

CITE DE LA BUFFA

DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Annexe 5 : Évaluation simplifiée des incidences Natura 2000

A	04/2024	1ere émission	OBN	CSE	
Indices	Date	Objet de l'indice	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur



Table des matières

1. IDENTITÉ DU PORTEUR DE PROJET	3
2. CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET	3
3. LOCALISATION DU PROJET	3
4. CONTEXTE ÉCOLOGIQUE DU PROJET	6
5. ELÉMENTS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE	6
5.1 Habitats naturels	6
5.2 Flore	6
5.3 Faune	6
5.3.1 invertébrés	6
5.3.2 amphibiens.....	7
5.3.3 reptiles	7
5.3.4 oiseaux.....	7
5.3.5 mammifères terrestres.....	7
5.3.6 Chiropteres.....	7
6. EVALUATION DES ATTEINTES	7
6.1 Atteintes sur les habitats naturels	7
6.2 Atteintes sur les espèces	7
7. MESURES PROPOSÉES	8
7.1 Mesures d'évitement	8
7.2 Mesures de réduction	8
7.3 Mesures compensatoires	8
8. CONCLUSIONS CONCERNANT L'ATTEINTE DES SITES NATURA 2000 SITUÉS À PROXIMITÉ	9

1. IDENTITÉ DU PORTEUR DE PROJET

Maitre d'ouvrage :

BUFFA 54

6 rue des Haudriettes, 75003Paris

01 82 28 18 00

2. CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET

Le projet pour objet la construction d'un hôtel et d'un supermarché en lieu et place de la cité marchande de La Buffa et des locaux actuels du supermarché CASINO.

Le projet correspond au secteur plan masse UPM1 du PLUm, issu de la modification simplifiée votée au conseil métropolitain du 30 novembre 2023 et validée par la préfecture.

Situé à proximité de l'église Saint-Pierre d'Arène et du Jardin Alsace-Lorraine, le terrain d'assiette du projet est constitué de 3 parcelles formant un îlot urbain entre le boulevard Gambetta, la rue Maréchal Joffre, la rue de la Buffa et une venelle privée dans le prolongement de la rue René Sainson

Le projet de transformation de cette ancienne halle marchande s'inscrit dans la requalification globale du quartier Gambetta porté par la mairie.

La parcelle KV22, située à l'intersection du boulevard Gambetta et de la rue Maréchal Joffre est aujourd'hui construite à 100% et occupée par un supermarché CASINO. Le bâtiment ne possède qu'un seul niveau à RDC avec une viture métallique sur une façade en en grande partie opaque.

La parcelle KV23, à l'intersection du boulevard Gambetta et de la rue de la Buffa est occupée par l'immeuble Azur Palace construit en 1926 par les architectes Dalmas. Le bâtiment qui occupe 100% de la parcelle abrite une copropriété de logements et l'hôtel de la Buffa, un petit hôtel ** de 13 chambres accessible depuis la rue de la Buffa et La Petite Cité.

La Petite Cité est une extension de la Cité Marchande de la Buffa. Elle occupe une partie du RDC et du sous-sol de l'immeuble, et relie le Boulevard Gambetta à la cité marchande contigüe.

La parcelle KV24, qui relie la rue Maréchal Joffre à la rue de la Buffa est entièrement bâtie et occupée par la Cité de la Buffa. Une cité marchande construite en 1925 par l'architecte Victor Passet et définitivement fermée en 2022.

L'ensemble du terrain d'assiette est donc aujourd'hui bâti à 100%, sans aucun aménagement paysager et contraste avec les fronts bâtis homogènes sur la rue de la Buffa et le Boulevard Gambetta. Avec ces constructions à 1 ou 2 niveaux le supermarché Casino et la Cité Marchande apparaissent comme des dents creuses entre des bâtiments de R+6 à R+8.

Une venelle étroite d'environ 3m cadastrée KV25, est située dans le prolongement de la rue René Sainson est entre la cité marchande et les immeubles de la rue Cronstad est une copropriété entre les immeubles qui la bordent, et divise l'îlot en deux îlots distincts. Cette ruelle sera élargie à 11m dans le cadre du projet

Le projet constituera un îlot autonome, bordé par quatre rues.

La requalification en cours concerne le statut et le traitement des voies, comme un premier pas vers une requalification globale que doivent porter des bâtiments nouveaux ou rénovés et de nouvelles fonctionnalités

Le projet prévoit la démolition de plusieurs batiments :

- Démolition totale de la parcelle KV22 occupée par le supermarché Casino
- Démolition totale de parcelle KV24 occupée par la Cité Marchande de la Buffa

- Démolition partielle sur la parcelle KV23 : Démolition du petit immeuble de 4 niveaux en coeur d'îlot au dessus de l'extension de la cité marchande "La petite cité".
- Démolition sur la parcelle KV25 : Démolition de l'appentis côté rue de la Buffa

L'ensemble des locaux occupés par la petite cité marchande seront réhabilités.

Enfin, l'aspect paysager est au cœur du projet et développé particulièrement au niveau de la venelle, du patio et des balcons, ainsi qu'au croisement de la rue du maréchal Joffre et du Boulevard Gambetta. À noter qu'une notice paysagère a été réalisée dans le cadre du dépôt de permis de construire et est jointe en annexe.

Ainsi, une ligne végétale sera créée avec une succession de jardinières disposées sur les balcons des différents étages situés à l'angle du bâtiment au croisement du Boulevard Gambetta et de la rue du Marechal Joffre. La venelle sera quant à elle végétalisée grâce à une bande plantée de 4m de large. Enfin, le patio se distingue par sa situation en pleine terre et son exposition majoritairement à l'ombre. D'une surface équivalente à 200 m² ce jardin comprendra une terrasse en platelage bois ajourées posé sur plot assurant une perméabilité du sol. Au centre dans l'axe des perspectives vues depuis le hall d'entrée et le restaurant, un arbre remarquable s'érigera de toute sa hauteur pour créer une animation végétale : un ginkgo biloba, une essence emblématique du japon depuis des millénaire qui offre un très beau feuillage en éventail qui se part d'une robe jaune d'or en automne.

3. LOCALISATION DU PROJET

Le projet se situe dans la commune de Nice, dans le département des Alpes-Maritimes. Il ne se situe dans aucun site du réseau Natura 2000.

Le projet se situe toutefois à :

- 3,4 km de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FRFR9301568 « Corniche de la Riviera » ;
- 5,5 km de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR9312025 « Basse Vallée du Var » définie au titre de la Directive Oiseaux,

Ces deux sites sont également identifiés comme ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), respectivement une ZNIEFF I "Mont Alban-Mont Boron" et une ZNIEFF II correspondant aux "Var et ses affluents".

La carte n°2 présente la localisation de ces sites Natura 2000.

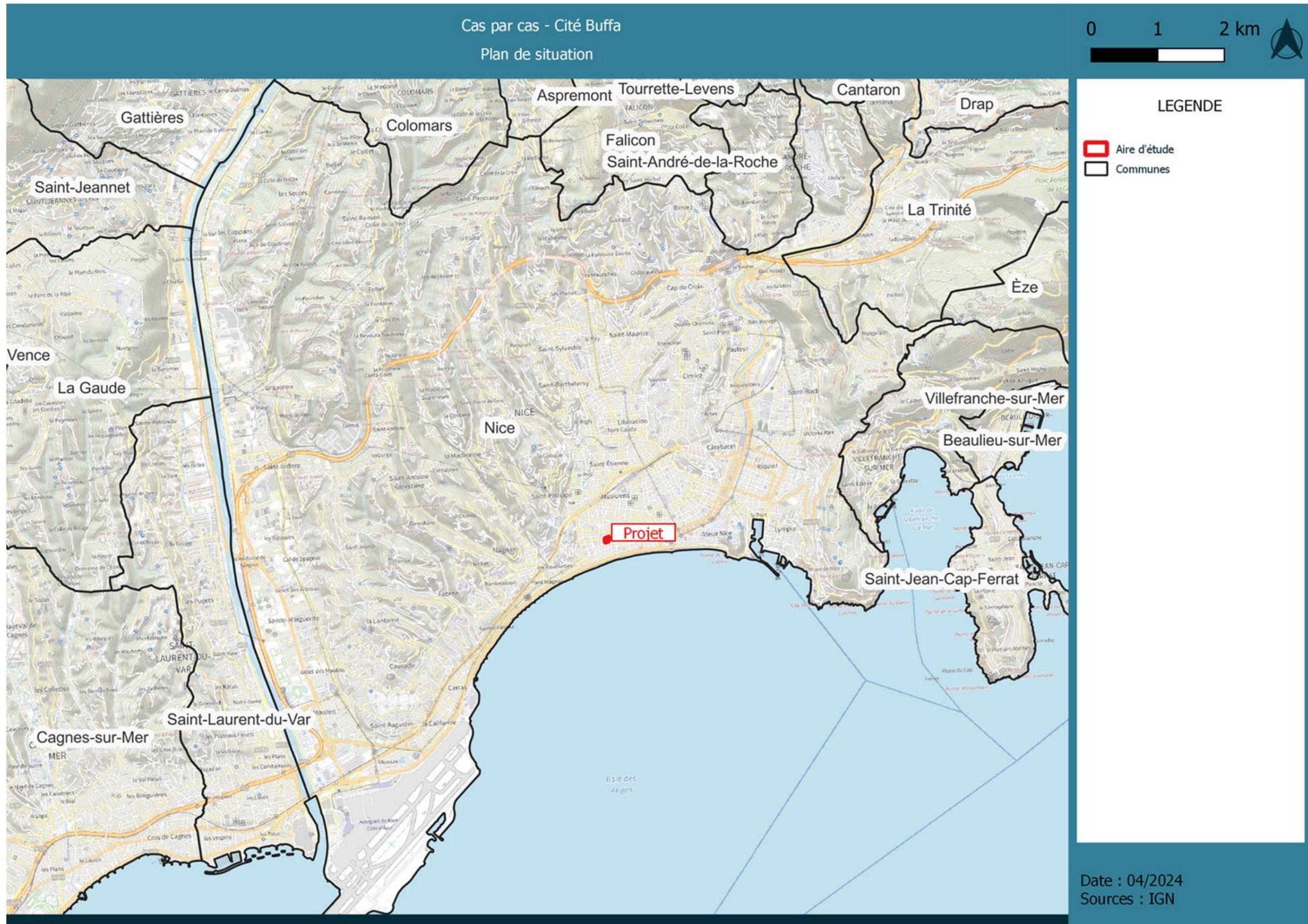


Figure 1: Plan de situation

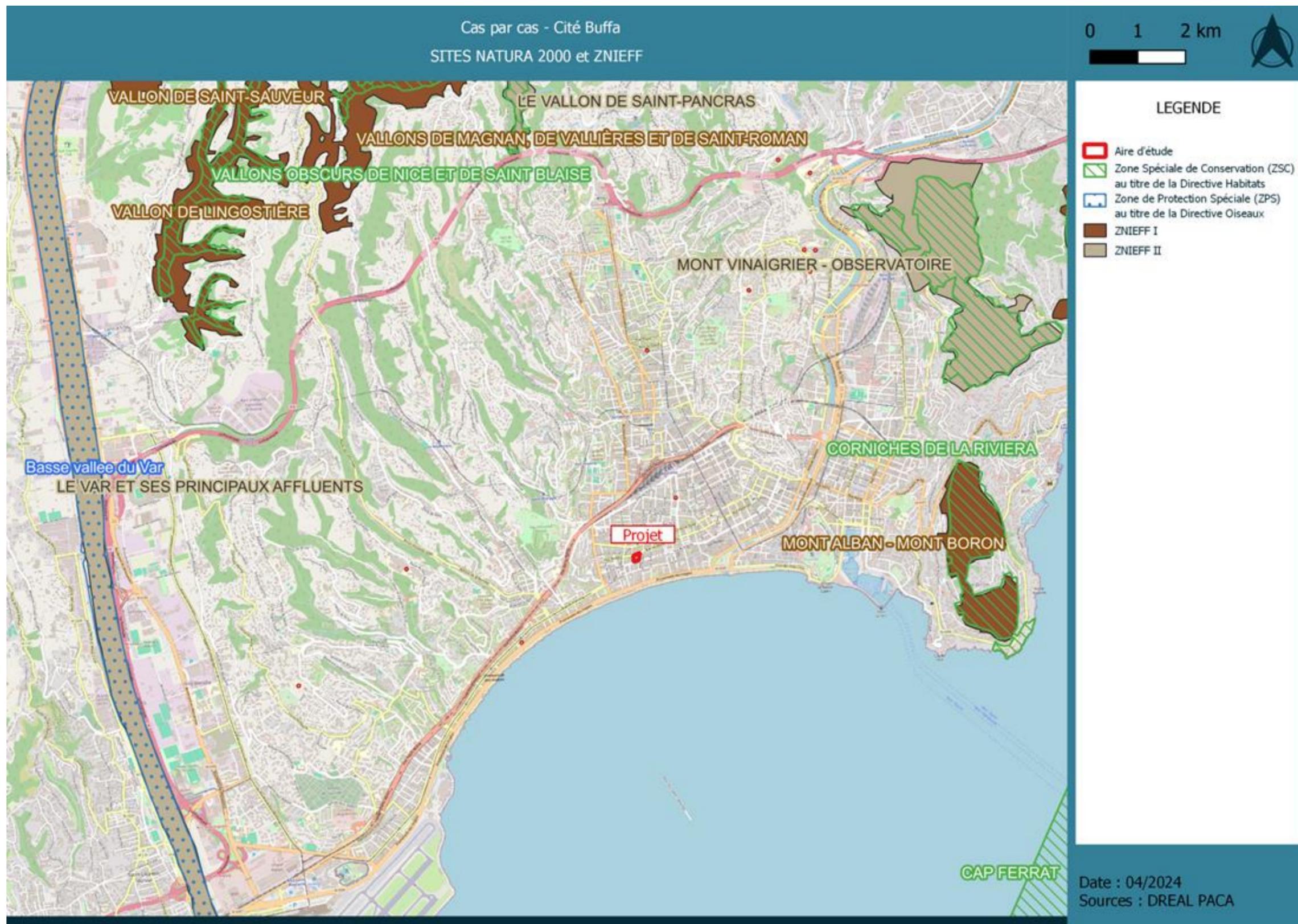


Figure 2: Sites Natura 2000 et ZNIEFF situés dans un rayon de 5 km autour du projet

4. CONTEXTE ÉCOLOGIQUE DU PROJET

L'aire d'étude du projet se situe en contexte anthropisé et s'insère dans une matrice urbaine dominée par les espaces artificialisés (habitations, routes, voies ferrées, etc.). Cette matrice est parsemée ponctuellement d'alignements d'arbres et de milieux arborés (squares, parcs, etc.), constituant les seules présences de flore et de sa faune associée, dans ce cadre urbain. Le parc le plus proche est le jardin d'Alsace-Lorraine, d'une surface d'environ 8700m² et situé à 15 mètres au Nord du projet. Il s'agit d'un parc en partie imperméabilisé avec notamment une aire de jeux pour enfants.

L'évaluation des incidences Natura 2000 repose sur l'appréciation des effets du projet sur les éléments d'intérêt communautaire cités dans le Formulaire Standard de Données et ayant servi à la désignation de ce site NATURA 2000. Seules les espèces dont la classe de population est A, B ou C (ayant donc une présence significative) sont considérées comme ayant justifié de la mise en place du site Natura 2000 et doivent être prises en compte dans l'analyse des incidences. Les espèces d'intérêt communautaires jugées fortement potentielles sont aussi prises en compte. Les espèces dont la population est cotée D (non significative) et/ou non jugées fortement potentielles ne sont pas prises en compte.

Par ailleurs, la ZPSFR9312025 « Basse Vallée du Var » définie au titre de la Directive Oiseaux, située à plus de 5km, induit des liens écologiques avec le projet jugés très limités du fait de la distance qui les sépare.

Par conséquent, l'évaluation des incidences NATURA 2000 repose donc uniquement sur le site FR9301568 « Corniches de la Riviera ».

5. ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE

5.1 HABITATS NATURELS

Aucun habitat d'intérêt communautaire ayant justifié la mise en place du site FR9301568 « Corniches de la Riviera » n'est présent sur le site du projet.

Les habitats communautaires identifiés dans le formulaire standard de données du site sont les suivants :

- Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec *Limonium* spp. Endémiques
- Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara* spp
- Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques
- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)
- Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea
- Sources pétrifiantes avec formation de tuf (Cratoneurion)
- Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles
- Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique
- Grottes non exploitées par le tourisme
- Forêts-galeries à *Salix alba* et *Populus alba*
- Forêts à *Olea* et *Ceratonia*
- Forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia*
- Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques

5.2 FLORE

Une seule espèce de flore d'intérêt communautaire est connue au sein du périmètre du site FR9301568 – Corniches de la Riviera : la Nivéole de Nice (*Acis nicaeensis*). Compte-tenu des caractéristiques écologiques de cette espèce, elle est considérée absente de l'aire d'étude rapprochée. En effet, cette espèce endémique de la Riviera française est inféodée aux pelouses calcaires entre le littoral et jusqu'à 1200 m d'altitude.



Figure 3 Nivéole de Nice (Photo V. Gaglio)

5.3 FAUNE

5.3.1 INVERTÉBRÉS

Deux espèces d'invertébrés d'intérêt communautaire sont mentionnées dans le formulaire standard des données du site FR9301568 « Corniches de la Riviera ». Il s'agit Noctuelle des Peucédans et du Damier de la Succise.



Figure 4 Noctuelle des Peucédans (Photo Daniel Morel)



Figure 5 Damier de la Succise (photo J.M. Mourey)

Espèce	Habitat d'espèce	Population selon FSD	Statut au niveau de l'aire d'étude
Noctuelle des Peucédans <i>Gortyna borelii</i>	Pelouses calcaires coteaux secs dans les Alpes-Maritimes Espèce inféodée à sa plante hôte : le Peucédan officinale <i>Peucedanum officinale</i>	B	Absente
Damier de la Succise <i>Euphydryas aurinia</i>	Friches herbacées avec plantes-hôtes : <i>Cephalaria leucantha</i> , <i>Succisa pratensis</i>	C	Absente

*Population : A : 100 à 15 %, B : 15 à 2 %, C : 2 à 0 %, D : présence non significative.

Leurs habitats n'étant pas présents sur le site du projet (absence de pelouses, absence des plantes hôtes du Damier de la Succise), ces espèces sont considérées absentes.

5.3.2 AMPHIBIENS

Une espèce d'amphibiens est citée dans le formulaire standard des données : le Spéléropès de Strinati (*Speleomantes strinati*). Cette espèce endémique du Piémont méridional et de la Ligurie affectionne les cavités humides en contexte calcaire du proche littoral et jusqu'à 2000 m d'altitude. Son habitat n'étant pas présent sur le site du projet, cette espèce est considérée absente au niveau de l'aire d'étude.

5.3.3 REPTILES

Une espèce de reptiles est citée dans le formulaire standard des données : le Phyllodactyle d'Europe (*Euleptes europaea*). Cette espèce est principalement présente sur les îles et les îlots de la Méditerranée occidentale et du littoral dans les Alpes-Maritimes. De mœurs nocturnes, ce petit gecko vit sous les pierres, les fissures et les anfractuosités des roches calcaires ou encore les interstices entre des pierres hourdées ou disjointes pour les constructions anthropiques. Son habitat n'étant pas présent sur le site du projet, cette espèce est considérée absente au niveau de l'aire d'étude.

5.3.4 OISEAUX

Seule la Tourterelle des bois *Streptopelia turtur* est identifiée au formulaire standard de données du site FR9301568 « Corniches de la Riviera ».

Son habitat préférentiel est fait de couvert arbustif près d'un point d'eau et au sein d'espaces ouverts où elle peut se nourrir. Elle évite les zones montagneuses et forestières denses, de même que la proximité des bâtiments. De ce fait cette espèce est considérée absente au niveau de l'aire d'étude.



Figure 6 Tourterelle des bois (photo S. Wroza)

5.3.5 MAMMIFÈRES TERRESTRES

Aucune espèce de mammifère terrestre n'a permis la désignation du site FR9301568 – Corniches de la Riviera.

5.3.6 CHIROPTERES

Le tableau suivant rappelle les espèces d'intérêt communautaire citées dans le formulaire standard de données

Espèce	Habitat d'espèce	Population selon FSD	Statut au niveau de l'aire d'étude
Grand murin* <i>Myotis myotis</i>	Espèce aux mœurs plutôt forestières, transite dans un rayon de 10 à 15 km, autour de leurs gîtes installés dans des grottes ou de bâtiments	C	Potentielle
Petit rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i>	Espèce caractéristique des espaces en mosaïques avec des bois, des parcs, des jardins, des espaces cultivés et de l'eau en abondance	C	Absente
Grand rhinolophe <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Espèce qui affectionne les mosaïques de milieu	C	Potentielle

Petit murin* <i>Myotis blythii</i>	Espèce des milieux ouverts méditerranéens, cavernicole, souvent en mixité avec d'autres espèces comme le Grand murin	C	Absente
Barbastelle d'Europe <i>Barbastella barbastellus</i>	Espèce des milieux forestiers, rare localement	C	Absente
Minioptère de Schreibers <i>Miniopterus schreibersii</i>	Espèce des milieux karstiques méditerranéens, cavernicole	C	Absente
Murin à oreilles échanquées <i>Myotis emarginatus</i>	Espèce aux mœurs plutôt forestières, gîte au niveau de souterrains naturel ou artificiel, fréquente les bâtiments pour la mise-bas en saison estivale,	C	Potentielle
Murin de Bechstein <i>Myotis bechsteinii</i>	Espèce boisements de feuillus. Espèce méconnue localement	C	Absente

En l'absence d'inventaire et la présence de bâtiments désaffectés pouvant présenter des habitats favorables aux chiroptères, la présence de certaines espèces est considérée comme potentielle. Il s'agit du Grand murin, du Grand rhinolophe et du Murin à oreilles échanquées.



Figure 7 Grand Murin (photo Marie Knochel)



Figure 8 Grand rhinolophe (photo hans shneider)



Figure 9 Murin à oreilles échanquées (photo L.Arthur)

6. EVALUATION DES ATTEINTES

6.1 ATTEINTES SUR LES HABITATS NATURELS

Aucun habitat d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site **FR9301568 – Corniches de la Riviera n'a été cartographié et caractérisé au niveau de l'aire d'étude**. Les atteintes du projet sur les habitats d'intérêt communautaire sont donc jugées nulles.

6.2 ATTEINTES SUR LES ESPÈCES

La nature de l'atteinte, son type, sa durée et son niveau global sont précisés dans le tableau suivant pour chaque espèce d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR9301568 – Corniches de la Riviera et dont la présence est potentielle au niveau de l'aire d'étude. L'évaluation des atteintes se base sur les caractéristiques du projet et ses modalités de réalisation (organisation du chantier).

Seules les espèces de chiroptères sont concernées par l'évaluation des atteintes.

Espèce	Habitat d'espèce	Population selon FSD	Nature de l'atteinte	Niveau d'atteinte
Grand murin* <i>Myotis myotis</i>	Espèce aux mœurs plutôt forestières, transite dans un rayon de 10 à 15 km, autour de leurs gîtes installés dans des grottes ou de bâtiments	C	Destruction potentielle d'habitats liés aux démolitions de bâtiments	Le niveau d'atteinte potentiel est jugé faible, dans la mesure où les démolitions seront réalisées en dehors des périodes d'hibernation et de reproduction.
Grand rhinolophe <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Espèce qui affectionne les mosaïques de milieux	C		
Murin à oreilles échancrées <i>Myotis emarginatus</i>	Espèce aux mœurs plutôt forestières, gîte au niveau de souterrains naturel ou artificiel, fréquente les bâtiments pour la mise-bas en saison estivale	C		

7. MESURES PROPOSÉES

7.1 MESURES D'ÉVITEMENT

Les alignements d'arbres le long du projet seront conservés. Ainsi, cela permet d'éviter l'abattage d'arbres qui constituent des gîtes potentiels pour les chiroptères.

7.2 MESURES DE RÉDUCTION

Identification des gîtes potentiels

Avant le démarrage des travaux de démolition, un expert chiroptérologue réalisera une prospection des bâtiments devant être démolis ou réhabilités, en identifiant ceux qui présentent des gîtes favorables (fissures au mur, interstices dans la toiture, etc.).

Adaptation du calendrier des travaux

À la suite de cette opération d'identification des gîtes potentiels, pour les bâtis identifiés comme favorables, la démolition ou réhabilitation auront lieu à une période d'intervention adéquate, c'est-à-dire entre septembre et novembre, période (hors hibernation et hors reproduction et naissance) où les individus ont emmagasiné un maximum d'énergie et les juvéniles se sont émancipés et dispersés, considérée ainsi comme la période de moindre sensibilité.

Réduction de l'éclairage

La notion de « pollution lumineuse » a été introduite dans le droit de l'environnement en France par le Grenelle de l'environnement. Il a été démontré que l'introduction de l'éclairage artificiel dans l'environnement peut perturber la dynamique des populations de chiroptères, en modifiant la physiologie, la mortalité et la perturbation des rythmes biologiques des espèces.

Concernant les chiroptères, trois principales causes de perturbations liées à l'éclairage sont identifiées :

- des effets sur les colonies de reproduction, les gîtes d'hibernation et les reposoirs ;
- un effet de barrière visuelle contribuant à la fragmentation du paysage nocturne ;
- une interférence avec l'activité alimentaire incluant la distribution des proies et la compétition interspécifique.

Il a également été montré des modifications sur les déplacements et les distributions d'espèces.

Le futur système d'éclairage sera donc limité aux stricts besoins, en respectant la réglementation relative à l'arrêté du 27 décembre 2018.

7.3 MESURES COMPENSATOIRES

Au vu des impacts identifiés et des mesures d'évitement et de réduction proposées, les impacts résiduels sont jugés non significatifs. Ainsi, aucune mesure compensatoire n'est proposée.

8. CONCLUSIONS CONCERNANT L'ATTEINTE DES SITES NATURA 2000 SITUÉS À PROXIMITÉ

La zone d'emprise du projet se situe en dehors des sites Natura 2000 pris en compte dans cette évaluation simplifiée des incidences.

Le projet s'inscrit dans un contexte anthropisé et très peu favorable de manière générale à l'installation d'espèces animales et végétales. Toutefois, concernant les chiroptères, en phase travaux, le principal impact engendré par le projet est la destruction de bâtis favorables aux chiroptères anthropophiles, mais aussi le potentiel impact sur les alignements d'arbres longeant le projet ainsi que l'utilisation de sources lumineuses.

Des mesures permettent alors de réduire ces impacts. Tout d'abord, l'ensemble des arbres sera conservé. De plus, suite à l'intervention d'un chiroptérologue, pour les bâtis identifiés comme favorables, les démolitions ou réhabilitations auront lieu à une période d'intervention adéquate. Enfin, le choix d'éclairage doux réduira par ailleurs les perturbations lumineuses sur les actions de chasse des chauves-souris. En phase chantier, tout sera mis en place pour réduire les nuisances liées aux travaux.

Les incidences résiduelles après mise en oeuvre des mesures de réduction sont estimées très faibles.

On peut donc conclure à l'absence d'atteinte significative du projet sur les espèces ayant justifié la désignation de la ZSC située à proximité de la zone d'emprise du projet. Celui-ci n'aura donc pas d'incidence sur les objectifs de conservation de ces sites Natura 2000.