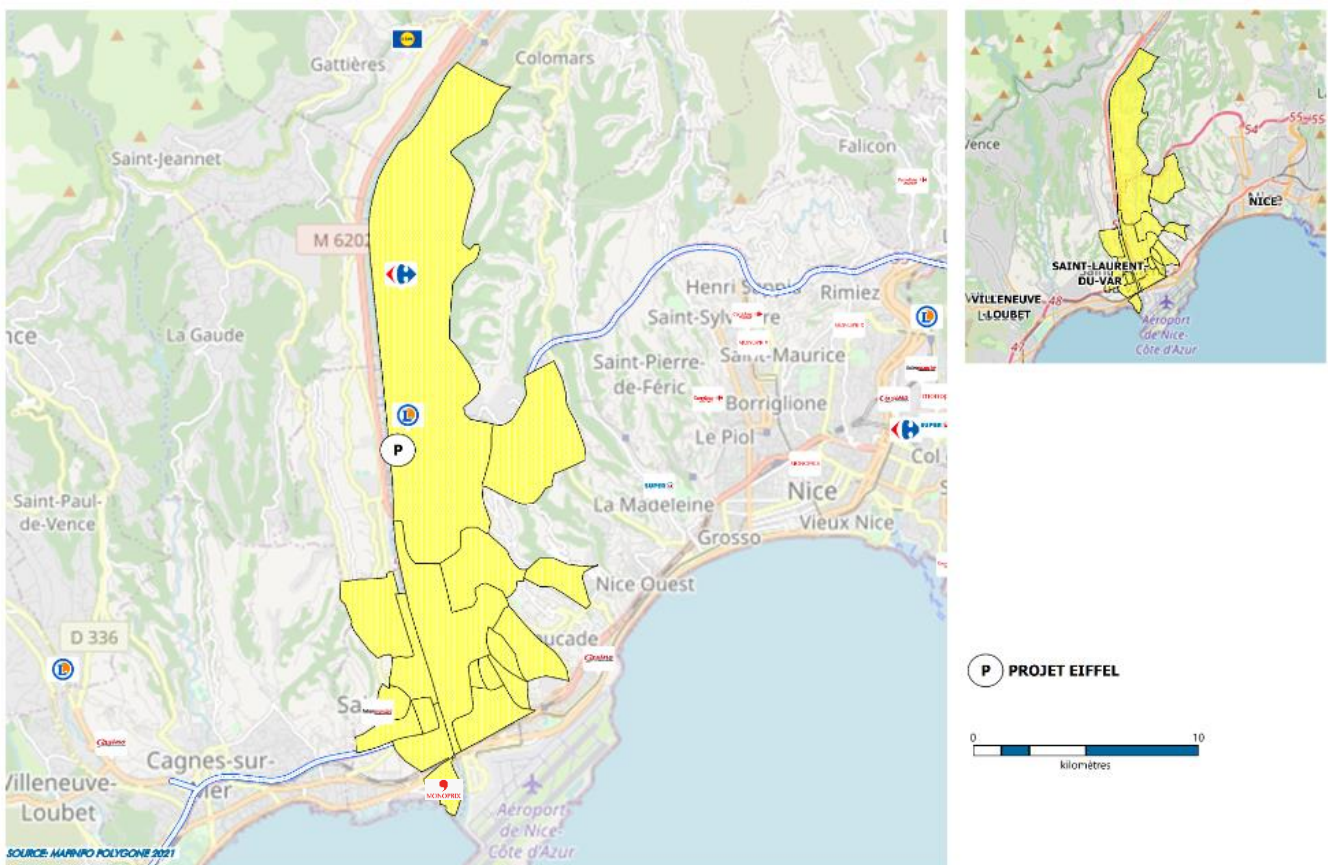
Principaux pôles commerciaux

- Source : LOGICIEL CARTOGRAPHIQUE MAPINFO POLYGONE 2021, LSA EXPERT octobre 2020, PANORAMA TRADE DIMENSION 2021, CODATA.EU

Chaque pôle commercial relevé dans la zone de chalandise du projet, est conduit par une locomotive alimentaire **de plus de 1 200 m²**.

Dans chacun d'entre eux, nous relevons l'intégralité de l'offre commerciale des cellules supérieures ou égales à 300 m² : secteur alimentaire, bazar/discount/soldeur, réparation automobiles, culture/loisirs, équipement de la personne, équipement de la maison et services drives.

Au sein de notre zone de chalandise nous relevons **3 pôles commerciaux**.





Zone Commerciale CENTRE E. LECLERC - NICE

Zone d'implantation du projet

Alimentaire	CENTRE E. LECLERC	6 000 m ²
Equipement de la maison	BASIKA	900 m ²
Equipement de la personne	TAPE A L'OEIL	233 m ²
Culture loisirs	CULTURE VELO	500 m ²
Bazar/ Discount/Solderie	CENTRAKOR	1 800 m ²

Zone Commerciale CARREFOUR - NICE

Temps de trajet vers le projet : 4 minutes soit 2,6 km en voiture

Alimentaire	CARREFOUR	15 900 m ²
	CARREFOUR DRIVE	8 pistes
	GRAND FRAIS	995 m ²
Equipement de la maison	BRICO DEPOT	4 686 m ²
	LEROY MERLIN	11 470 m ²
Equipement de la personne	AUBERT	650 m ²
	LA HALLE ENFANTS	377 m ²
	LA HALLE O CHAUSSURES	795 m ²
	LA HALLE !	723 m ²
	NOCIBE	310 m ²
Culture loisirs	DECATHLON	1 700 m ²



Centre Auto	NORAUTO	800 m ²
Bazar/ Discount/Soliderie	DARTY	1 550 m ²

Zone Commerciale INTERMARCHE SUPER – SAINT LAURENT DU VAR

Temps de trajet vers le projet : 10 minutes soit 7,7km en voiture

Alimentaire	INTERMARCHE SUPER	2200 m ²
	LE DRIVE INTERMARCHE	4 pistes

Zone Commerciale MONOPRIX – SAINT LAURENT DU VAR

Temps de trajet vers le projet : 8 minutes soit 7,1km en voiture

Alimentaire	MONOPRIX	2600 m ²
Equipement de la maison	HEMA	450 m ²
	MAISON DU MONDE	1 000 m ²
	MUY MUCHO	300 m ²
	CUISINE SCHMIDT	350 m ²
	HOME SALONS	900 m ²
	ROCHE BOBOIS	800 m ²
	ARTHUR BONNET	300 m ²
Equipement de la personne	YVES ROCHER	350 m ²



	CELIO	350 m ²
	H&M	1 600 m ²
	NAF NAF	316 m ²
	PIMKIE	300 m ²
	ZARA	508 m ²
	DESIGUAL	600 m ²
	GALERIES LAFAYETTE	17 292 m ²
	BLUE BOX	350 m ²
Culture loisirs	NATURE ET DECOUVERTES	391 m ²
	GO SPORT	1 000 m ²
	ADIDAS	900 m ²
	LA GRANDE RECRE	1 250 m ²
Bazar/ Discount/Solderie	DARTY	900 m ²



f) Fréquentation touristique

Lorsqu'il est fait état d'une fréquentation touristique dans la zone de chalandise, des éléments justifiant les chiffres avancés.

► Source : département des Alpes Maritimes.

Le tourisme dans la région, le département



Accès à la Côte d'Azur

8

Aéroport Nice Côte d'Azur :
13,8 millions
de passagers.

2^e aéroport de France après Paris.
122 destinations desservies en direct dans **43 pays**
Les passagers en séjour sur la Côte d'Azur
représentent **48 % du trafic total**
Les aéroports de la Côte d'Azur
(Nice, Cannes, Saint-Tropez) sont au **second rang**
en Europe pour l'aviation d'affaires.

55% des touristes
arrivent par la route.

26% par l'avion,
17% par le train.

780 192 croisiéristes
accueillis dans les ports.

Équipements touristiques

- 35 ports offrant 18 400 postes à quai.
- 5 900 restaurants.
- 8 palais des congrès.
- 17 golfs.
- **15 stations de sports d'hiver,**
700 km de pistes de ski.
- 16 casinos.
- 200 plages sous concession.
- 28 spas et centres de thalassothérapie.
- 19 parcs naturels départementaux,
1 parc régional, 1 parc national.

Offre hébergements

9

150 000 lits en hébergements marchands.

L'hôtellerie regroupe **1 lit en modes marchands sur 2**.
1 chambre d'hôtel sur 2 est classée en 4-5*.

CAPACITÉ D'ACCUEIL EN HOTELS ET RÉSIDENCES DE TOURISME

2018	Établissements	Chambres/Appartements	Lits
Hôtellerie de tourisme	620	28 874	57 748
dont classée 1*	17	476	952
dont classée 2*	161	4 046	8 092
dont classée 3*	226	9 341	18 682
dont classée 4*	120	10 380	20 760
dont classée 5*	34	3 476	6 952
Résidences de tourisme	87	6 538	25 944
dont classées	70	5 827	23 128
dont non classées	17	711	2 816

183 000 résidences secondaires
dont **47 000 étrangères**.

Les Alpes-Maritimes au **1^{er} rang en France** pour le parc de résidences
secondaires étrangères : **15% du total national**

Offre hébergements par territoire

10

Un **tiers** de la capacité en **Métropole** Nice Côte d'Azur.

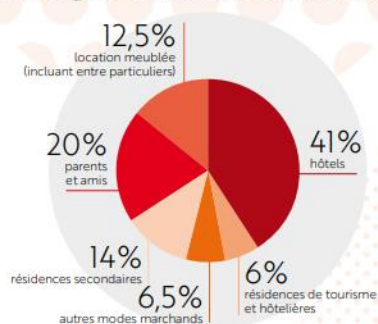
CAPACITÉ D'ACCUEIL PAR TERRITOIRE

2018	Hôtels		Résidences de tourisme		Résidences secondaires	
	Nombre	Lits	Nombre	Lits	Nombre	Lits
Cannes-Mandelieu	130	13 744	30	9 884	47 758	238 790
dont Cannes	104	11 416	15	5 220	31 010	155 050
Antibes - Sophia CASA	116	8 618	18	5 901	37 766	188 830
dont Antibes	67	4 800	12	3 377	21 588	107 940
Métropole Nice CA	269	25 304	25	6 401	61 395	306 975
dont Nice	163	19 372	9	2 044	31 093	155 465
dont Littoral hors Nice	76	4 824	9	2 400	18 079	90 395
dont Montagne	30	1 108	7	1 957	12 223	61 115
Menton-CARF	40	3 070	9	2 608	23 207	116 035
Pays de Grasse	20	1 288	2	366	4 459	22 295
Montagne hors Métropole	34	1 016	3	784	14 275	71 375
Total Montagne	64	2 124	10	2 741	26 498	132 490
Monaco	11	4 708	0	0	788	3 940
Total	620	57 748	87	25 944	189 648	948 240

Fréquentation des hébergements

11

2 séjours sur 3 hébergés en modes marchands.



Les sites de location entre particuliers captent environ **14%** du total des séjours en modes marchands et **45%** des séjours en location meublée, soit **1 million de séjours**.

L'hôtellerie : **4 séjours sur 10** et **10 millions** de nuitées. Taux d'occupation annuel moyen : **62%**

OCCUPATION ET FRÉQUENTATION DES HÉBERGEMENTS

2018	Taux occup. %	Arrivées (milliers)	Nuitées (milliers)	Durée moyenne (nuits)
Hôtels	62	4 436	9 932	2,2
dont 1*	61	95	206	2,2
dont 2*	58	590	1 181	2
dont 3*	62	1 384	3 054	2,2
dont 4-5*	64	1 866	4 316	2,3
dont Monaco	67	370	908	2,5
Résidences T.*	63	692	2 778	4
Campings	39	147	781	5,3

* Résidences de tourisme

HÔTELS ET RÉSIDENCES TAUX D'OCCUPATION PAR MOIS - 2018

%	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
	42	46	53	62	66	77	81	86	77	61	42	41

Fréquentation par territoire

12

34% des séjours sont hébergés à Nice.

500 000 séjours de touristes en montagne.

SÉJOURS DE TOURISTES SELON LE LIEU D'HÉBERGEMENT

(Moyenne 2017-18).

	Séjours (milliers)	%
NICE	3 800	34
MÉTROPOLE NICE LITTORAL	1 500	13
ANTIBES CASA	2 000	18
CANNES MANDELIEU	1 750	16
MENTON	750	7
MONACO	450	4
PAYS DE GRASSE	400	4
MONTAGNE/STATIONS DE SKI	500	4

8 millions de visiteurs dans les centres attractifs.

PRINCIPAUX CENTRES ATTRACTIFS

(2018, estimations en italique).

	Visiteurs
Parc Marineland - Antibes	850 000
Parfumerie Fragonard - Grasse, Èze	800 000
Musée océanographique - Monaco	640 311
Verrerie - Biot	600 000
Îles de Lérins - Cannes	335 649
Parc floral Phoenix - Nice	300 277
Parfumerie Molinard - Grasse	300 000
Jardin exotique - Èze	247 467
Fondation Rothschild - Saint-Jean-Cap-Ferrat	176 365
Musée national Chagall - Nice	172 426
Musée Matisse - Nice	159 208
MAMAC - Nice	133 030
Musée international de la Parfumerie - Grasse	121 428
Fondation Maeght - Saint-Paul	114 888
Musée Picasso - Antibes	114 829
Jardin exotique - Monaco	106 911
Musée Palais Masséna - Nice	78 593
Hippodrome Côte d'Azur - Cagnes-sur-Mer	77 473
Musée de la Mer - Cannes	74 905
Vésuvia Mountain Park - Saint-Martin-Vésubie	70 078
Musée national du Sport - Nice	61 648
Parc Alpha - Saint-Martin-Vésubie	53 988
Palais Lascaris - Nice	53 080
Musée départemental Arts asiatiques - Nice	50 221

Clientèles touristiques

13

5,3 millions de séjours de Français.

3 touristes français sur 10 viennent de Paris, et 3 sur 10 du littoral méditerranéen.

53% de clientèle étrangère

29% de touristes étrangers inter-continentaux (non européens).

Taux de primo-visiteurs : 25%, soit 11% des séjours de Français et 38% des séjours étrangers.

Principaux marchés moyenne 2017/2018	Séjours (en milliers)	%	dont en hôtels/résid. (en milliers)	%
1 Italie	991	16,7	320	11,7
2 Grande-Bretagne/Irlande	860	14,5	403	14,7
3 États-Unis	513	8,7	306	11,2
4 Allemagne	478	8,1	215	7,8
5 Scandinavie	391	6,6	176	6,4
6 Europe de l'Est hors Russie	351	5,9	166	6,1
7 Suisse	282	4,8	135	4,9
8 Espagne	257	4,3	121	4,4
9 Russie	232	3,9	130	4,7
10 Belgique/Luxembourg	231	3,9	89	3,2
11 Proche et Moyen-Orient	191	3,2	115	4,2
12 Pays-Bas	182	3,1	64	2,3
13 Afrique	180	3,0	41	1,5
14 Asie hors Japon/Chine	135	2,3	80	2,9
15 Amérique latine	125	2,1	78	2,8
16 Chine	124	2,1	85	3,1
17 Océanie	87	1,5	55	2,0
18 Canada	81	1,4	42	1,5
19 Autriche	66	1,1	35	1,3
20 Portugal	53	0,9	20	0,7
21 Japon	42	0,7	30	1,1
22 Turquie	41	0,7	23	0,8
23 Grèce	31	0,5	13	0,5
TOTAL	5 924		2 742	



Économie du tourisme

14

6 milliards €

de consommation touristique
générant **10 milliards €**
en chiffres d'affaires.

75 000 emplois directs
liés au tourisme, générant
autant d'emplois indirects.

Le poids du tourisme
dans l'économie dépasse
15% contre **7,2%** en France.

La taxe de séjour rapporte **23 millions d'euros**
par an aux communes des Alpes-Maritimes.
Un **demi-milliard d'investissements** chaque année.

64% de la dépense totale est due
à la **clientèle étrangère**.

20% de la dépense totale est due
à la **clientèle Affaires**.

Dépense moyenne des
congressistes : **180 €** par jour.

DÉPENSE MOYENNE PAR JOUR



Moyen-Orientaux,
Américains et Russes
Clientèles à plus forte contribution.



Étrangers



Français

LE PARC PHOENIX



7 HECTARES DE VERDURE EN PLEIN CŒUR DE VILLE

Idéalement situé à l'entrée ouest de la ville, le Parc Phoenix offre à ses visiteurs 7 hectares de détente et de découvertes visuelles et olfactives.

Le Parc Phoenix, labellisé « Jardin remarquable », est un écrin de verdure qui abrite plus de 2500 espèces de plantes dont certaines remarquables et préservées dans un décor paysager méditerranéen.

Membre de l'association française des parcs zoologiques, il présente aujourd'hui plus de 2000 animaux représentés par 70 espèces différentes de mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, et insectes.

Sa serre de forme pyramidale appelée le « Diamant vert » est une des plus hautes d'Europe : sur 7000 m² et 25 mètres de haut sont ainsi reconstitués 6 climats tropicaux et subtropicaux différents.

Projet situé à 11 min, soit 6,7 km.



Le tourisme de la zone de chalandise

Relevé de la population semi-résidente

Malgré un département marqué par un attrait touristique, comme évoqué précédemment, la zone de chalandise ne constitue pas un pôle touristique majeur. Il n'a pas pour vocation de répondre à une demande liée au tourisme.

Nous ne relevons donc que les populations semi-résidentes présentes 4 mois dans l'année.

Définition : Population semi-résidente en équivalent de consommation : nous calculons un nombre de semi-résidents en fonction du temps de présence. En général l'équivalent de consommation pour la population semi-résidente correspond à une présence de 4 mois dans l'année.

ZONE 1

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents	
				à l'année	en équivalent de consommation
IRIS DE NICE					
60 883 102	Parc des Sports	130	2,24	291	97
60 883 301	Lingostiere Saint Isidore	96	3,06	294	98
60 882 903	Digue des Français	0	2,76	0	0
Total		226	2,59	585	195

ZONE 2

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents	
				à l'année	en équivalent de consommation
IRIS DE NICE					
60 883 101	Spagnol Sainte Marguerite	244	2,22	541	180
60 883 202	Saint Antoine Ginestiere	154	2,61	402	134
60 882 906	Plateaux Fleuris	112	1,95	218	73
60 882 904	Paul Montel	51	2,60	133	44
60 882 901	Les Siagnes	29	2,95	86	29
60 882 902	Les Moulins	0	3,14	0	0
60 882 704	Gattamua	514	1,88	968	323
60 882 802	Caucade	165	2,04	337	112
IRIS DE SAINT-LAURENT-DU-VAR					
61 230 109	Les Rascas Les Pugets	129	2,24	289	96
61 230 103	Les Pomarels	110	1,93	212	71
61 230 108	Les Plans	72	2,02	145	48
61 230 106	Les Jaquons	106	2,06	218	73
61 230 105	Les Condamines	53	1,92	102	34
61 230 101	Le Lac	16	2,00	32	11
61 230 107	Centre Ville	46	2,03	94	31
Total		1 801	2,10	3 777	1 259
Total toutes zones		2 027	2,15	4 361	1 454
Nombre d'habitants moyen / résidence en France			2,26		



g) Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)

Seront signalées, le cas échéant, les opérations de revitalisation de territoire définies au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, avec identification des secteurs d'intervention tels que prévus au II de ce même article L. 303-2

► Source : Site du Ministère de la Cohésion des territoires

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

Article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation

[II.-La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement.

La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.

Le cas échéant, une concertation publique est engagée à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné préalablement à la signature de la convention mentionnée au deuxième alinéa du I du présent article.]

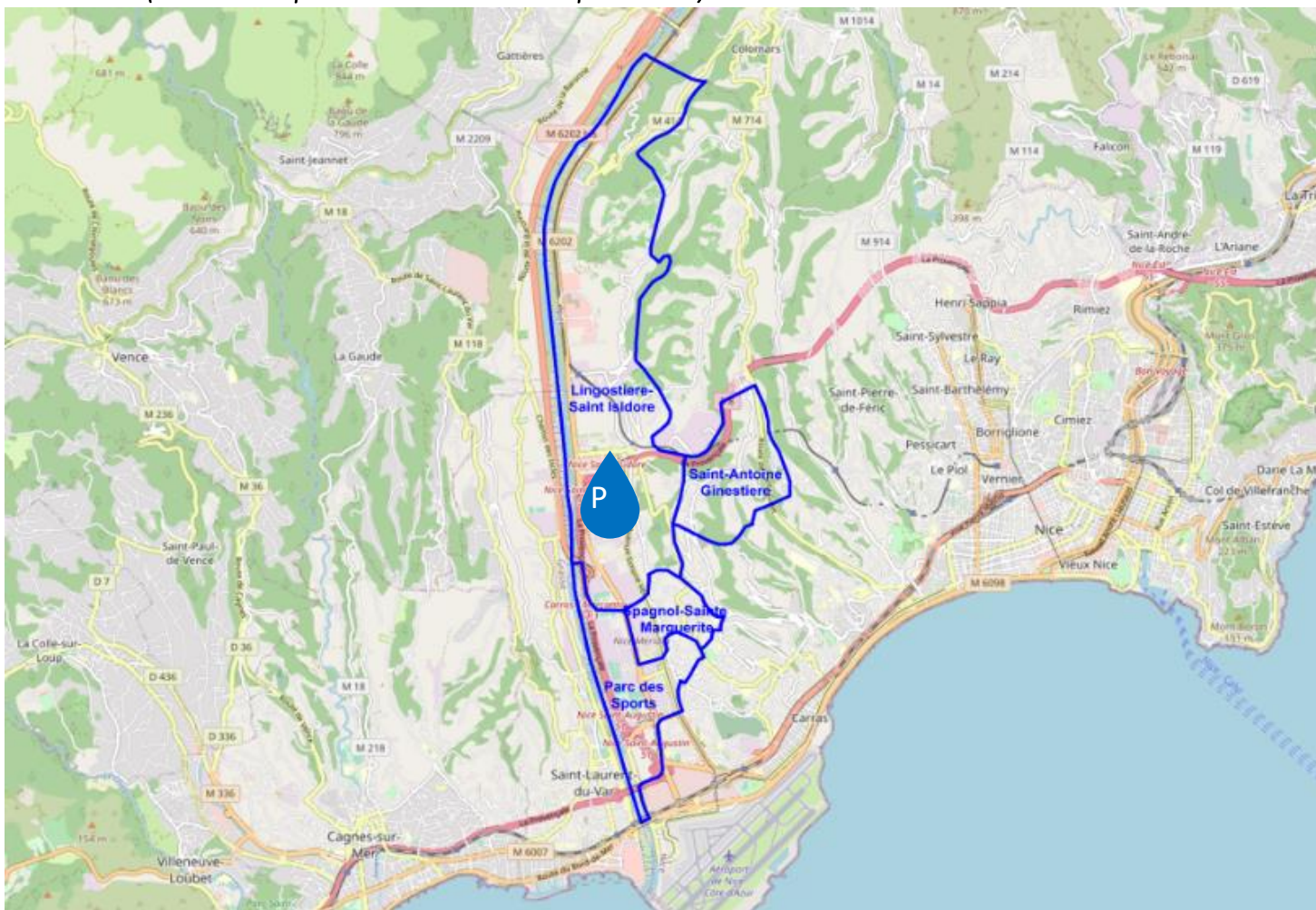
Nous ne relevons pas ORT sur notre zone d'étude.



2° Informations relatives à l'environnement proche du projet

Dans ce chapitre, les cartes et plans de l'environnement proche du projet sont détaillés à l'échelle des communes limitrophes (ou iris limitrophes) de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet.

Carte du périmètre d'étude (villes limitrophes à la commune d'implantation)



CARTE DU PERIMETRE PROCHE



a) La localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés) et, le cas échéant, des locaux commerciaux vacants.

- Le relevé des équipements commerciaux dans le périmètre proche du projet

A l'échelle des villes limitrophes



L'offre commerciale des principaux pôles de la zone de chalandise figure en page 31 : les commerces de plus de 300 m² y sont précisés ainsi que leurs surfaces de vente respectives.

Nous localisons l'offre alimentaire dite de « proximité » sur des surfaces égales et/ou supérieures à 120 m² ainsi que les activités présentes dans leur proche environnement.

Le périmètre ici retenu est constitué des iris de NICE (compte tenu du découpage des villes par Iris) : l'analyse est ainsi réalisée, non pas sur les villes limitrophes dans leur intégralité, mais sur les iris limitrophes.

