

SAS La tournerie

Construction et réhabilitation du projet immobilier de La Tournerie à Menton (06)

Dossier d'examen au cas par cas

Octobre 2024

Annexes 1 à 11



Antea Group
Antony Parc
2-6, Place du Général de Gaulle
92160 ANTONY

Pour :

SAS La Tournerie
35 Allée du chargement
59650 Villeneuve-d'Ascq

Sommaire

ANNEXE 1 : INFORMATIONS NOMINATIVES RELATIVES AU MAITRE D'OUVRAGE

ANNEXE 2 : SITUATION DU PROJET VIS-A-VIS DE LA CLAUSE FILET

ANNEXE 3 : PLAN DE SITUATION

ANNEXE 4 : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

ANNEXE 5 : PLAN DE MASSE

ANNEXE 6 : PLAN DES ABORDS

ANNEXE 7 : PLAN DE SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000

ANNEXE 8 : PLAN DE SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX ZNIEFF DE TYPE I ET II

ANNEXE 9 : NOTE DE CONTEXTE DU PROJET

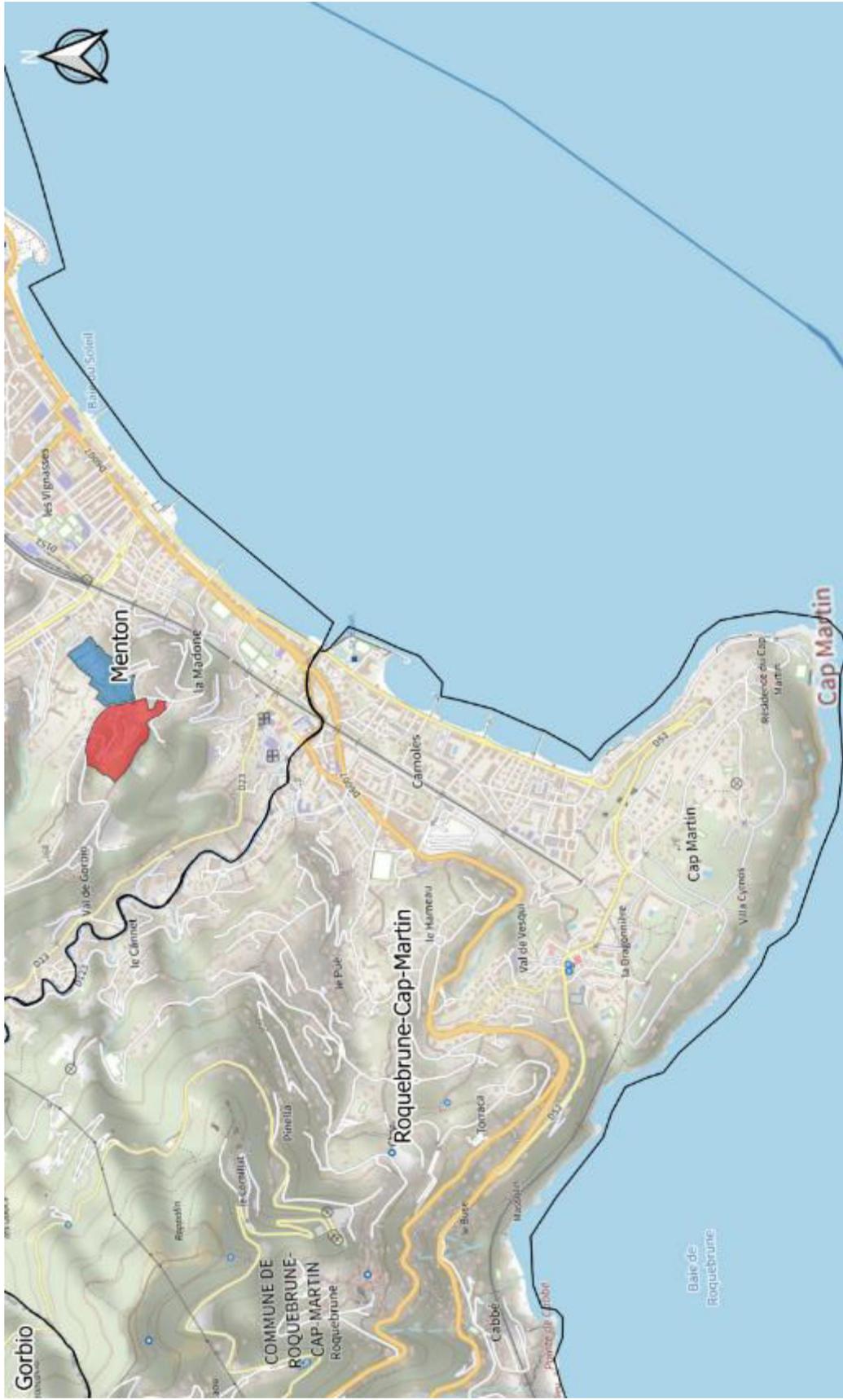
**ANNEXE 10 : DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE DU PROJET DE REHABILITATION DU SECTEUR LA
TOURNERIE A MENTON (06)**

ANNEXE 11 : ETUDES HYDROLOGIQUES ET HYDRAULIQUES DE PRINCIPE

Annexe 2 : Situation du projet vis-à-vis de la clause filet

Sans objet : Le présent dossier de cas par cas n'est pas réalisé dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet).

