



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

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



N° 14734*02

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

| | | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Date de réception 18/01/2017 | Cadre réservé à l'administration Dossier complet le 18/01/2017 | N° d'enregistrement F09317 P00 15 |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|

1. Intitulé du projet

Opération immobilière 117, 119, 121, 123 et 125 Boulevard de la Madeleine & 82 Rue de la Vilette Nice

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom **SAILHAN**

Prénom **Nicolas**

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SNC MARIGNAN RESIDENCES

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

Nom du signataire: **Mr SAILHAN Nicolas**

RCS / SIRET **4 1 9 7 5 0 2 5 2 0 0 0 2 7**

Forme juridique **SNC**

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique | Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 39° | Construction d'un ensemble immobilier |

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet

Construction d'une résidence seniors, d'une résidence seniors sociale, d'activités commerciales et d'un parc de stationnement souterrain pour une surface de plancher totale de 12 576m².

4.2 Objectifs du projet

Le terrain du projet est situé en pleine ville dans un quartier relativement dense, tant en petites constructions (friche artisanale et commerciale) qu'en devenir par la présence d'immeubles anciens et la construction d'immeuble récents affirmant une forme urbaine par des constructions à l'alignement où en recul des voies en ordre continu. Le projet s'inscrit dans cet objectif.

4.3 Décrivez sommairement le projet **4.3.1 dans sa phase de réalisation**

Les travaux sont prévus pour une durée de 18 mois minimum, ils seront séquencés en quatre phases principales.

La 1ère phase consistera en la démolition des bâtiments existants, l'évacuation des déblais après sécurisation de l'enceinte de la propriété.

La 2ème phase sera consacrée à la réalisation d'une paroi moulée en sous-sol.

La 3ème phase consistera au terrassement des niveaux d'infrastructure et butonnage de la paroi.

La 4ème phase enfin, à la construction des niveaux de sous-sols ceux de la superstructure et et le réaménagement des abords.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Deux résidences seront destinés à accueillir un public sénior non dépendant.

La résidence sénior social offre des loyers extrêmement modérés.

La résidence sénior classique offre quant à elle des services plus complets (restauration, salon détente etc...).

les parkings non utilisés seront ouvert à la location aux riverains voisins.

Au rez-de-chaussée, la superficie commerciale est destinée à accueillir une enseigne alimentaire.

4.4.1 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 administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

*Procédure au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement pour des rabattements temporaires de nappes en phase de chantier.

* Dépôt d'un dossier de permis de construire.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

| Grandeurs caractéristiques | Valeur |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terrain de 4993m ² en zone urbaine, construction d'une résidence seniors (119 logements), d'une résidence seniors sociale (45 logements), d'activités commerciales et d'un parc de stationnement. | 4 993 m ² 12 576 m ² en surface de plancher. Hauteur R+5 de 20.15m à 18.50m à l'égout. |

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

117, 119, 121, 123 et 125 boulevard de la Madeleine et rue de la Vilette à NICE.

Coordonnées géographiques¹

Long. 7 ° 14 ' 10 " 54

Lat. 43 ° 42 ' 5 " 30

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

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 étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Ensemble de constructions existantes de R à R+2 composé de villas et d'industrie artisanale et commerciale, quelques logements et professions libérales.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ? **Oui** **Non**

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de Nice modification N°3 approuvé le 23 décembre 2010, modifié le 29 juin 2012 et le 21 juin 2013.
Projet de modification N°4 en cours.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Oui** **Non**

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

| 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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | (Référence - Site Carmen - DREAL) |
| en zone de montagne ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| sur le territoire d'une commune littorale ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | (Référence - Site Carmen - DREAL) |
| 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 une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ? | <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 ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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 l'alimentation humaine ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| dans un site inscrit ou classé ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité : | Oui | Non | Lequel et à quelle distance ? |
| d'un site Natura 2000 ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veillez compléter le tableau suivant :

| Domaines de l'environnement : | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i> |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressources | engendre-t-il des prélèvements d'eau ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | L'étude est en cours mais les pompages prévus seront temporaires et liés à la phase de chantier. |
| | Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet impliquera des pompages provisoires et temporaires de chantier dans la masse d'eau souterraine FR-DO-4D4. "Domaine plissé - BV des Vars, Poillons" |
| | est-il excédentaire en matériaux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Excavation de terre durant le chantier. |
| | 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"/> | |
| | est-il susceptible d'avoir des incidences sur les 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 et nuisances | 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"/> | Non concerné par un PPRI. |
| | 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"/> | |
| Commodités de voisinage | Est-il source de bruit ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Oui en phase chantier. |
| | Est-il concerné par des nuisances sonores ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Oui par le boulevard de la Madeleine. |
| | Engendre-t-il des odeurs ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Est-il concerné par des nuisances olfactives ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Engendre-t-il des vibrations ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Est-il concerné par des vibrations ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| | | | | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Engendre-t-il des émissions lumineuses ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Est-il concerné par des émissions lumineuses ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Pollutions | Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rejets des eaux pompées temporairement en phase de chantier dans le réseau pluvial de la ville de Nice aboutissant dans le vallon de Magnan couvert. |
| | Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Patrimoine / Cadre de vie / Population | Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? | <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 connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Nous pensons qu'une dispense est justifiée dans la mesure où l'impact et les nuisances recensées sont temporaires (en phase chantier), non exceptionnelles tant par leur ampleurs que sur leur durée, et maîtrisées.
Le projet s'inscrit dans un site extrêmement urbanisé et dense et ne dénature donc pas son environnement.
Le projet fini n'apporte aucune nuisance particulière et permet au contraire de participer au règlement du problème de stationnement sur cette avenue. La destination des biens n'étant pas consommatrice de stationnement, ces derniers seront mis à la location des riverains voisins.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

| Objet | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1 | L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; | X |
| 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) ; | X |
| 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 ; | X |
| 4 | Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; | X |
| 5 | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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 ; | |

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 |
|-------|
| |

9. Engagement et signature

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

Fait à Nice le, 18/01/2017

Signature


bpd marignan
 400 Promenade des Anglais - CS73093
 06202 NICE CEDEX 3
 Tél. 04 92 29 35 35 - Fax. 04 92 29 35 49
 S.A.S au Capital de 15.000.000 Euros
 SIREN 412 842 684 R.C.S NANTERRE