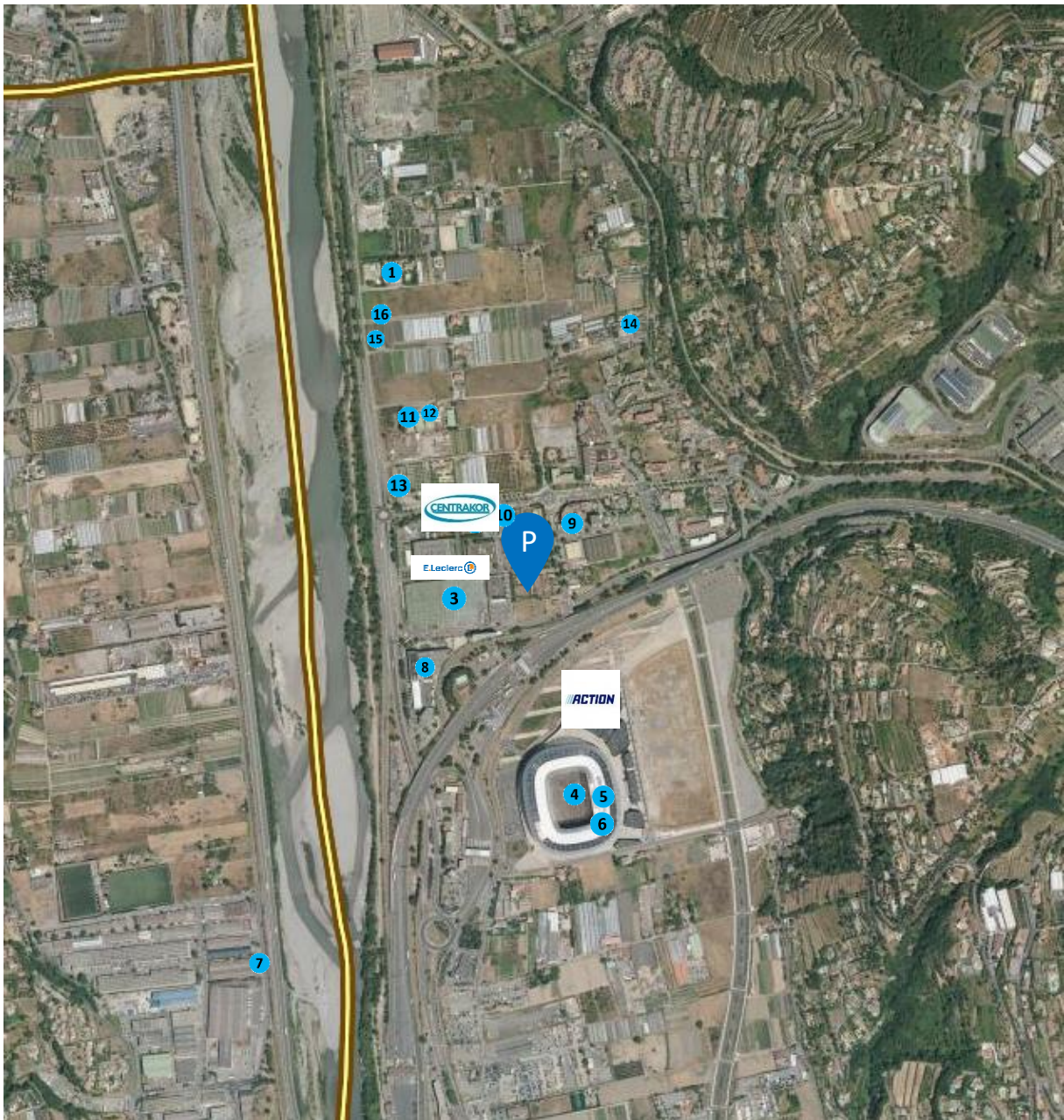


Légende :

-  Découpage du périmètre d'étude
-  Offre commerciale alimentaire de 120 m² et plus



A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Dans un rayon d'un kilomètre environ, nous relevons les commerces suivants (liste non-exhaustive) :

1-CERAZUR CARRELAGES

2-CENTRAKOR

3-E. LECLERC

4-CENTRE COMMERCIAL NICE VALLEY

5-ACTION

6-BOULANGER

7-OPEN TROC

8-UBALDI.COM MULTISTORE

9-CULTURE VELO

10-BASIKA Magasin de Meubles

11-EUROMASTER Véhicules Industriels

12-VEMAT



ANALYSE D'IMPACT PROJET EIFFEL NICE

13- AUX FLEURS D'ISIDORE

14-SNEGBA Concessionnaire Auto

15-LA CONSO

16-AUTO 26 Concessionnaire Auto



- Les halles et marchés recensés

- ▶ Source : jours-de-marche.fr

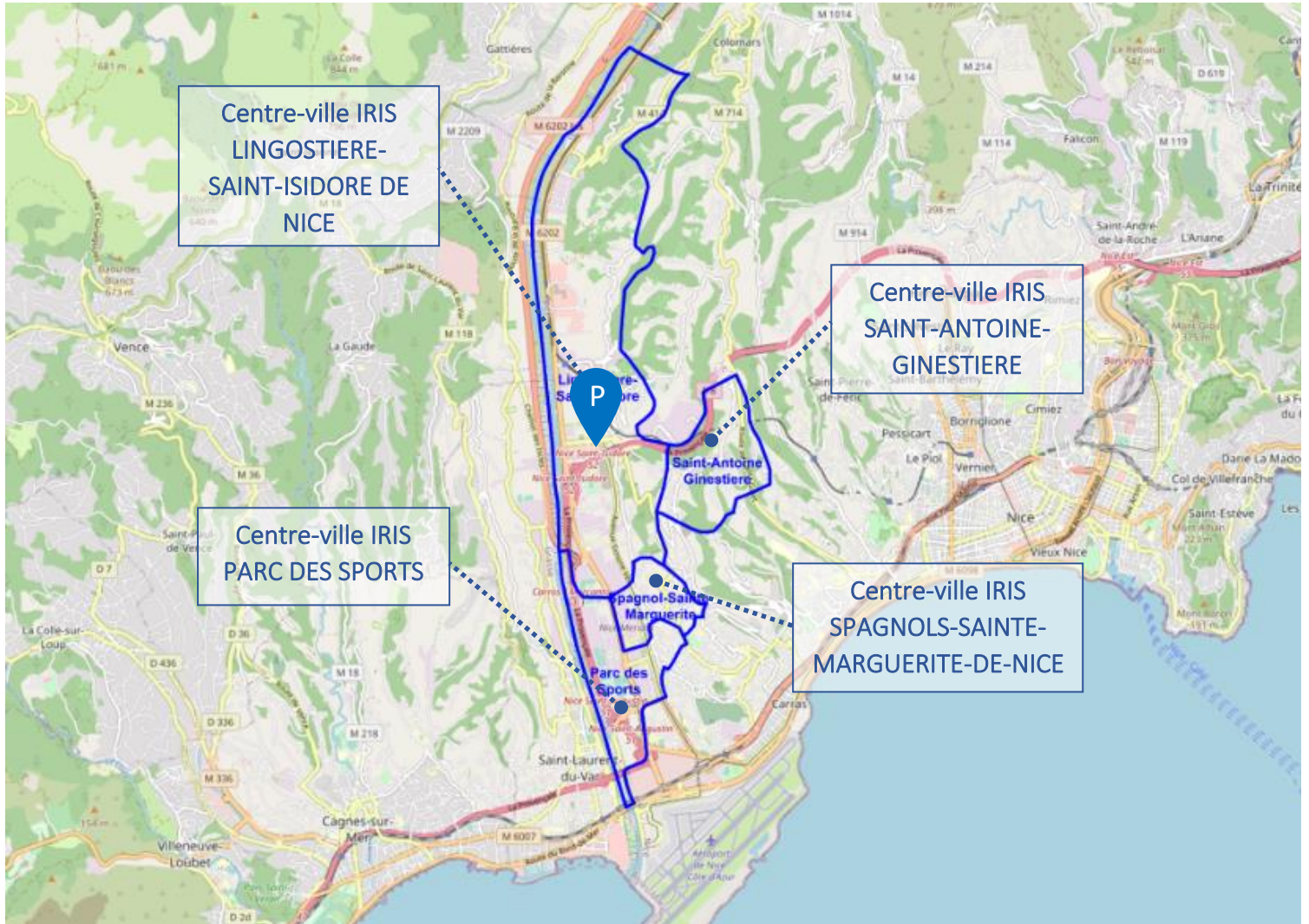
De nombreux marchés sont organisés dans la ville. Toutefois, ils ne sont pas situés au sein des IRIS de notre zone d'étude.



- L'étude de la vacance commerciale

▶ Source : étude POLYgone par relevé terrain le 4 février 2021, MAPINFO POLYgone 2020

Carte du périmètre d'étude



LEGENDE :
Présence de commerces

Etude de la vacance commerciale sur les pages suivantes

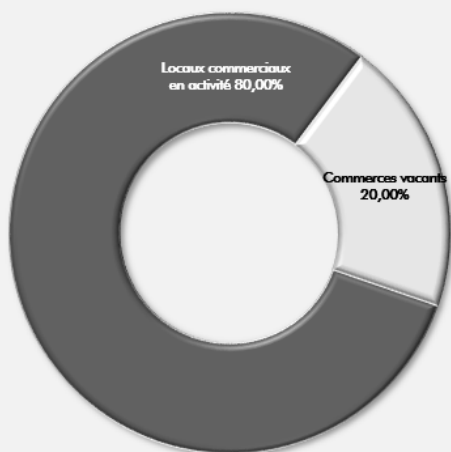
IRIS LIGOSTIERE SAINT ISIDORE : commune d'implantation



LA VACANCE COMMERCIALE DE L'IRIS LINGOSTIÈRE-SAINTE-ISIDORE DE NICE – VACANCE BRUTE

Répartition des locaux commerciaux : actifs/vacants

Base : 100% des locaux (ouverts, fermés, à vendre) – soit 25 commerces



Dans le centre-ville de IRIS LINGOSTIÈRE-SAINTE-ISIDORE DE NICE

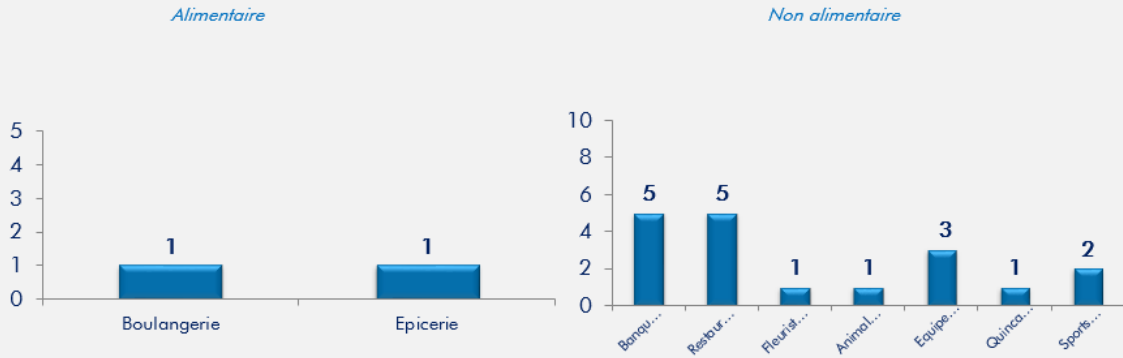
nous relevons 20 commerces en activité.

5 locaux sont actuellement vacants. Le taux de vacance brut est donc de 20%.



LA VACANCE COMMERCIALE DE L'IRIS LINGOSTIÈRE-SAINT-ISIDORE DE NICE – VACANCE BRUTE

Répartition des 20 commerçants en activité par secteur d'activité



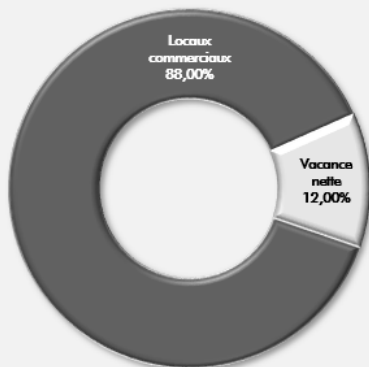
Dans les commerces divers nous relevons :



LA VACANCE COMMERCIALE DE DE L'IRIS LINGOSTIÈRE-SAINT-ISIDORE DE NICE

Vacance nette

Base : 100% des locaux (ouverts, fermés) - soit 25 commerces

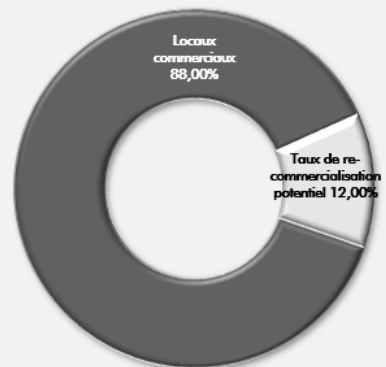


Sur les 5 commerces vacants dans l'IRIS, 3 sont actuellement à louer ou à vendre.

Ainsi le taux de vacance commerciale net s'élève à 12% sur la base globale de 25 emplacements.

Taux de re-commercialisation

Base : 100% des locaux (ouverts, fermés) - soit 25 commerces



Les 3 commerces vacants à vendre ou à louer sont disponibles sans travaux et accessibles aux PMR.

Ainsi, le taux de re-commercialisation des locaux est de 12% sur la base globale.



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX SANS INFORMATION FERMÉS LE JOUR DU REPORTAGE

SOIT : 2 / 5 LOCAUX



Avenue Pierre de Coubertin



Avenue Pierre de Coubertin



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS À LOUER OU À VENDRE (TAUX DE VACANCE NET)

SOIT : 3 / 5 LOCAUX



Avenue Auguste Vérola



Avenue Auguste Vérola



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS À LOUER OU À VENDRE (TAUX DE VACANCE NET)

SOIT : 3 / 5 LOCAUX



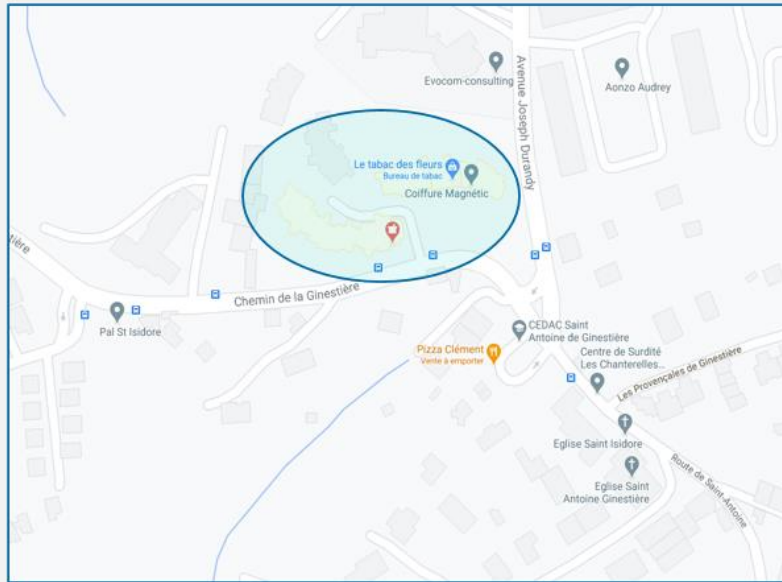
Avenue Auguste Vérola



IRIS SAINT-ANTOINE-GINESTIERE : IRIS limitrophe



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DU CENTRE-VILLE DE IRIS SAINT-ANTOINE-GINESTIÈRE



LA VACANCE COMMERCIALE DE L'IRIS SAINT-ANTOINE-GINESTIÈRE – VACANCE BRUTE

Répartition des locaux commerciaux : actifs/vacants

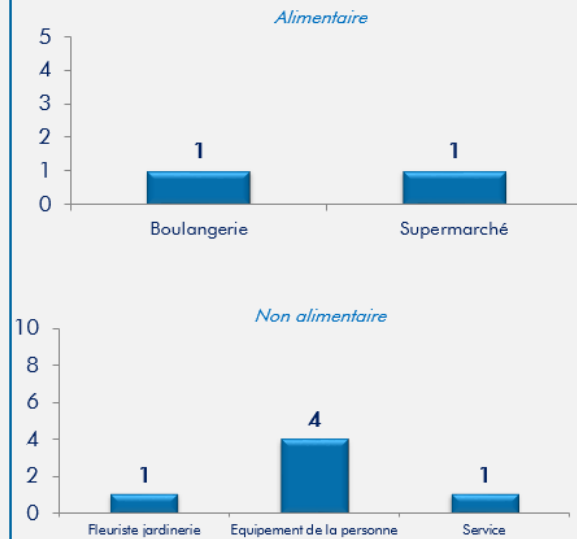
Base : 100% des locaux (ouverts, fermés, à vendre) – soit 8 commerces

Dans L'IRIS SAINT-ANTOINE-GINESTIÈRE, nous relevons 8 commerces en activité.

Aucun local n'est actuellement vacant. Le taux de vacance brut est donc nul.

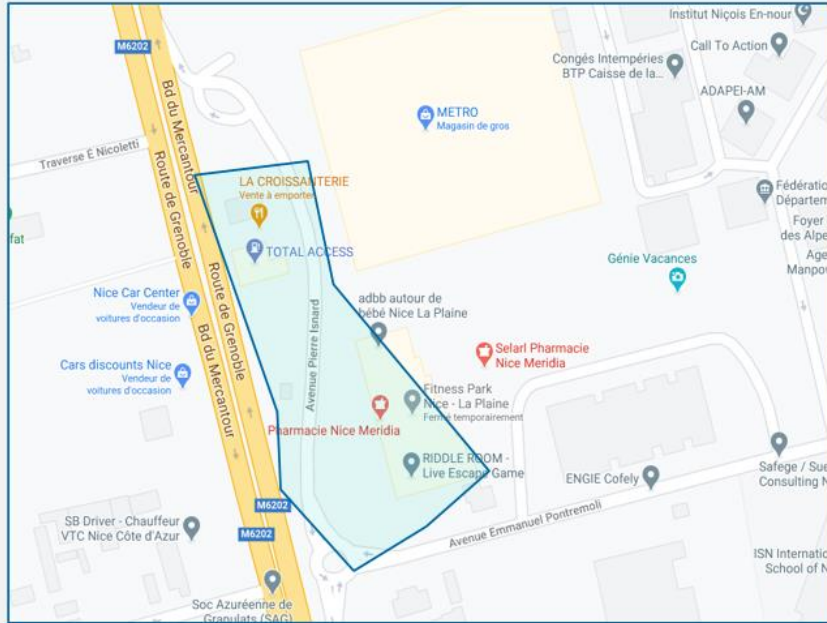


Répartition des 8 commerçants en activité par secteur d'activité



IRIS SPAGNOL-SAINTE-MARGUERITE-DE-NICE : IRIS limitrophe

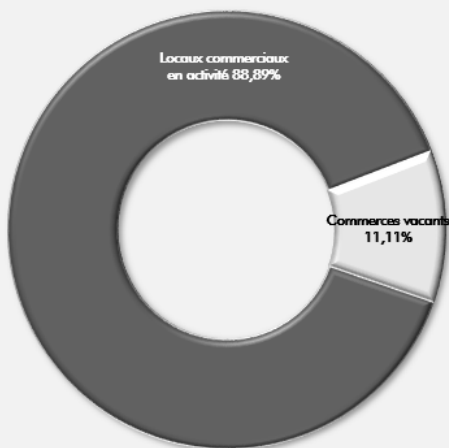
PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DU CENTRE-VILLE DE IRIS SPAGNOL-SAINTE-MARGUERITE-DE-NICE



LA VACANCE COMMERCIALE DE L'IRIS SPAGNOL-SAINTE-MARGUERITE-DE-NICE – VACANCE BRUTE

Répartition des locaux commerciaux : actifs/vacants

Base : 100% des locaux (ouverts, fermés, à vendre) – soit 9 commerces



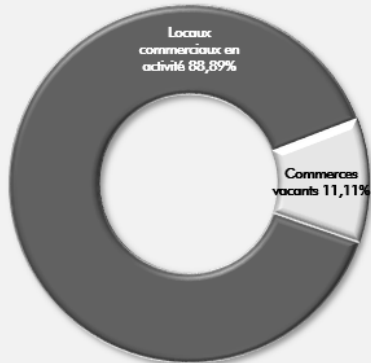
Dans L'IRIS SPAGNOL-SAINTE-MARGUERITE-DE-NICE, nous relevons 9 commerces en activité.
1 seul local est actuellement vacants. Le taux de vacance brut est donc de 11,11%.



LA VACANCE COMMERCIALE DE L'IRIS SPAGNOL-SAINTE-MARGUERITE-DE-NICE – VACANCE BRUTE

Répartition des locaux commerciaux : actifs/vacants

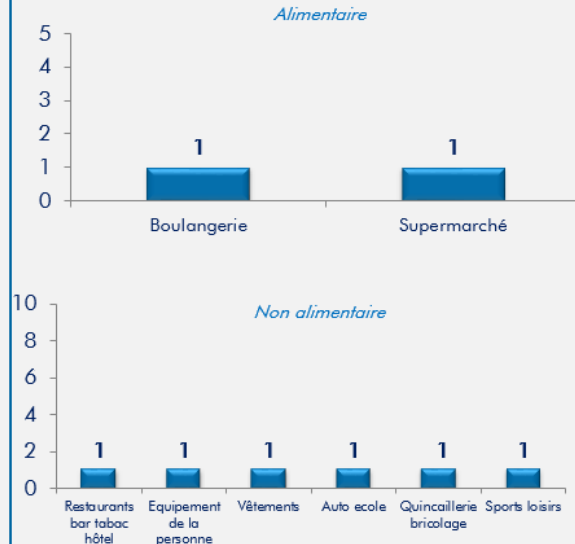
Base : 100% des locaux (ouverts, fermés, à vendre) – soit 9 commerces



Dans L'IRIS SPAGNOL-SAINTE-MARGUERITE-DE-NICE, nous relevons 8 commerces en activité.

1 seul local est actuellement vacants. Le taux de vacance brut est donc de 11,11%.

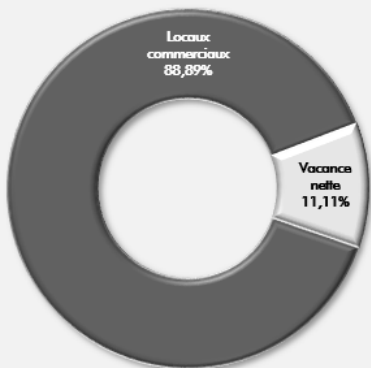
Répartition des 8 commerçants en activité par secteur d'activité



LA VACANCE COMMERCIALE DE L'IRIS SPAGNOL-SAINTE-MARGUERITE-DE-NICE

Vacance nette

Base : 100% des locaux (ouverts, fermés) - soit 9 commerces

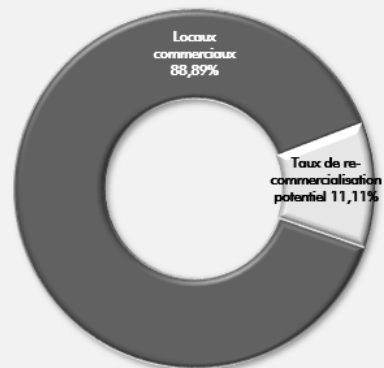


Le seul commerce vacant de l'IRIS, est actuellement à louer ou à vendre.

Ainsi le taux de vacance commerciale net s'élève à 11,11% sur la base globale de 9 emplacements.

Taux de re-commercialisation

Base : 100% des locaux (ouverts, fermés) - soit 9 commerces



Le seul commerce vacant à vendre ou à louer est disponible sans travaux et accessible aux PMR.

Ainsi, le taux de re-commercialisation des locaux est de 11,11% sur la base globale.



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS À LOUER OU À VENDRE
(TAUX DE VACANCE NET) SOIT : 1 / 1 LOCAUX



Avenue Pierre Isnard



IRIS PARC DES SPORTS : IRIS limitrophe



LA VACANCE COMMERCIALE DE L'IRIS PARC DES SPORTS DE NICE – VACANCE BRUTE

Répartition des locaux commerciaux : actifs/vacants dans le centre-bourg

Dans L'IRIS PARC DES SPORTS DE NICE,
nous ne relevons aucun commerce en activité.

**Aucun local n'est actuellement vacant.
Le taux de vacance brut est donc nul.**

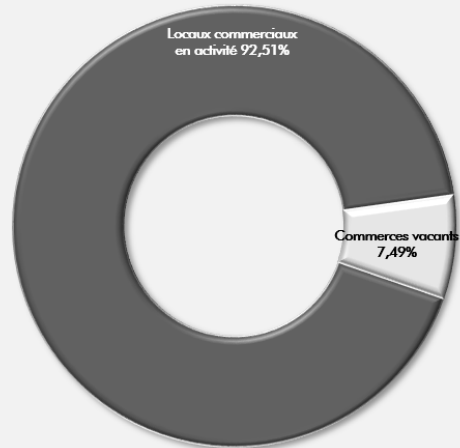


CENTRE VILLE DE NICE



LA VACANCE COMMERCIALE DE NICE CENTRE VILLE- VACANCE BRUTE

Répartition des locaux commerciaux : actifs/vacants dans le centre-ville



Dans le centre-ville de NICE, nous ne relevons 1362 commerces en activité et 102 commerces vacants.

Ainsi le taux de vacance brut est de 7,49%



SYNTHESE DE L'ETUDE



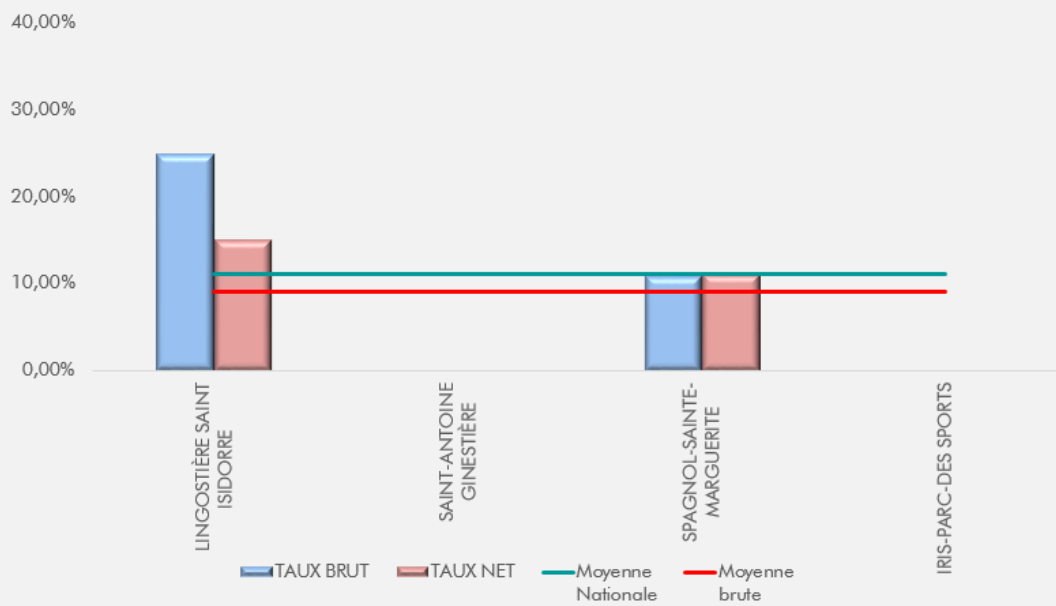
SYNTHESE GENERALE

	NBRE LOCAUX COMMERCIAUX Base 100	NBRE LOCAUX VACANTS	VACANCE COMMERCIALE BRUTE	NBRE LOCAUX VACANTS A LOUER/A VENDRE	VACANCE COMMERCIALE NETTE
LINGOSTIERE SAINT ISIDORRE	20	5	25,00%	3	15,00%
SAINT-ANTOINE GINESTIERE	8	0	0,00%	0	0,00%
SPAGNOL-SAINTE-MARGUERITE	9	1	11,11%	1	11,11%
IRIS-PARC-DES SPORTS	0	0	0,00%	0	0,00%
TOTAL	37	6	16,22%	4	10,81%



SYNTHESE GENERALE

MOYENNE LOCALE ET NATIONALE

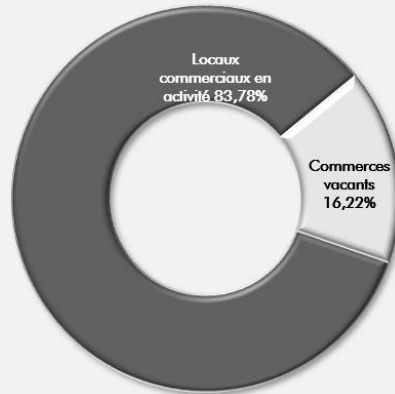




LA VACANCE COMMERCIALE GLOBALE - VACANCES BRUTES

Répartition des locaux commerciaux : actifs/vacants dans les 4 IRIS étudiés

Base : 100% des commerces (ouverts, fermés, à vendre) soit 37 commerces



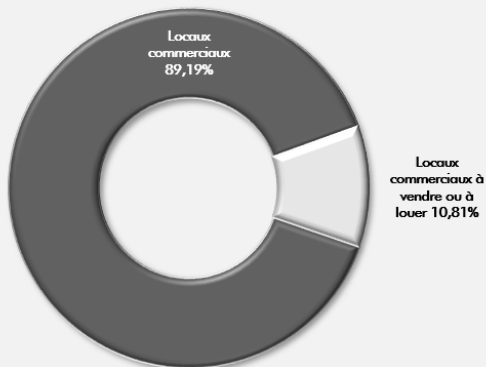
Dans les 4 iris étudiés, nous relevons 37 commerces, dont 31 ouverts au public, 6 sont vacants.