Annexe 3 : Plan de situation

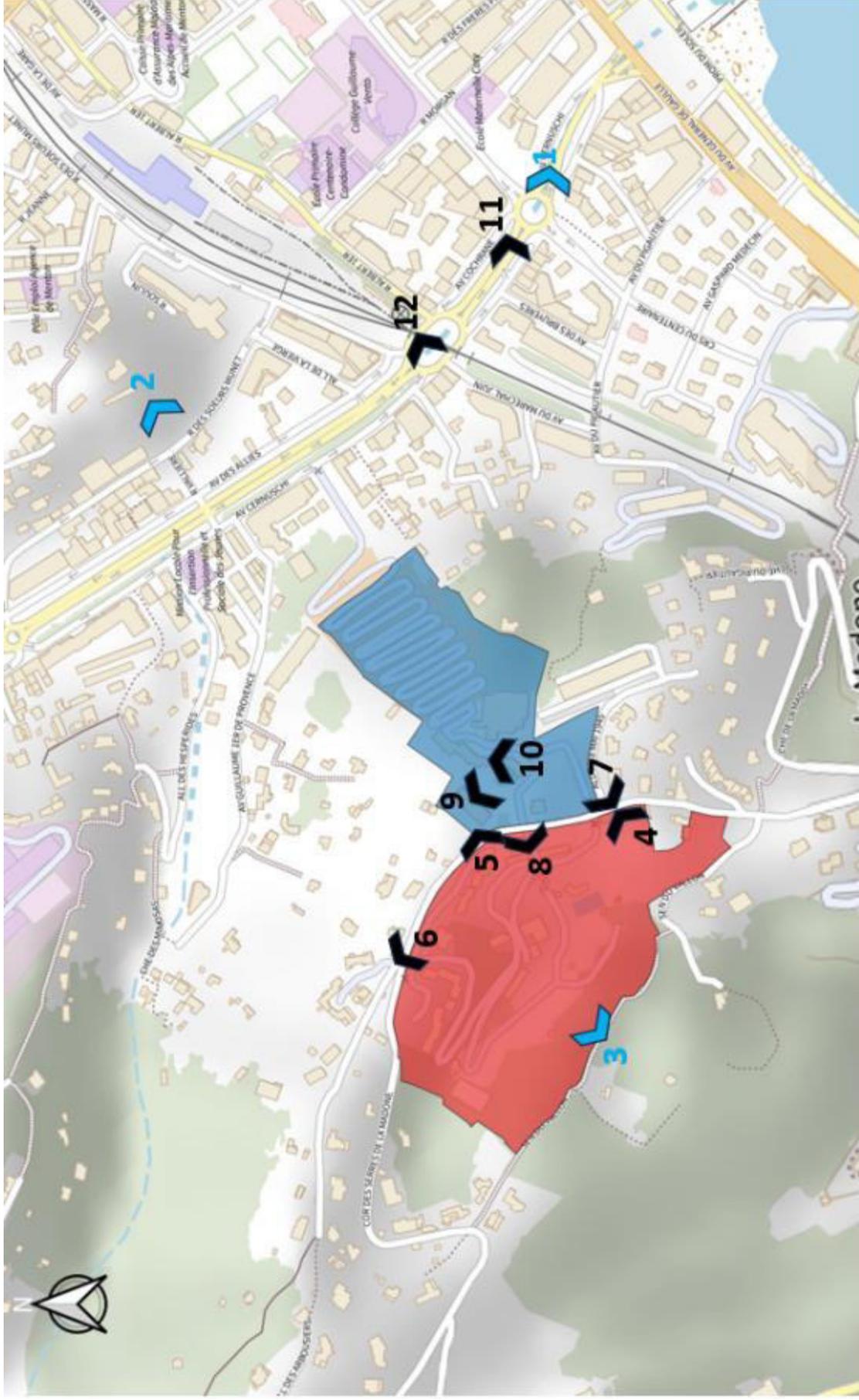


Légende

-  COMMUNE
-  Parcelle Basse BM 173
-  Parcelle Haute BM 118



Annexe 4 : Reportage photographique



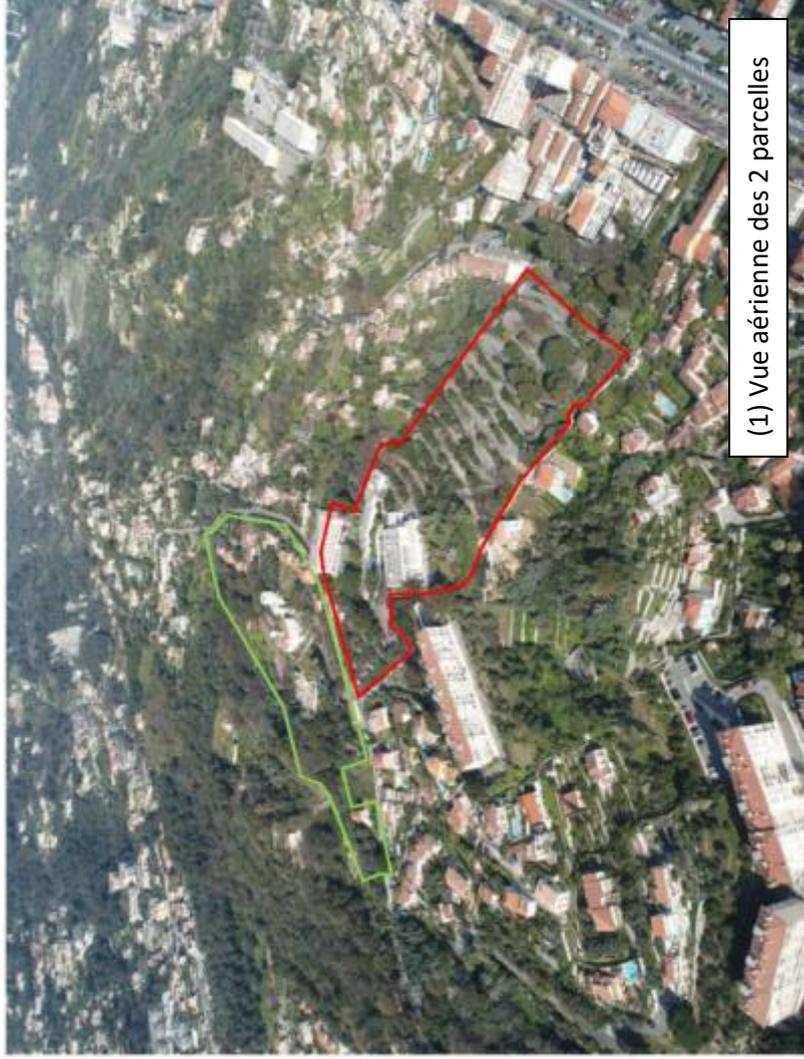
Légende

- Parcelle Basse BM 173
- Parcelle Haute BM 118

- Photographie aérienne
- Photographie au sol



Ensemble des 2 parcelles

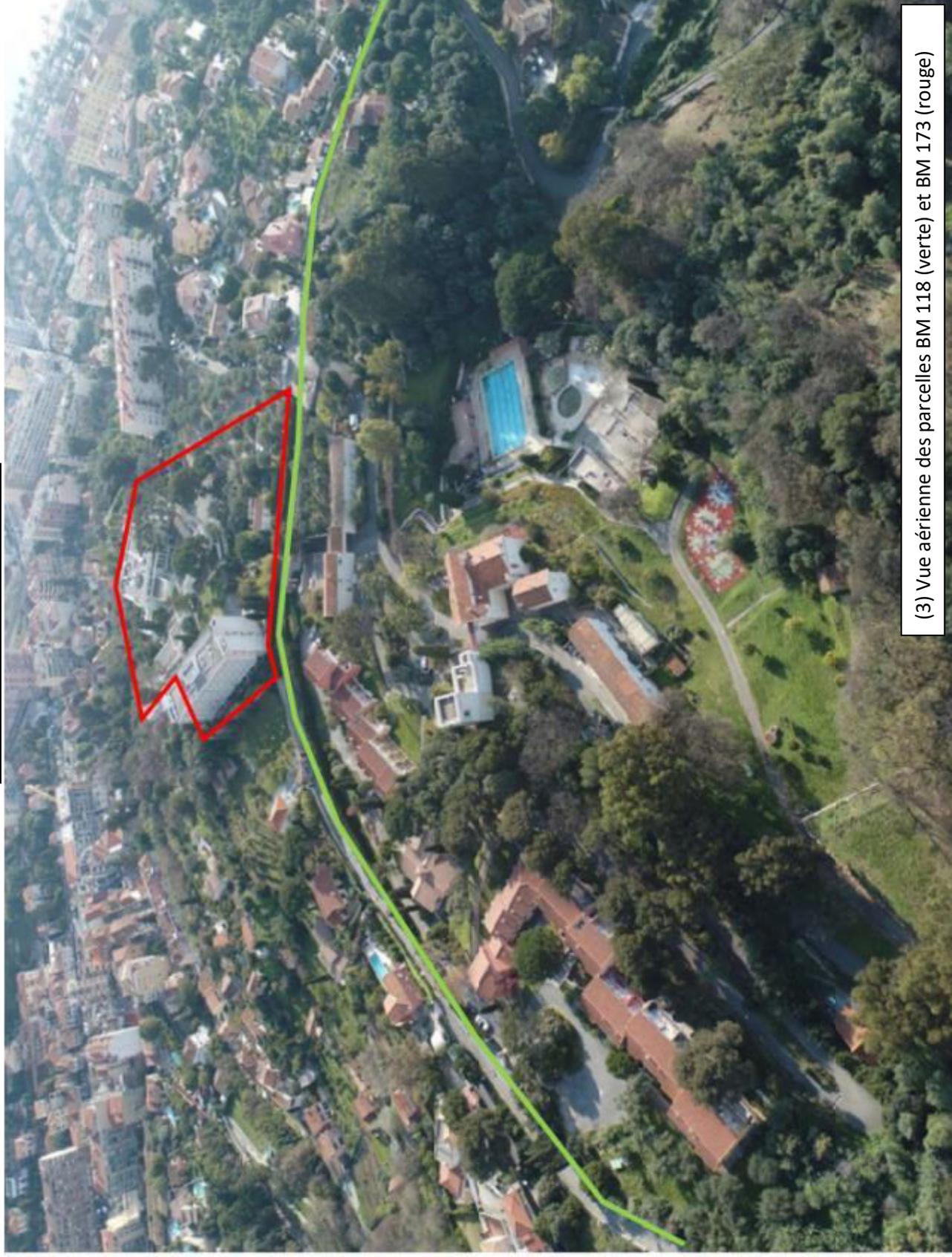


(1) Vue aérienne des 2 parcelles



(2) Vue aérienne des 2 parcelles

Parcelles BM 118 et BM 173



(3) Vue aérienne des parcelles BM 118 (verte) et BM 173 (rouge)

Parcelle BM 118



(4) Vue de l'entrée de la parcelle BM 118 depuis la corniche des serres de la madone



(5) Vue de la parcelle BM 118 depuis la corniche des serres de la madone

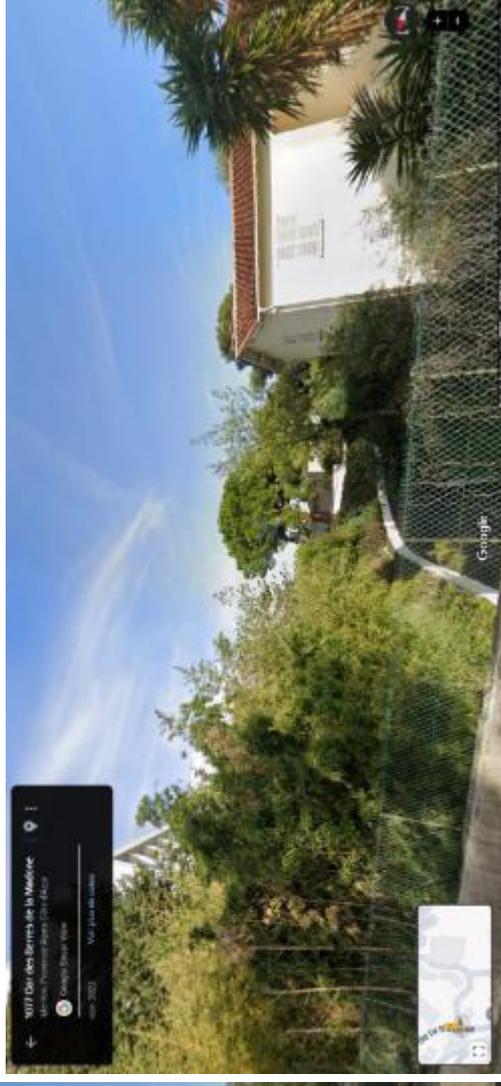


(6) Vue de la parcelle BM 118 depuis la corniche des serres de la madone

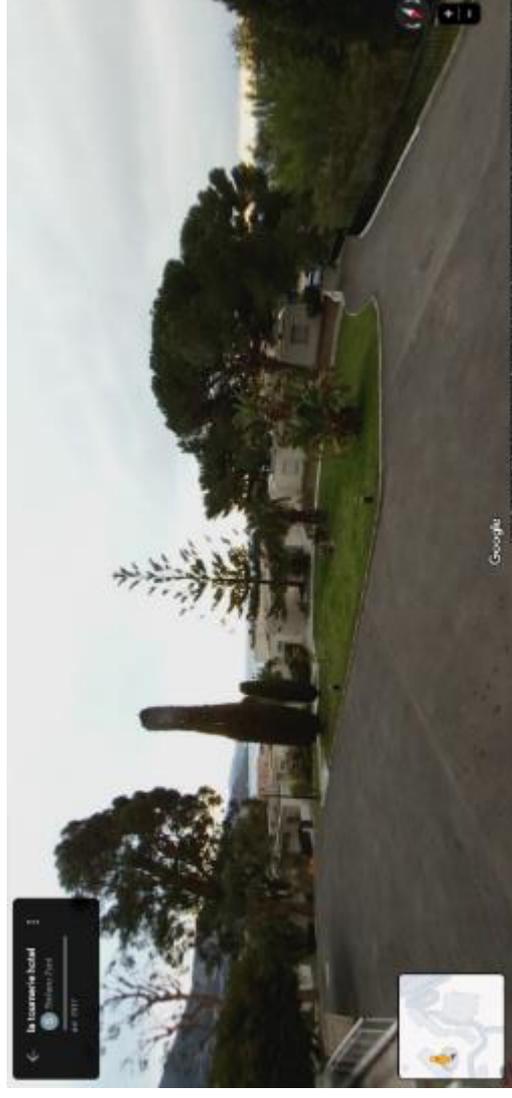
Parcelle BM 173 (B)



(7) Vue de l'entrée de la parcelle BM 173 (B) depuis la corniche des serres de la madone



(8) Vue de la parcelle BM 173 (B) depuis la corniche des serres de la madone



(9) Vue de l'intérieur de la parcelle BM 173 (B)



(10) Vue de l'intérieur de la parcelle BM 173 (B)



(11) Vue au sol 1 de la parcelle BM 173 (B) depuis l'Avenue Cernuschi



(12) Vue au sol 2 de la parcelle BM 173 (B) depuis l'Avenue Cernuschi

Annexe 5 : Plan de masse

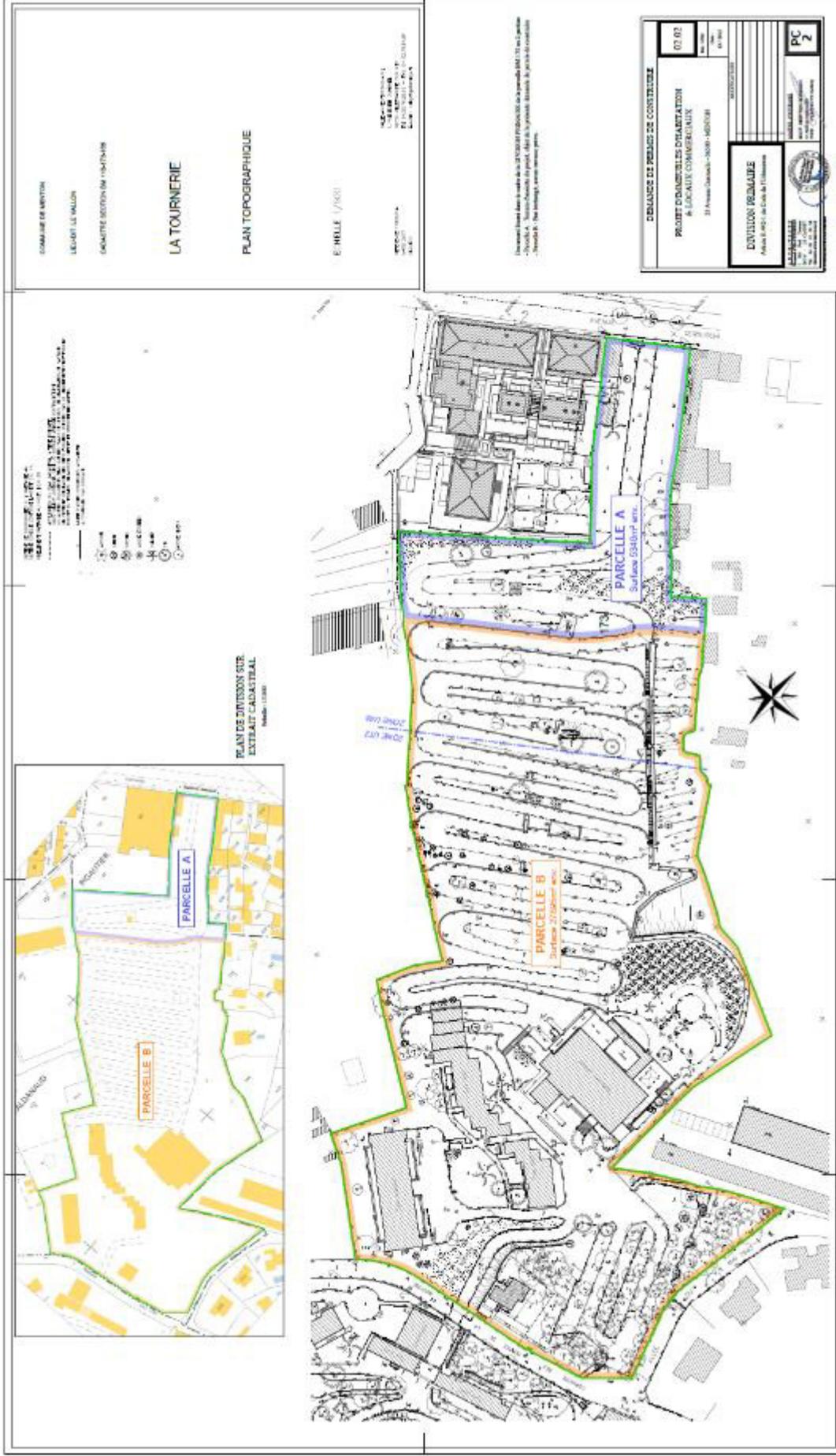
Notons, qu'à date la BM 173 n'est pas divisée en A et B. Le plan de division en zone A et B est présentée ci-après.

