

**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 :

11/01/2018

Dossier complet le :

11/01/2018

N° d'enregistrement :

F09318P0014.

1. Intitulé du projet

Airport Promenade
Construction d'un ensemble Bureaux-Hôtel-Logements - Îlot 4.3

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

AG REAL ESTATE FRANCE

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

GOUDER DE BEAUREGARD Brigitte

RCS / SIRET

4 9 4 3 8 2 4 3 5 0 0 0 4 3

Forme juridique société par actions simplifiées

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.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10ha	La surface totale de plancher créée par le projet est de 25164 m ² . Le projet est donc soumis à examen au cas par cas d'après la rubrique 39 de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement.

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

Le projet prévoit la démolition de l'intégralité des aménagements et des bâtiments existants : terrains de tennis extérieurs et équipements rattachés (bureaux, sanitaires...).

Le terrain doit faire l'objet d'une dépollution.

Le projet prévoit la construction d'un programme mixte intitulé Airport Promenade et constitué de trois bâtiments sur la parcelle de l'îlot 4.3 du secteur du Grand Arenas à Nice.

La hauteur maximale des constructions ne dépasse pas la cote de 38.25NGF.

La surface de plancher de l'ensemble de l'opération est de 25 164m² répartis de la façon suivante : 2 940 m² de logements (après déduction des 10%), 9 933 m² de bureaux, 11 488 m² d'hôtel, 803 m² de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments de bureaux et de l'hôtel. Le projet intègre également un parc de stationnement privé d'une surface de 11 380 m² qui s'étend sur 2 niveaux de sous-sol, dont le SS2 est en partie dédié à la zone logistique accessible aux camions de livraison et de ramassage des déchets.

4.2 Objectifs du projet

Le projet AIRPORT PROMENADE Ilot 4.3 s'inscrit dans les grandes orientations du Projet d'Aménagement Urbain du Grand Arenas de Nice telles que :

- Retrouver l'expression d'une véritable entrée pour l'agglomération de Nice
- Offrir à la métropole azurienne un centre d'affaire à la hauteur de sa notoriété Internationale
- Conforter Nice dans ses fonctions : habiter, vivre et travailler
- Requalifier la promenade des Anglais et les espaces publics
- Poursuivre le renouvellement urbain tout en respectant le patrimoine paysager de l'Eco-Vallée

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

L'ilot 4.3 est à ce jour occupé par un équipement sportif qui comprend : 3 terrains de tennis non couverts et de petits bâtiments rattachés (bureaux/sanitaires). Ces terrains et bâtiments seront détruits. Comme indiqué précédemment, le terrain fera l'objet d'une dépollution.

Le sous-sol (SS-1 et SS-2) occupe la totalité de l'ilot 4.3, son 2ème sous-sol (SS-2) est en partie dédié à la logistique de l'ensemble du projet ; ce niveau évite aux camions (poubelles, de livraison, de maintenance ...) de perturber les aménagements et activités du Rez-de-chaussée.

Les nouveaux aménagements publics aux abords du projet et en coeur d'ilot réalisés par Architectonica permettent d'améliorer et de poursuivre les actions de requalification des espaces publics entrepris par la ville.

Un soin particulier est apporté aux abords du bâtiment : la circulation est facilitée autant pour les piétons, que pour les PMR et les automobilistes. Les différences de niveaux sont gérées par des rampes de 5% maximum accessibles aux PMR avec des paliers de repos tous les 10m.

Le Rez-de-chaussée du projet est à la cote 6.75 NGF pour les bureaux et les logements et à la cote 7.75 NGF pour l'hôtel, au dessus de la cote casier, conformément au PPRI.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet s'articule autour de deux rues piétonnes traversant l'ilot, ayant à la fois un rôle de séparation entre les différentes fonctions des bâtiments : hôtel, bureaux et logements. Ce nouveau cheminement permet la libre traversée de l'ilot et donne accès à un jardin semi-public densément plantée.

La disposition des bâtiments permet de partager la façade principale sur la Promenade des Anglais entre l'hôtel et le bâtiment de bureaux. Au nord le bâtiment résidentiel s'ancre sur le parc et sur la rue à proximité de la station de tramway.

Airport Promenade se développe sur une parcelle libérée à 360° bénéficiant de vues et d'un ensoleillement continu. Le projet situé à la jonction de la nouvelle ligne de tramway et de la Promenade des Anglais, bénéficie de la proximité immédiate du parc. Un hôtel d'environ 234 chambres se développe sous la forme d'un bâtiment en « L » s'élevant en R+6 avec son angle « Sud-Ouest » marqué par un volume sphérique.

Les bureaux, développés sous la forme d'un bâtiment parallélépipédique s'élève en R+8.