Le taux de vacance brut global est donc de 16,22 %.



LA VACANCE COMMERCIALE GLOBALE DES 5 IRIS

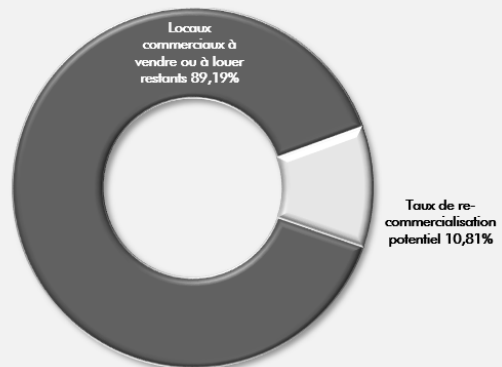
Vacance nette*



Sur les 6 commerces vacants des 4 Iris, 4 sont actuellement à louer ou à vendre.

Ainsi le taux de vacance commerciale net s'élève à 10,81% sur la base globale des 37 locaux commerciaux dénombrés (vacant ou non).

Taux de re-commercialisation*



Les 4 commerces vacants à vendre ou à louer sont disponibles sans travaux et accessibles aux PMR.

Ainsi, le taux de re-commercialisation des locaux vacants est de 10,81% sur la base globale.



ANALYSE D'IMPACT PROJET EIFFEL NICE

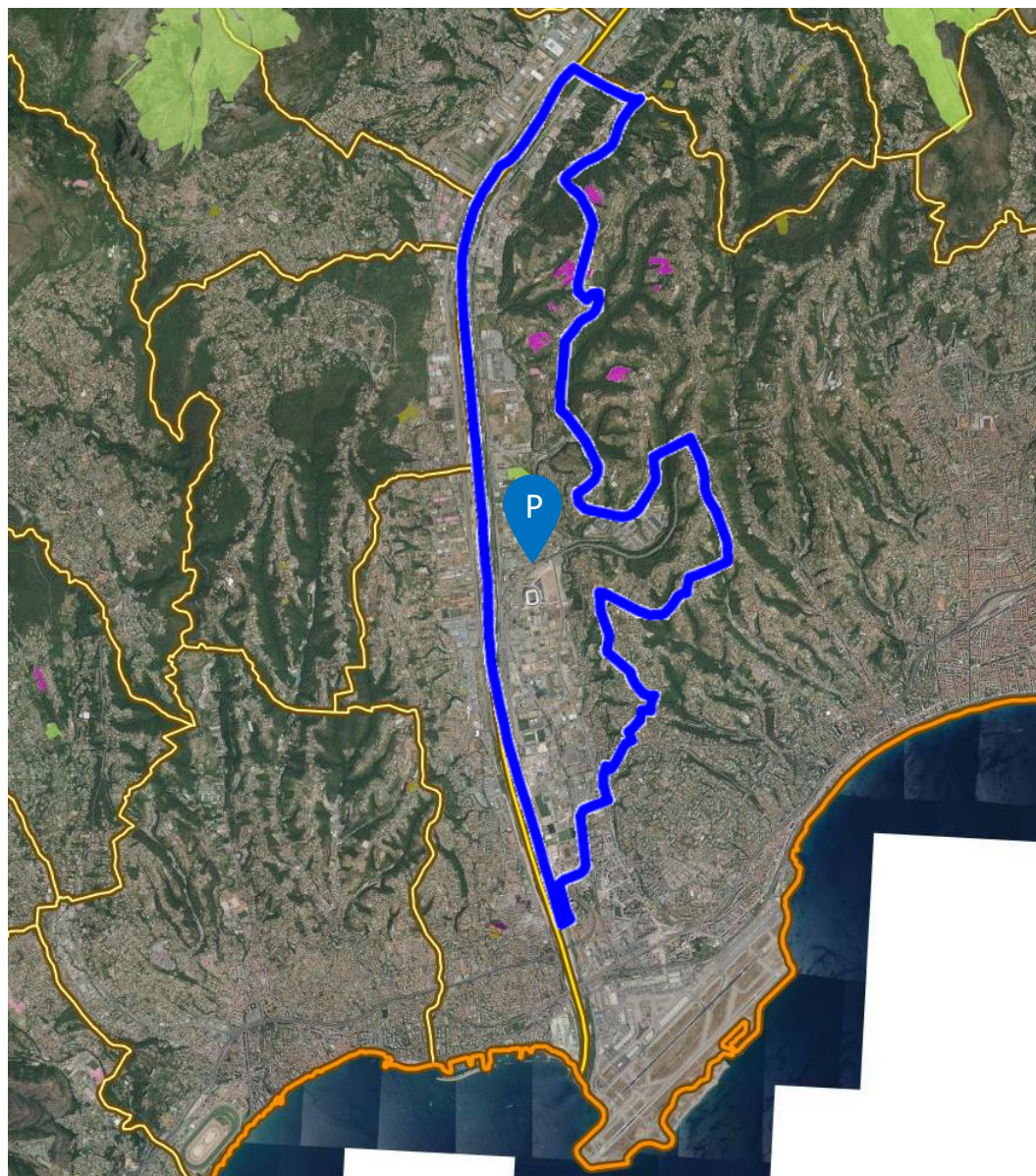
A travers le relevé des locaux commerciaux vacants dans le périmètre proche du projet, nous n'identifions pas de surface capable d'accueillir un projet de constructions mixtes de commerces et logements.

b) La localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires) et des équipements publics.


► Source : GEOPORTAIL

- Le relevé des espaces agricoles



























A l'échelle des villes limitrophes



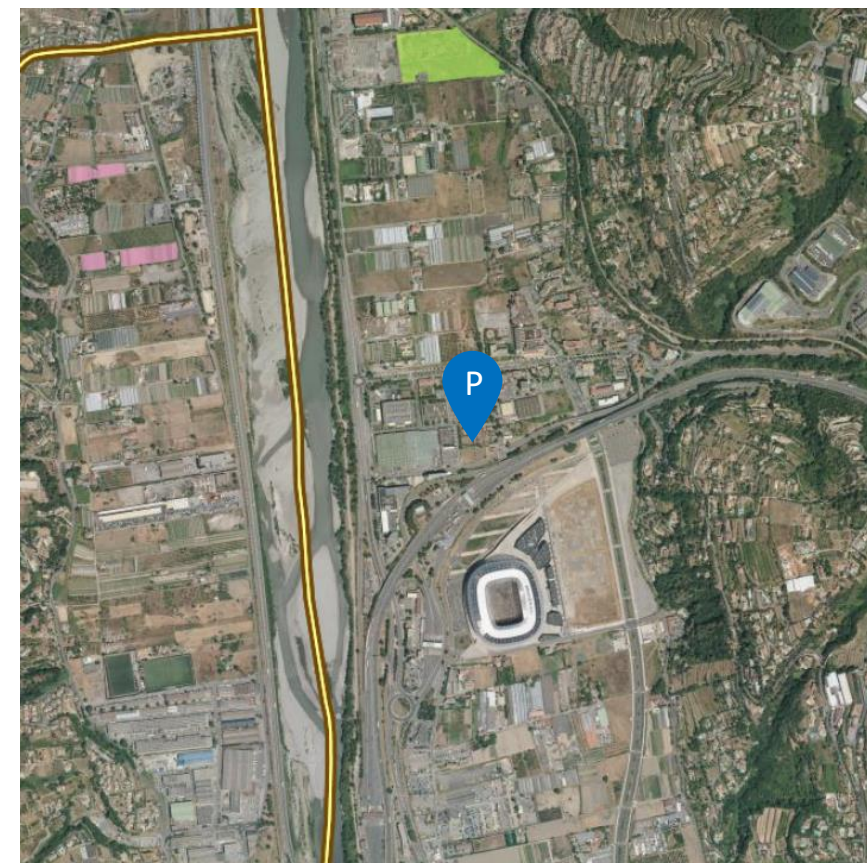
Légende :

 Découpage du périmètre d'étude

RPG 2019 – GEOPORTAIL :

-  Blé tendre
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Colza
-  Tournesol
-  Autre oléagineux
-  Protéagineux
-  Plantes à fibres
-  Semences
-  Gel (surface gelée sans production)
-  Gel industriel
-  Autres gels
-  Riz
-  Légumineuses à grains
-  Fourrage
-  Estives et landes
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vergers
-  Vignes
-  Fruit à coque
-  Oliviers
-  Autres cultures industrielles
-  Légumes ou fleurs
-  Canne à sucre
-  Arboriculture
-  Divers
-  Non disponible

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet

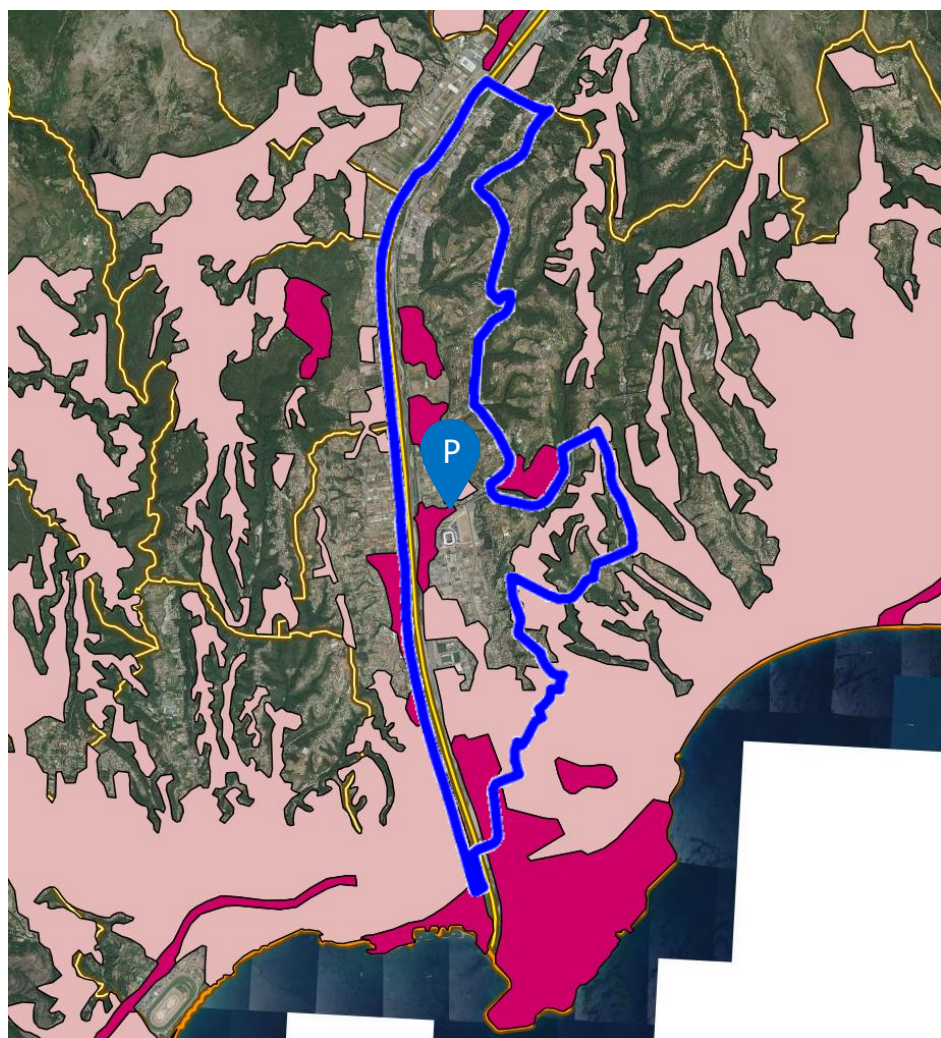


Compte tenu de son caractère urbain, la zone comporte peu d'espaces agricoles.


Dans un rayon plus proche du projet, environ 1 km, nous identifions quelques espaces agricoles dont principalement des prairies et la culture de vignes.

Le projet ne viendra donc pas nuire à ces espaces

A l'échelle des villes limitrophes



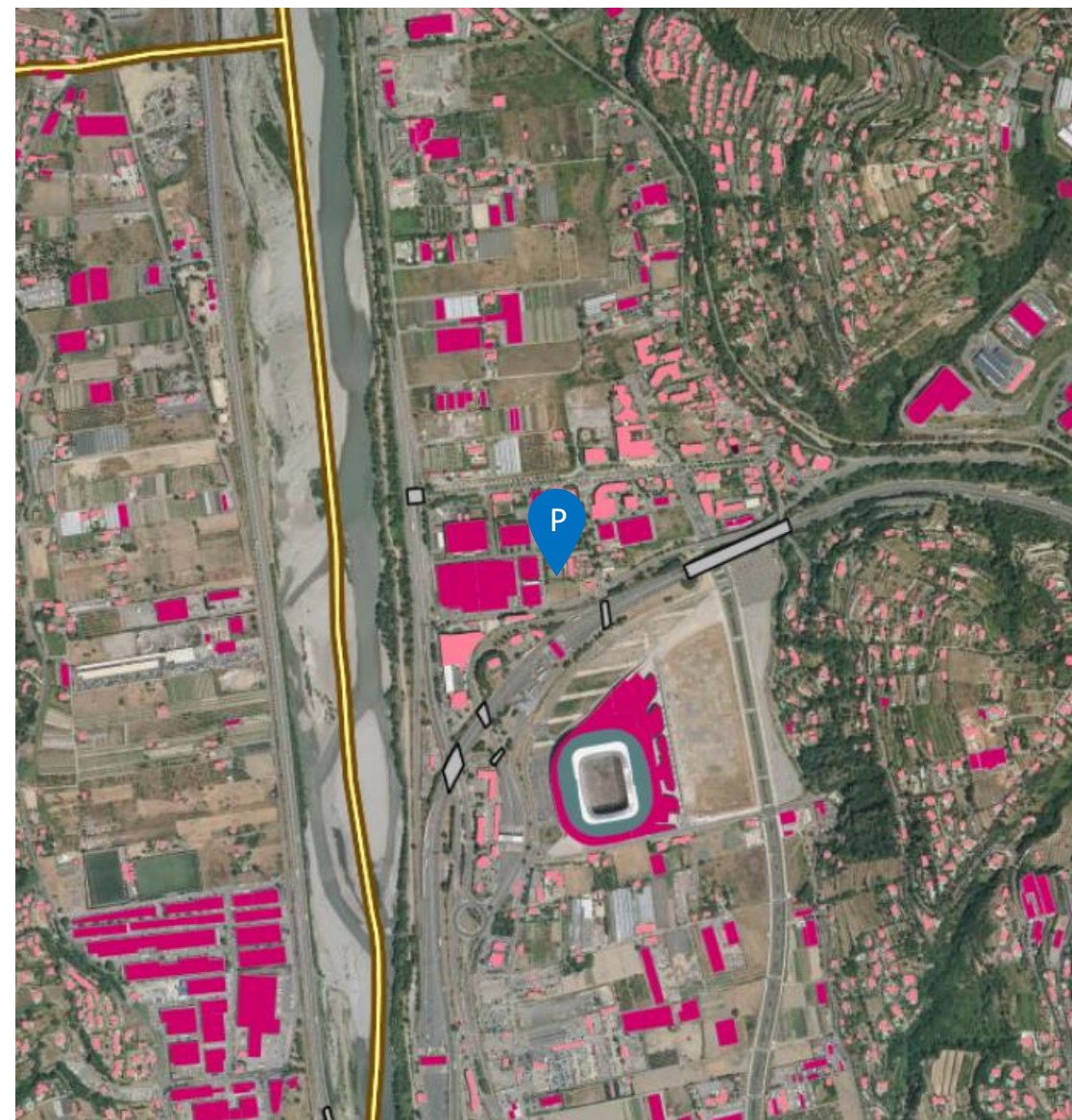
Légende :

 Découpage du périmètre d'étude

Bâtiments – GEOPORTAIL :

-  Services administratifs
-  Lieu de culte
-  Pratique sportive
-  Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
-  Autre bâtiment
-  Réservoir d'eau
-  Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
-  Cimetière
-  Construction remarquable

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet

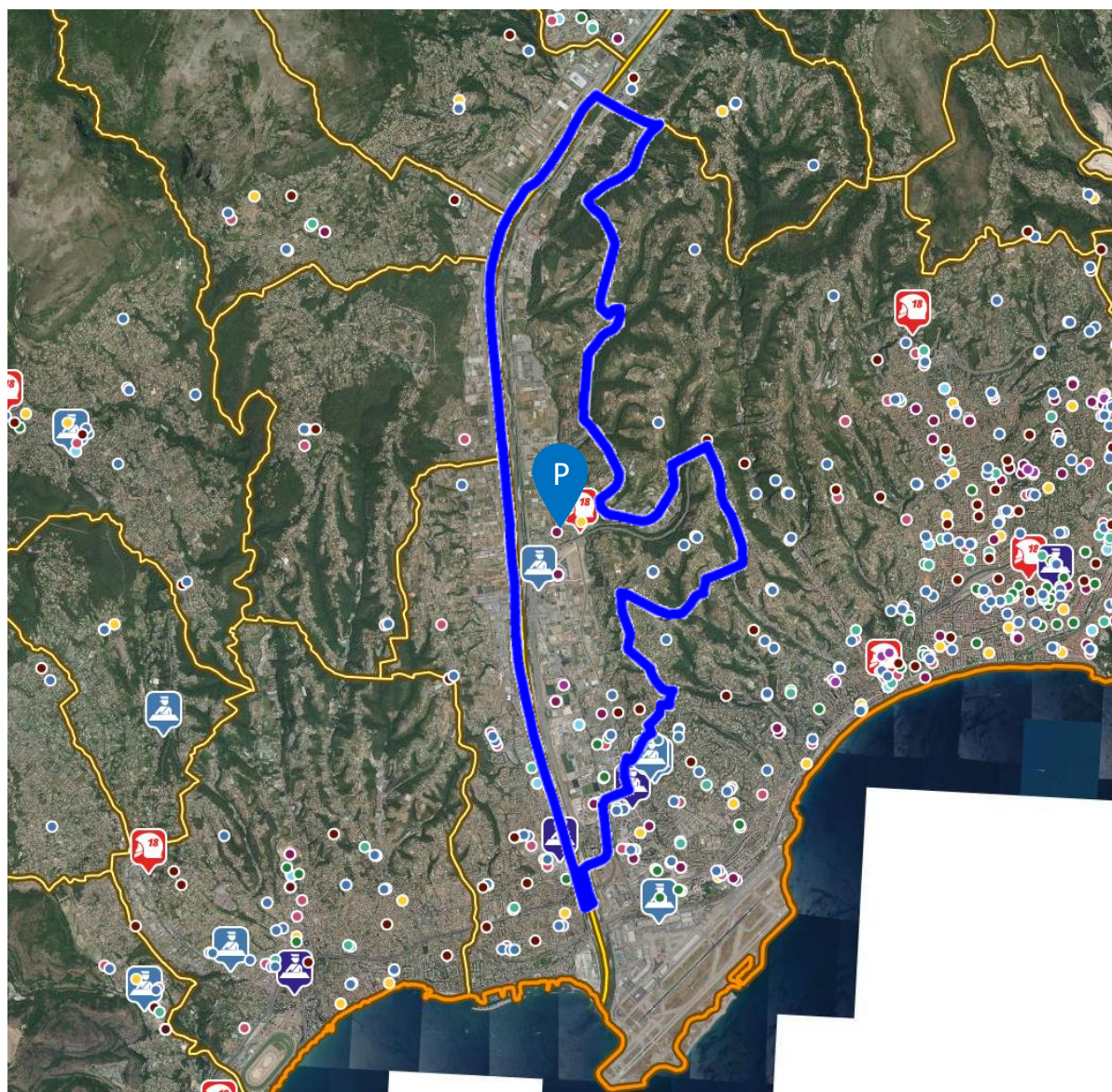


A l'échelle du périmètre proche au projet, nous relevons plusieurs zones regroupant de nombreuses entreprises principalement au Sud de la zone.

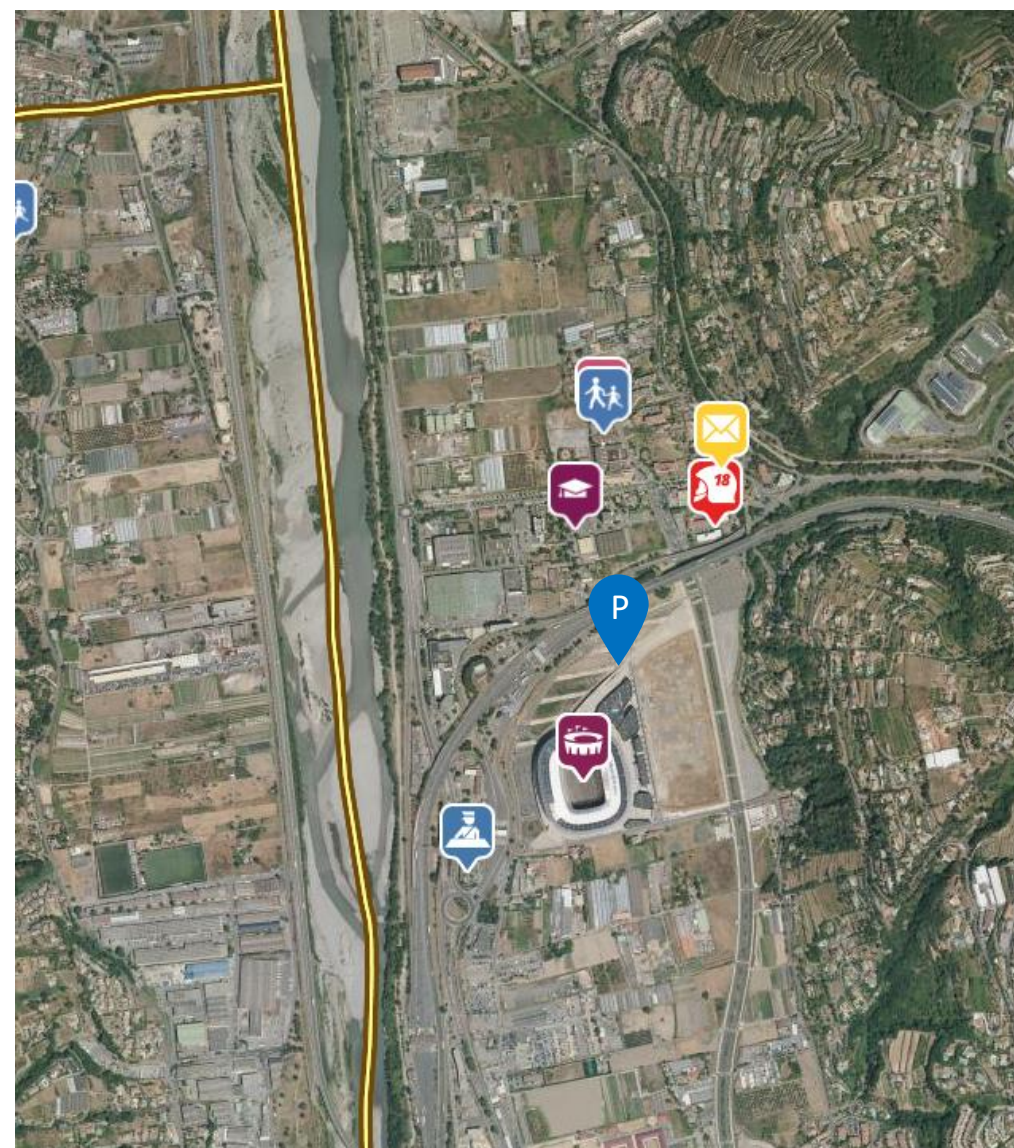
Dans un rayon d'un kilomètre, les entreprises présentes relèvent essentiellement du secteur commercial.

- Le relevé des équipements publics

A l'échelle des villes limitrophes



A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Légende :

Equipements publics – GEOPORTAIL :

- | | |
|------------------------------------|--|
| Bureau ou hôtel des postes | Stade |
| Collège | Piscine |
| Lycée | Police |
| Ecole élémentaire | Gendarmerie |
| Ecole maternelle | Terrain de sport |
| Etablissement pour personnes âgées | Université ou enseignement sup. |
| Etablissement hospitalier | Service départemental d'incendie et de secours |

Une multitude d'équipements publics sont présents sur la zone d'étude. D'une façon logique, ils sont tous principalement situés sur NICE, qui draine l'ensemble des résidents de l'agglomération.



c) Le relevé des friches commerciales

La localisation, en centre-ville et en périphérie, des éventuelles friches, notamment commerciales ou industrielles, susceptibles d'accueillir le projet. Une friche au sens du présent article s'entend de toute parcelle inexploitée et en partie imperméabilisée

► Source : étude POLYGONE par relevé terrain le 04 Février 2021, MAPINFO POLYGONE 2020

CENTRE VILLE DE NICE

 **RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - *Hors périmètre centre-ville***

LOCAL INDUSTRIEL
Prix : 2 000 euros
Superficie : 300 m²
A LOUER LOCAL ENTREPÔT 300 m² PROCHE AUTOROUTE NICE OUEST 202 NICE OUEST 202 A louer local commercial d'environ 300 m² de plain pied, rideau métallique, 2 bureaux, coin cuisine. A proximité de l'autoroute. 3 places de parking extérieur !! Vidéo surveillance, Gardien 24h sur 24. Pas de mécanique, garage, carrossier....