Notons également que le PLU est actuellement en cours de révision. Dans la nouvelle version du PLU les parcelles BM173 A et B seront dans 2 zones distinctes (respectivement UAb et UMa). Cette nouvelle version du PLU intégrera également, le plan du secteur à plan masse (parcelle BM173B) ; cette information a été fournie par la ville.

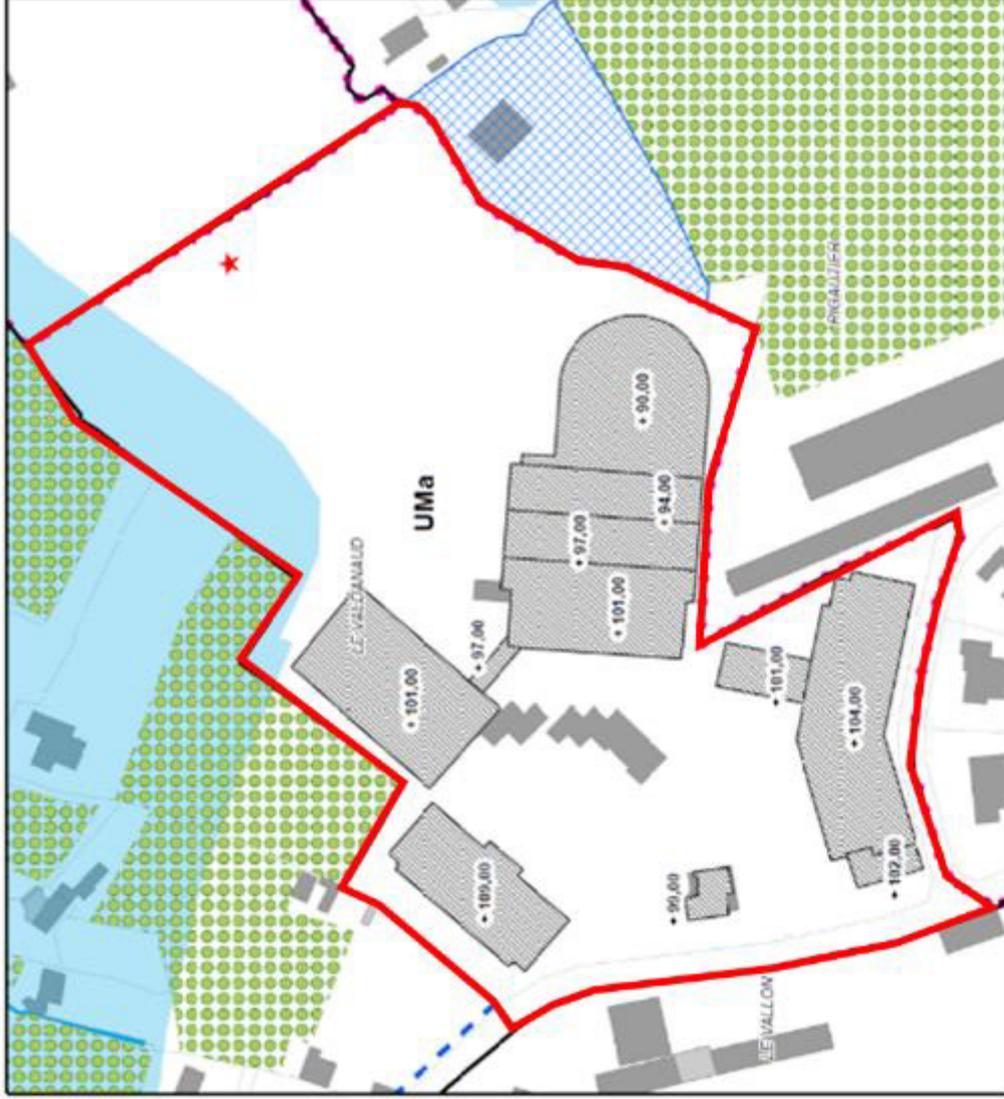
Le projet porte sur les BM118 et BM173 zone B.

Les plans masse détaillés de chaque parcelle sont présentés ci-après :

- Parcelle BM118
- Parcelle BM173 B



Plan de division parcellaire – Parcelle BM173



Légende :

— Secteur à plan masse en zone UMa du PLU en cours de révision

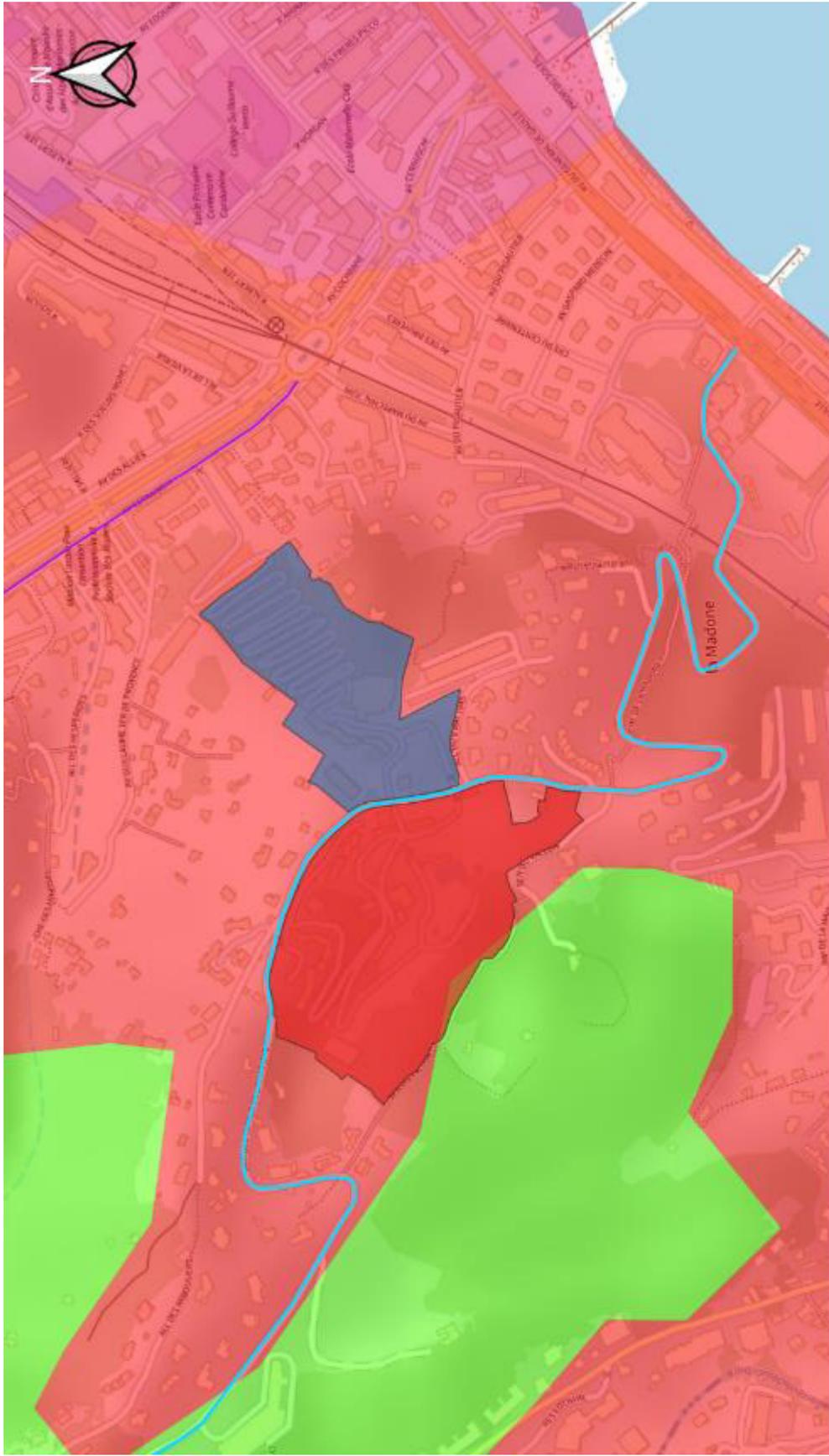
▨ Bâtiments existants réhabilités ou bâtiments créés

■ Bâtiments démolis

Echelle : 1/1300^{ème}

Plan de masse du projet sur la parcelle BM 173 (B) - Information a été fournie par la ville

Annexe 6 : Plan des abords



Légende

- Parcelle Haute BM 118 Corinne land cover (2018)
- Parcelle Basse BM 173
- Tissu urbain continu
- Tissu urbain discontinu
- Forêts mélangées
- Avenue Cernuschi
- Corniche



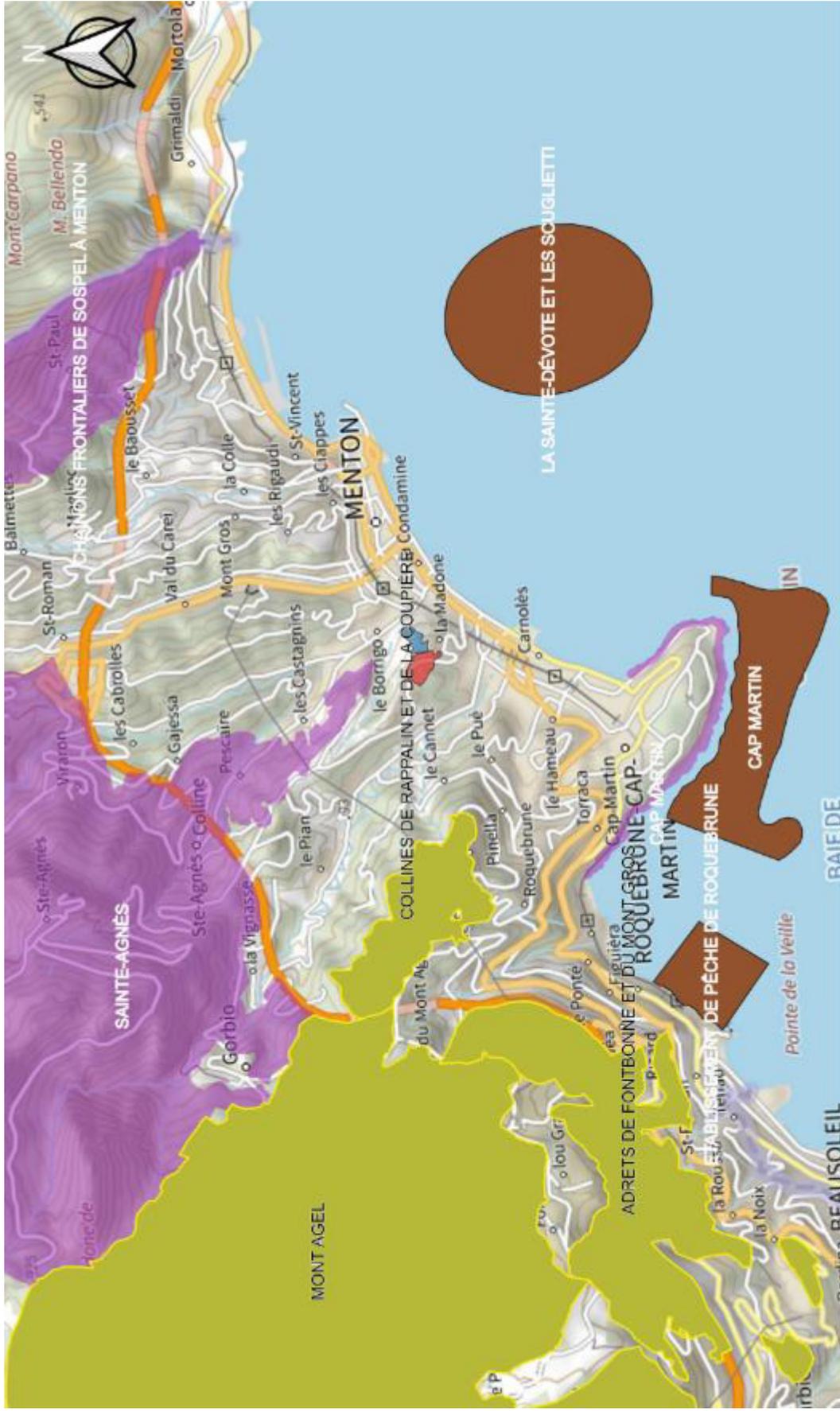
Annexe 7 : Plan de situation du projet par rapport aux sites Natura 2000



Légende

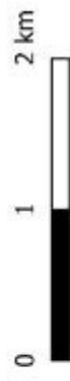
- Parcelle Basse BM 173
- Parcelle Haute BM 118
- Natura2000 Directive Habitats

Annexe 8 : Plan de situation du projet par rapport aux ZNIEFF de type I et II



Légende

- Parcelle Haute BM 118
- ZNIEFF continentales de type 1
- Parcelle Basse BM 173
- ZNIEFF continentales de type 2
- ZNIEFF marines de type 1
- ZNIEFF marines de type 2



Annexe 9 : Note de contexte du projet

PRESENTATION DU PROJET

Objectifs de l'opération :

Le projet immobilier de La Tournerie, situé à Menton, 06500 en Alpes-Maritimes, vise la construction et la réhabilitation d'un complexe multifonctionnel comprenant :

- Une Résidence Seniors Services (RSS),
- Un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD),
- Un hôtel,
- Une résidence de Tourisme,
- 24 villas.