Les 27 logements, développés sur la forme d'un triangle desservi en son centre par un seul noyau de circulation verticale en R+8. La forme triangulaire de la parcelle permet d'organiser au mieux la répartition des éléments du programme et de maximiser la valeur de chaque entité programmatique autour d'une logique urbaine claire.

L'immeuble résidentiel est situé à la pointe nord de la parcelle, aussi loin que possible du bruit du boulevard et de l'aéroport, lui permettant de disposer d'une double exposition sur le parc et la rue et d'être situé à proximité des transports en commun.

Des commerces, accessibles depuis la voirie, sont implantés aux pieds des façades de bureaux (côté parc) et de l'hôtel (côté tramway) ainsi qu'au centre de l'ilot, donnant sur le jardin arboré.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
 La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).
 Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie des parcelles cadastrales	7345m ²
Surface de plancher créée	25164 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Promenade des Anglais
06200 Nice

Coordonnées géographiques¹ Long. 7 ° 12' 44 " 47E Lat. 43 ° 40' 1 " 08N

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

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :
Nice

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

Le site Internet du ministère 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"/>	Nice
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPBE Nice Métropole
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPR inondation approuvé le 15/01/2014 PPR mouvement de terrain approuvé le 05/12/2008 PPR feu de forêts approuvé le 07/02/2017
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vu le contexte urbain du secteur, la présence de remblais d'origine et de nature inconnus est possible au droit du site. Les données recueillies montrent que les eaux souterraines au droit du site pourraient être dégradées du fait d'un site BASIAS identifié en amont hydrogéologique de la zone étudiée (présence de COHV). Une campagne de caractérisation des gaz du sol afin d'évaluer le transfert de vapeur vers l'air ambiant des futurs bâtiments est envisagée.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FR9312025 "Basse vallée du Var" (ZPS) à environ 900m.
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'implantation de nouveaux habitants et salariés engendrera un besoin en eau potable. le projet sera relié au réseau existant.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Drainage + effet de barrage de nappe possible. Afin de caractériser cette incidence, la mise en oeuvre d'un suivi piézométrique suffisamment long de manière à caractériser les conditions in-situ de propagation d'ondes de crue, de l'influence des pompages les plus proches, et de l'influence des précipitations sera effectué.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pour la construction même des différents bâtiments Les terres qui serviront de remblais seront d'origine locale.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Séisme (zone de sismicité 4) Inondation (zone B6 du PPRI Basse Plaine du Var) Le projet respectera les prescriptions et recommandations de ces documents
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Du fait de l'implantation de nouveaux résidents et salariés dans le secteur.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le chantier sera source de nuisances sonores. Cependant, celles-ci seront temporaires. Le projet étant situé à proximité de l'aéroport il est concerné par des nuisances sonores avec également le trafic routier. Cependant, le confort acoustique des espaces extérieurs est traité grâce à la forme du bâti. Les façades seront performantes acoustiquement pour répondre à la présence de l'aéroport à proximité et au trafic routier.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Potentiellement en phase chantier, mais ces nuisances seront temporaires.
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet engendrera des eaux usées qui seront rejetées dans les réseaux de la métropole.
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Du fait de l'implantation de logements, de bureaux, etc. Le projet engendrera la production de déchets qui seront traités par Nice Métropole.

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), 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 :

Opération Nice Arena - ILOT 3/P2

Les incidences susceptibles d'être cumulées sont :

- calendrier des travaux concomitant
- développement activités économiques
- développement de l'offre de logements
- restauration, préservation et valorisation du territoire

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) :

Les principales mesures mises en œuvre dans le cadre du projet sont :

- un diagnostic précis sera effectué par un écologue missionné pour le printemps 2018, des espèces floristiques seront alors sélectionnées et conservées pour le projet. La palette végétale choisie en complément est composée d'espèces locales et peu consommatrices d'eau référencées dans le guide de l'Eco-Vallée de la Côte d'Azur. Toutes les espèces invasives ou allergènes sont proscrites
- dépollution du sol,
- suivi piézométrique de la nappe,
- respect du PPRI et normes parasismiques

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.

Au regard des enjeux du territoire concerné et du projet, l'évaluation environnementale ne nous semble pas nécessaire.

En effet, le site d'implantation est composé d'un giratoire, de terrains de tennis et des bâtiments rattachés ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière.

De plus, plusieurs mesures sont déjà intégrées au projet.

Le projet fait également partie du "Grand Arénas " dont l'objectif est de créer un quartier vivant, innovant et éco-exemplaire.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

Objet
Annexe 7 notice architecturale et paysagère" pour compléter la partie 6 du présent cerfa

9. Engagement et signature

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

Fait à Nice

le, 10/01/2018

Signature