LOCAL INDUSTRIEL
Prix : 800 euros
Superficie : 51 m²
A LOUER LOCAL ENTREPÔT 300 m² PROCHE AUTOROUTE NICE OUEST 202 NICE OUEST 202 A louer local commercial d'environ 300 m² de plain pied, rideau métallique, 2 bureaux, coin cuisine. A proximité de l'autoroute. 3 places de parking extérieur !! Vidéo surveillance, Gardien 24h sur 24. Pas de mécanique, garage, carrossier....

NB : Ces locaux sont situés à l'extérieur du périmètre du centre-ville, ils ne rentrent donc pas dans le calcul de la vacance commerciale.

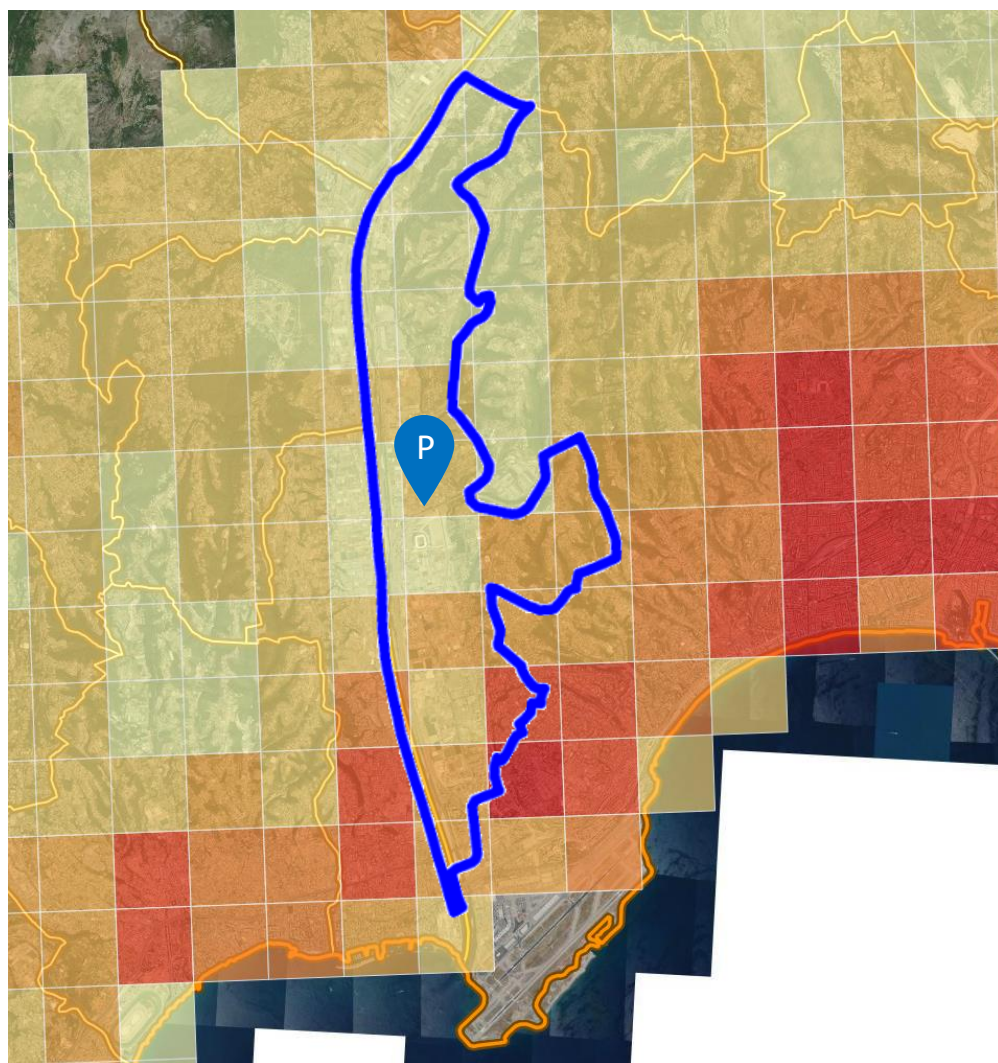


d) La localisation des zones d'habitat (en précisant leur nature : collectif, individuel, social)

► Source : GEOPORTAIL, INSEE 2021

LA DENSITE DE POPULATION PAR KM²

A l'échelle des villes limitrophes

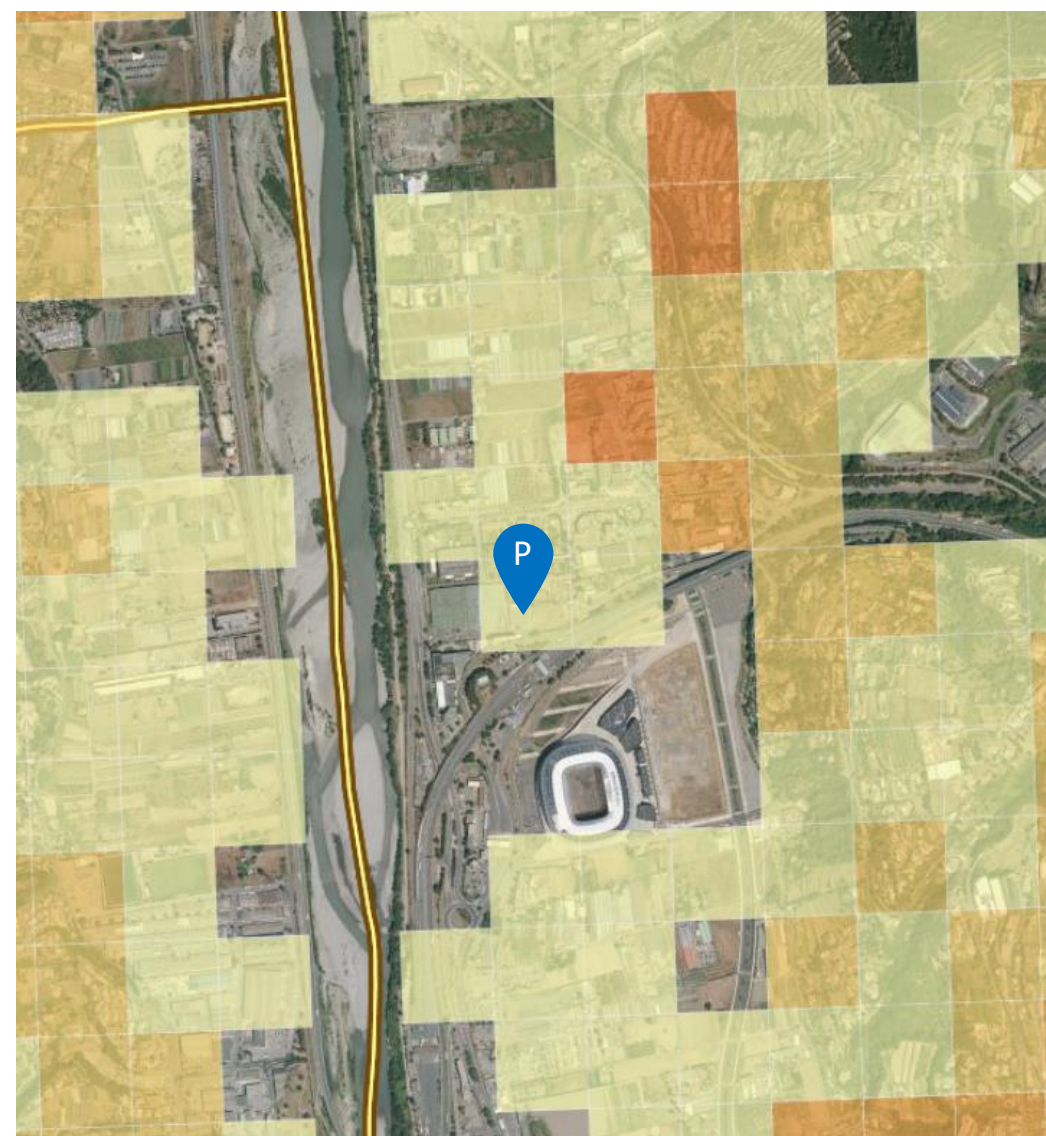


Légende :

Nombre d'individus par km²

- 0 - 400
- 400 - 1500
- 1500 - 3500
- 3500 - 7000
- 7000 - 12000
- 12000 - 25000
- 25000 - 110000
- Valeur secrétisée

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



La densité de population est plutôt moyenne à l'échelle du périmètre proche.

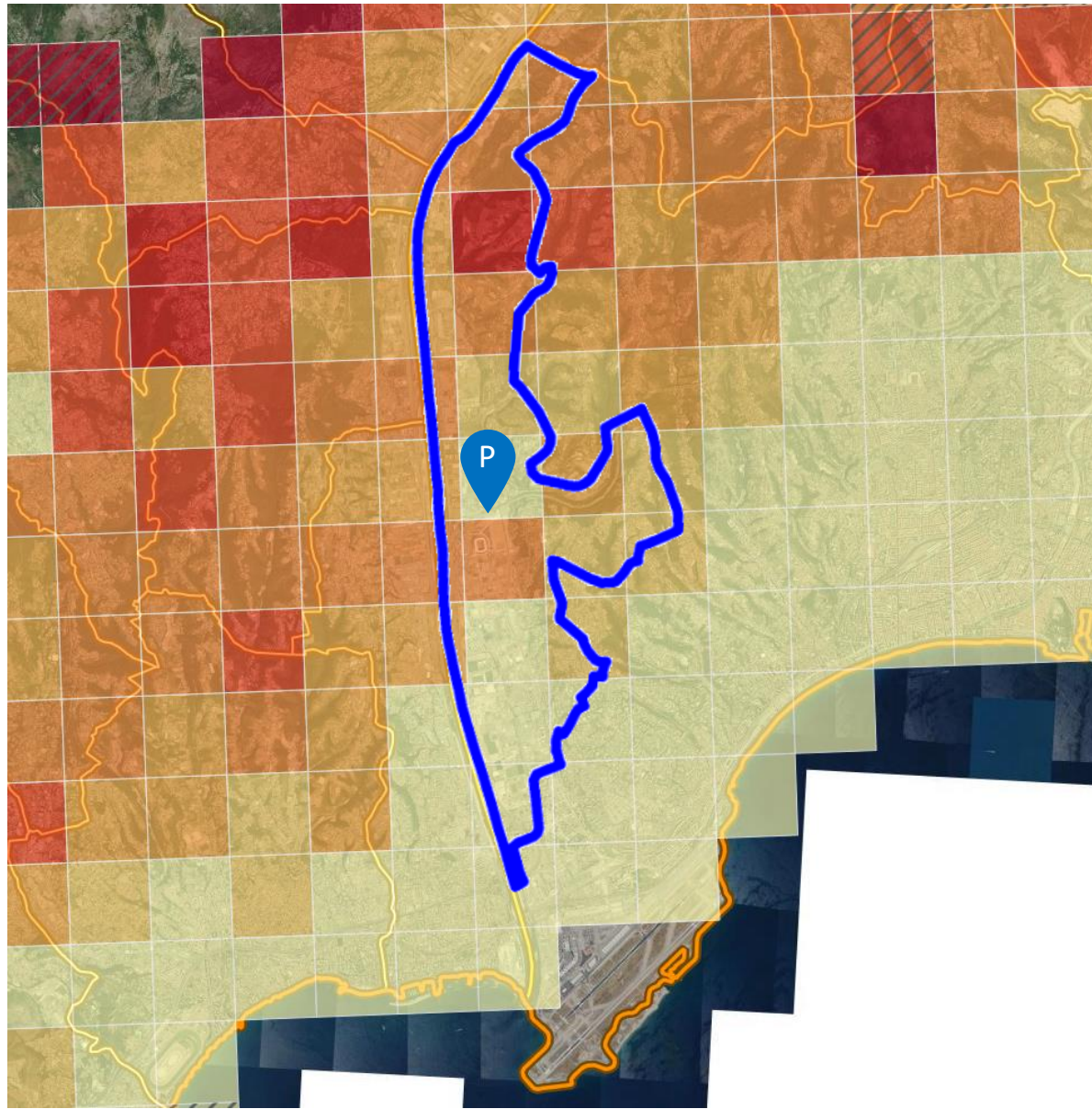
Dans un rayon plus restreint, le constat est identique. La densité est comprise entre 0 et 7 000 individus par km².

Une densité de population moyenne sur la zone.



LA REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS : MENAGES LOGES EN MAISON INDIVIDUELLE

A l'échelle des villes limitrophes



Légende :

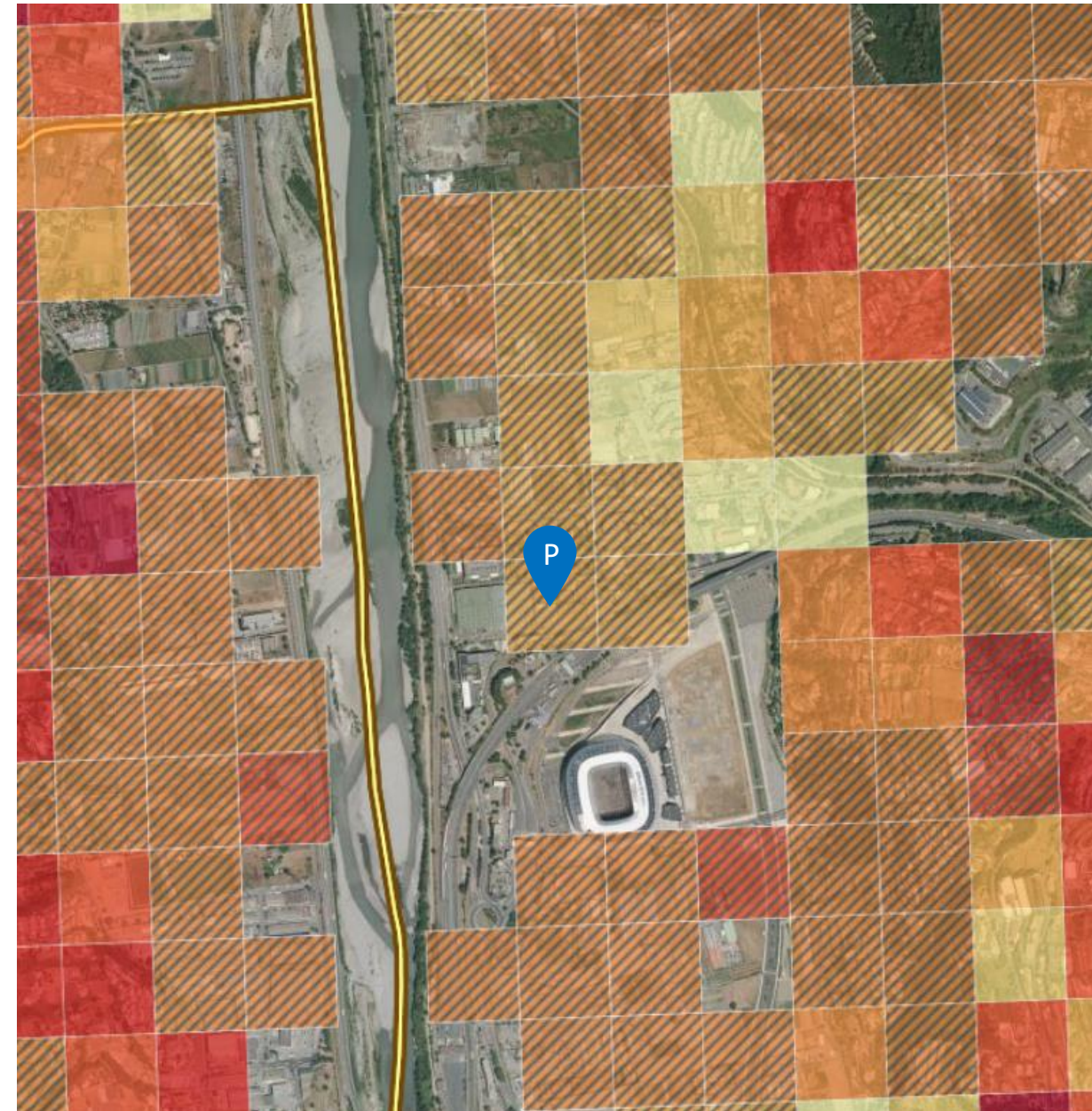
Part des ménages en maison

- 0% - 28%
- 28% - 50%
- 50% - 68%
- 68% - 80%
- 80% - 90%
- 90% - 95%
- 95% - 100%
- Valeur secrétisée

Légende :

— Découpage du périmètre d'étude

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



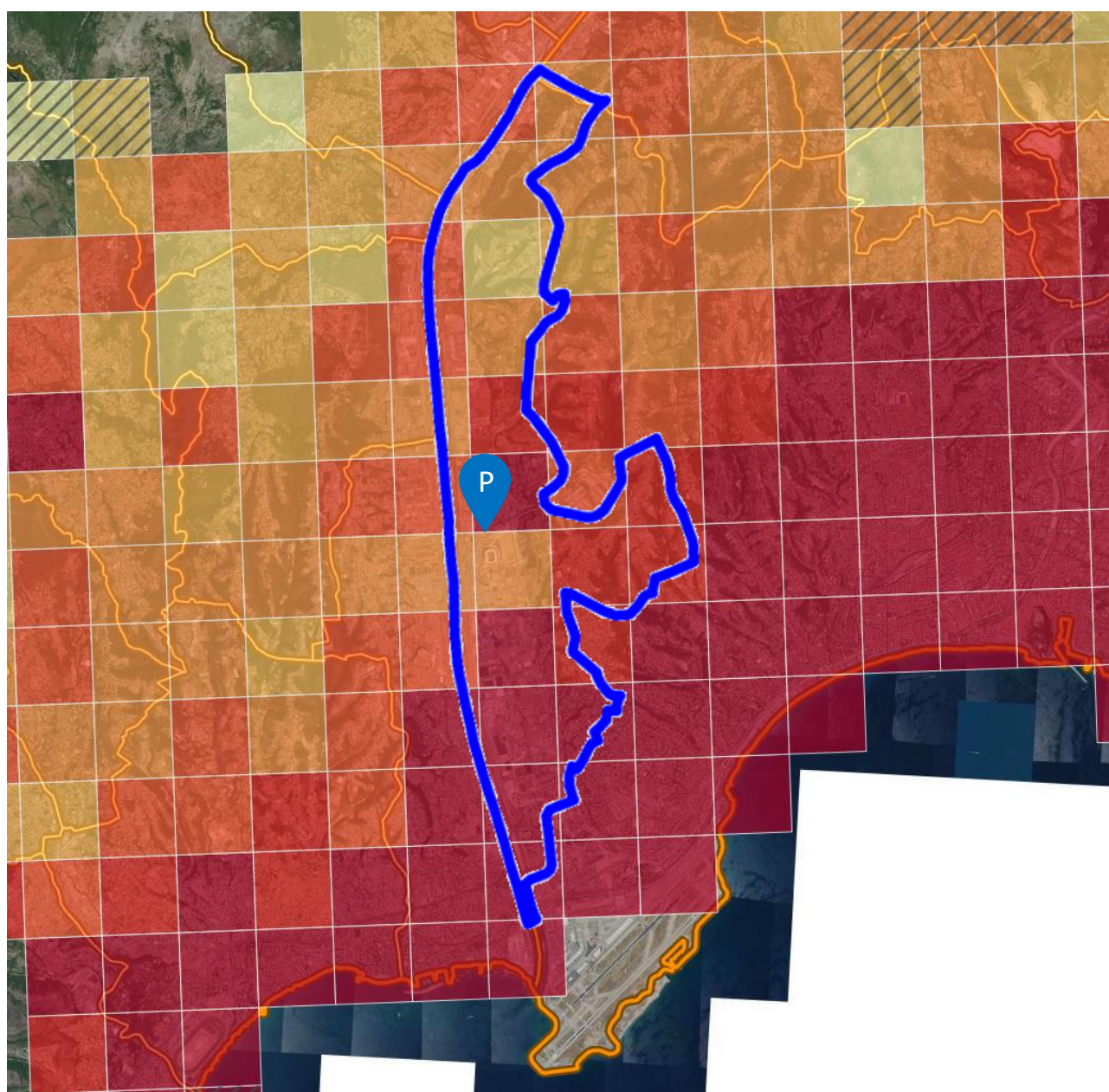
A l'échelle du périmètre d'étude autour du projet, nous constatons que la part de ménages en maison individuelle est plus élevée au Nord de la zone.

Dans un rayon plus proche du projet, la part de ménages en maison individuelle est assez hétérogène.



REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS : MENAGES EN LOGEMENT COLLECTIF

A l'échelle des villes limitrophes



Légende :

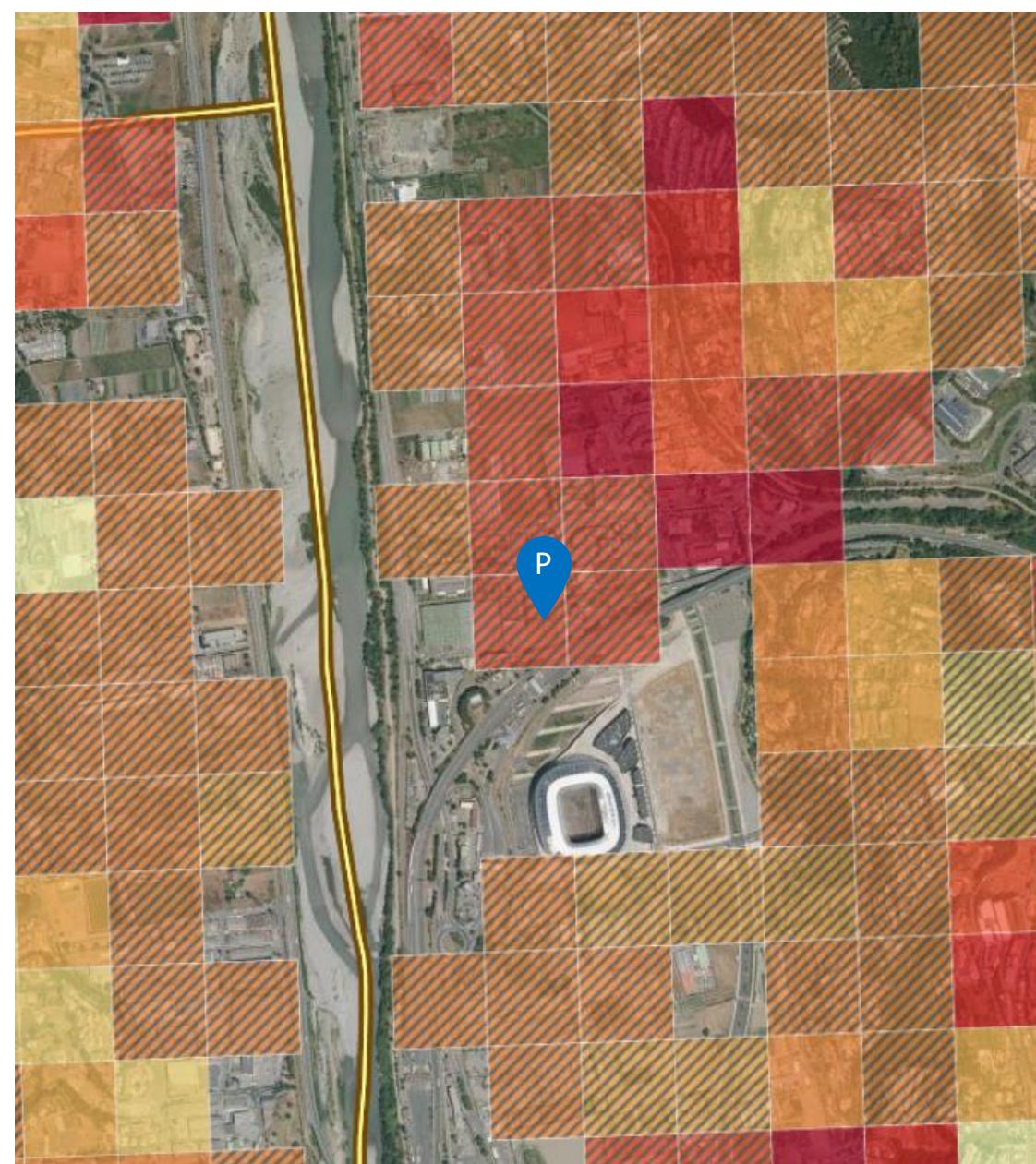
Part des ménages en logement collectif

- 0% - 3%
- 3% - 11%
- 11% - 19%
- 19% - 32%
- 32% - 49%
- 49% - 72%
- 72% - 100%
- Valeur secrétisée

Légende :

— Découpage du périmètre d'étude

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



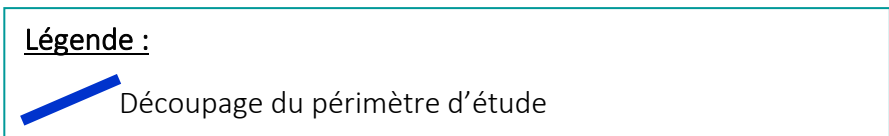
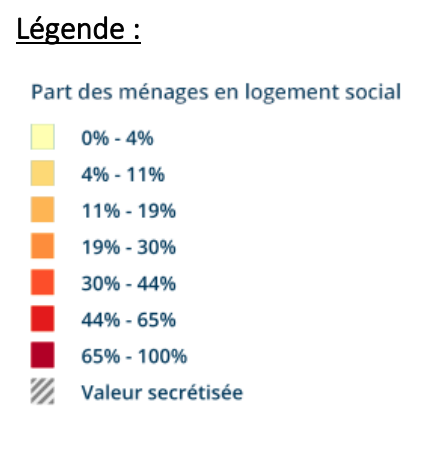
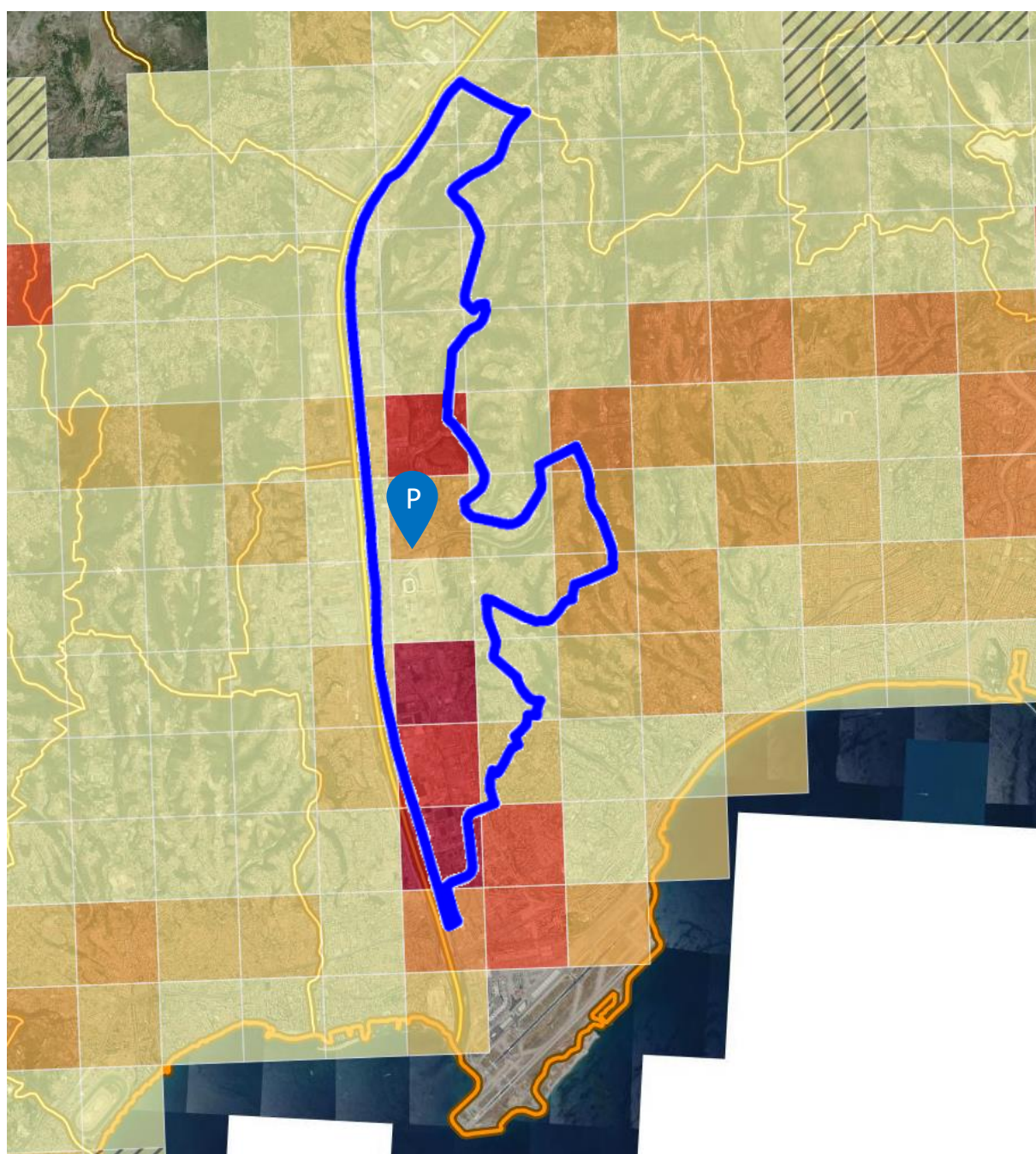
Sur le périmètre d'étude, les ménages en logement collectif sont principalement concentrés au Sud de la zone.