Ce projet répond à un double objectif :

- D'une part, offrir des infrastructures adaptées pour accueillir des seniors et des touristes dans un cadre sécurisé et confortable ;
- D'autre part, contribuer au développement urbain et touristique de la commune de Menton, tout en respectant le cadre environnemental local.

Description de l'opération :

Le projet s'inscrit sur deux parcelles cadastrales :

- La parcelle BM 118 qui accueillera la Résidence de Tourisme ainsi que 24 villas ;
- La parcelle BM173 (B) qui accueillera une résidence Seniors Services, un EHPAD et un hôtel.

La surface totale de plancher projetée de 21 550 m² est répartie comme suit :

- Sur la parcelle BM 118
 - o Résidences de Tourisme : 3 353 m²
 - o Villas : 1 400 m²
- Sur la parcelle BM 173 (B), 2 solutions sont envisagées :
 - o Solution 1 (16 797 m²)
 - Résidence Seniors Services : 8 850 m²
 - EHPAD : 5 720 m²
 - Hôtel : 2 227 m²
 - o Solution 2 (16 797 m²)
 - Résidence Seniors Services : 6 780 m²
 - EHPAD : 5 720 m²
 - Hôtel : 4 297 m²

Notons, qu'à date la BM 173 n'est pas divisée en A et B. Le plan de division en zone A et B est présentée en annexe 5.

Les plan masse du projet (parcelles BM118 et BM173B sont présentés en annexe 5.

Le projet comprend également la création de 257 places de stationnement couvertes :

- 152 places sur la parcelle BM 173B : un parking en R-2 au niveau du parvis de l'hôtel
- 105 places sur la parcelle BM 118 :
 - o Un parking en R-1 au nord des villas existantes
 - o Un parking en R+1 au sud des villas existantes

Description des travaux :

Les travaux envisagés sont les suivants :

- Sur la parcelle BM 118
 - o Résidences de Tourisme : des travaux de réhabilitation, démolition et construction de 63 unités, totalisant environ 3 353 m² SDP hors stationnement
 - o Villas : des travaux de réhabilitation, totalisant environ 1 400 m² SDP
- Sur la parcelle BM 173B
 - o Solution 1 (16 797 m²)
 - Résidence Seniors Services : des travaux de démolition de 2 bâtiments, puis la construction de 2 nouveaux bâtiments (Bat. 2 et 3) comprenant 120 unités et totalisant 8 850 m² SDP
 - EPHAD : la construction d'un bâtiment totalisant environ 5 720 m² SDP hors stationnement et livraison
 - Hôtel : des travaux de réhabilitation de l'hôtel existant, comportant 58 chambres totalisant 2 227 m² SDP
 - o Solution 2 (16 797 m² SDP)
 - Résidence Seniors Services : des travaux de démolition de 2 bâtiments, puis la construction d'un nouveau bâtiment (Bat. 2) comprenant 84 unités et totalisant 6 780 m² SDP
 - EPHAD : la construction d'un bâtiment totalisant environ 5 720 m² SDP hors stationnement et livraison
 - Hôtel : des travaux de réhabilitation de l'hôtel existant comportant 58 chambres (2 227 m² SDP) et la construction d'un nouveau bâtiment (Bat. 3) comportant 36 chambres (totalisant 2 070 m² SDP).

Les matériaux générés et/ou utilisés dans le cadre des travaux sont les suivants :

- Déchets de démolition type gravats, bois, ferraille, etc... Ces déchets seront gérés conformément à la réglementation en vigueur, en priorisant les filières de recyclage ou de valorisation ;
- Déblais de terrassement liés aux travaux nécessaires à la création des parkings en sous-sols. Ces déblais seront en partie réutilisés sur le site. Le reste sera géré conformément à la réglementation en vigueur, en priorisant les filières de valorisation ;
- Matériaux de construction type béton, bois, ferraille, etc.

Le début des travaux est prévu au premier trimestre 2026, pour une durée de 30 mois. Le planning envisagé est le suivant :

- Mois 1 et 2 : travaux de démolition
- Mois 3 et 4 mois : travaux de terrassement
- Mois 5 à 25 mois : travaux de construction
- Mois 26 à 30 : travaux d'aménagement intérieur

Contexte réglementaire de la demande :

Au regard du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement le projet entre dans la catégorie « 39. Travaux, constructions, et opérations d'aménagement », plus précisément au sein de la sous-catégorie a) qui concerne les travaux créant une surface de plancher entre 10 000 et 40 000 m².

Ce projet doit donc faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

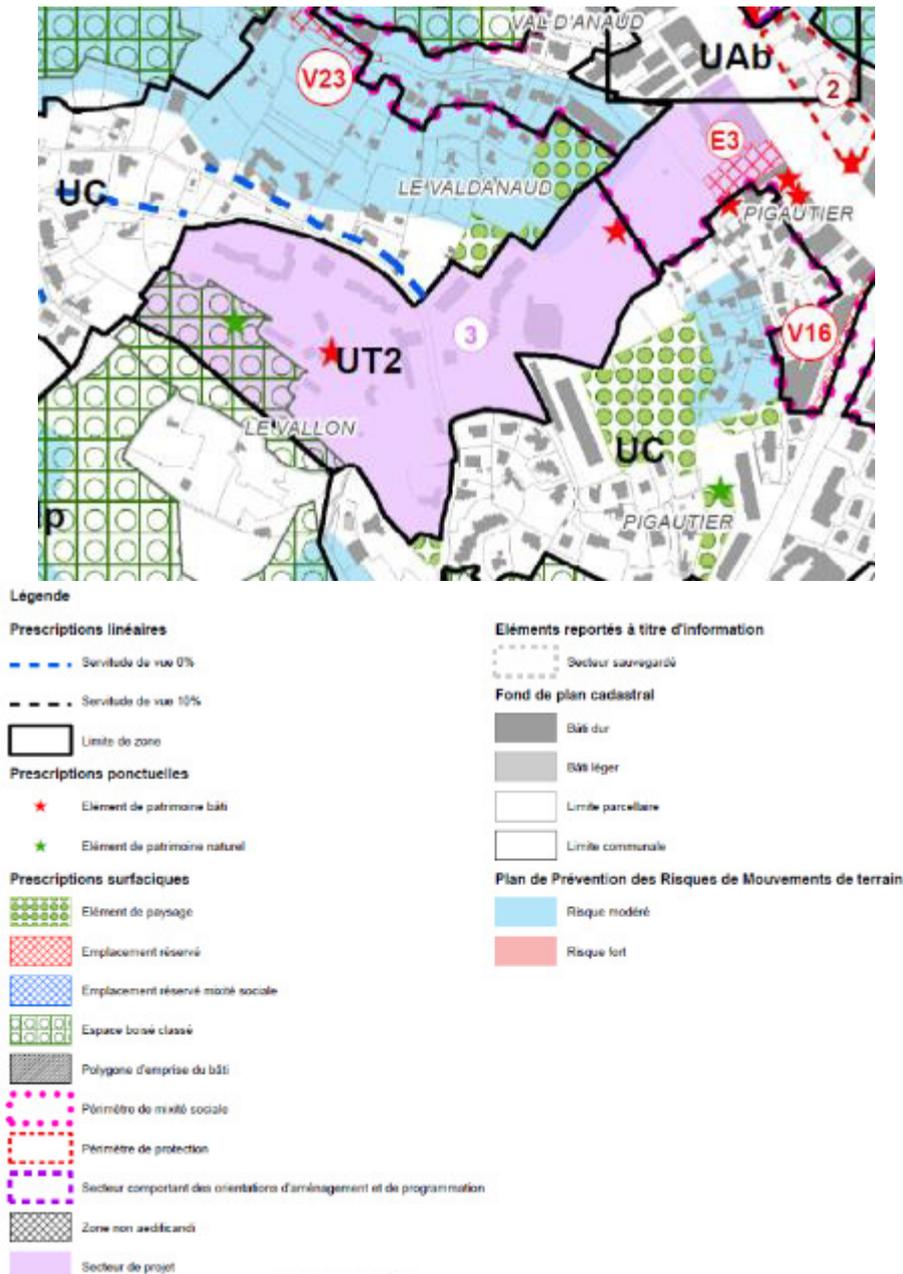
Ce projet fera également l'objet d'une demande de Permis de Construire.

CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES PRESENTES DANS LA ZONE D'ETUDE ET PRISE EN COMPTE DE CES CONTRAINTES DANS LE PROJET

Urbanisme

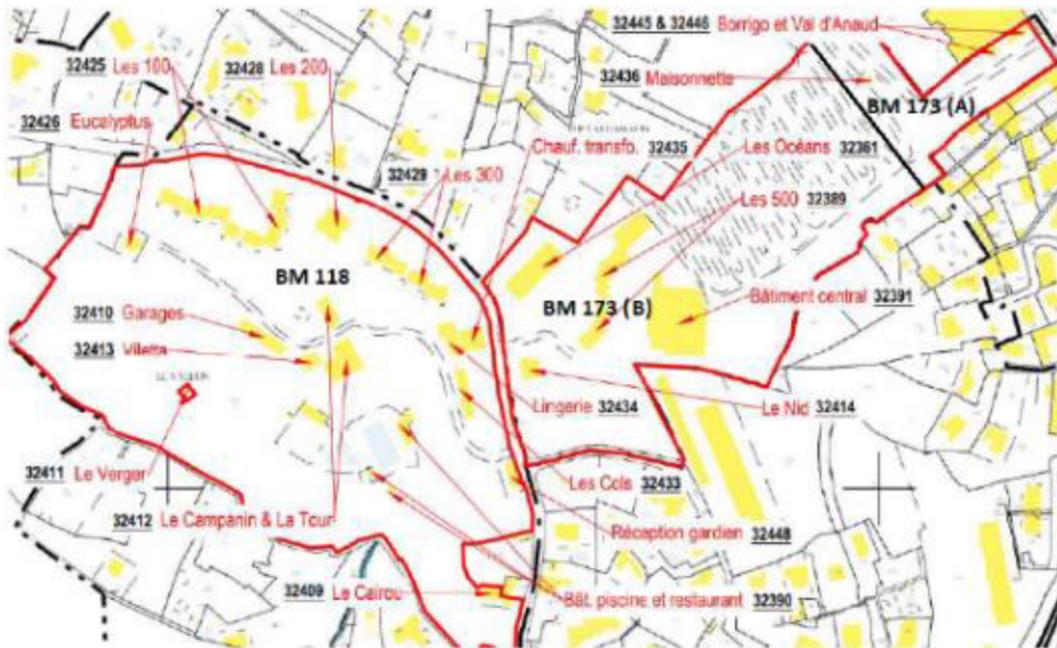
La ville de Menton dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération n°39/17 du 27 mars 2017 et approuvé le 5 mars 2018 (exécutoire depuis le 5 avril 2018).

