

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 :

28/10/2022

Dossier complet le :

04/11/2022

N° d'enregistrement :

F09322P0327

1. Intitulé du projet

Restructuration de bâtiments tertiaires et construction de nouveaux bâtiments de logements et de bureaux, avec une surface de plancher de 19 050 m² au total

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

PITCH IMMO

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

RCS / SIRET

4 2 2 9 8 9 7 1 5 0 0 1 8 6

Forme juridique

Société en nom collectif

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. a) Création d'une surface de plancher supérieure à 10 000 m ² mais inférieure à 40 000 m ²	- Concerné : le projet présente une création de surface de plancher de 19 050 m ² - Concerné par les rubriques 1.1.1.0 (déclaration d'ouvrages réalisés en phase étude : sondages, pompages) et 2.1.5.0 (seuil déclaratif) de la nomenclature IOTA.

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 réalisation des aménagements suivants pour la partie neuve :

•30 logements (10 T2, 10 T3 et 10 T4) en R+2 sur deux sous-sol, 9 villas de 85m² environ et 1 900 m² de bureaux avec des plateaux d'environ 150m². Ces bureaux devront être réversibles en logement.

Dans les bâtiments existants restructurés seront aménagés (création de surface de plancher =10 800 m²) :

le co-living (3300 m²), la résidence étudiante sociale (102 chambres sur 3300 m²) et 4200 m² de bureaux et restaurant.

Le projet prévoit également l'aménagement d'espaces verts. Les parcelles concernées sont les suivantes : AB 112, AB 114 et AB 116

4.2 Objectifs du projet

Le site à l'existant est constitué :

- d'une zone en friche (ancienne station-service)
- d'une zone de casse auto
- de quatre bâtiments Ea à ED relatif à un usage de bureaux

L'objectif de projet est un requalificatif de cette zone en de nouveaux espaces de bureaux qualitatifs et accessibles à tous, des logements (y compris logements sociaux étudiants) ainsi que des aménagements paysagers.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La phase chantier comprendra plusieurs grandes étapes :

- la démolition du bâtiment EA (Surface de plancher = 7110 m²) et évacuation des déchets
- la réhabilitation des bâtiments présents sur le site (surface de plancher = 10 800 m²) ;
- la réalisation des terrassements pour les nouveaux bâtiments,
- la construction des bâtiments (infrastructures et superstructures - surface de plancher = 8250 m²) accueillant les places de parkings, les bureaux et les logements ;
- les travaux de VRD et aménagement des espaces verts.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Sur la partie " constructions neuves", il est prévu (en structure bois) :

- 30 logements en R+2 sur deux sous-sol (surface de plancher = 5500 m²)
- 9 villas de 85m² environ (surface de plancher = 765 m²)
- 1 900 m² de bureaux avec des plateaux d'environ 150 m².

La surface de plancher créée dans les bâtiments neufs est de 8250 m².

Dans les bâtiments existants restructurées seront aménagés :

- Dans le bâtiment EB : le co-living (3300m²)
- Dans le bâtiment EC : la résidence étudiante sociale (102 chambres sur 3300m²).
- Dans le bâtiment ED, 4200 m² de bureaux et restaurant.

La surface de plancher créée dans les bâtiments restructurés est de 10 800 m².

La surface de plancher créé pour l'ensemble du projet est de 19 050 m².

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).

Le projet fera l'objet :

- d'un dossier de déclaration Loi sur l'Eau : le projet sera soumis au régime de déclaration au titre des rubriques 1.1.1.0 et 2.1.5.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau ;
 - aucune prélèvement en phase définitive d'exploitation ne sera réalisé ;
- La présente demande d'examen au cas par cas évalue le projet dans son ensemble.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise des terrains du projet (logements, parking enterré, espaces verts de pleine terre)	= 26 381 m ²
Aménagement sur une surface de plancher totale :	= 19 050 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

rue des Amandiers
Commune de Biot (06)

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 7° 0 3 ' 4 2 " 38 Lat. 4 3 ° 3 7 ' 2 7 " 70

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

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

BIOT (06)

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

Oui

Non

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

Oui

Non

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

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: INPN
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: DREAL Provence Alpes Cote d'Azur
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: INPN
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Source: DREAL Provence Alpes Cote d'Azur
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"/>	Source: DRIEAT Ile-de-France Aucun parc naturel n'est situé à proximité de l'aire d'étude.
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"/>	Aucun PPBE en vigueur au droit du site. Source: Conseil départemental des Alpes Maritimes
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est situé au sein d'un site inscrit : bande côtière de Nice à Théoule. Source: DREAL PACA