Dans un rayon d'environ un kilomètre, nous relevons une part de logement collectif élevée au Nord-Est du projet.

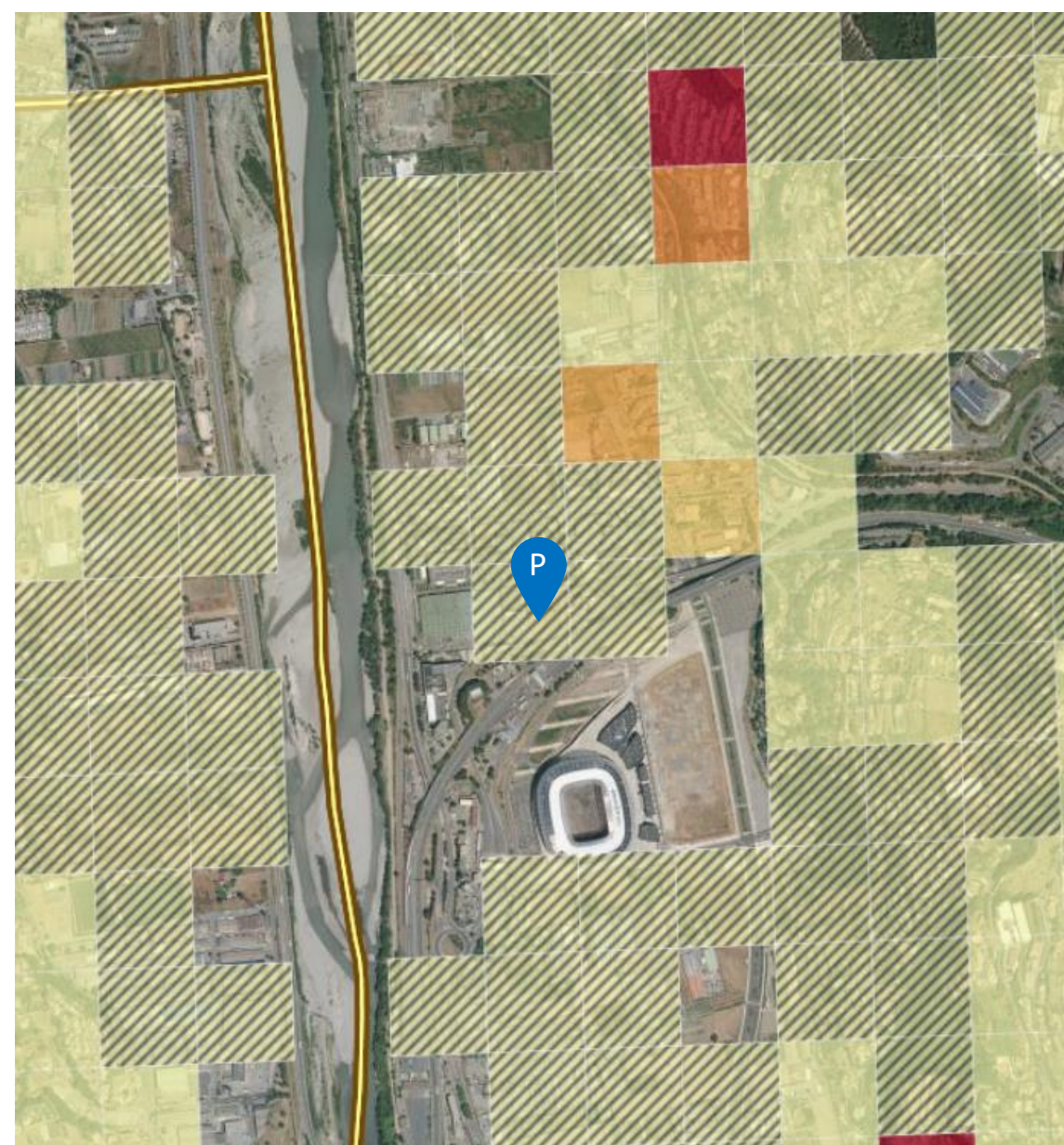


REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS : MENAGES EN LOGEMENT SOCIAL

A l'échelle des villes limitrophes



A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Au sein du périmètre d'étude, nous constatons une part des ménages en logement social élevée au Sud et à proximité du projet.

Dans un rayon plus restreint, il est aisé de constater une faible part des ménages en logement sociaux.



LA REPARTITION DE L'HABITAT SUR LA COMMUNE D'IMPLANTATION

► Source : comparateur de territoire INSEE

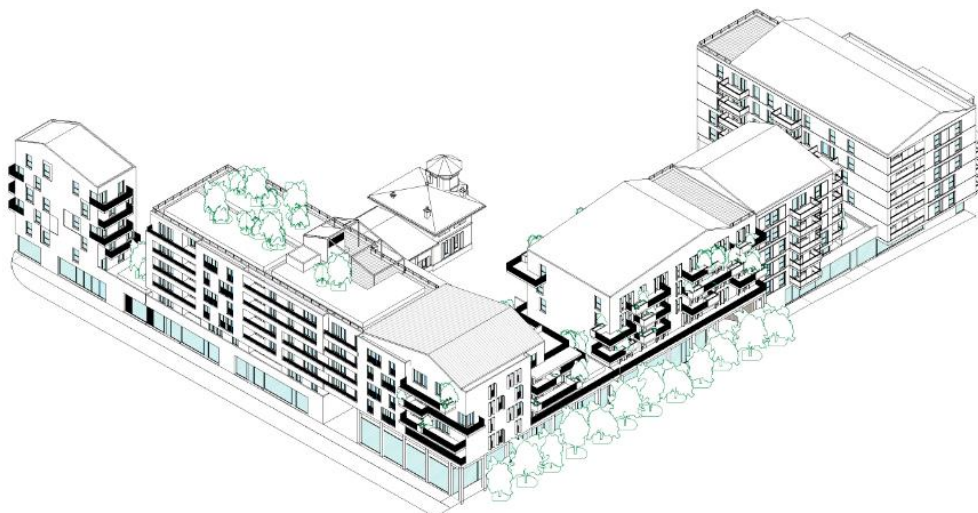
A NICE, la part de résidences secondaires, 13,7% (y compris les logements occasionnels) est élevée au regard de la moyenne nationale de 9,8%. Toutefois, elle reste peu élevée au regard de la moyenne départementale 25,1%.

Le taux de logements vacants, 13,9% est supérieur çà celui du département (8,5%), également inférieur au taux de la Métropole (8,1%).

Logement	Métropole (1)	Alpes-Maritimes (06)	Nice (06088)
Nombre total de logements en 2017	34 980 732	766 748	229 571
Part des résidences principales en 2017, en %	82,1	66,4	72,4
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2017, en %	9,8	25,1	13,7
Part des logements vacants en 2017, en %	8,1	8,5	13,9
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2017, en %	57,6	55,1	47,5

A l'échelle du foncier du projet

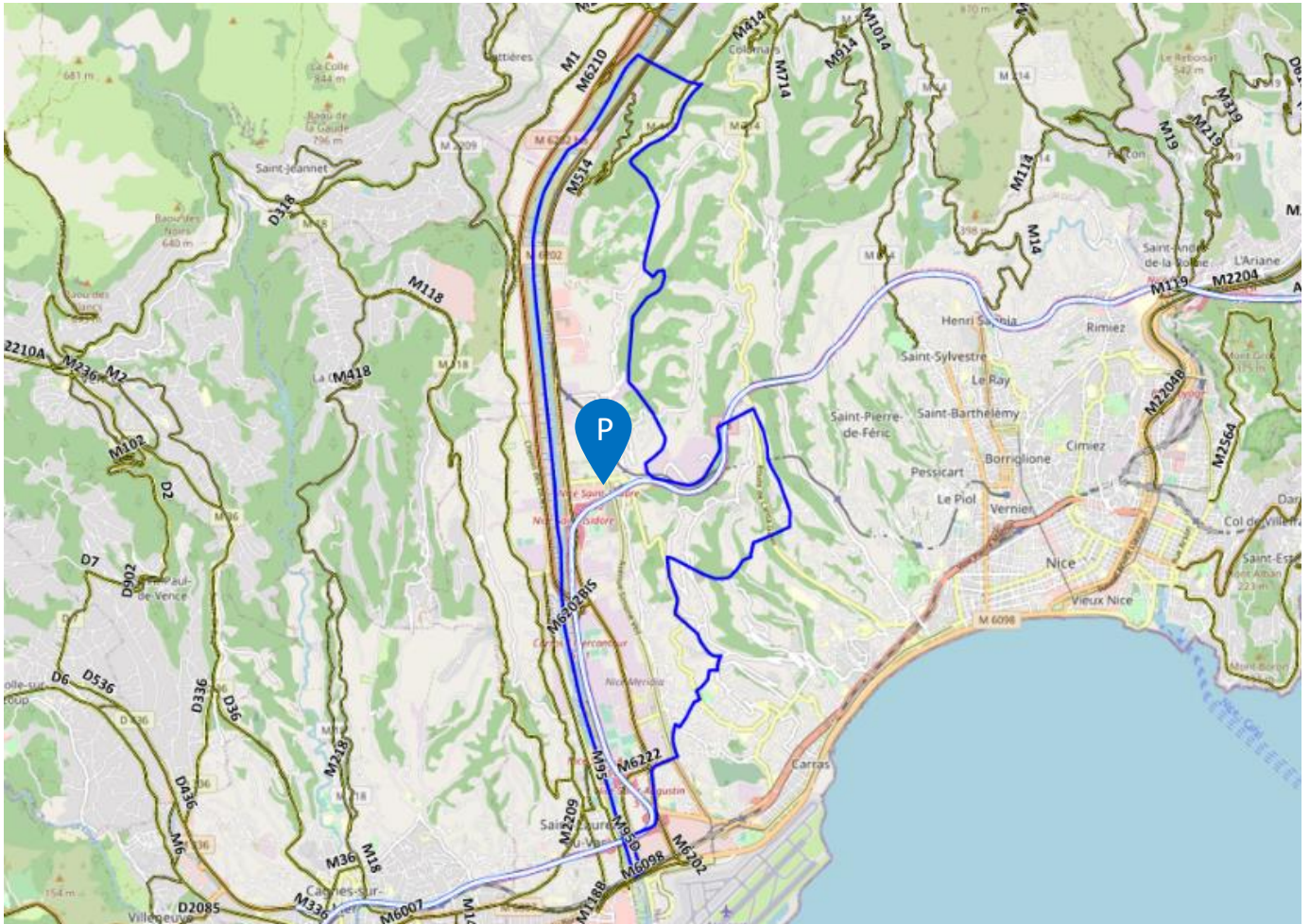
Le projet Eiffel prévoit la création de logements aux niveaux supérieurs des commerces de pied d'immeuble.



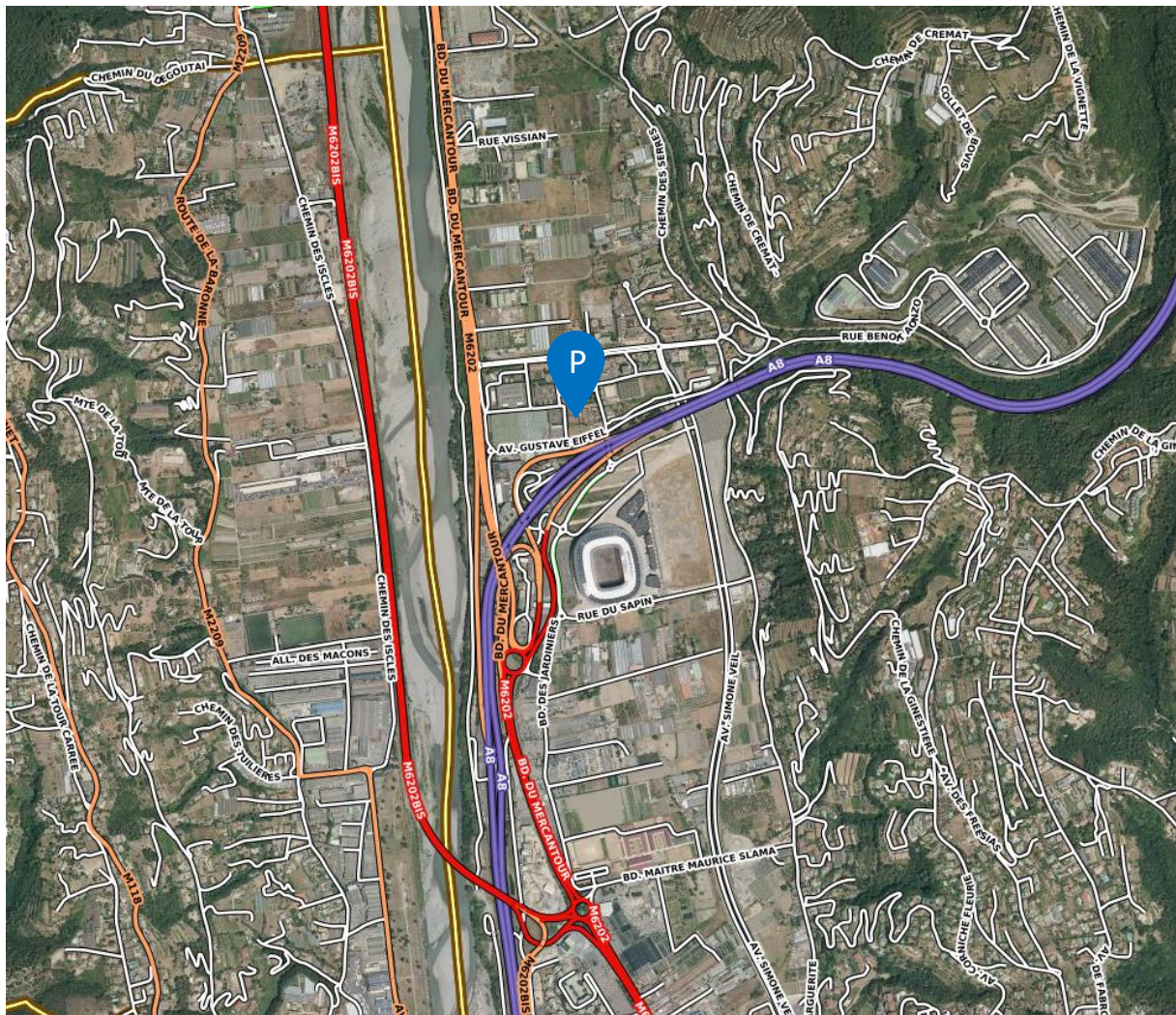
e) La desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne).

- La desserte routière actuelle et future

► Source : geoportail.gouv.fr



A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Légende :

Routes – GEOPORTAIL :

- A7 Autoroute
- N17 Nationale
- D17 Départementale
- Rue Numéro
- Piste cyclable

Tout comme à l'échelle de la zone de chalandise, les principaux axes routiers de la zone sont l'Autoroute 8 et la route métropolitaine M 6202.

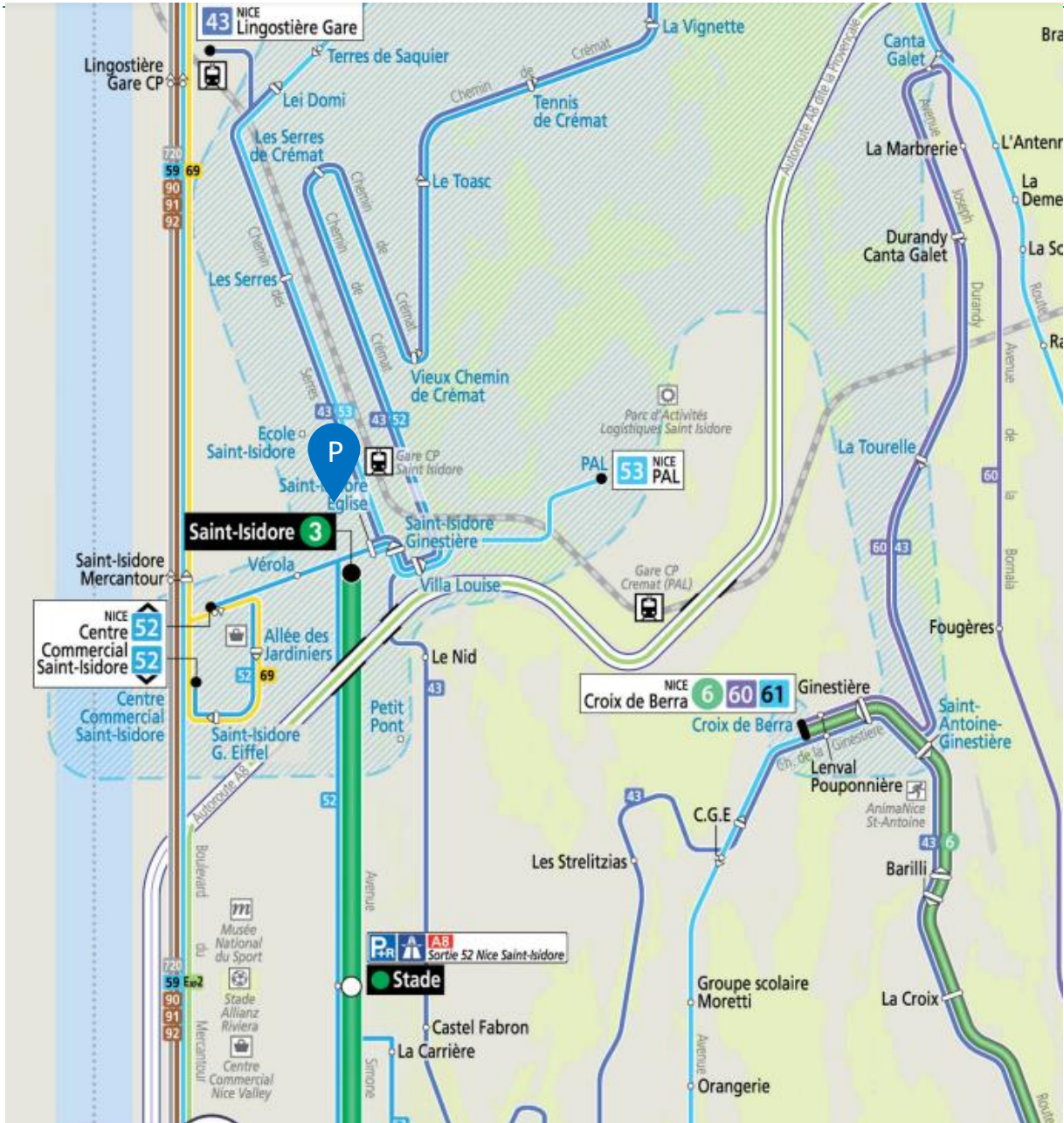
Ces routes permettent d'accéder au projet.



- La desserte en transports collectifs actuelle et future

► Source : lignesdazur.com

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



De nombreuses lignes traversent la zone.

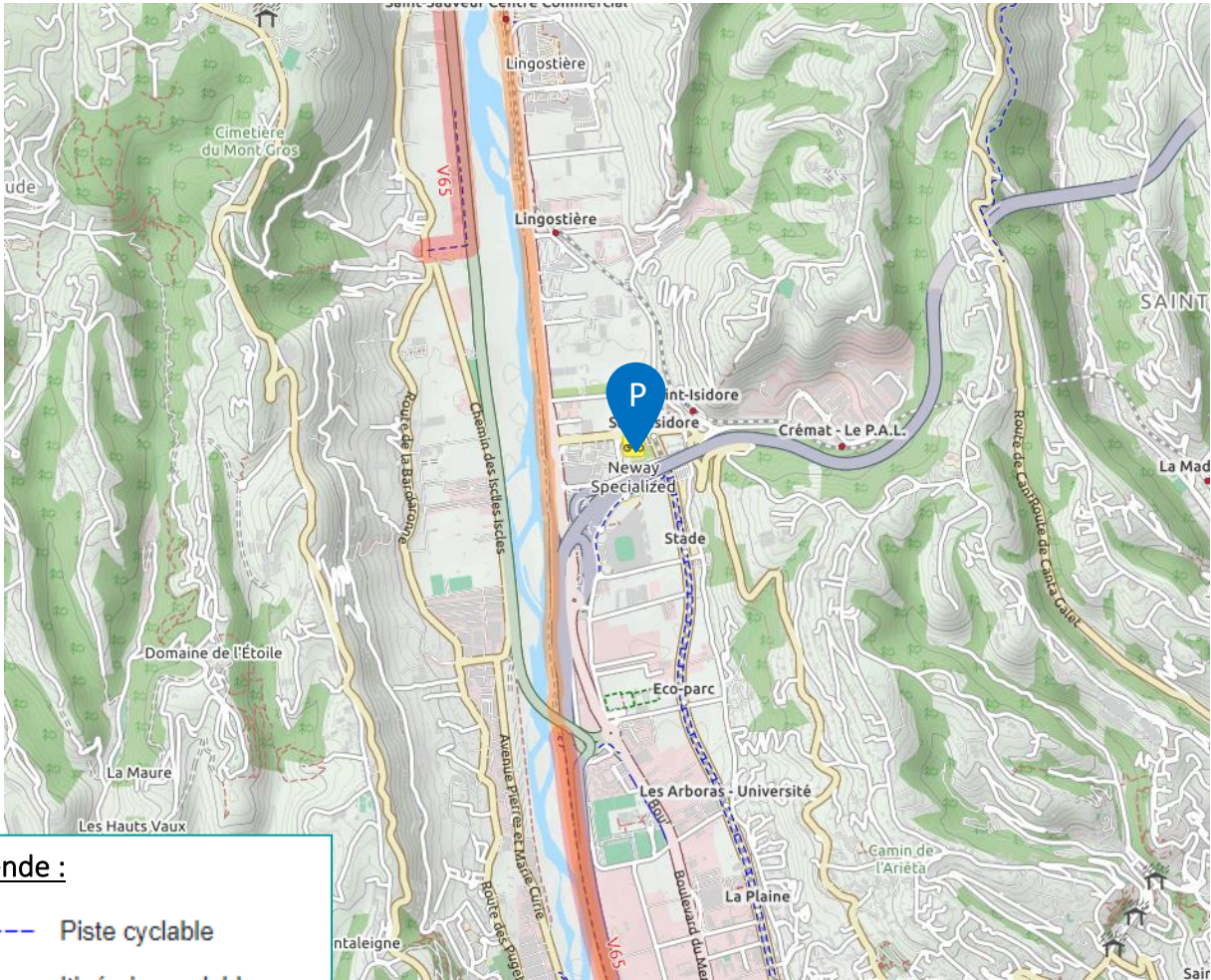
Dans un rayon d'un kilomètre autour du projet, nous relevons l'arrêt de tramway SAINT-ISIDORE situé à 500 m du projet, soit 5 minutes à pieds. Notons également l'arrêt de bus Vérola (ligne 11) situé à 280 m, soit 4 minutes du projet.