Le projet s'inscrit sur les parcelles cadastrales BM118 et BM173, en zone UT du PLU dédiée aux activités touristiques et en particulier à l'ancien centre de vacances Roger Latournerie.



Les parcelles cadastrales BM118 et BM173 présentées ci-dessous, accueillait le centre de vacances Roger Latournerie.

Notons, qu'à date la BM 173 n'est pas divisée en A et B. Le plan de division en zone A et B est présentée en annexe 5.

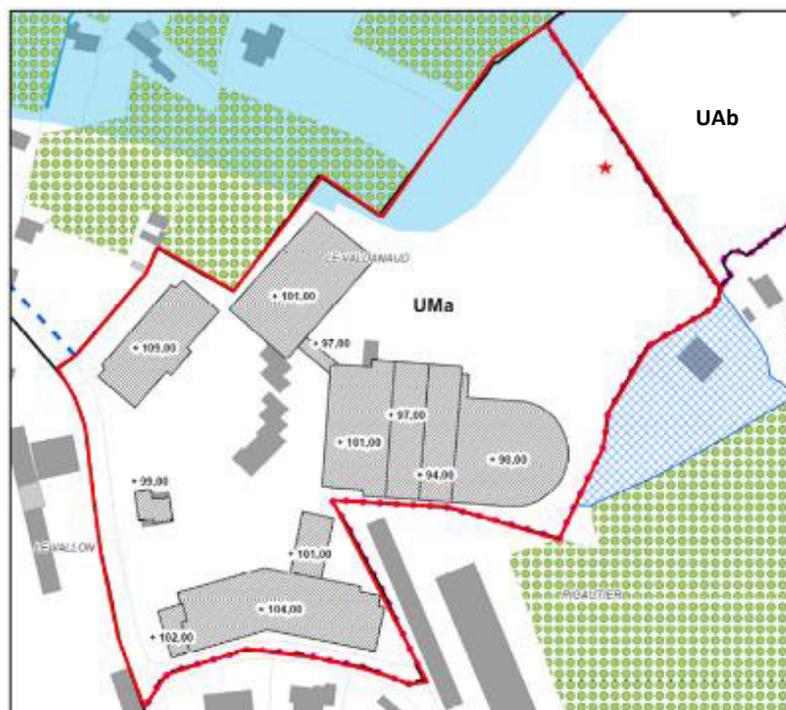


L'occupation des sols sur les parcelles concernées par le projet (BM118 et BM173B) est actuellement la suivante :

Surfaces	BM118	BM173 (B)
Surface cadastrale du terrain	46 552 m ²	23 554 m ²
Espaces verts de pleine terre	30 842 m ²	11 122 m ²
Emprises au sol des bâtiments existants	4 211 m ²	2 899 m ²

Notons que le PLU est en cours de révision.

Dans cette nouvelle version du PLU les parcelles BM173 A et B seront dans 2 zones distinctes (respectivement UAb et UMa). Cette nouvelle version du PLU intégrera également, le plan du secteur à plan masse (parcelle BM173B).



Risques naturels

La commune de Menton dispose d'un PPR « mouvement de terrain et séisme » approuvé le 14/02/2001, et d'un PPR « inondation » prescrit le 01/04/2020.

Notons que la commune de Menton possédait un PPR « incendie de forêt » prescrit le 16/07/1996 qui a été abrogé par arrêté préfectoral en date du 03/12/2021.

Les cartes d'aléa sont présentées ci-dessous (Source : georisques.govv).

Risque « mouvement de terrain »



Légende :

	Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique		Indéterminée		Galerie
	Cave		Carrière		Naturelle
	Ouvrage Civil		Ouvrage militaire		Puits
	Glissement		Eboulement		Coulee
			Effondrement		Erosion des berges

La zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique n'affecte que la partie Nord de la parcelle BM173B.

➔ Cette zone correspond à la voie en lacets qui ne fait l'objet d'aucune construction dans le cadre du projet.

Risque « seisme »



La sismicité au droit du projet est moyenne et le risque sismique est modéré.

→ Une étude sismique sera réalisée afin de prendre en compte les enjeux sismiques dans la conception du projet.

Risque « inondation – submersion marine »



Légende : Zone à risque de submersion marine

La zone du projet n'est pas soumise à un risque inondation du fait de son éloignement de la côte.

Risque « inondation – remontée de nappe »



La zone du projet n'est pas soumise à un risque de débordement de nappe ni d'inondation de cave.

Risque « incendie – feux de forêt »

Périmètres des servitudes d'utilité publique et des zones d'obligation légales de débroussaillage

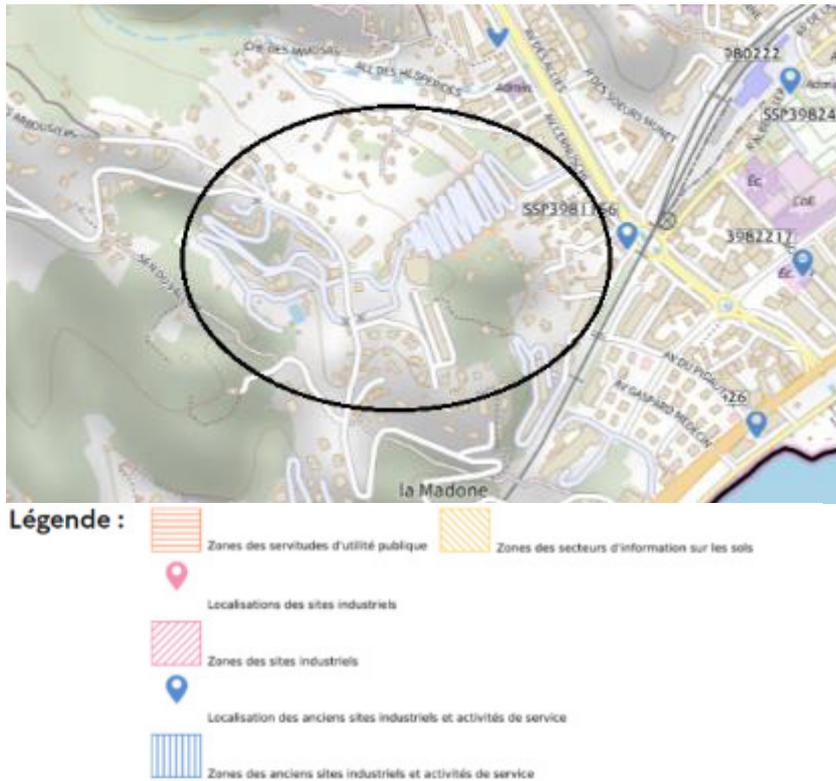


Une partie de la parcelle BM 118 est concernée par les obligations légales de débroussaillage, même si elle n'est pas assujettie au PPR feux de forêts. Cette contrainte impose de débroussailler :

- Toute la parcelle en zone urbaine qu'elle soit bâtie ou non ;
- Les 50 mètres autour de toute construction ou installation en zone non urbaine.

➔ Cette contrainte sera imposée à l'exploitant de la résidence de tourisme.

Sites et sols pollués

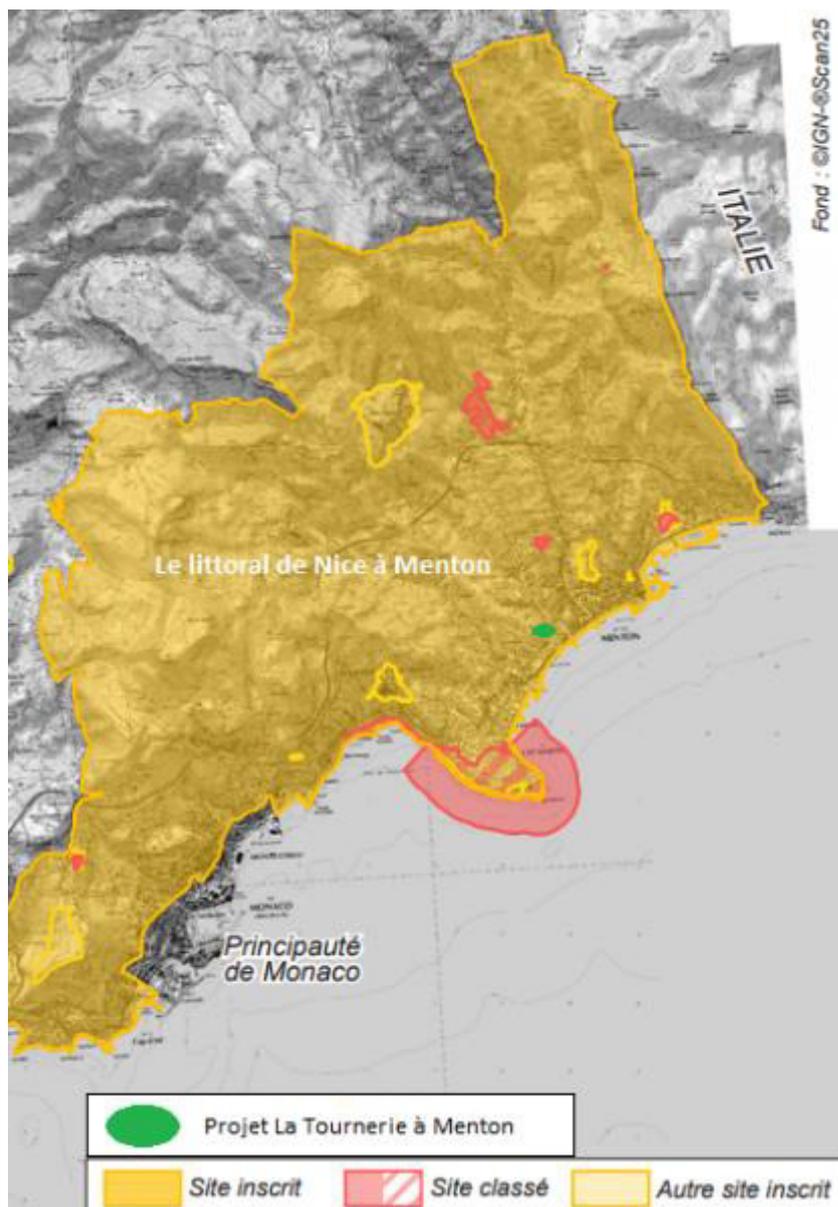


Aucune activité industrielle ou de service n'est répertoriée sur les parcelles d'emprise du projet.

Zones naturelles

La zone du projet se situe :

- En dehors d'un parc national, un parc naturel régional, un parc naturel marin, une réserve naturelle nationale ou régionale, ou une zone de conservation halieutique
- En dehors des zones humides identifiées au sein du département,
- En dehors du réseau Natura 2000. Le projet est situé à environ 450 m du site Natura 2000 Directive Habitat "Cap Martin" (en milieu marin).
- En dehors d'un périmètre ZNIEFF. Le site est entouré de plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2 (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique), la plus proche étant à 295 m.
- En dehors des périmètres d'arrêté préfectoral de Protection de Biotope (APPB),
- En dehors de sites classés,
- En dehors d'une zone humide,
- Au sein d'un site inscrit. La zone du projet se situe en effet au sein du site Inscrit « Le littoral de Nice à Menton ». Ce site inscrit est à visualiser sur la carte ci-dessous de la DREAL PACA.

