

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

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

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :
20/01/2020

Dossier complet le :
23/01/2020

N° d'enregistrement :
F09320P0019

1. Intitulé du projet

HÔTEL LA VOILE D'OR

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SAS LA VOILE D'OR

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

M. Édouard DESCHEPPER

RCS / SIRET

9 6 4 8 0 0 2 7 0 0 0 0 2 4

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
N° 18 : Dispositifs de prélèvement des eaux de mer	L'hôtel existant de la Voile d'Or dispose d'un système d'échange eau de mer / eau de mer pour la production de froid et de chaud. Le prélèvement sera de 260 m ³ par heure d'eau de mer.
N° 19 : Rejet en mer	Limitation du débit de fuite à 30l/s/ha selon prescription du PLU de la zone, au travers de deux bassins de rétention d'un volume cumulé de 28 m ³ , soit un débit de fuite ramenée à la parcelle de 8.49 m ³ /h, soit moins de 30 m ³ /h

VOIR LES ANNEXES

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

- Démolition en totalité de l'hôtel, du soubassement, de la villa garden et de la villa principale
- Le volume du DPM existant est à conserver

- Reconstruction d'un hôtel
- Reconstruction d'une villa à destination hôtelière
- Modification des ouvertures du bâtiment du DPM existant
- Aménagement du volet paysager et des abords

4.2 Objectifs du projet

La décision de reconstruire cet hôtel est motivée par diverses raisons relevant de l'intérêt général :

- La revalorisation d'un site stratégique et visible en termes de tourisme ;
- La dynamisation des commerces alentours et de l'investissement local ;
- Le développement d'activités économiques provenant de l'hôtel via :
 - o L'ouverture sur l'ensemble de l'année ;
 - o La création d'un centre de remise en forme et de soins ;
 - o L'ouverture de boutiques sur le port afin de dynamiser cette espace toute l'année ;
 - o Le maintien et la montée en gamme du restaurant.
- La création d'emplois ;
- L'intégration architecturale et paysagère ;
- L'embellissement de la voirie de la marina ;
- La création de places de parking (2 niveaux de sous-sol) ;
- La réhabilitation et modernisation des locaux vétustes de la Mairie et de la Prudhomie des pêcheurs ;

En effet, ce projet s'inscrit dans le cadre de plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Jean-Cap-Ferrat, à savoir :

- La valorisation du site du port ;
- La dynamisation et développement de son activité économique, touristique et culturelle par la mise en place de ce projet mixte.

La prise en compte des exigences de développement durable est une priorité stratégique forte pour l'hôtel La Voile d'Or. Très sensible sur les réductions de consommations énergétiques et sur le développement durable, le propriétaire développe une politique proactive forte sur ces sujets. C'est la raison pour laquelle, nous souhaitons que l'hôtel de la Voile d'Or soit un modèle d'éco construction et de développement durable. Dans ce cadre, il a été décidé d'avoir un projet à très faible empreinte carbone au niveau énergétique, en supprimant tout recours aux énergie fossiles, en réduisant les consommations électriques et en privilégiant les énergies renouvelables. C'est la raison pour laquelle l'utilisation de l'énergie marine à proximité a été retenue avec la mise en place d'un système de type pompe à chaleur sur eau de mer pour l'ensemble de la production énergétique de l'hôtel (production de chaleurs et de froids). Cette énergie a été privilégiée à des énergies biomasse ou des échanges air/eau de par l'environnement de l'hôtel en zone côtière protégée, pour supprimer toutes nuisances de bruit ou de rejet fumée. De plus, le système d'échange eau/eau a été dimensionné pour réduire au maximum l'écart de température entre l'eau pompée et l'eau rejetée afin d'éviter tout impact sur l'éco système marin.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- Accès chantier depuis la mer afin de limiter les nuisances de circulation;
- Les baraques de chantier seront localisées en partie arrière, côté mer, de façon à ne pas être trop visibles depuis le port et les commerces du bord de port;
- Gestion des déchets de construction;
- Eaux de lavage : des bacs de rétention seront mises en place pour récupérer les eaux de lavage des outils et bennes;
- Des installations fixes de récupération des eaux de lavage des bennes à béton seront mises en place. Après une nuit de sédimentation, chaque matin, l'eau claire sera rejetée et le dépôt béton extrait des cuves de décantation jeté dans la benne à gravats inertes;
- Hulles de décoffrage : l'huile végétale sera systématiquement privilégiée;
- Niveau acoustique en limite de chantier;
- Limitation des émissions de poussières et de boue.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le présent projet vise la création un hôtel de haut-standing intégrant la villa « Ave Maria ». Ce projet a pour objectif la démolition et la reconstruction complète de l'hôtel et de la villa afin d'augmenter la qualité de la prestation hôtelière avec 24 suites, 1 villa à destination hôtelière 1 restaurant gastronomique, un bar lounge ainsi qu'un centre de soins et remise en forme, des boutiques et 72 places de parking.