- La desserte cycliste actuelle et future

► Source : openstreetmap.org

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Légende :

-  Piste cyclable
-  Itinéraire cyclable national
-  Itinéraire cyclable régional
-  Itinéraire cyclable local

Dans un rayon proche du projet, nous relevons plusieurs aménagements cyclables dont l'itinéraire national (V65).
Ces aménagements passent à moins d'un kilomètre du projet



- La desserte piétonne actuelle et future

► Source : google.fr

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



PHOTO A PROXIMITE IMMEDIATE DU PROJET



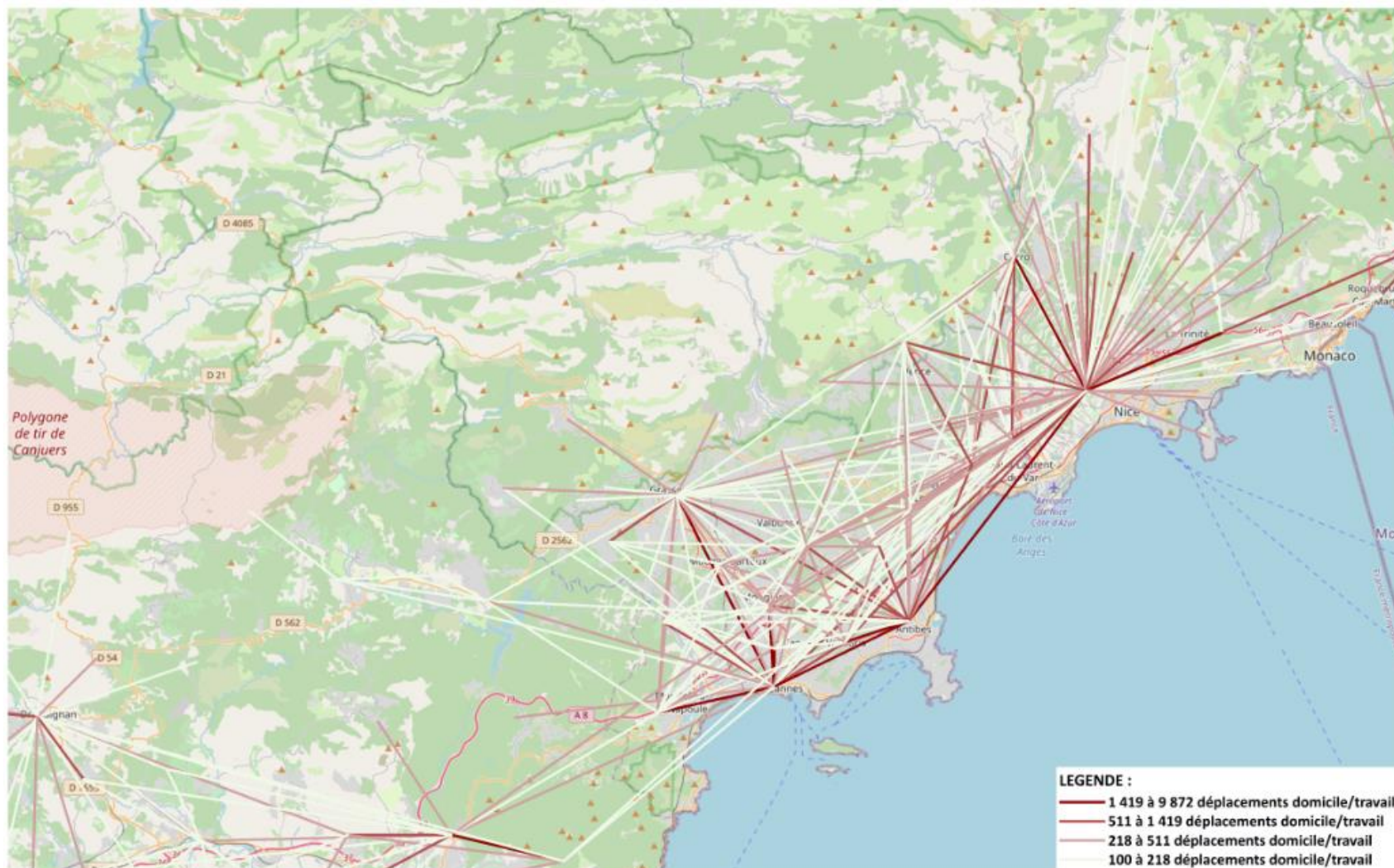
PHOTO A PROXIMITE DU PROJET

L'environnement proche du projet est bien desservi par les aménagements publics (trottoirs, piétons). Les usagers peuvent ainsi circuler en toute sécurité, notamment vers le projet.



- Les flux pendulaires journaliers, voire saisonniers entre les territoires

Les principaux flux pendulaires journaliers sont effectués en les villes de NICE, ANTIBES et CANNES qui constituent les principaux bassins d'emplois de la zone.



CARTE DES FLUX PENDULAIRES



f) Les opérations d'urbanisme, les programmes de logement, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines et les disponibilités foncières connues.

- Les opérations d'urbanisme

► Source : nicedotedazur.org

NICE : commune d'implantation

Aménagement de la sortie ouest de la voie Mathis



Un projet issu d'un constat

- 363.000 véhicules rentrent et sortent de Nice chaque jour, dont 171.000 à l'Ouest et 192.000 au Nord et l'Est de la ville,
- la seule voie Mathis voit circuler plus de 70.000 véhicules par jour dans sa partie Ouest. 39.000 véhicules circulent ainsi chaque jour aux heures de pointe sur l'avenue Grinda, unique sortie à l'ouest de la voie Mathis, se connectant directement à l'autoroute et aux principaux axes routiers métropolitains.

Afin de réduire la circulation à la sortie de la Voie Mathis, d'alléger le trafic sur le carrefour Saint-Augustin, la route de Grenoble et le boulevard Paul Montel, et de prendre en compte les enjeux de développement urbanistique du quartier, notamment le Grand Arenas et le Pôle d'Echange Multimodal, la Métropole Nice Côte d'Azur compte réaliser un ouvrage à sens



unique, en partie en tunnel, entre la sortie Ouest de la Voie Mathis et la RM6202 (boulevard du Mercantour).

Cet ouvrage contribuera à fluidifier la circulation à la sortie Ouest de Nice en permettant aux véhicules de rejoindre plus directement l'autoroute A8 et le boulevard du Mercantour vers le Nord mais aussi en intégrant le projet de la future ligne de tramway Ouest-Est.

L'aménagement de la sortie ouest de la voie Mathis : une solution phasée pour désengorger l'ouest de la Ville

Phase 1

Ce projet consiste à réaliser une dérivation des 2 voies de la plateforme principale de la chaussée Nord de la Voie Pierre Mathis en direction de la Gare de Saint Augustin, en passant par le quai dit « militaire » en pied de soutènement de l'avenue Edouard Grinda. Les 2 voies ainsi déviées restent en surface le long de voies ferrées, puis passent en souterrain dans un tunnel à gabarit réduit (3,50m) sous le parvis de la gare, l'avenue Grinda puis la route de Grenoble, pour ressortir dans une première phase après le carrefour Nicot de Villemain.

Le projet s'étire sur une longueur totale de 1 200 m environ pour la phase 1, répartis de la manière suivante :

- 500 m en surface sur les quais militaires,
- une voie d'accès à la gare SNCF servant d'échappatoire aux hors gabarits,
- 295 m pour la première tranchée couverte,
- 130 m de tranchée ouverte,
- 160 m de tranchée couverte jusqu'au carrefour Nicot de Villemain compris,
- 100 m de trémie de sortie pour rejoindre la route de Grenoble.

La concertation publique a eu lieu fin 2013. L'enquête publique s'est tenue du 29 mars au 29 avril 2016. La déclaration d'intérêt général du projet a été délibérée le 16 novembre 2016.

Calendrier prévisionnel :

- Acquisition des emprises des quais militaires et démolition des hangars par la SNCF en 2019
- Déviation du Poste de Relais à transits Souples (PRS) par la SNCF : avril 2019 – déc 2020
- Finalisation des études de PRO en mai 2019
- Procédures marché : 2020
- Début des travaux de construction de l'ouvrage : 2021
- Mise en service prévisionnelle 1ère phase : septembre 2024

Phase 2 : prolonger l'ouvrage en tranchée ouverte ou couverte, jusqu'à l'Autoroute A8.

Elle consiste une reprise en tranchée ouverte de la trémie de sortie de phase 1 suivie par une partie en tranchée couverte puis d'une bifurcation avec une trémie de sortie à 1 voie permettant de rejoindre le boulevard du Mercantour d'une part, et d'une partie en tranchée couverte en courbe suivie d'une trémie de sortie à 1 voie conduisant directement sur la bretelle d'entrée sur l'autoroute A8 vers Cannes d'autre part



Opération de renouvellement urbain du quartier des Moulins à NICE (quartier prioritaire) :

Le quartier des Moulins bénéficie d'un Projet de Rénovation Urbaine (PRU) d'envergure depuis 2009. Ce territoire stratégique et d'avenir s'inscrit ainsi dans une véritable dynamique urbaine, économique et sociale

		<p>L'architecte urbaniste Clarel Zéphir, agence ZCCS, et son assistante Esther Pinon Ils définissent et co-construisent le projet urbain et l'aménagement des espaces publics à l'appui d'ateliers de concertation avec les habitants.</p>		<p>L'urbaniste-sociologue Serge Brunet, cabinet Tetra Il participe à la co-construction du projet urbain en questionnant les habitants sur leurs modes de vie et en les invitant à partager leurs expériences d'usage et leurs idées.</p>
--	--	--	--	---

	<p>La chef de projet Manon Picard, Métropole Nice Côte d'Azur (à gauche sur la photo) Elle coordonne les acteurs du projet, veille au respect du calendrier et gère le financement du projet.</p>	<p>La coordonnatrice chantier Séverine Pons, Métropole Nice Côte d'Azur (au centre sur la photo) Sur le terrain, elle fait le lien entre les acteurs publics et privés, veille au respect des réglementations, à la réalisation et au bon déroulement des chantiers en veillant bien sûr à la propreté.</p>
<p>La chargée de mission Gestion Urbaine de Proximité (GUP) et communication Laurence Delsol, Métropole Nice Côte d'Azur (à droite sur la photo) Elle fait le lien entre les habitants et le projet urbain. Elle met en place des actions avec les habitants pour améliorer le cadre de vie (entretien des espaces extérieurs et communs, stationnement, gestion des déchets et des encombrants, implication des habitants dans le changement du quartier...), en lien avec les différents acteurs municipaux et institutionnels. Elle anime aussi la communication sur le projet urbain.</p>		

<p>L'agent d'accueil - médiateur Jacques Dossou, Métropole Nice Côte d'Azur Il est sur le terrain : il renseigne les habitants sur le projet urbain. Il assure une veille technique (panne de lumière, poteau déplacé...) et fait remonter les dysfonctionnements aux services concernés de la Ville de Nice et de la Métropole. Il s'assure également du respect du cheminement piétons aux alentours des chantiers.</p>	<p>L'agent d'accueil Monique-Aïda Dorlhene, Métropole Nice Côte d'Azur Elle accueille et renseigne toute personne se présentant à la Maison du projet sur le projet urbain et assiste Laurence Delsol dans ses missions de communication.</p>
---	---



- Les programmes de logement

► Source : selogerneuf.com

IRIS LINGOSTIERE-SAINT-ISIDORE DE NICE : IRIS d'implantation

Le Petit Royaume

Livraison 3e trimestre 2021



Une petite résidence contemporaine pour vivre au calme dans un environnement verdoyant à proximité des grands axes Située dans le quartier recherché de Nice Ouest, au calme à seulement 500m du tramway, la résidence bénéficie d'une situation exceptionnelle entre calme et verdure. LE PETIT ROYAUME, propose des appartements-villa en rez-de-chaussée, bénéficiant d'un jardin privatif, et des appartements en dernier étage dotés de spacieuses terrasses. Du 2 au 4 pièces, les appartements sont orientés plein Sud et équipés de prestations de grand standing.

Projet situé à 5 min, soit 2,4 km

INEDI

Livraison 3e trimestre 2022



Un projet unique à l'architecture signée JM. Wilmotte - Derniers appartements neufs 2 pièces avec stationnement privatif en sous-sol et d'agréables espaces extérieurs pour apprécier les vues sur les collines environnantes - A proximité de toutes les commodités actuelles et futures au coeur de l'Eco Vallée.

Projet situé à 4 min, soit 1,6 km



SO NICE

Livraison 2e trimestre 2022



Une résidence à l'architecture contemporaine, dans un environnement en plein développement. Une situation de qualité au coeur de l'Eco-Vallée, Plaine du Var, dans le " quartier-village " St-Isidore. Pour un quotidien facile, tout est accessible rapidement et se trouve à moins de 5minutes* à pied : commerces, supermarché, services, écoles... De même pour se déplacer, le bus et le Tramway sont à 2minutes*. " So Nice " se compose de trois bâtiments dont les appartements profitent d'une belle exposition (Sud pour la plupart) et sont dotés d'une belle surface extérieure et d'une vue dégagée.

Projet situé à 1 min, soit 300m



IRIS SAINT-ANTOINE-GINESTIERE DE NICE : IRIS d'implantation

JOIA - Reva

Livraison 3e trimestre 2024



Dans le cadre innovant de la technopôle Nice EcoVallée, REVA s'élève en plein coeur du quartier éco-responsable JOIA, près des commerces, des équipements de loisirs et de la station de tramway. L'architecture contemporaine et élancée de REVA domine la place Métropolitaine de ses 17 étages. Son patio intérieur accueille un espace verdoyant, véritable oasis végétale, qui permet l'accès à la résidence. Pour votre bien-être, REVA décline des intérieurs lumineux et confortables, du studio au 4 pièces, dotés de belles terrasses et de vues dégagées des collines azurées au littoral.

Projet situé à 8 min, soit 4,3 km

EDONICE

Livraison 2e trimestre 2023



Nouvelle résidence neuve avec Piscine offrant de magnifiques Vues Mer et/ou sur les Collines de NICE au coeur du quartier très recherché de Saint-Antoine de Ginestière – Appartements du studio au 4 pièces (3 chambres), tous prolongés d'espace (s) extérieur (s)(balcon, terrasse, vaste jardin) pour profiter pleinement des vues mer ou sur les sommets enneigés de l'arrière-pays Niçois. Place de parking personnelle, sécurisée, en sous-sol, pour vous rendre à pied dans les commerces de proximité ainsi que dans le centre médical pour palier les premières nécessités, le tout, à 100 mètres. Sur la plage de la piscine réservée aux résidents, profitez de la quiétude d'un espace vert protégé et arboré de palmiers et de pins méditerranéens.

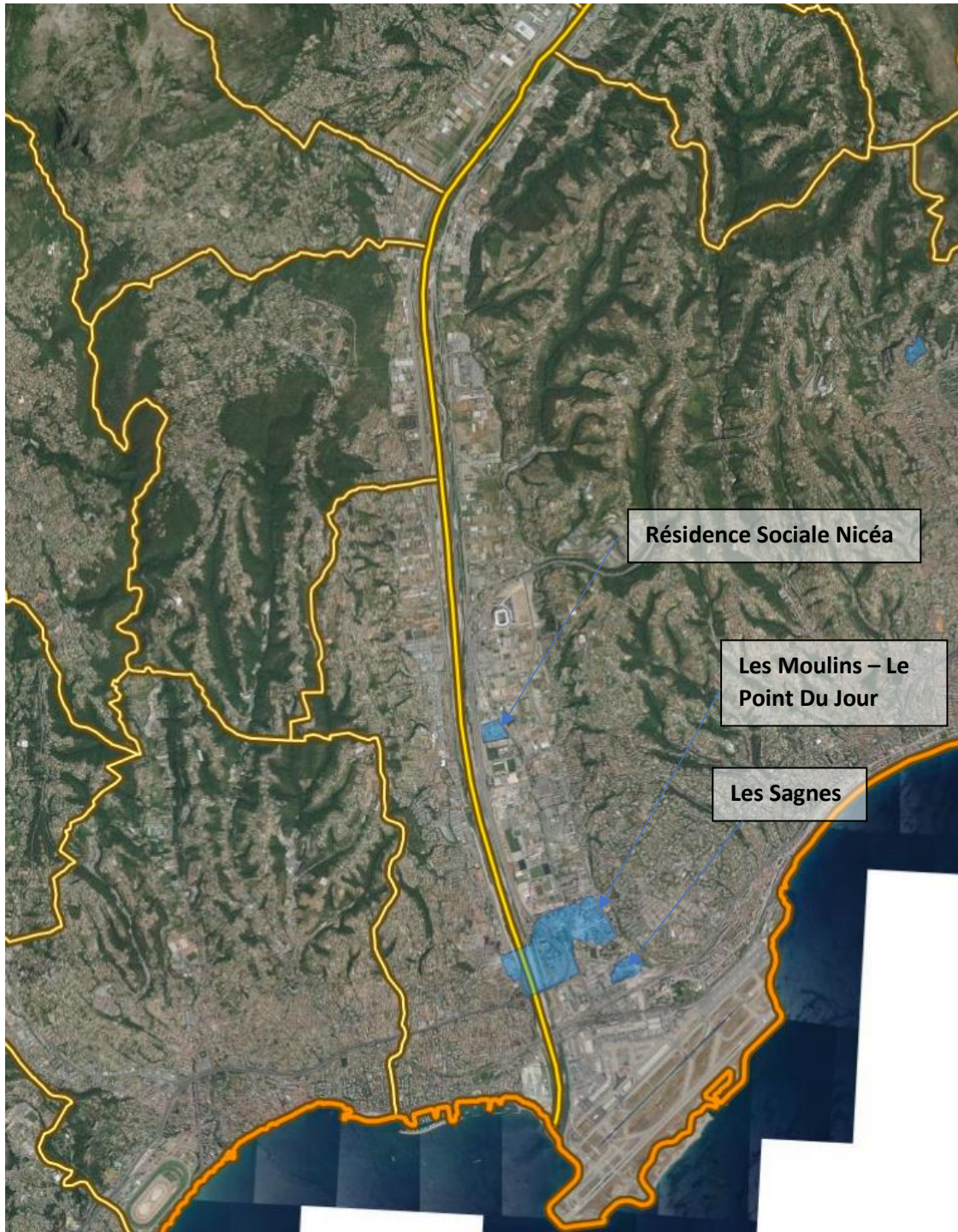
Projet situé à 9 min, soit 5,2 km



- Les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines

► Source : geoportail.gouv.fr

A l'échelle des villes limitrophes



Le quartier prioritaire le plus proche (en bleu) le plus proche est situé sur l'IRIS Lingostière-Saint-Isidore. Il s'agit du quartier « Résidence Sociale Nicéa », situé à 3,6 km en voiture du projet.

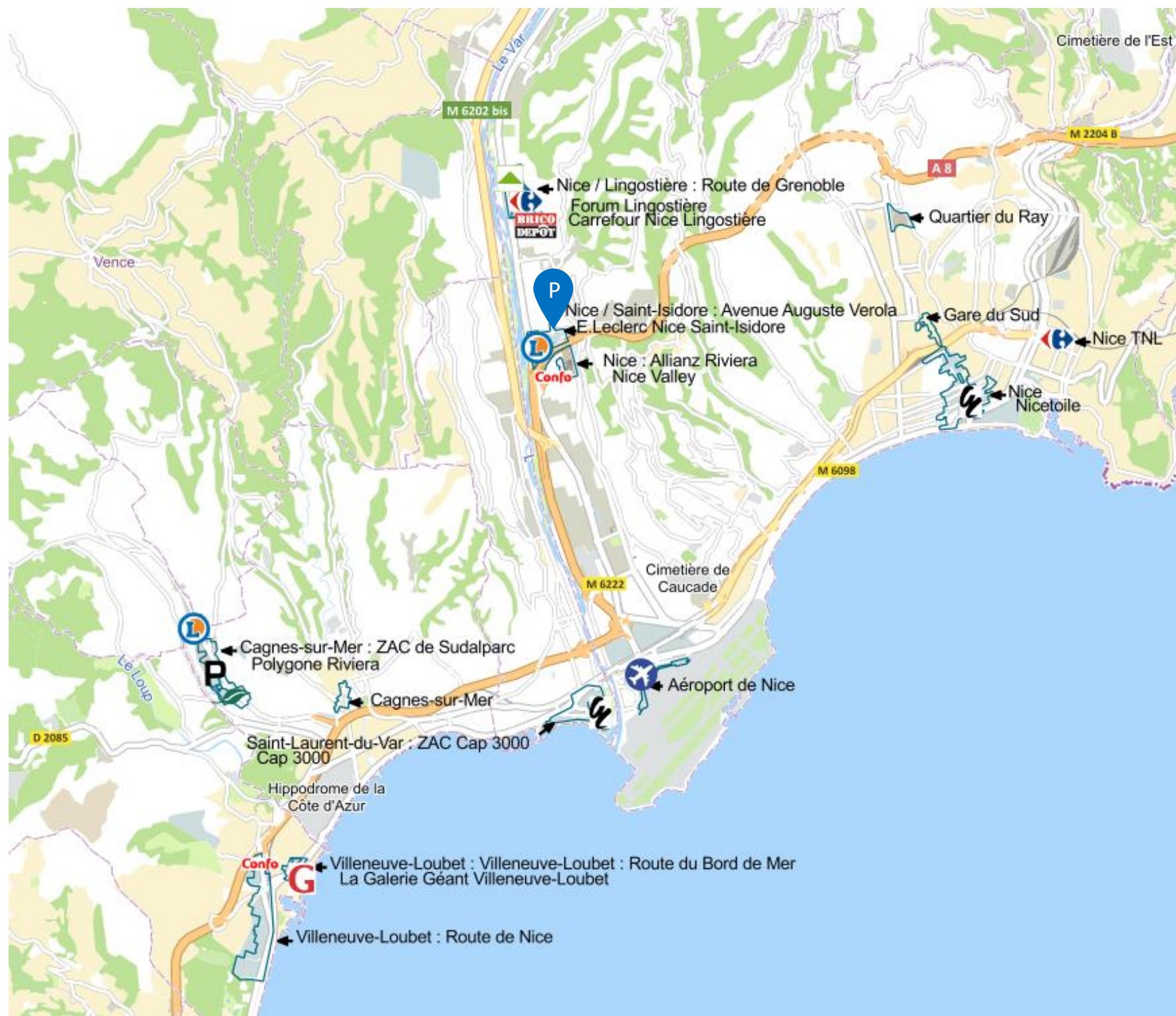
g) La description succincte et la localisation, à partir d'un document cartographique, des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise ainsi que le temps de trajet véhiculé moyen entre ces pôles et le projet

► Source : CODATA 2021, LSA EXPERT OCTOBRE 2020, openstreetmap, geoportail, chronométrages googlemap date

Les pôles périphériques correspondent aux zones d'activités commerciales disposant d'une locomotive alimentaire à 2 000 m²

Dans la mesure où le projet s'implante au sein de la communauté Urbaine de NICE, le nombre de pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise est nombreux.

Carte des principaux pôles commerciaux



3° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ; en particulier, contribution, y compris en termes d'emploi, à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation, des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet et de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune d'implantation est membre, avec mention, le cas échéant, des subventions, mesures et dispositifs de toutes natures mis en place sur les territoires de ces communes en faveur du développement économique

Animation des principaux secteurs existants

Source : Métropole Nice Côte d'Azur

La commune de NICE est le siège de la Métropole Nice Côte d'Azur qui regroupe 49 communes et près de 540 000 habitants. Il s'agit de la première métropole fondée en France. Il ne s'agit pas d'une véritable zone urbaine puisqu'environ 80 % de son territoire est constitué de zones rurales ou montagnardes (forêts, alpages, haute montagne).



En termes de développement économique la métropole niçoise souhaite mettre en place la stratégie suivante :

L'ambition est aujourd'hui de fonder un nouveau modèle de développement économique, d'une part en dotant la métropole Nice Côte d'Azur d'une stratégie portée et partagée par tous les acteurs en matière économique, de formation et de recherche, d'autre part en créant dans la vallée du Var, un territoire éco-exemplaire, de démonstration et d'expérimentation à l'échelle européenne.



Une métropole interconnectée et durable – extrait de la stratégie de développement :

Grâce à la révolution numérique, le monde est entré dans un nouveau cycle de croissance et d'innovations sans doute unique dans l'Histoire.

Nos villes sont appelées à jouer un rôle majeur dans cette évolution. Toutes les prévisions convergent pour prédire que 75 % de la richesse mondiale sera captée par les aires métropolitaines au cours des prochaines décennies.

C'est dire la responsabilité qui est la nôtre vis-à-vis de nos concitoyens, pour un partage équitable de cette richesse, pour une exploitation optimale des nouvelles ressources technologiques au service de nos villes. Les défis à relever sont immenses. Comment développer notre économie sans accroître les nuisances et aggraver le réchauffement climatique ?

Comment assurer le nécessaire essor urbain tout en offrant une qualité de vie meilleure à tous, des services plus performants ?

Il y a peu de temps encore, ces objectifs auraient paru contradictoires. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. Nous disposons désormais d'une « clé » qui dissout la difficulté en offrant l'accès à des solutions toujours plus innovantes.

Nous avons le devoir de réussir cette alliance nouvelle entre le « durable » et le « numérique », entre l'écologie et les nouvelles technologies. La Métropole Nice Côte d'Azur a fait le pari d'un mariage heureux entre ces deux forces.

Grâce à la nouvelle croissance que nous avons initiée, le progrès n'est plus synonyme de gaspillage des ressources naturelles et la défense de l'environnement n'est plus synonyme de régression économique et de suppression d'emplois.

Depuis 2010, année où nous avons été la première ville à expérimenter la technologie du « sans contact » mobile, nous n'avons cessé d'innover, d'expérimenter les technologies les plus avancées en partenariat avec les plus grandes entreprises mondiales.

Avec ses 10 000 hectares et son classement en Opération d'Intérêt National, l'Eco-Vallée, dans la Plaine du Var, s'offre à l'expérimentation et au déploiement de toutes ces inventions numériques.

Le « Smart City Innovation Center » que nous venons d'inaugurer, est l'une des concrétisations majeures de cette métamorphose en cours. Cette plateforme collaborative unique dans l'Hexagone réunit les acteurs de la Recherche, de l'Enseignement supérieur et les entreprises leaders de la Ville Intelligente.



D'ici 2016, nous disposerons d'un Centre d'hypervision urbaine parmi les 1ers de France, en collaboration avec IBM. L'analyse des données en temps réel permettra une gestion optimale des principales fonctions urbaines : éclairage public, enlèvement des déchets, distribution de l'eau potable, traitement des eaux usées, régulation du trafic routier, etc.

Au cours des prochains mois, nous allons tester de nouveaux services tout en accélérant le processus de transition écologique vers les énergies non fossiles.

Nous sommes en chemin pour réconcilier la nature, la science et le progrès grâce à la « Smart City » et aux éco-industries qui se déploient dans son sillage.

Nice est désormais dans le peloton de tête de ces grandes villes qui sont en train de construire le monde de demain en inventant une nouvelle croissance.