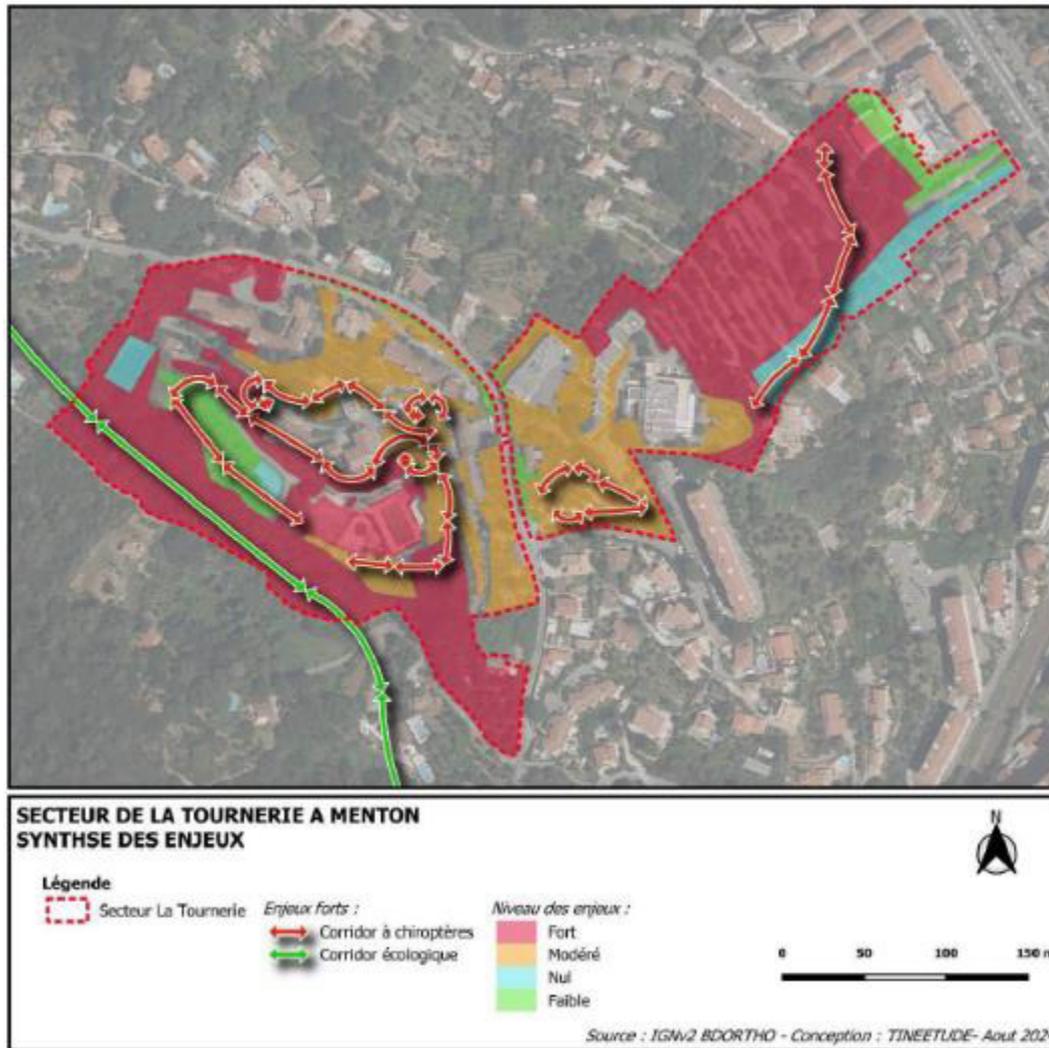


Biodiversité

Une étude faune/flore a été réalisée en août 2024 par TINEETUDE Ingénierie. Celui est disponible en annexe 10.

Le périmètre d'étude, qui comprend également la parcelle BM173A (non intégrée au projet qui fait l'objet de cette demande) a été parcouru lors de 4 visites de terrain par Mme. Séverine VENAT, le 20/06/2019, le 09/07/2019, le 20/07/2019, et enfin le 08/07/2024.

Une synthèse des enjeux écologiques identifiés dans cette étude est présentée ci-dessous, sur les parcelles BM118 et BM173B.



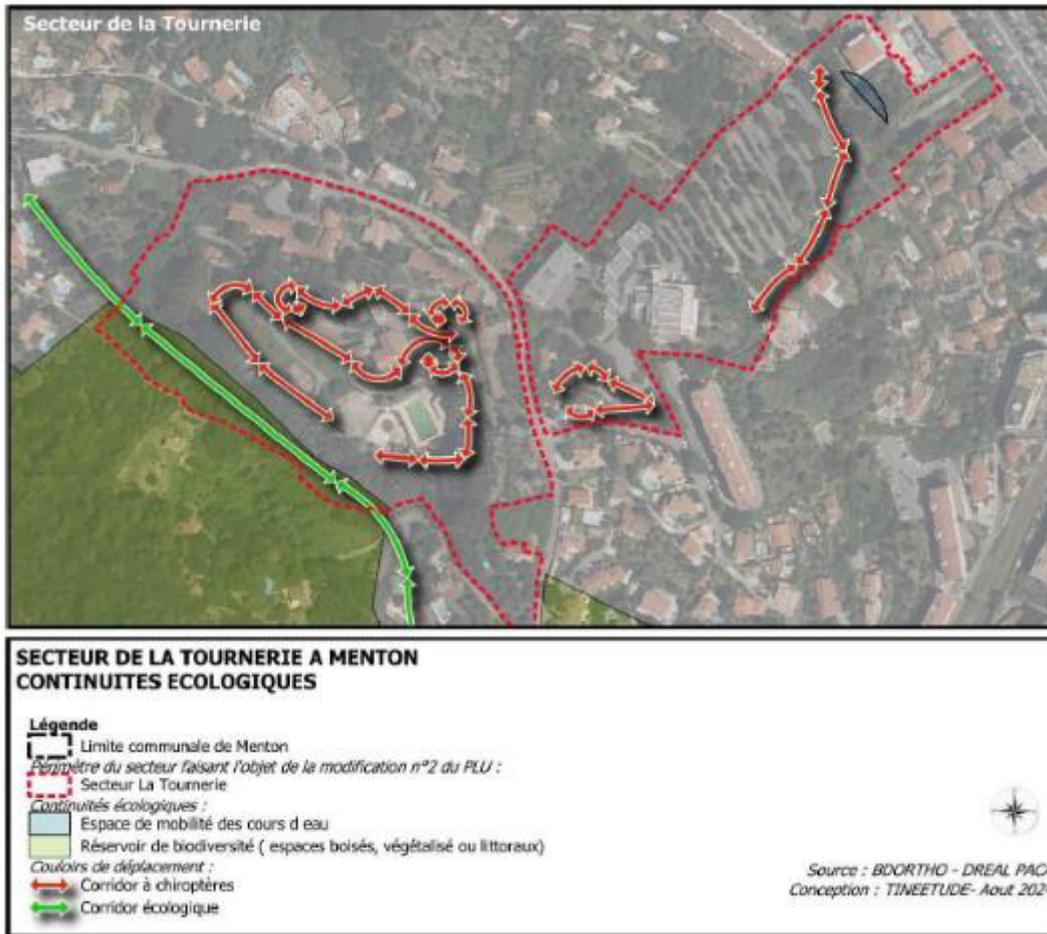
Zones naturelles et continuités écologiques

La zone d'étude n'est pas située dans un parc national, un parc naturel régional, un parc naturel marin, une réserve naturelle nationale ou régionale, ou une zone de conservation halieutique.

Le parc naturel le plus proche est le Parc Naturel National du Mercantour (num.FR3400006) situé à 15 km au Nord du projet, et ayant une aire d'adhésion à 8 km.

Concernant les continuités écologiques,

La zone du projet présente un réservoir de biodiversité lié aux boisements denses identifiés en limite de Ouest de la parcelle BM 118, correspondant à l'espace boisé classé. La carte suivante issue de cette étude présente ces zones de continuités écologiques.



Habitats

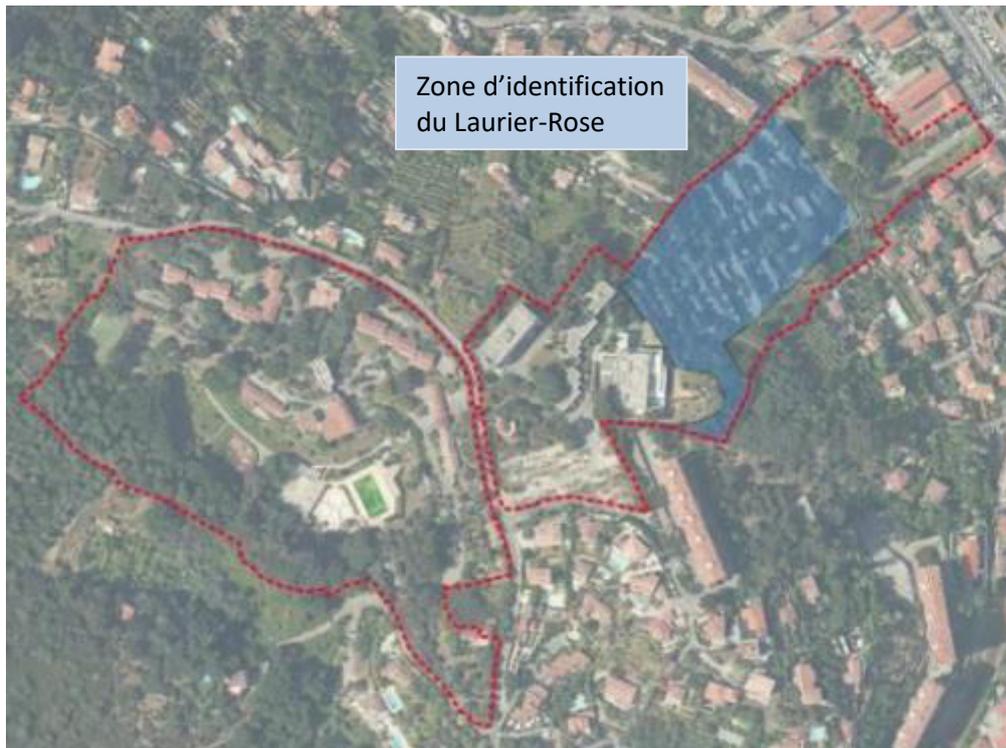
Des habitats aux enjeux forts ont été identifiés notamment pour plusieurs passereaux (particulièrement nicheurs) et chiroptères, ainsi que l'écureuil roux et divers lézards. Les bâtiments existants et la végétation dense offrent des abris et des corridors écologiques, essentiels pour les chiroptères, facilitant leur déplacement. Selon les espèces et leurs habitats naturels, les impacts peuvent être évités mais pas pour toutes les espèces observées au sein du périmètre d'étude.

Faune

Pour la faune, les espèces patrimoniales recensées sont divers reptiles (11 espèces protégées sur le territoire communale, enjeu modéré), amphibiens (4 espèces protégées, enjeu fort), mammifères (enjeu fort pour l'écureuil et faible pour le reste des espèces) oiseaux (1 espèce à intérêt écologique, enjeu fort pour l'Hirondelle des rochers et modéré pour le reste du cortège), chiroptères (2 espèces écoutées sur le site, enjeu fort), et insectes (enjeu modéré pour les libellules et faible pour les papillons).

Flore

Les données SILENE indiquent qu'il n'y a aucune espèce protégée dans l'enceinte du périmètre de la Tournerie mais que 3 espèces protégées se situent autour de ce périmètre : Le Palmier nain, la Romulée à petites fleurs, et le Sainfoin épineux.



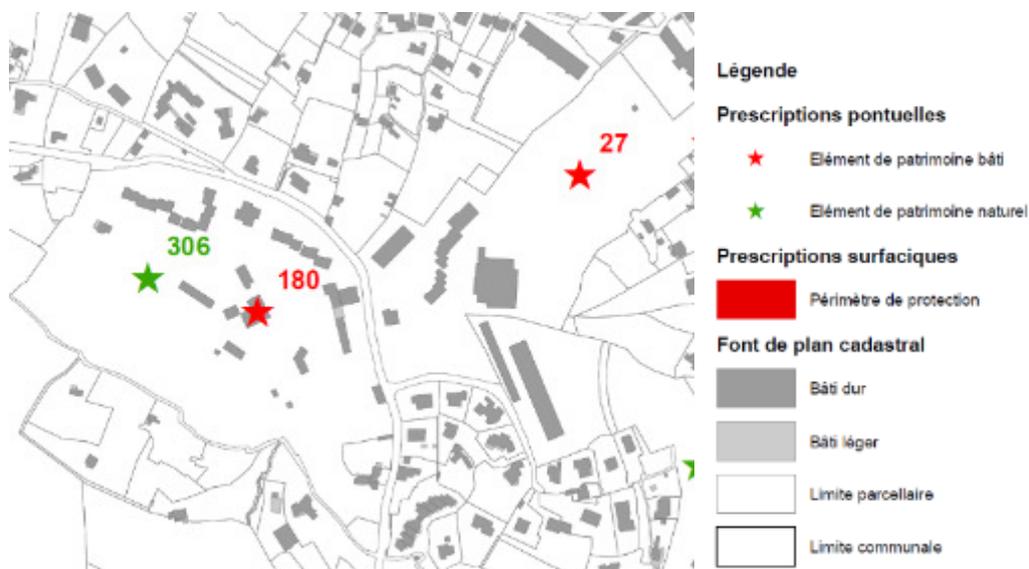
Parmi les espèces floristiques recensées sur le terrain, le Laurier-rose, espèce protégée, a été identifié sur le site au niveau de la route en lacets (voir carte ci-dessous), c'est-à-dire dans une zone qui sera dépourvue de construction. De plus, cette espèce est également horticole présente dans les jardins et parc, elle est donc associée à un enjeu nul.

