

# SHAM PROMOTION S.A.S.

Z.A. "La Provençale"

131 Avenue du Maréchal Lyautey – CS 30002

06211 MANDELIEU LA NAPOULE CEDEX

Tél. : 04.93.48.76.11 - courriel : contact@shaminvest.com

**DREAL PACA**

SCADE/UEE

16, rue Zattara

CS 70248

13331 – Marseille cedex 3

Mandelieu, le 8 avril 2024

**OBJET : Demande d'examen au cas par cas**

Monsieur le Directeur Régional,

La société SHAM PROMOTION porte actuellement un projet de construction immobilière situé au 4 Rue Jules Michel / 72 Boulevard Louis Braille à Nice (06300). Elle souhaiterait y édifier un immeuble à usage tertiaire et d'activités de services.

La société a déposé à cet effet un premier dossier d'examen au cas par cas concernant ce site, le 02 novembre 2023, enregistré au sein de vos services sous la référence F09323P0313.

Par arrêté n° AE-F09323P0313 du 08 décembre 2023, il a été décidé par l'autorité environnementale que « *compte-tenu des impacts limités du projet sur l'environnement, qui sont essentiellement liés la phase de travaux, le projet de construction, [alors dénommé Canopée], n'était pas soumis évaluation environnementale* ».

Afin de garantir la validité juridique des autorisations d'urbanisme à venir, nous avons, sur recommandations des services instructeurs de la Métropole de Nice, décidé de saisir à nouveau vos services sur le projet modifié.

A toute fin utile, vous trouverez ci-jointe une synthèse des principales modifications apportées entre les deux versions dudit projet.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur Régional, en l'assurance de notre haute considération

HUGUES ANGELINI



Président

*PJ : Tableau de synthèse des principales modifications*

Tableau de synthèse des principales modifications

	« Canopée » Version Novembre / Décembre 2023	Nouveau projet Version Avril 2024	Explications complémentaires
Surface de l'unité foncière	5 820 m <sup>2</sup>	5 097 m <sup>2</sup>	Réduction du foncier consommé pour le projet au strict besoin
Hauteur en niveau	R+6	R+5	Réduction d'un niveau de la construction
Niveaux en sous-sol	4 niveaux dont 1 partiel	3 niveaux	Abandon d'un niveau de sous-sol pour limiter les terrassements
SDP	20 500 m <sup>2</sup>	19 100 m <sup>2</sup>	Réduction de 1 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher mais amélioration de la densité de construction au m <sup>2</sup> de terrain
Parkings VL	276 dont 110 places créées par le projet	0	Réhabilitation et rénovation du parking existant à proximité pour les besoins de l'opération.
Parkings 2R	77	105	Augmentation des places 2R pour répondre à l'étude circulation
Parkings vélos	154	167	Augmentation des places vélos pour inciter un déplacement doux multimodal
Emprise au sol	3 138 m <sup>2</sup> 53,92 %	2 730 m <sup>2</sup> 53,56 %	Diminution de l'emprise au sol du bâti.
Espace vert pleine terre	1 493 m <sup>2</sup> Soit 25,65 %	1 311 m <sup>2</sup> Soit 25,83 %	Augmentation des espaces verts en pleine terre en pourcentage de l'unité foncière
Espace vert sur dalle	891 m <sup>2</sup> Soit 15,30 %	1 940 m <sup>2</sup> Soit 38,19 %	Augmentation des espaces verts sur dalle et notamment en toiture
Surface imperméabilisée brute	4 426 m <sup>2</sup> Soit 76 %	3 790 m <sup>2</sup> Soit 74 %	Diminution de la surface imperméabilisée du projet
Surface imperméabilisée active	4 158 m <sup>2</sup> Soit 71 %	3 197 m <sup>2</sup> Soit 63 %	Diminution de la surface active du projet
Désimperméabilisation par le projet	24,7 %	37 %	Plus forte participation à la désimperméabilisation du site
Déchet recyclable	8 000 L / sem.	9 000 L / sem.	Mise à jour en fonction de la programmation
Déchet ménagers	25 000 L / sem.	24 000 L / sem.	
Niveau de trafic HPM	+ 5 à + 30	+ 5 à +15	Amélioration de l'impact circulaire du projet
Niveau de trafic HPS	+ 15 à +50	+ 10 à +20	