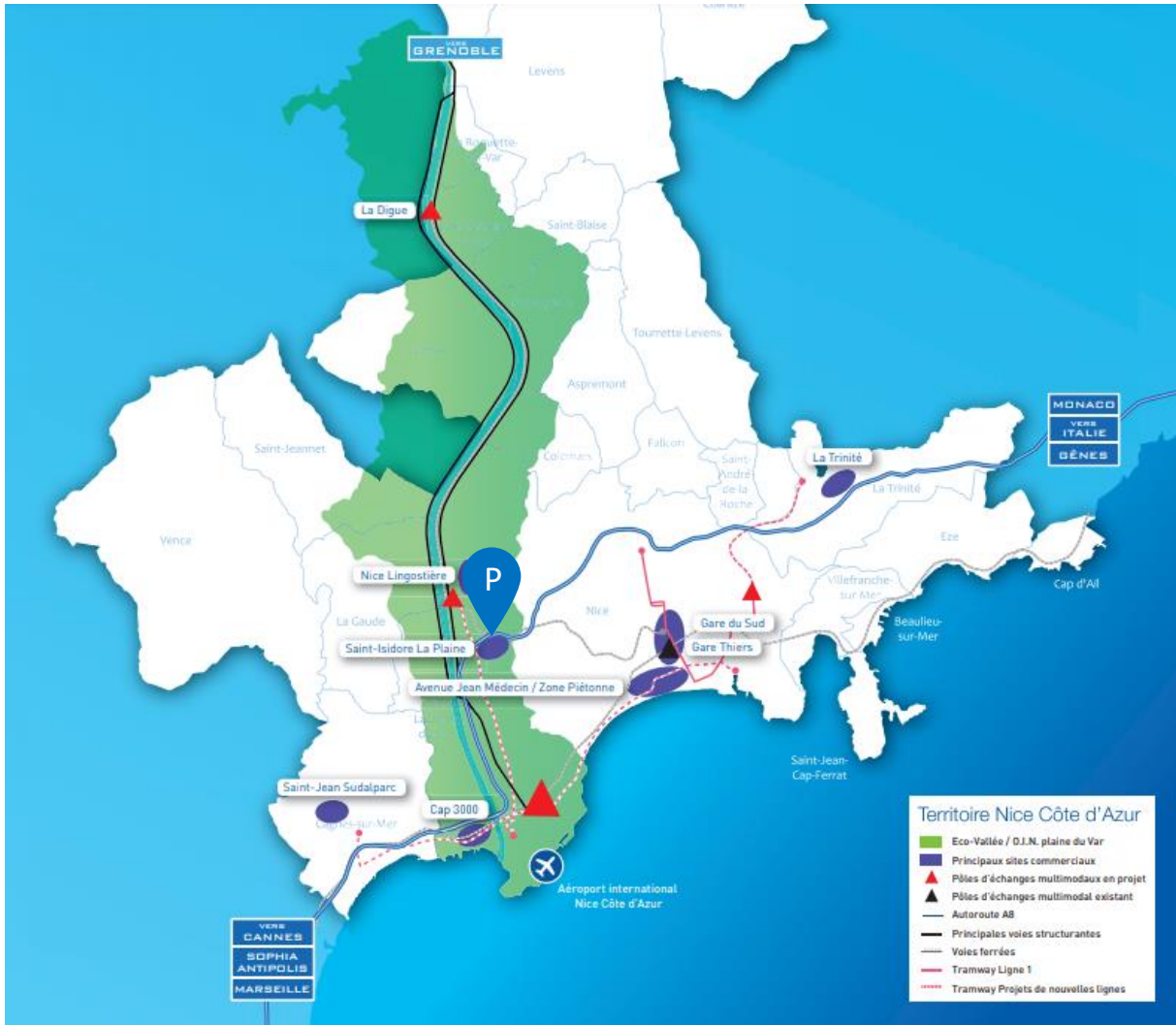
Au classement mondial des « Smart Cities » nous figurons parmi les cinq premières villes aux côtés de Barcelone, New-York, Londres et Singapour.

L'urbanisme commercial dans la métropole niçoise :

Nice Côte d'Azur a établi un état des lieux détaillé de l'offre commerciale et économique de la Vallée du Var et de Nice Côte d'Azur afin de définir les grands pôles commerciaux, les pôles commerciaux de proximité et de semi-proximité, les zones thématiques commerciales et économiques, et les projets commerciaux en attente qui s'implanteront dans les zones d'aménagement commercial délimitées par le schéma urbain.

11 pôles commerciaux majeurs ont été identifiés, concentrés sur 5 zones d'aménagement commercial maillant la Plaine du Var:

- Cap 3000, un Pôle commercial d'attraction régionale autour du centre commercial CAP 3000 à Saint Laurent du Var relié à 3 zones commerciales autour de supermarchés Intermarché
- Au Nord de la Vallée du Var, Nice-Lingostière avec deux pôles commerciaux d'agglomération autour du centre commercial Carrefour Lingostière et de l'enseigne Leroy-Merlin
- **Nice Saint Isidore La Plaine autour du centre commercial E.Leclerc de Saint-Isidore (zone d'implantation du projet Eiffel)**
- Nice-Centre avec 3 pôles secondaires à vocation intercommunale ou inter-quartiers regroupant le pôle Centre-ville (Avenue Jean Médecin), le pôle Malausséna-Gare Sud et le pôle Gare Thiers.



Ainsi le projet Eiffel s'intègre dans la stratégie de développement économique locale mise en place par la Métropole Nice Côte d'Azur.



Concernant les autres dynamiques du territoire nous allons maintenant effectuer un relevé de comparaison pour la commune de NICE :

Source : INSEE comparateur de territoires

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	348 721	100,0	343 629	100,0	340 017	100,0
0 à 14 ans	54 269	15,6	53 324	15,5	52 820	15,5
15 à 29 ans	67 144	19,3	65 076	18,9	61 605	18,1
30 à 44 ans	65 553	18,8	64 414	18,7	62 215	18,3
45 à 59 ans	65 785	18,9	63 294	18,4	62 755	18,5
60 à 74 ans	53 176	15,2	55 198	16,1	58 383	17,2
75 ans ou plus	42 793	12,3	42 323	12,3	42 240	12,4

En termes de démographie nous relevons une diminution du nombre de résident à l'échelle de la commune de NICE entre 2007 et 2017.

Population	Nice (06088)	Alpes-Maritimes (06)	Provence-Alpes-Côte d'Azur (93)	France (1)
Population en 2017	340 017	1 083 310	5 030 890	66 524 339
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2017	4 727,7	252,0	160,2	105,1
Superficie en 2017, en km ²	71,9	4 298,6	31 399,8	632 733,9
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2012 et 2017, en %	-0,2	0,0	0,4	0,4
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2012 et 2017, en %</i>	0,3	0,1	0,2	0,3
<i>dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2012 et 2017, en %</i>	-0,5	-0,0	0,2	0,0
Nombre de ménages en 2017	166 301	509 479	2 285 595	29 479 746

Sources : Insee, RP2012 et RP2017 exploitations principales en géographie au 01/01/2020

Nous relevons une variation due au solde apparent des entrées sorties de -0,5 % à NICE soit un taux inférieur à celui du département et la région Provence Alpes Cote d'Azur.



Revenus	Nice (06088)	Alpes-Maritimes (06)	Provence-Alpes-Côte d'Azur (93)
Nombre de ménages fiscaux en 2018	171 696	520 415	2 245 875
Part des ménages fiscaux imposés en 2018, en %	51	55,2	51,3
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018, en euros	20 320	22 140	21 350
Taux de pauvreté en 2018, en %	21	15,8	17,3

Concernant les revenus, nous relevons une médiane à 20 320 €, ce qui est inférieur à la médiane des revenus dans le département (22 140 €) ainsi qu'à celle de la région (21 350€).

Emploi – Chômage au sens du recensement	Nice (06088)	Alpes-Maritimes (06)	Provence-Alpes-Côte d'Azur (93)	France (1)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2017	145 133	407 342	1 899 728	26 412 746
<i>dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2017, en %</i>	83,9	82,4	83,7	86,8
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2012 et 2017, en %	0,2	-0,3	0,1	0,1
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2017	71,1	74,6	72,3	74,0
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2017	15,7	13,7	14,7	13,9

En termes d'emplois, nous relevons un taux de chômage à 15,7 % soit supérieur aux taux dans le département et la région. Ce taux de chômage est également supérieur au taux moyen de 13,9% à l'échelle nationale.

Établissements	Nice (06088)	Alpes-Maritimes (06)	Provence-Alpes-Côte d'Azur (93)	France (1)
Nombre d'établissements actifs fin 2017	14 619	45 964	189 809	2 172 233
Part de l'agriculture, en %	0,2	0,5	2,6	4,5
Part de l'industrie, en %	3,5	5,0	5,9	6,9
Part de la construction, en %	9,4	11,0	11,1	10,2
Part du commerce, transports et services divers, en %	75,4	73,4	69,3	65,0
<i>dont commerce et réparation automobile, en %</i>	20,1	20,9	21,5	19,6
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	11,5	10,2	11,2	13,4
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	76,0	75,6	73,5	72,9
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	14,7	14,2	15,2	18,0

Concernant la répartition des établissements dans l'économie locale, nous relevons une cohérence avec la répartition des établissements à l'échelle du département. Nous pouvons relevé un faible part de l'agriculture en comparaison avec la région (2,6%) et la moyenne nationale à 4,5 %.

Le projet Eiffel s'inscrit dans les dynamiques économiques en cours sur le territoire niçois et viendra répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en leur apportant de la diversité dans l'offre économique ainsi que dans l'offre de logements.



Une zone de chalandise en constante évolution

► *Source : Insee POLYGONE 2021*

Allant à l'encontre des IRIS de la zone 1 dans la zone de chalandise (+ 8,34 % d'évolution démographique en 10 ans) et du département (+ 0,17 % depuis 10 ans), la zone de chalandise rencontre une légère stagnation depuis 2010.

En effet, la population a progressé de **- 0,66 %**, ce qui représente 348 résidents en moins en 10 ans.

Cependant elle devrait reprendre sa progression à l'horizon 2027, avec une projection de population de + 1,31 %, soit 688 résidents supplémentaires d'ici 7 ans.

Au travers de la diversification du site commercial, le projet répondra à ces nouveaux résidents en leur proposant un site diversifié, complet en réponse à leurs attentes.

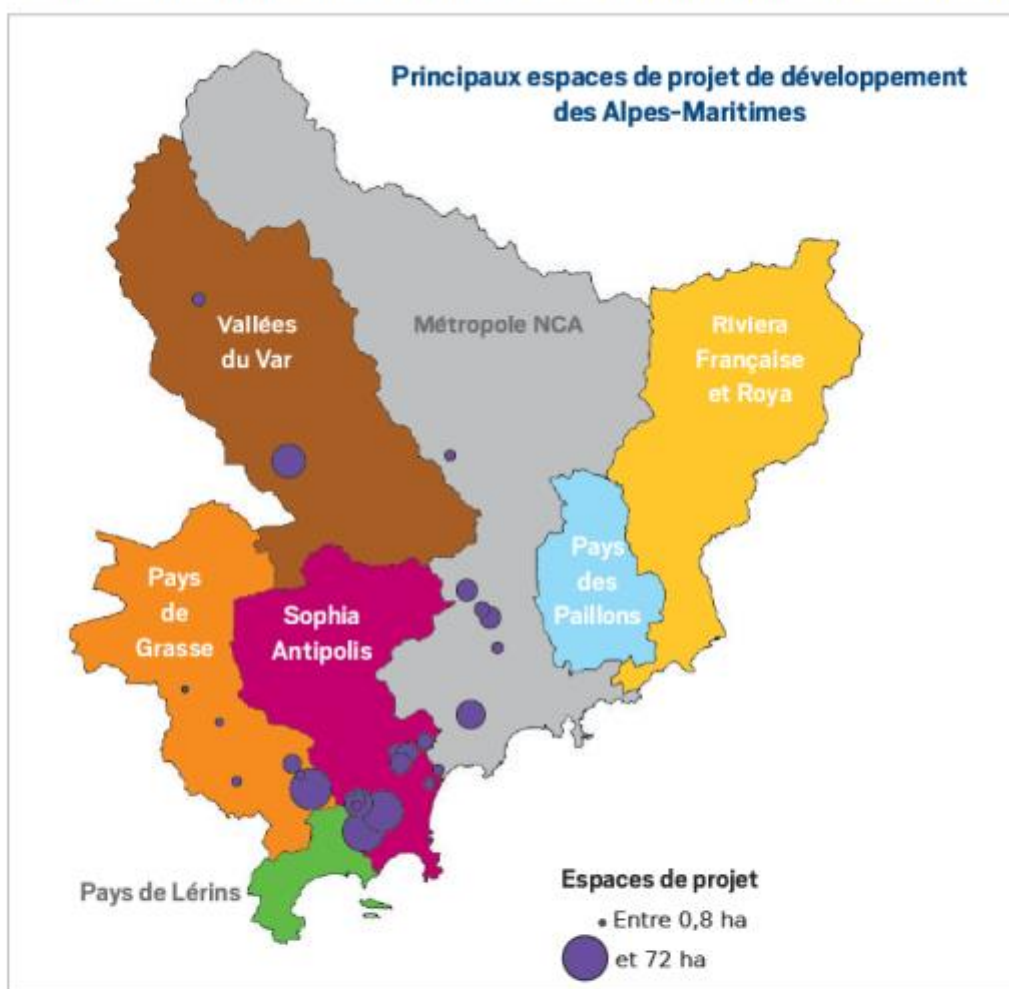


Des zones d'activités dynamiques mais une réserve foncière limitée

Source : PLUm de NICE Côte d'Azur.

Le foncier est une ressource particulièrement rare sur le territoire départemental et de la Métropole Nice Côte d'Azur, ce qui freine le développement économique de la région. En effet, l'offre actuelle ne satisfait pas la demande croissante des acteurs économiques. Le Livre Blanc de l'Industrie azurée de 2010, et l'Enquête Réseau des Technoparcs Industriels Durables (RTD) de 2012 ont estimé à 155 000 m² la demande moyenne annuelle endogène de locaux d'activités, contre une offre moyenne de seulement 95 000 m². De plus, l'offre foncière immédiate, non contrainte et située en zone d'activités, est estimée à moins de 5 ha.

Carte 28 : Principaux espaces de projet de développement des Alpes-Maritimes



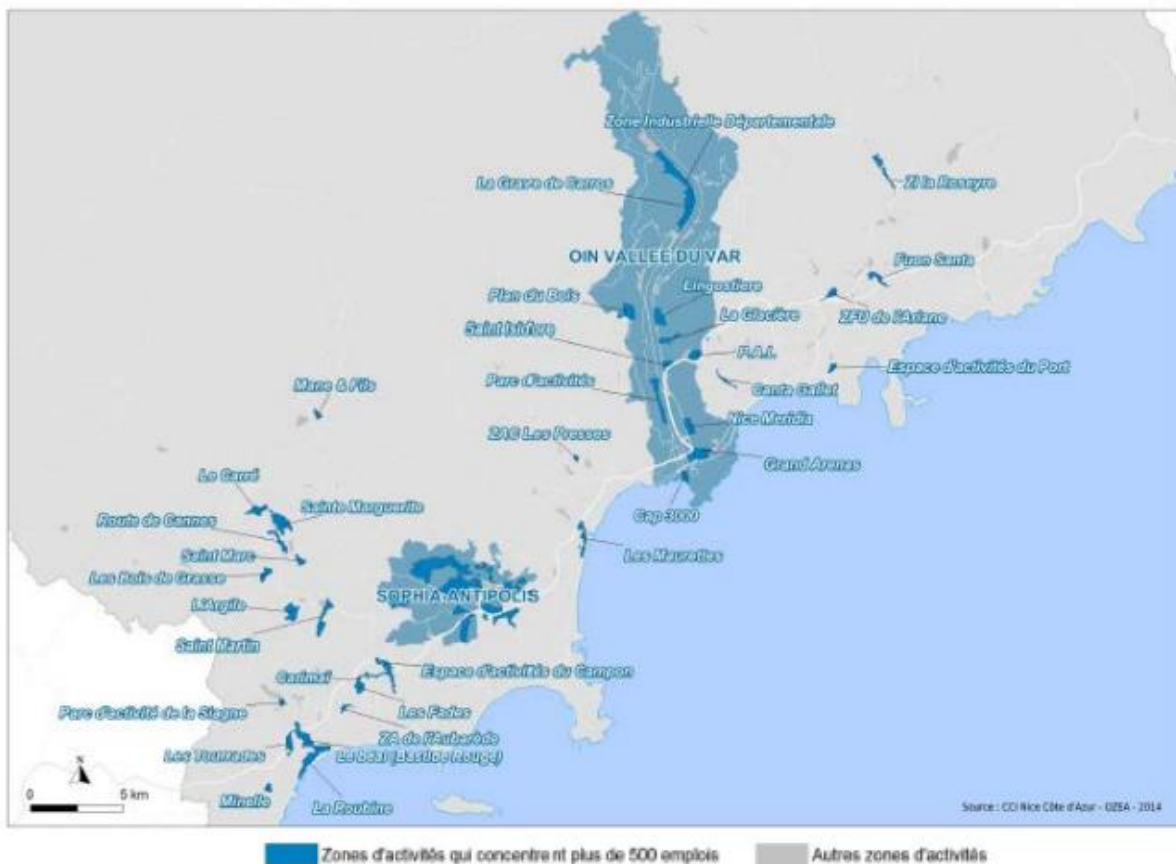
Source : CCI Alpes-Maritimes, OZE, 2014

Le foncier d'accueil d'activités économiques est centré sur :

- ▶ le sud de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis
- ▶ à proximité ou sur la zone de la technopole
- ▶ le sud-est de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
- ▶ le sud de la Métropole Nice-Côte d'Azur, le long de la Plaine du Var.



Carte 29 : Répartition des zones d'activités dans le département des Alpes-Maritimes (zoom)



La plupart du foncier à vocation économique de la Métropole est concentré à proximité ou sur le territoire de la Plaine du Var. C'est d'ailleurs dans cet espace que se site le projet Eiffel.

Un projet générateur d'emplois

Les commerces qui s'installeront dans les cellules commerciales du projet Eiffel devraient générer entre 25 et 30 emplois. Ces créations d'emplois représente un atout pour cette zone dans laquelle le taux de chômage est élevé (15,7 %).



Préservation ou revitalisation du tissu commercial

Les fonds LEADER²

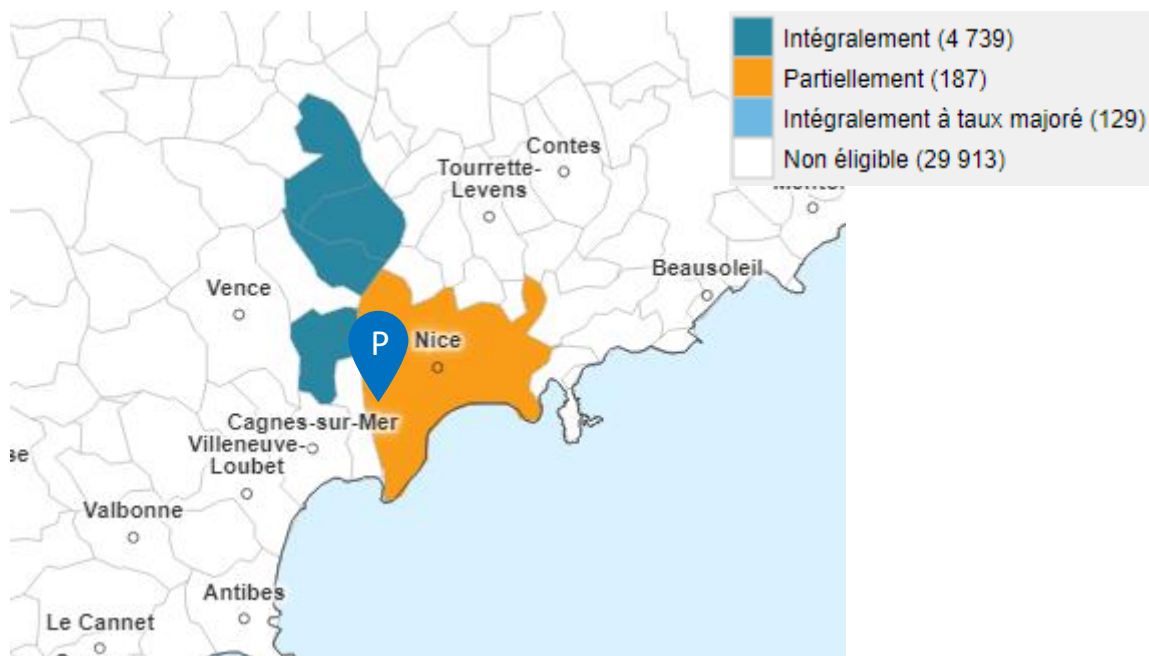
Source : Réseau rural

Nous ne relevons pas de territoire bénéficiant de fonds LEADER à l'échelle de la zone de chalandise.

Les zones ZRR³ AFR⁴

La ville de NICE n'est pas classée en zone ZRR.

En revanche NICE est partiellement éligible au zonage d'aide à finalité régionale (ZAFR) :



CARTE DES ZONES ZAFR

Les fonds FISAC⁵

Nous ne relevons pas de commerces ayant perçu des subventions FISAC à l'échelle de la zone de chalandise.

² LEADER : Liaison Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale

³ ZRR : Zone de Revitalisation Rurale

⁴ AFR : Aide à Finalité Régionale

⁵ FISAC : Fonds d'Intervention pour le Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce

4° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, en particulier en termes de variété, de diversification et de complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante.

Effets du projet en matière de protection des consommateurs

Offre proposée au travers du projet

Le projet Eiffel est un programme de construction mixte de logements et commerces dans l'Ouest de la commune de NICE. Ce projet s'intègre dans le pôle économique et commercial de SAINT ISIDORE.

La mixité de ce projet présente de nombreux intérêts à la fois pour le développement économique de la zone mais aussi sur le plan environnemental :

- Une synergie entre les zones d'habitats et de développement économique
- Un projet pensé pour limiter l'imperméabilisation des sols notamment grâce à un parking souterrain pour les futurs résidents des logements mais également pour les futurs clients des commerces.
- Une ancienne ferme réhabilitée et transformée pour l'accueil d'un restaurant et d'activités tertiaires.

Sur le plan commercial, le programme prévoit une diversité des activités qui pourront accueillir les secteurs suivants sur une surface totale de 1 594,8 m² de surface de vente :

Pour les commerces du secteur alimentaire : Boulangerie, Boucherie/Charcuterie/Traiteur, Primeur, Caviste, Crèmerie/Fromager, Epicerie.

Pour les commerces du secteur non alimentaire : Equipement de la personne, Equipement de la maison, Bricolage/Jardinerie/Animalerie, Culture/Loisirs.





Complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante

Offre proposée en complémentarité de l'offre existante sur la zone

Afin d'aider à la commercialisation du programme et de conforter les travaux menés par les collectivités (notamment au travers du PLUm et du SCOT en élaboration) nous avons mené une étude de marché économique sur la zone de chalandise sur différents secteurs et nomenclatures d'activités.

Nous mettons ainsi en évidence les sous ou suréquipement de la zone par grand secteur d'activité (alimentaire et non alimentaire).

Pour ces estimations nous avons établi un calcul de la densité commerciale future en supposant la création d'une surface de vente de 175 m² pour chaque secteur (surface de vente moyenne sur une surface de vente totale de 1 581,1 m² répartie entre 9 cellules commerciales du projet).

ALIMENTAIRE

Le marché alimentaire « Boulangerie/Pâtisserie »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise ne rencontre pas de saturation. En effet il y a sur la zone actuellement une boulangerie pour 4 553 habitants. En prévision de l'augmentation de population à l'horizon 2027 il y aura alors une boulangerie pour 5 108 habitants. Or en France, la moyenne est d'une boulangerie pour 1 942 habitants. Nous relevons ainsi un sous-équipement de la zone en Boulangerie/Pâtisserie.

Le marché alimentaire « Epicerie »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise rencontre une saturation. En effet il y a sur la zone actuellement une épicerie pour 13 660 habitants. En prévision de l'augmentation de la population dans la zone de chalandise à l'horizon 2027, il y aura alors une épicerie pour 15 324 habitants. Il y aura toujours un suréquipement de la zone, la moyenne nationale étant d'une épicerie pour 20 169 habitants.

Les marchés alimentaires « Boucherie/Charcuterie/Traiteur, Primeur et Cave à vins »

Actuellement nous ne relevons aucun commerce dans ces secteurs d'activités ce qui implique un sous-équipement de la zone. Pour information les moyennes nationales sont d'une boucherie/charcuterie/traiteur pour 3 326 habitants, d'un primeur pour 9 645 habitants et d'une cave à vins pour 8 820 habitants.



Les marchés alimentaires « Poissonnerie, Crèmerie/Fromagerie ».

Actuellement nous ne relevons aucun commerce de ces secteurs d'activités. Toutefois à l'échelle nationale les densités sont très faibles avec une moyenne d'une poissonnerie pour 26 575 habitants et d'une crèmerie/fromagerie pour 20 146 habitants. Ainsi l'absence de ces secteurs d'activités à l'échelle de la zone d'étude relève d'une conformité aux regards de la répartition des équipements à l'échelle nationale.

NON ALIMENTAIRE

Le marché non alimentaire « Solderie »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise rencontre une saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 38,1 m² pour 1 000 habitants contre 16 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 23 m² à l'échelle nationale.

La création d'un magasin d'une surface de vente de 175 m² renforcera la saturation de la zone pour le marché de la solderie.

La densité passera alors de 38,1 m² à 41,5 m² soit supérieure aux densités départementale et nationale.

Toutefois nous pouvons relever la présence d'un magasin MAXI BAZAR de 2 000 m² sans lequel la densité commerciale actuelle de la zone serait de 0 m² pour 1 000 habitants.

Le marché non alimentaire « Vêtement »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise ne rencontre pas de saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 0 m² pour 1 000 habitants contre 89 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 83 m² à l'échelle nationale.

Après création d'un magasin de 175 m², la densité passera alors de 0 m² à 3,3 m² sans atteindre le seuil « maximum » avant de saturer la zone (toujours inférieure aux densités départementale et nationale).



Le marché non alimentaire « Chaussures »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise ne rencontre pas de saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 0 m² pour 1 000 habitants contre 14 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 15 m² à l'échelle nationale.

Après création d'un magasin de 175 m², la densité passera alors de 0 m² à 3,3 m² sans atteindre le seuil « maximum » avant de saturer la zone (toujours inférieure aux densités départementale et nationale).

Le marché non alimentaire « Culture »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise ne rencontre pas de saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 1 m² pour 1 000 habitants contre 13 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 13 m² à l'échelle nationale.