L'étude a aussi révélé la présence de cinq espèces de plantes envahissantes : le Mimosa, le Bambou, l'Herbe de la Pampa, l'Eucalyptus, et le Figuier de Barbarie. Ces espèces présentent un risque modéré en raison de leur potentiel de propagation durant les travaux.

Patrimoine

Éléments remarquables du patrimoine du Plan Local d'Urbanisme

La cartographie relative à l'inventaire des éléments remarquables, du PLU (pièce 15a) est présentée ci-dessous.



Elle montre la présence de 3 éléments remarquables :

- N°27 : Ouvrage d'art : Lacets Centre Roger Latournerie
- N°180 : Maison / Villa / Palais : Villa du Vellon
- N°306 : Élément naturel : Jardin Latournerie

Les éléments remarquables identifiés ne seront pas affectés par le.

- ➔ La voie en lacets ne fera l'objet d'aucune construction dans le cadre du projet,
- ➔ La Villa sera conservée ;
- ➔ Le jardin est situé en zone boisée classée, il sera conservé et ne fera l'objet d'aucune construction dans le cadre du projet

Monuments historiques

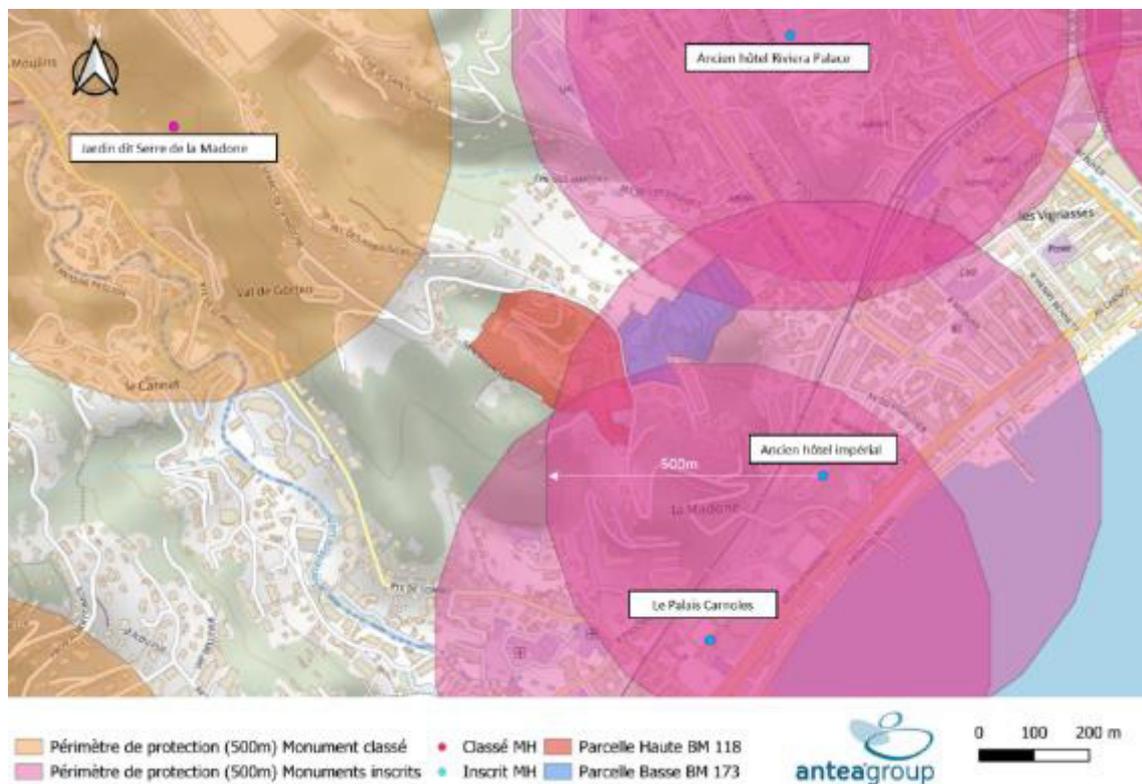
Une partie de l'emprise du projet se situe dans le périmètre de protection de 3 Monuments Historiques inscrits.

Le monument historique le plus proche est l'Ancien hôtel Impérial se trouvant à 250m au Sud-Est du projet. Le projet se situe donc en grande partie dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour de ce monument historique inscrit.

Également, la limite Sud de la parcelle haute est dans le périmètre de protection du Palais Carnoles et le Nord de la parcelle basse est dans le périmètre de protection de l'Ancien Hôtel Riviera Palace inscrit aux monuments.

- ➔ Cette contrainte sera prise en compte ; tous les travaux extérieurs en zone classée devront recevoir l'autorisation des bâtiments de France

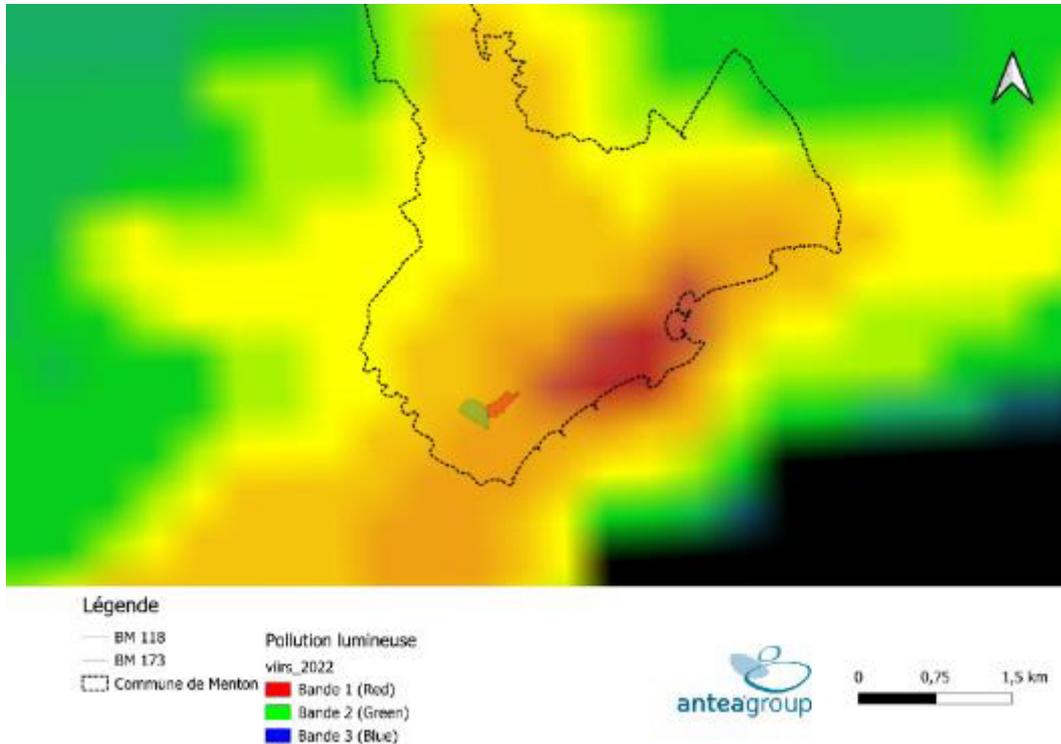
La carte suivante représente ces périmètres de protection.



Nuisances

Lumière

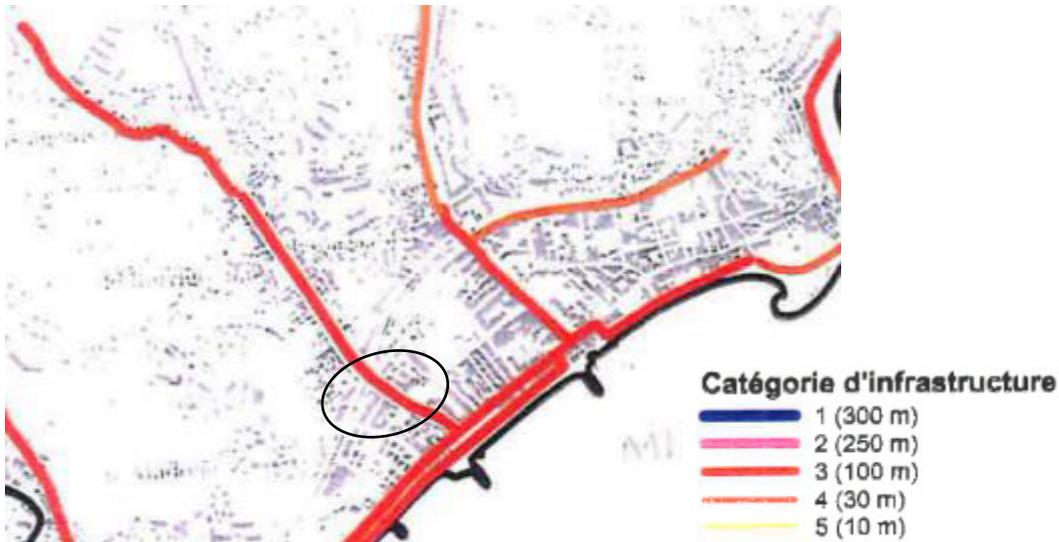
L'emprise du projet se situe dans une zone où la pollution lumineuse est déjà existante comme le montre la carte ci-dessous de la répartition des émissions lumineuses.



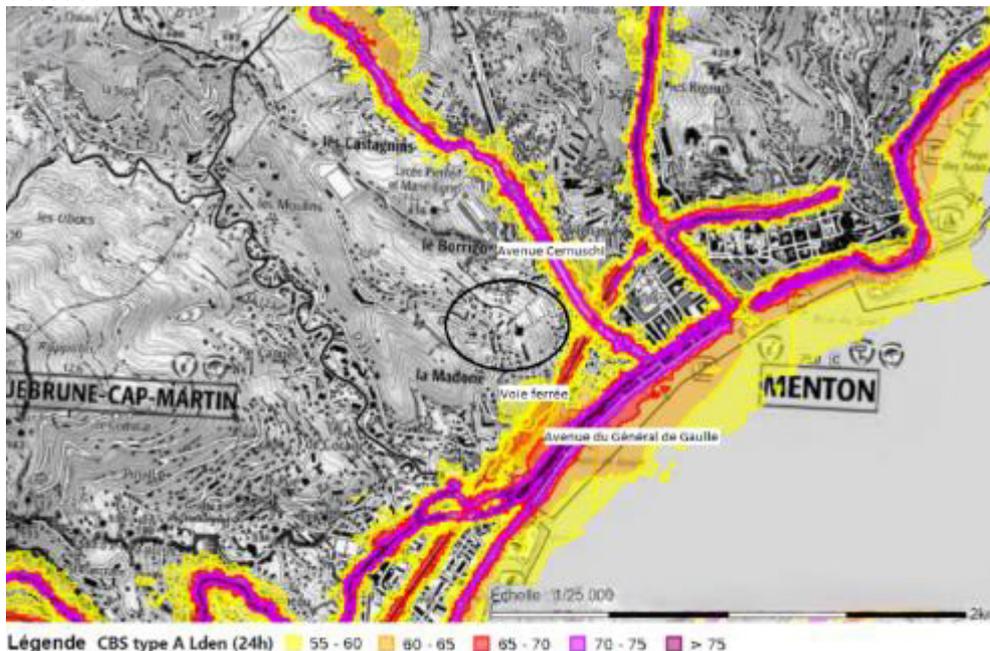
- Cette contrainte sera prise en compte par la mise en place de mesures telles que :
- l'utilisation de variateurs d'intensité afin de diminuer l'intensité lumineuse lors des périodes les moins fréquentées,
 - l'utilisation de modèles à hautes longueurs d'ondes (rouge, orange, jaune) telles que les lampes à sodium basse pression (SBP) ou les diodes électroluminescentes (LEDs) ambrées à spectre étroit,
 - la mise en place des bornes au sol fonctionnant à l'énergie solaire et se déclenchant seulement lorsqu'un piéton s'approche de la borne. Ce choix permettra de limiter l'éclairage lors de la période nocturne tout en sécurisant les piétons.