Ce nouveau projet situé dans un lieu privilégié participera au redynamisme de cette partie du centre de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

Après sa reconstruction, l'hôtel « La Voile d'Or » ouvrira ses portes au public sur toute l'année permettant ainsi de maintenir une zone d'activité hors période estivale.

Le projet permettra une réelle amélioration esthétique tout en respectant par son intégration architecturale, l'environnement privilégié du centre-ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis de démolir
- Permis de construire
- Natura 2000

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain	3 545 m ²
Surface de plancher de l'hôtel	7 294,22 m ²

4.6 Localisation du projetAdresse et commune(s)
d'implantation7 / 9 avenue Jean Mermoz
06230 Saint Jean cap FerratCoordonnées géographiques¹Long. 7° 20' 13" 101 Lat. 43° 41' 18" 085

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. 7° 20' 12" 193 Lat. 43° 41' 17" 023

Point d'arrivée :

Long. 7° 20' 14" 916 Lat. 43° 41' 19" 837

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**Oui Non **4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**Oui Non

NATURA 2000 (en cours d'instruction)

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saint Jean cap Ferrat
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Terrains littoraux du Cap Ferrat
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FR 93 01 996 (de 0 à 45m)
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.L'eau de mer est prélevée à une distance de 19 m de a plage de l'hôtel, côté pleine mer, à une profondeur de 4m. .L'eau de mer est rejetée, après passage dans les installations techniques, au niveau de l'eau de surface du port, au droit du quai des pêcheurs. La différence de température, mesurée au niveau des eaux de surface au droit des pompes et rejet, entre la prise d'eau et la prise de rejet sera de 3°C dans les conditions extrêmes de fonctionnement de l'hôtel et des conditions extérieure, en hiver et de 2.5 °C en été, à savoir : En hiver : .Prise d'eau à 11 °C, rejet à 8 °C En été .Prise d'eau à 25 °C, rejet à 27.5 °C
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'accès existant pour les véhicules se fait au bout de la propriété. Notre volonté est de ne pas avoir de circulation sur le DPM et le port.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>- La ville de Saint Jean Cap Ferrat ne dispose pas de réseau dédié de collecte et d'évacuation des eaux de pluie. Les eaux de pluie de la parcelle seront aussi rejetées dans la mer, en respectant les mêmes principes de collecte, de tampon et de traitement que si elles pouvaient être rejetées dans un réseau commun de desserte à savoir : Limitation du débit de fuite à 30l/s/ha selon prescription du PLU de la zone, au travers de deux bassins de rétention d'un volume cumulé de 28 m³, soit un débit de fuite ramenée à la parcelle de 8.49 m³/h, soit moins de 30 m³/h.</p> <p>- L'eau de mer est rejetée, après passage dans les installations techniques, au niveau de l'eau de surface du port, au droit du quai des pêcheurs. La différence de température, mesurée au niveau des eaux de surface au droit des pompage et rejet, entre la prise d'eau et la prise de rejet sera de 3°C dans les conditions extrêmes de fonctionnement de l'hôtel et des conditions extérieure, en hiver et de 2.5 °C en été.</p>
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Branchement EU au réseau existant
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déchets ménagers hôteliers dans conteneurs

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet permettra une réelle amélioration esthétique tout en respectant par son intégration architecturale, l'environnement privilégié du centre-ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat. Le projet, d'une conception architecturale de qualité, sera de nature à mettre en valeur le paysage et le respect de ce littoral d'exception.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Il n'y a pas de réseau de collecte des EP.
Aucun autre projet ne peut s'y raccorder

VOIR LES ANNEXES

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le présent projet vise la création un hôtel de haut-standing intégrant la villa « Ave Maria ». Ce projet a pour objectif la démolition et la reconstruction complète de l'hôtel et de la villa afin d'augmenter la qualité de la prestation hôtelière avec une 24 suites, 1 villa à destination hôtelière 1 restaurant gastronomique, un bar lounge ainsi qu'un centre de soins et remise en forme, des boutiques et 72 places de parking.

Ce nouveau projet situé dans un lieu privilégié participera au redynamisme de cette partie du centre de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

Après sa reconstruction, l'hôtel « La Voile d'Or » ouvrira ses portes au public sur toute l'année permettant ainsi de maintenir une zone d'activité hors période estivale.

Le projet permettra une réelle amélioration esthétique tout en respectant par son intégration architecturale, l'environnement privilégié du centre-ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Tout l'ensemble projeté est similaire à l'existant, avec tous les aspects positifs ci-dessus (6.4)

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 1 : Étude de la rétention des eaux pluviale
Annexe 2 : Prélèvement eaux de mer
Annexe 3 : Complément de pièces PC sur les rejets et prélèvements des eaux
Annexe 4 : Natura 2000
Annexe 5 : Dossier graphique du permis de démolir
Annexe 6 : Dossier graphique du permis de construire

9. Engagement et signature

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



Fait à

Paris

le,

17/01/2020

Signature