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune zone humide n'est inventoriée sur le site du projet d'après l'étude bibliographique.
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"/>	La commune de Biot est concernée par : - un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), approuvé le 27/06/2022 ; - un Plan de Prévention du Risque Feu de Forêt, approuvé le 23/06/2008. Le site d'étude est concerné par le risque incendie de forêt (zone à risque modérée avec prescriptions particulières). Il n'est pas concerné par le risque inondation. Source: Préfecture des Alpes Maritimes
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas inscrit comme site BASIAS ni BASOL. Le diagnostic de l'état des milieux de SOLER IDE n'a pas mis en évidence de pollution concentrée. L'ensemble des terres pourront être évacués en ISDI. Source : Infoterre
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas compris dans une ZRE. Source: DREAL Provence Alpes Cotes d'Azur
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"/>	Le site est situé dans un périmètre de protection éloigné du captage de la Louve et du Sambuc d'après le retour reçu de l'ARS en date du 11/10/2022. Il n'est donc pas situé dans un périmètre de protection rapproché. Source: ARS Alpes Maritimes
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est situé au sein d'un site inscrit : bande côtière de Nice à Théoule. Source: Atlas des patrimoines
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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 2,2 km à l'est du site. Source: INPN
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas situé dans un site classé. Source: Atlas des patrimoines

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas de rabattement en phase travaux.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun rabattement n'est prévu en phase chantier. En phase exploitation, en cas d'interaction des infrastructures avec la nappe, aucun drainage ne sera réalisé (protection des infrastructures par cuvelage).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déchets issus de la démolition (triés, collectés et valorisés si possible en filière spécialisée). Évacuation des terres en ISDI.
	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"/>	Apport de matériaux pour la construction du projet (logements, parking).
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"/>	Les seules surfaces dites naturelles qui seront consommées sont les espaces verts existants, milieu végétalisé non naturel et aménagé. Aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale recensée ou potentielle n'est présente dans l'emprise du projet. 12 espèces faunistiques protégées sont recensées sur site, présentant un enjeu modéré (hors emprise du projet).
	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"/>	Le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000, ni à proximité d'un site Natura 2000. Le site le plus proche est situé à 2,2 km à l'est. Source: INPN

	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"/>	Source : INPN
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La réalisation du projet impactera essentiellement les espaces verts existants peu naturels (espèces plantées largement dominantes).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune n'est pas concernée par un PPRT. Source: Préfecture des Alpes Maritimes
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas concerné par le risque inondation. Source: Préfecture des Alpes Maritimes
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ayant un usage de bureaux et de logements, il n'engendre pas de risque sanitaire. Le diagnostic de l'état des milieux établi ne donne pas de préconisation particulières en l'absence d'impact identifié par les sources potentielles de pollution.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux : véhicules de chantier pour la démolition et la construction des bâtiments. En phase exploitation : le trafic sera liés aux déplacements quotidiens des futurs riverains et travailleurs.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase travaux : le bruit modéré des engins durant la période des travaux. En phase exploitation : le bruit lié à la circulation des véhicules des futurs riverains sera similaire à la situation actuelle (zone déjà urbanisée).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase travaux: odeurs liées à la phase d'enrobage des voies créées et aux gaz d'échappement des engins de chantier.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase travaux : le projet pourra engendrer des vibrations liées au fonctionnement des engins de chantier.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase exploitation: un éclairage sera mis en place au droit du futur parking souterrain. L'éclairage extérieur se limitera aux voies d'accès des bâtiments.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Phase travaux: émissions de gaz d'échappement des engins de chantier.</p> <p>Phase exploitation: les seuls rejets dans l'air seront liés aux émissions de gaz d'échappement par les véhicules fréquentant le site qui seront similaires à l'état actuel.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'ensemble de la gestion des rejets dans le cadre de la mise en place du rejet (eaux pluviales et eaux usées) se feront conformément aux prescriptions en vigueur.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les déchets de chantier seront consignés et évacués vers les filières adaptées.</p> <p>Les déblais issus des terrassements des infrastructures seront évacués en filière.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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 :

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 projet a été conçu de manière adaptée afin de limiter tout rejet et toute forme de pollution dans le milieu naturel ou sur le milieu humain. Des espèces végétales exotiques envahissantes sont présentes, une gestion adaptée sur ces espèces en phase chantier et en phase exploitation est prévue (plan de gestion). Aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale recensée ou potentielle n'est présente dans l'emprise du projet. 12 espèces faunistiques protégées recensées sur site, 9 protégées potentielles recensées dans la bibliographie, dont 3 patrimoniales, présentant un enjeu modéré à l'échelle de l'aire d'étude immédiate (tout de même hors emprise du projet). L'emprise du projet est déjà dans une zone artificialisée et ne présente aucun d'impact sur la trame verte et bleue locale, et inscrite au SRCE PACA. L'emprise du projet à un enjeu faible car déjà anthropique, la bande appartenant à la limite parcellaire donc dans l'aire d'étude immédiate présente un enjeu modéré. Les enjeux identifiés sur le site seront pris en compte par des mesures spécifiques mis en œuvre en phase chantier.

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.

Les principaux enjeux identifiés feront l'objet de dossiers réglementaires spécifiques (dossier loi sur l'eau) détaillant les mesures prises ainsi que les incidences résiduelles.

D'un point de vue écologique, l'emprise du projet à un enjeu faible car déjà anthropique, la bande appartenant à la limite parcellaire donc dans l'aire d'étude immédiate présente un enjeu modéré.

Ainsi, au regard de ces éléments, il ne semble pas que le projet nécessite une évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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

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

Objet
Annexe 7 : Pré-diagnostic écologique

9. Engagement et signature

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



Fait à

NICE

le, 26/10/2022

Signature

C Bernier

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus