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

cerfa 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

Cadre réservé à l'administration

Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement
03. 08. 2015	03. 08. 2015.	F093 15P 0164

1. Intitulé du projet

Construction d'un multiplex cinéma, de logements et de commerces dans le quartier Saint-Jean d'Angély à Nice

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom | Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : ADIM COTE D'AZUR

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : GIRIBALDI Gilles, Directeur

RCS / SIRET : 5 2 9 0 6 6 3 1 8 0 0 0 1 3 | Forme juridique : Société en nom collectif

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
38 - construction d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs	Multiplex cinéma composé de 8 salles avec une capacité totale de 1500 places

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

Construction d'un multiplex cinéma composé de 8 salles, d'environ 5500 m² de surface de plancher, à l'angle de l'avenue François Mitterand et de la rue Roquebillière.
Le projet global se compose de 3 îlots :
- le premier îlot comportera des logements (environ 5300 m² de surface de plancher), un commerce en rez-de-chaussée (environ 2700 m² de surface de plancher) et des parkings (environ 130 places pour les logements et commerces en sous-s 360 places de parking public en étages)
- le deuxième îlot comprendra le multiplexe cinéma, des commerces de proximité en RDC (environ 1200 m² de surface de plancher) et un parking (environ 35 places) en sous-sol.
- le troisième îlot comprendra des logements (environ 2500 m² de surface de plancher pour des logements à prix maîtrisé e 4500 m² de surface de plancher de logements libres), des commerces de proximité en rez-de-chaussée (environ 1800 m² de surface de plancher) et un parking (environ 135 places) en sous-sol.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

4.2 Objectifs du projet

Ce projet consiste en la création d'un nouveau lieu de vie pour les habitants de l'est de Nice regroupant logements, commerces de proximité, cinéma (8 salles) ainsi que des espaces ouverts au public.
Il se décompose en 3 îlots s'articulant autour d'une place centrale et d'une rue transversale perpendiculaire à la rue de Roquebillière, à vocation semi-piétonne.
Sur l'ensemble du projet, environ 660 places de parking seront réalisés, dont 360 dans le cadre du parking public.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux pour l'ilot 2 "cinéma" sont prévus sur une durée de 18 mois, de septembre 2017 à février 2019. Les aménagements extérieurs seront réalisés de janvier à fin mai 2019.
Ces travaux seront précédés courant 2017 :
- de 2 mois de préparation chantier,
- du début des travaux de l'ilot 1 (de mai 2017 à février 2019, soit 22 mois).

Le nouveau parking public sera mis en service en mai 2018.
Les travaux de l'ilot 3 sont prévus sur une durée de 24 mois (de début mai 2018 à fin avril 2020), avec les aménagements extérieurs de mars à fin avril 2020.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase exploitation du multiplex cinéma, objet de cette demande d'examen au cas par cas, consistera en la diffusion de films en salles, à destination de différents publics, en journée et en soirée.

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)

Outre le permis de construire (PC spécifique à l'îlot 2), le projet est soumis à une autorisation d'exploitation cinématographique.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Demande de permis de construire et autorisation d'exploitation cinématographique

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
- surface de plancher - places stationnement cinema	5 500 m² 20 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Rue de Roquebillière
06300 NICE

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 7 ° 16 ' 15 "9 **Lat.** 43 ° 42 ' 19 "4

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 [X]

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 [X] Non [ ]

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le projet s'inscrit dans le cadre de la réalisation de trois ilots, avec construction de logements, de commerces et de places de parking (cf. 4.1)
Deux permis seront déposés :
- îlots 1 et 3 (logements et commerces)
- îlot 2 (cinema et commerces)

Des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale seront également réalisées dans le cadre des permis de construire

[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 ?

Parking relais Vauban, une partie de la gare routière, des entrepôts de service public, 2 clos de boules et un poste de poli

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** [x] **Non** [ ]

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

Plan Local d'Urbanisme du 23/12/2010 ayant fait l'objet de plusieurs mises à jour et modifications.
Le projet est situé dans la zone UA, zone urbaine dense , spécifique au centre-ville et à ses quartiers périphériques.
Le projet se trouve dans le secteur UAa du PLU.

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 ?	[ ]	[x]	- ZNIEFF les plus proches à 900 m à l'ENE (Mont Vinaigrier) et à 1 km au SE Mont Alban - Mont Doron) - zones couvertes par un arrêté de protection de biotope situées à plus de 2 km à l'ENE (falaises de la Riviera)
en zone de montagne ?	[ ]	[x]	
sur le territoire d'une commune littorale ?	[x]	[ ]	Le port de Nice est situé à environ 1,2 km au sud et la promenade des Anglais à environ 1,8 km au sud-est.
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	[ ]	[x]	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	[x]	[ ]	- plan de prévention du bruit approuvé le 28 mai 2010 - la cartographie du bruit de Nice montre le long de la rue Roquebillière des niveaux sonores (Lden) de 65 à 70 dB(A). Sur le reste de l'emprise du projet, les niveaux sonores (Lden) sont de 55 à 60 dB(A) et de 60 à 65 dB(A)

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	PPRn feu de forêt prescrit le 16/12/2003 PPRn mouvement de terrain - affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines prescrit le 27/07/2010 PPRn mouvement de terrain approuvé le 05/12/2008 PPRn inondation (bassin Paillons - pays niçois) approuvé le 17/11/1999
dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	ancienne usine à gaz GDF (site BASOL 06.0020), les parcelles ayant été traitées pour un usage non sensible. Cet aspect est pris en compte avec un diagnostic du sol et sous-sol, réhabilitation du site en fonction de l'usage prévu pour le projet et évacuation des terres vers des filières adaptées.
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Les zones les plus proches sont : - corniche de la Riviera (à 850 à l'ENE et 1,1 km au SE) - le Cap Ferrat (3,5 km au SE) - les Vallons Obscurs (4,5 km au NO)
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☒	☐	L'église Saint-Roch, classée au titre des Monuments Historiques, est située à 450 m au Nord-Est. Les sites classés sont situés à plus de 1 km (colline du Château, mont Alban - mont Boron et domaine publique maritime)

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 ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle **nature ? De quelle importance ?** ***Appréciez sommairement l'impact potentiel***
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Excavation de terres car le terrain actuel se trouve 1 m au-dessus des voies environnantes et création d'un niveau de sous-sol. Le volume est estimé à environ 50 000 m3. La société ERG environnement aura en charge le contrôle et surveillance des travaux de terrassement et d'évacuation des terres vers des filières adaptées.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	L'utilisation actuelle du site (parc relais Vauban, gare routière et entrepôt de service public, clos de boules et poste de police) ne permet pas d'envisager une biodiversité particulière présente sur l'emplacement du projet. Le projet n'est donc pas susceptible d'entraîner des perturbations, dégradations ou destructions de la biodiversité existante.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Le projet est éloigné de la zone littorale. Le projet n'est également pas inclus ou à proximité immédiate d'une zone naturelle remarquable. Le projet n'est donc pas susceptible d'avoir d'incidences particulières sur les zones du milieu naturel mentionnées au 5.2.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	localisation hors des zones identifiées à risque
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☒	☒ ☐	Le projet en lui-même n'engendre pas de risques sanitaires (pas de source particulière d'émission de polluants). Les risques sanitaires potentiels pourraient provenir du passif industriel du site et d'un usage non adapté à la qualité du sol. Aussi, un diagnostic environnemental sera réalisé (prélèvements des sols et eaux souterraines, sondages gaz du sol, EQRS, élaboration d'un plan de gestion), un suivi des travaux de terrassement et d'évacuation des terres vers des filières adaptées sera réalisé.
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	Le multiplex n'engendre pas en lui-même de nuisances sonores particulières. La présence du public à l'entrée du multiplex et la venue du public seront des sources d'émission sonores. Le site sera desservi par le tramway et la gare routière (et à moins de 10 min de la gare TER Nice-Riquier), ces transports en commun permettant de limiter le trafic routier pour l'accès au multiplex. La voie ferrée est classée en catégorie 2 en terme de nuisances sonores et la rue de Roquebillière en catégorie 4.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	[X] [X]	[ ] [ ]	La façade du multiplex et le hall d'entrée constitueront des sources d'émissions lumineuses. Ce projet s'insère toutefois au sein d'un environnement urbain où des sources lumineuses sont déjà présentes (notamment l'éclairage public).
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	[ ]	[X]	Les principaux rejets polluants seront liés à la phase chantier avec notamment les travaux de terrassement et des émissions diffuses de poussières. Ces émissions sont communes à tout type de travaux et ne présentent pas de caractéristiques particulières. En phase exploitation, il n'y aura pas d'émissions particulières.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	[ ]	[X]	Les eaux sanitaires et eaux pluviales rejoindront le réseau public. Les eaux pluviales sont des eaux déjà générés actuellement de par l'occupation du site.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	[X]	[ ]	Les principaux déchets générés seront liés à la phase de travaux, avec notamment la gestion des terres excavées, vers des filières adaptées. En phase exploitation, les déchets générés seront des déchets assimilables aux ordures ménagères, et en quantité restreinte au niveau du multiplex.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	[ ]	[X]	Le monument classé le plus proche est éloigné, à 450 m, est n'est pas directement visible depuis le multiplex. Il n'y a pas d'autre patrimoine remarquable dans l'environnement du site. Le projet n'est donc pas susceptible d'avoir d'effets particuliers sur ces éléments.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	[X]	[ ]	Le multiplex s'inscrit dans le cadre d'un projet de réaménagement du quartier, avec la création en outre de logements, commerces, espaces publics et parkings publics (augmentation de la capacité par rapport au parc relais Vauban). Le projet constitue donc un élément positif en terme d'aménagement et d'urbanisme. Le multiplex constituera un équipement culturel de proximité pour les habitants du quartier et le pôle universitaire proche.

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

Oui [x] **Non** [ ] Si oui, décrivez lesquelles :

Aucune incidence particulière n'a été identifiée au 6.1 pour ce projet de multiplex.
Les incidences susceptibles de se cumuler avec le multiplex sont liés aux ilots 1 et 3 (commerces et logements) qui vont induire un trafic routier spécifique. Pour limiter ces incidences, des places de parking en nombre suffisant sont prévues.
Le quartier est par ailleurs bien desservi par les transports en commun avec notamment le tramway et la gare routière à proximité immédiate, ainsi que la gare TER Nice-Riquier à moins de 10 min à pied.
Il n'y a pas d'autres projets connus à proximité immédiate du projet.

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

Oui [ ] **Non** [x] 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.

Le projet vise à créer un nouveau lieu de vie pour les habitants de l'est de Nice. Cela constitue donc un élément positif pour le cadre de vie des populations qui logent à proximité, et notamment les étudiants du pôle universitaire Saint Jean d'Angély voisin, ainsi que pour les futurs occupants des logements prévus. Le projet permettra ainsi de redynamiser ce quartier avec une emprise au sol occupée aujourd'hui principalement par un parc relais.
Le projet s'inscrit par ailleurs dans un environnement ne présentant pas une sensibilité particulière, et dans une zone ne présentant pas de risques particuliers. En termes de risques, le passé industriel du site fera l'objet d'un suivi spécifique pour l'excavation et l'évacuation des terres, avec une réhabilitation et un plan de gestion qui prendront en compte le présent projet.
Le positionnement de ce projet au cœur de Nice, desservi directement par le tramway et la gare routière, à moins de 10 minutes à pied de la gare TER Nice-Riquier, est également un élément positif.
La capacité du parc relais Vauban, actuellement limité à 150 places, verra par ailleurs avec ce réaménagement sa capacité plus que doubler, ce qui est également un élément positif en tant qu'incitation à l'usage des transports en commun.
Le projet sera de plus conforme aux usages prévus dans le Plan Local d'Urbanisme, ce PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.
Les impacts potentiels les plus évidents pourraient provenir de la phase de chantier. Cette phase constitue toutefois une phase transitoire, et une charte permettant de limiter au maximum les impacts sera mise en place.
Aussi, pour l'ensemble de ces raisons, une étude d'impact n'apparaît pas nécessaire.

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 ou, 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 ;	
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 ;	x

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

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

Objet
6 - plan de masse A3

9. Engagement et signature

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

Fait à Nice le 31/07/2015

Signature

ADIM COTE D'AZUR
PAL ST ISIDORE - CS 43072
06202 NICE CEDEX 3
Tél : 04 92 29 58 20