Après création d'un magasin de 175 m², la densité passera alors de 1 m² à 4,3 m² sans atteindre le seuil « maximum » avant de saturer la zone (toujours inférieure aux densités départementale et nationale).

Le marché non alimentaire « Jouets »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise rencontre une saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 52,6 m² pour 1 000 habitants contre 12 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 13 m² à l'échelle nationale.

Après création d'un magasin de 175 m², la densité passera alors de 52,6 m² à 56 m² soit supérieure aux densités départementale et nationale.

Le marché non alimentaire « Sport »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise ne rencontre pas de saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 32,4 m² pour 1 000 habitants contre 43 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 42 m² à l'échelle nationale.

Après création d'un magasin de 175 m², la densité passera alors de 32,4 m² à 35,8 m² sans atteindre le seuil « maximum » avant de saturer la zone (toujours inférieure aux densités départementale et nationale).



Le marché non alimentaire « Meubles »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise rencontre une saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 120,1 m² pour 1 000 habitants contre 51 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 60 m² à l'échelle nationale.

La création d'un magasin d'une surface de vente de 175 m² renforcera la saturation de la zone pour le marché de la solderie.

La densité passera alors de 120,1 m² à 123,5 m² soit supérieure aux densités départementales et nationales.

Toutefois nous pouvons relever la présence d'un magasin CONFORAMA de 3 400 m² sans lequel la densité commerciale actuelle de la zone serait de 55,3 m² pour 1 000 habitants soit supérieure à la moyenne départementale atteignant ainsi le seuil de saturation.

Le marché non alimentaire « Electrodomestique »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise rencontre une saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 222,2 m² pour 1 000 habitants contre 28 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 23 m² à l'échelle nationale.

La création d'un magasin d'une surface de vente de 175 m² renforcera la saturation de la zone pour le marché de la solderie.

La densité passera alors de 222,2 m² à 225,5 m² soit supérieure aux densités départementale et nationale.

Le marché non alimentaire « Décoration/Art de la table »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise rencontre une saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 98,4 m² pour 1 000 habitants contre 27 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 35 m² à l'échelle nationale.

La création d'un magasin d'une surface de vente de 175 m² renforcera la saturation de la zone pour le marché de la solderie.

La densité passera alors de 98,4 m² à 101,7 m² soit supérieure aux densités départementale et nationale.



Le marché non alimentaire « Bricolage »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise rencontre une saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 338,6 m² pour 1 000 habitants contre 159 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 194 m² à l'échelle nationale.

La création d'un magasin d'une surface de vente de 175 m² renforcera la saturation de la zone pour le marché de la solderie.

La densité passera alors de 338,6 m² à 341,9 m² soit supérieure aux densités départementale et nationale.

Le marché non alimentaire « Cuisines/Salles de bain »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise rencontre une saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 20,6 m² pour 1 000 habitants contre 11 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 10 m² à l'échelle nationale.

La création d'un magasin d'une surface de vente de 175 m² renforcera la saturation de la zone pour le marché de la solderie.

La densité passera alors de 20,6 m² à 23,9 m² soit supérieure aux densités départementale et nationale.

Le marché non alimentaire « Jardineries »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise rencontre une saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 314,6 m² pour 1 000 habitants contre 52 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 91 m² à l'échelle nationale.

La création d'un magasin d'une surface de vente de 175 m² renforcera la saturation de la zone pour le marché de la solderie.

La densité passera alors de 314,6 m² à 318 m² soit supérieure aux densités départementales et nationales.

Toutefois nous pouvons relever la présence d'une jardinerie TRUFFAUT de 15 000 m² sans laquelle la densité commerciale actuelle de la zone serait de 28,6 m² pour 1 000 habitants soit inférieure aux moyennes départementale et nationale.



Le marché non alimentaire « Animalerie »

L'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise ne rencontre pas de saturation. En effet, la densité commerciale s'élève aujourd'hui à 0 m² pour 1 000 habitants contre 2 m² à l'échelle du département des Alpes Maritimes et 4 m² à l'échelle nationale.

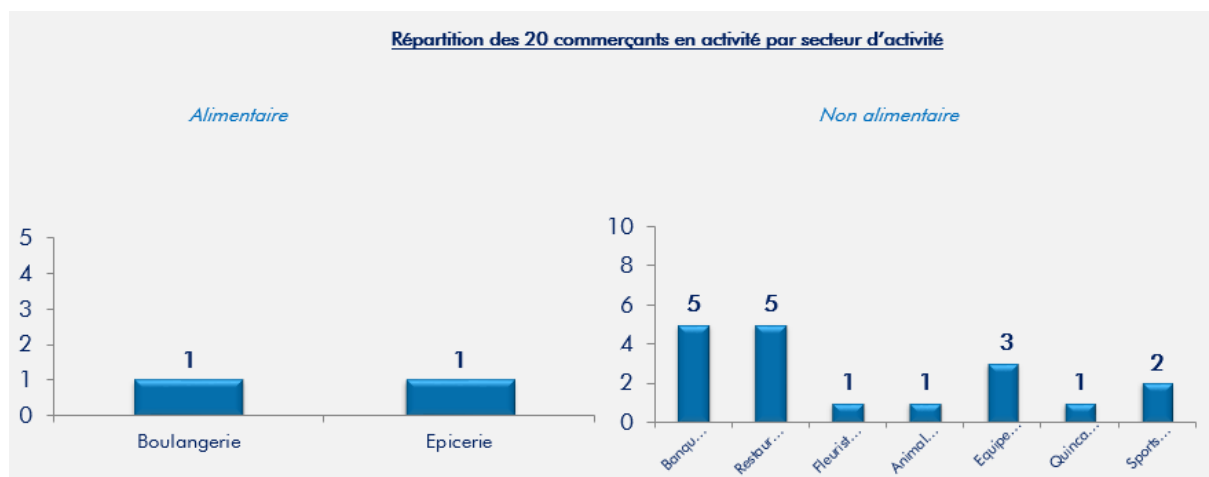
Après création d'un magasin de 175 m², la densité passera alors de 0 m² à 3,3 m² soit supérieur à la densité départementale atteignant ainsi le seuil de saturation.

Les impacts du projet

La commercialisation n'étant à ce jour pas définitive, nous avons mené les impacts sur les secteurs aujourd'hui sous représentés en termes d'offre commerciale (densité commerciale inférieure aux moyennes départementale et nationale. Nous détaillons dans les pages suivantes les résultats de ces impacts par IRIS disposant d'une offre commerciale de proximité.

IRIS LINGOSTIERE SAINT ISIDORE DE NICE

Dans l'IRIS LINGOSTIERE SAINT ISIDORE nous relevons les commerces de proximité suivants :





Tableaux des impacts économiques :

NOMENCLATURE MAGASIN	NB DE MAG DS CV	MTG	MTG APRES PROJET HB	MTG APRES PROJET HH	VAR° HB	VAR° HH	IMCIDENCES SUR PETITS CCANTS HB	IMCIDENCES SUR PETITS CCANTS HH	PART QUE RECUPERENT LES PETITS COMMERCANTS
BOULANGERIE PATISSERIE	1	3,66	3,32	3,19	-0,0925	-0,1295	-6,85%	-9,58%	74%
EPICERIE	1	8,86	8,52	8,41	-0,0375	-0,05	-0,19%	-0,25%	5%
Habillement	3	28,96	28,29	28,19	-0,023	-0,027	-0,24%	-0,27%	10,30%
Sports et loisirs extérieurs	1	16,46	15,81	15,72	-0,039	-0,045	-0,19%	-0,21%	4,70%

Lecture du tableau :

En tenant compte des surfaces disponibles par secteur d'activité, nous avons déterminé des potentiels de chiffre d'affaires (non communiqués dans le présent dossier).

Sur la base de ce potentiel chiffre d'Affaires nous calculons la part impactée par celui-ci sur le Marché Théorique Global de la zone d'étude (zone de chalandise). Afin de rapporter celui-ci à l'échelle des commerces de centre-ville, nous croisons cette donnée avec la part de marché accessible à ce circuit de distribution (en fonction des enseignes présentes, du même secteur d'activité que le projet).

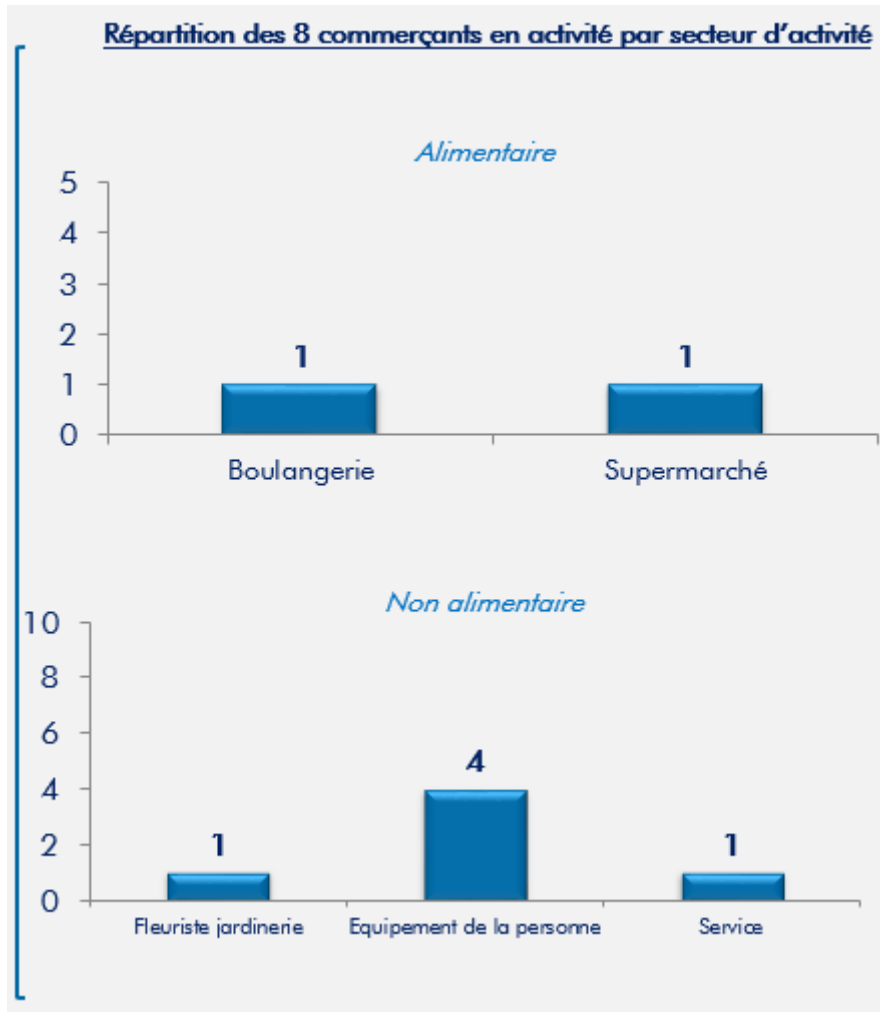


Ainsi, sur une boulangerie présente dans l'IRIS LINGOSTIERE SAINT ISIDORE, nous calculons un impact économique qui oscille entre -6,85% et -9,58 % pris sur le Marché Théorique Global des commerces.



IRIS SAINT ANTOINE GINESTIERE

Dans l'IRIS SAINT ANTOINE GINESTIERE nous relevons les commerces de proximité suivants :





Tableaux des impacts économiques :

NOMENCLATURE MAGASIN	NB DE MAG DS CV	MTG	MTG APRES PROJET HB	MTG APRES PROJET HH	VAR° HB	VAR° HH	IMCIDENCES SUR PETITS CCANTS HB	IMCIDENCES SUR PETITS CCANTS HH	PART QUE RECUPERENT LES PETITS COMMERCANTS
BOULANGERIE PATISSERIE	1	3,66	3,32	3,19	-0,0925	-0,1295	-6,85%	-9,58%	74%
Habillement	4	28,96	28,29	28,19	-0,023	-0,027	-0,24%	-0,27%	10,30%

Lecture du tableau :



En tenant compte des surfaces disponibles par secteur d'activité, nous avons déterminé des potentiels de chiffre d'affaires (non communiqués dans le présent dossier).

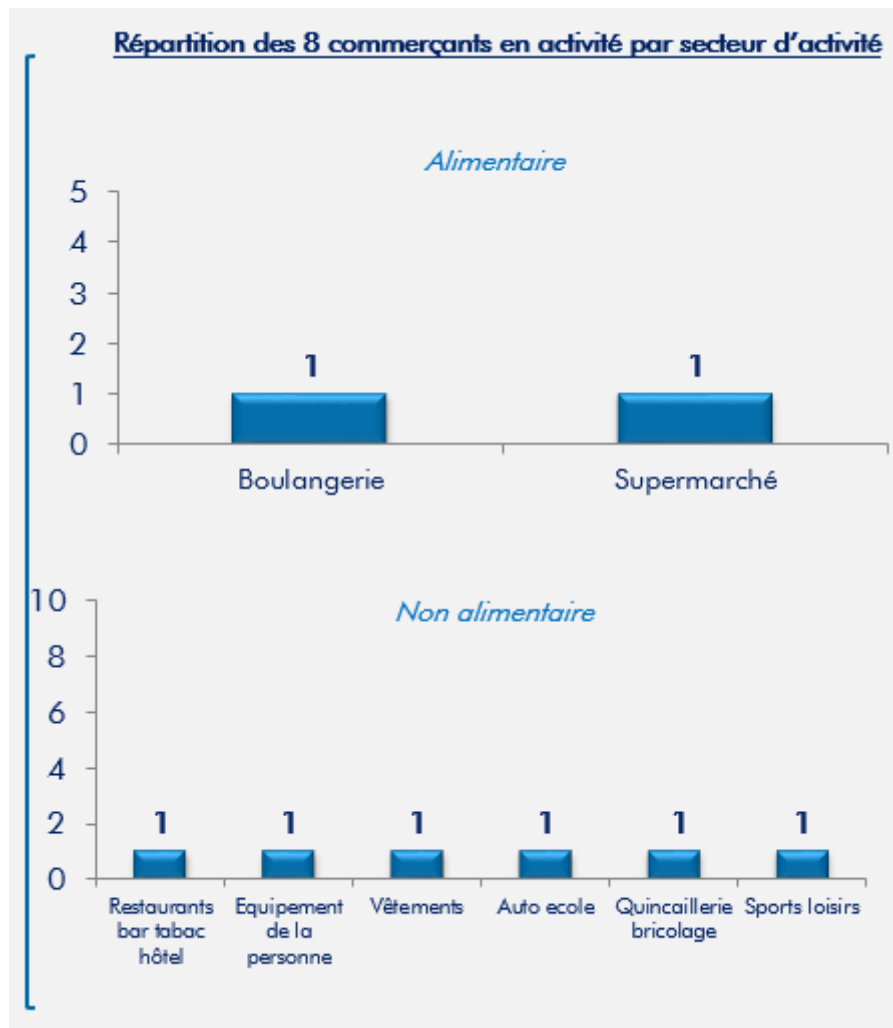
Sur la base de ce potentiel chiffre d'Affaires nous calculons la part impactée par celui-ci sur le Marché Théorique Global de la zone d'étude (zone de chalandise). Afin de rapporter celui-ci à l'échelle des commerces de centre-ville, nous croisons cette donnée avec la part de marché accessible à ce circuit de distribution (en fonction des enseignes présentes, du même secteur d'activité que le projet).

Ainsi, sur une boulangerie présente dans l'IRIS SAINT ANTOINE GINESTIERE, nous calculons un impact économique qui oscille entre -6,85% et -9,58 % pris sur le Marché Théorique Global des commerces.




IRIS SPAGNOLS SAINTE MARGUERITE

Dans l'IRIS SPAGNOL SAINTE MARGUERITE nous relevons les commerces de proximité suivants :





Tableaux des impacts économiques :

NOMENCLATURE MAGASIN	NB DE MAG DS CV	MTG	MTG APRES PROJET HB	MTG APRES PROJET HH	VAR° HB	VAR° HH	IMCIDENCES SUR PETITS CCANTS HB	IMCIDENCES SUR PETITS CCANTS HH	PART QUE RECUPERENT LES PETITS COMMERCANTS
BOULANGERIE PATISSERIE	1	3,66	3,32	3,19	-0,0925	-0,1295	-6,85%	-9,58%	74%
 Habillement	2	28,96	28,29	28,19	-0,023	-0,027	-0,24%	-0,27%	10,30%
Sports et loisirs extérieurs	1	16,46	15,81	15,72	-0,039	-0,045	-0,19%	-0,21%	4,70%

Lecture du tableau :



En tenant compte des surfaces disponibles par secteur d'activité, nous avons déterminé des potentiels de chiffre d'affaires (non communiqués dans le présent dossier).

Sur la base de ce potentiel chiffre d'Affaires nous calculons la part impactée par celui-ci sur le Marché Théorique Global de la zone d'étude (zone de chalandise). Afin de rapporter celui-ci à l'échelle des commerces de centre-ville, nous croisons cette donnée avec la part de marché accessible à ce circuit de distribution (en fonction des enseignes présentes, du même secteur d'activité que le projet).

Ainsi, sur deux commerces d'habillement présents dans l'IRIS SPAGNOL SAINTE MARGUERITE, nous calculons un impact économique qui oscille entre -0,24% et -0,27 % pris sur le Marché Théorique Global des commerces.



III - GLOSSAIRE



Iris

Source : Insee POLYGONE 2021

Afin de préparer la diffusion du recensement de la population de 1999, l'INSEE avait développé un découpage du territoire en mailles de taille homogène appelées IRIS2000. Un sigle qui signifiait « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » et qui faisait référence à la taille visée de 2 000 habitants par maille élémentaire.

Depuis, l'IRIS (appellation qui se substitue désormais à IRIS2000) constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps.

Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Ce découpage constitue une partition de leur territoire. La France compte environ 16 100 IRIS dont 650 dans les DOM.

Ménage/foyer (recensement de la population)

Source : Insee POLYGONE 2021

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Recensements officiels publiés par l'INSEE au 1^{er} Janvier 2021

Les populations légales millésimées 2007 entrent en vigueur le 1^{er} Janvier 2010. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1^{er} Janvier 2007.

Les populations légales millésimées 2017 entrent en vigueur le 1^{er} Janvier 2020. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1^{er} Janvier 2017.



Méthode de régression linéaire

Source : INSEE - POLYGONE 2021

La régression linéaire est une propriété linéaire qui permet d'établir des estimations dans le futur à partir d'informations provenant du passé, de variables, dites expliquées, et une ou plusieurs variables, dites explicatives.

Dans les cas concrets d'étude POLYGONE, la variable expliquée est la population à un horizon futur à 2027 et les variables explicatives les populations 2010 et 2020, ainsi que l'écart entre ces années (10 ans).

VIAMICHELIN – GOOGLE MAPS –MAPPY :

Ce sont des services de cartographie en ligne. Ces services proposent un service de calcul d'itinéraire.

Ils permettent, à partir de l'échelle d'un pays, de zoomer jusqu'à l'échelle d'une rue. Des prises de vue fixes montrant les détails de certaines rues sont également accessibles grâce à une passerelle vers Google Street View.

ISOCHRONE :

Une zone isochrone est une zone délimitant ou partageant la zone de chalandise d'un point de vente pour un temps de déplacement maximum donné.

Lorsqu'une zone de chalandise est découpée par des courbes isochrones, chaque point d'une zone correspond à un temps de déplacement donné.

Les zones ne sont généralement pas concentriques car elles sont déformées par l'influence variable des voies d'accès sur le temps de déplacement.



MAPINFO PROFESSIONAL

C'est une application d'analyse géographique et de cartographie mise au point par les experts du SIG (système d'information géographique) et du Géomarketing. Conçue spécialement pour offrir un meilleur aperçu des relations entre les données et la géographie, MapInfo Professional offre la possibilité de gérer, visualiser et analyser ces informations afin de les exploiter au mieux et de permettre des prises de décisions plus pertinentes.

MapInfo Professional est un logiciel destiné aux chargés d'étude et d'aménagement territorial, aux chargés d'études d'implantation, de géomarketing, aux analystes des réseaux physiques et commerciaux.

Densité Commerciale :

Ce calcul consiste à totaliser les surfaces commerciales de plus de 120 m² sur la zone d'étude et à les rapporter à la population. La densité s'exprime en m²/ 1 000 hbts.

Elle est comparée à des données Nationales et départementales.

POLYGONE dispose d'un abonnement auprès de ce service, afin de disposer des bases nationales.

Les relevés de la concurrence sont établis à partir de plusieurs sources : LSA EXPERT, mis à jour régulièrement, Autre source : Panorama points de vente.

Les Préfectures sont consultées pour obtenir les autorisations.

POLYGONE a souscrit un abonnement annuel au site CODATA, qui permet de consulter des données, d'extraire des cartes. Ces zones étudiées par cet organisme sont mises à jour régulièrement.

MTG :

Il s'agit de la capacité de dépense de la zone d'étude. (Population x Dépenses localisées par les IDC).

Sources des dépenses nationales par consommateur : comptes nationaux de l'INSEE



IDC (Indice de Disparité de Consommation) : Les IDC permettent d'apprécier les disparités ou les particularismes des dépenses de consommation des ménages, qu'ils soient d'origine géographique ou sociologique.

Ils correspondent à des coefficients correcteurs qui pondèrent les données nationales au niveau local sur tout ou partie de la population. Ils mesurent par rapport à une moyenne nationale (indice base 100), le niveau de consommation atteint par un ménage résidant dans une commune donnée, pour un produit ou une famille de produits.

Les dépenses nationales sont « localisées » par l'application des IDC.

LA VACANCE COMMERCIALE :

La vacance commerciale brute :

Elle permet de différencier les locaux en activité et ceux fermés.

Un local déclaré « fermé » peut être utilisé à des fins d'habitation, de commerce, de bureaux,... Au travers de nos photos, prises sur place, nous pouvons procéder à l'analyse de ces locaux.

La vacance commerciale nette :

Elle permet de différencier les locaux affichés à la vente et/ou à la location de ceux pour lesquels aucune information n'est affichée ! Ces derniers sont donc plus difficiles à reconverter, ou font l'objet d'une volonté du propriétaire à ne plus être proposé à la commercialisation.

Le taux de re-commercialisation :

Ce taux est calculé en tenant compte des commerces vacants, à vendre ou à louer qui sont accessibles aux PMR et pour lesquels aucuns travaux de gros œuvres ne sont nécessaires avant réouverture au public.



IV - ANNEXES



ACCREDITATION POLYGONE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Direction Départementale des
Territoires
et de la Mer des Alpes-Maritimes
Service aménagement – urbanisme –
paysage
pôle fiscalité-ADS-accessibilité-
contrôle-commerce
AP n° 2019-156

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

**portant habilitation pour effectuer des analyses d'impact mentionnées au III de
l'article L.752-6 du code de commerce**

**Le Préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code de commerce, et notamment ses articles L 752-6 et R 752-6-1 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration ;

Vu les décrets des 17 avril et 7 juin 2019 relatifs aux habilitations pour réaliser l'analyse
d'impact des projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale ;

Vu l'arrêté du 19 juin 2019 fixant le contenu du formulaire de demande d'habilitation
pour réaliser l'analyse d'impact mentionnée au III de l'article L 752-6 du code de
commerce ;

Vu la demande d'habilitation déposée le 29 août 2019, par M. Aymeric Bourdeaut,
directeur général associé de la société par actions simplifiée (SAS)POLYGONE ;

Considérant la complétude du dossier de demande en date du 29 août 2019 ;

Considérant que la personne morale (SAS) « POLYGONE » remplit les conditions 1 à 3
de l'article R 752-6-1 du code de commerce ;

Sur la proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer
des Alpes-Maritimes ;

.../

ARRETE :

Article 1 : La personne morale, (SAS) « POLYGONE », sise à Saint-Nazaire (44600), 16, allée de la Mer d'Iroise, dont la demande est enregistrée sous le n° 9, est habilitée à réaliser l'analyse d'impact mentionnée au III de l'article L 752-6 du code de commerce dans le département des Alpes-Maritimes.

Identité des personnes affectées à l'activité faisant l'objet de la demande d'habilitation :

- M. Aymeric Bourdeaut
- M. Sébastien Dupin
- Mme Chantal Haumont
- Mme Mélanie Corneteau

Article 2 : Cette habilitation est donnée pour une durée de cinq ans **non renouvelable par tacite reconduction.**

Article 3 : Toute modification dans les indications fournies dans le dossier présenté à l'appui de la demande d'habilitation doit être déclarée dans le mois suivant au préfet des Alpes-Maritimes.

Article 4 : Cette habilitation peut être retirée par le représentant de l'Etat si l'organisme ne remplit plus les conditions d'obtention, de mise à jour ou d'exercice, mentionnées à l'article R 752-6-1.

Article 5 : Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes, M. le directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

À Nice, le 21 OCT. 2019

Pour le Préfet
Le Sous-Préfet, Substitut du Préfet Adjoint
Monsieur de MICALON
DIRECTION 43858



Franck VINESSE



ATTESTATION SUR L'HONNEUR POLYGONE



Attestation sur l'honneur de la société POLYGONE

études de marché
urbanisme commercial
marketing opérationnel **POLYGONE**
STIMULONS VOTRE CROISSANCE

Attestation sur l'honneur au titre de l'article R.752-6-1 du code du commerce

Créé par décret n°2019-331 du 17 Avril 2019

N° d'habilitation : 2019 - 856

Je soussigné, Monsieur Aymeric BOURDEAUT, Directeur Général de la société POLYGONE, dont le siège social est basé à Saint Nazaire, 16, allée de la Mer d'Iroise - CS 40 113 44602,

Atteste sur l'honneur que :

- Ni moi, ni aucun des salariés de la Société POLYGONE, n'est aucunement intervenu, à quelque titre ou stade que ce soit dans la réflexion ou l'élaboration du projet (projet : objet de la présente analyse d'impact),
- La Société POLYGONE est indépendante juridiquement, vis-à-vis du porteur du projet objet du présent dossier et/ou de la COGEDIM MEDITERRANEE qu'il représente,

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à SAINT NAZAIRE

Le 12 février 2021

Coordination : M. Aymeric BOURDEAUT

Rédaction : Mme DUROS

16 allée de la Mer d'Iroise - CS 40113 - 44602 SAINT-NAZAIRE Cedex - Tél. 02 40 53 08 08 - Fax :
02 40 53 12 32

www.polygone.fr - contact@polygone.fr

SAS au capital de 42 000 euros - R.C.S. Saint-Nazaire B 324 350 417