Bruit

Le plan des voiries routières bruyantes défini dans l'arrêté du 18/08/2016 relatif au classement sonore des voiries routières et annexé au PLU, présenté ci-dessous montre la présence de l'Avenue Cernuschi classée en catégorie 3.



La carte de bruit stratégique (CBS) (4^{ème} échéance) réalisée par la DDTM 06 des infrastructures de transports terrestres (Source : carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr) est présentée ci-dessous.



La zone d'étude se situe dans un environnement potentiellement bruyant lié à la circulation routière, avec notamment l'Avenue Cernuschi. Cela étant les premières constructions sur cette parcelle seront à plus de 200m de cette voirie (soit au-delà des 100m défini dans l'arrêté du 18/08/2016 relatif au classement sonore des voiries routières).

PREEVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET

Conformité au PLU

Au regard des surfaces déjà existantes sur les parcelles et des travaux envisagés (démolition/reconstruction) l'emprise au sol réellement créée est présentée ci-dessous pour chaque parcelle.

Parcelle BM118	Existant	Futur	Différence
Surface cadastrale du terrain	46 552 m ²	46 552 m ²	/
Espaces verts de pleine terre	30 842 m ²	31 613 m ²	+ 771 m ²
Espaces verts sur sous-sol	0 m ²	0 m ²	/
Emprises au sol des bâtiments	4 211 m ²	4 815 m ²	+ 604 m ²
Places de parking	13	105	+ 92

Parcelle BM173B	Existant	Futur	Différence
Surface cadastrale du terrain	23 554 m ²	23 554 m ²	/
Espaces verts de pleine terre	11 122 m ²	7 085 m ²	- 4037 m ²
Espaces verts sur sous-sol	0 m ²	909 m ²	+ 909 m ²
Emprises au sol des bâtiments	2 899 m ²	5 710 m ²	+ 2 811 m ²
Places de parking	0	152	+ 152

Au regard de ces éléments les surfaces nouvellement créées restent faibles au regard de l'existant. Les exigences du règlement d'urbanisme, et de la version en cours de révision, ont été prises en compte dans la conception du projet afin de s'assurer de sa conformité. Rappelons que la parcelle BM173B est un secteur à plan masse (information fournie par la ville) auquel le porteur de projet s'est conformé.

Gestion des places de stationnement et du trafic

En phase chantier la gestion du trafic sera étudiée et gérée de manière à minimiser la gêne sur le trafic actuel.

En phase exploitation, le projet comprend 257 places de stationnement couvertes :

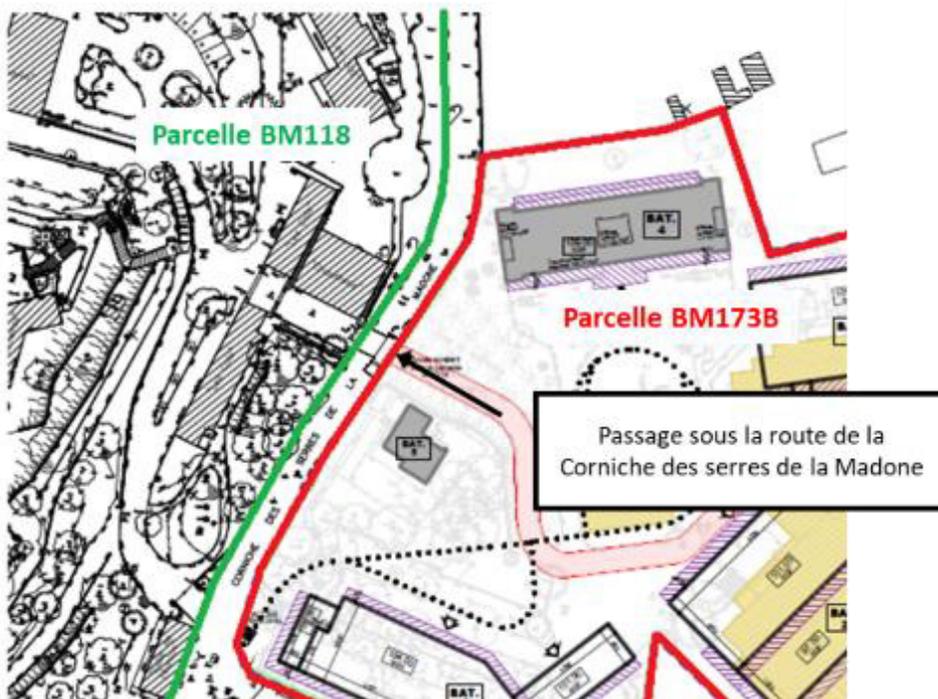
- 152 places sur la parcelle BM 173B : un parking en R-2 au niveau du parvis de l'hôtel
- 105 places sur la parcelle BM 118 :
 - o Un parking en R-1 au nord des villas existantes
 - o Un parking en R+1 au sud des villas existantes



Par ailleurs, la fréquentation annuelle de l'ensemble touristique est estimée à 950 personnes.

Sur les voies d'accès qui seront empruntées, rappelons que le précédent complexe hôtelier accueillait déjà de nombreux visiteurs et comprenait déjà un certain nombre de places de stationnement (45). Ainsi la réhabilitation ne devrait pas engendrer une forte augmentation du trafic déjà observé sur ces voies.

Précisons également que le passage d'une parcelle à l'autre (BM 118 et BM173B) se fait par un tunnel existant qui passe sous la route de la Corniche des serres de la madone, limitant ainsi le trafic sur cette route (Voir figure ci-après).



Consommations d'eau

D'après le site du gouvernement « www.notre-environnement.gouv.fr », depuis 2020, un français consomme en moyenne 149 litres d'eau potable par jour, soit une consommation domestique moyenne d'environ 54 m³ par habitant par an. Plus précisément, en Alpes-Maritimes, la consommation est comprise entre 70 et 100 m³ par habitant par an, toujours d'après le site du gouvernement.

En considérant 950 personnes maximum accueillies par le projet, la consommation annuelle du projet est estimée à 80 750 m³ d'eau de ville.

Cependant, il est important de considérer que ces parcelles accueillent déjà des activités pour un total de 800 personnes environ.

Enfin, rappelons que la réhabilitation permettra la mise en place d'équipements hydro-économiques qui permettront de réduire la consommation d'eau.

Gestion des eaux

L'exploitation du projet sera à l'origine des effluents suivants :

- Eaux usées sanitaires
- Eaux pluviales

Les eaux usées sanitaires seront connectées au réseau d'assainissement existant de la ville, comme c'est le cas des bâtiments existants aujourd'hui sur ces parcelles.

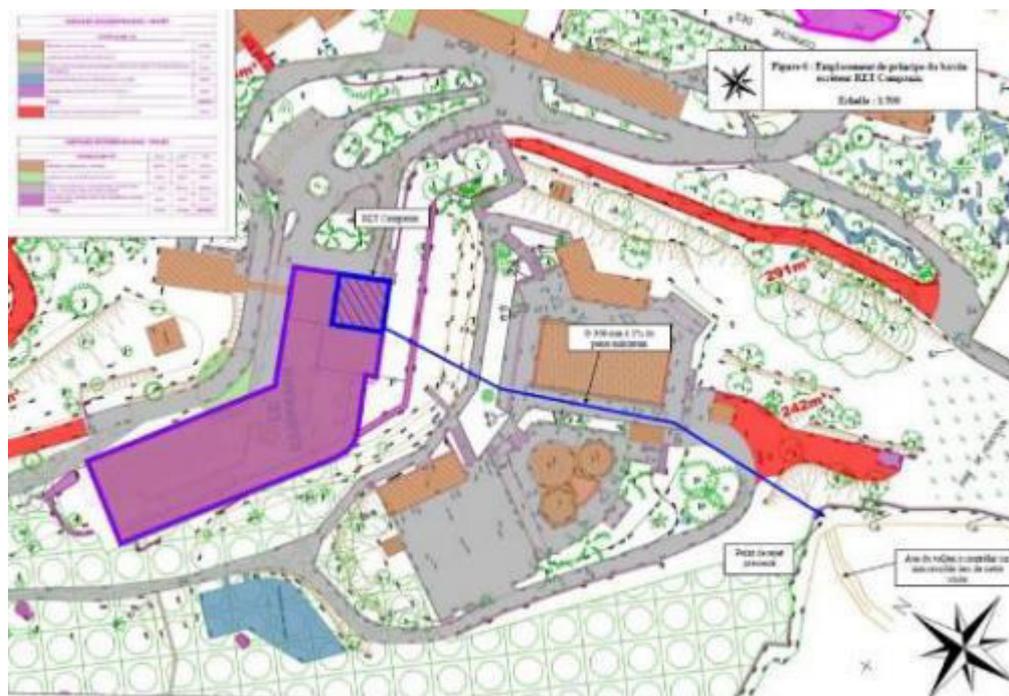
Concernant les eaux pluviales, leur gestion doit se conformer aux règles du PLU en vigueur et le règlement de service eaux pluviales indice B du 15 décembre 2022.

Une étude hydrologique a donc été réalisée par Eau&Perspectives (Voir annexe 11).

Bien que le projet ne nécessite pas la création de bassin de rétention, au regard des prescriptions applicables, le porteur de projet a souhaité mettre en place des bassins pour les nouveaux bâtiments. Des bassins écreteurs seront donc créés, équipés de système de traitement.

Parcelle BM118

Pour la parcelle BM118, l'exutoire dirigé vers le vallon comme le montre les figures suivantes pour les parcelles BM118 et BM173B. Une vérification de la domanialité du vallon devra être réalisée et une autorisation de raccordement sur cet ouvrage devra être délivrée.



Parcelle BM173B

Pour la parcelle BM173B, l'exutoire sera connecté à l'ouvrage hydraulique existant sur la parcelle BM173A en contrebas.



Gestion des déchets

Les déchets les plus importants du projet sont les déchets d'activités de soins à risques infectieux (DASRI) produits par l'EPHAD. La gestion de ces déchets dangereux a été pensée dès la phase de conception, guidée par les potentiels preneurs et gérants de cet établissement d'accueil aux personnes âgées. Leur emballage, stockage, transport et filière d'élimination a été pensé rigoureusement afin qu'ils ne présentent aucun risque infectieux. En effet, ils ont un prestataire externe qui récupère les déchets à risque infectieux en général 1 à 2 fois par semaine et leur remet ensuite un certificat de destruction. Dans les locaux, il est prévu une poubelle dédiée et spécifique par étage et dans le local déchets un compartimentage dont une partie est dédiée à ce type de déchets. Il sera également prévu une grille pour contrôler l'accès aux DASRI. Pour les déchets d'incontinences, ils seront gérés conformément aux prescriptions de la ville.

De plus, sur le plan sanitaire, les flux de personnes de l'EPHAD et des autres bâtiments du projet ont été aménagés de telle sorte qu'il n'y ait pas d'échanges potentiellement viraux qu'y puissent se transmettre. En effet, l'entrée de l'EPHAD est située Allée du 8 mai 1945 alors que l'accès aux autres bâtiments de cette parcelle BM 173 se fait Corniche des serres de la Madone.

Les déchets alimentaires des différents points de restauration seront gérés conformément aux réglementations applicables. Une partie de ces déchets organiques pourrait également être valorisée en compost via un bac installé de manière à ne pas causer des nuisances olfactives ou visuelles.

Pour gérer de manière responsable les fuites d'essence par les véhicules dans les parkings couverts (estimés à 257 places), des solutions de séparation et récupérateur d'hydrocarbures seront installées.

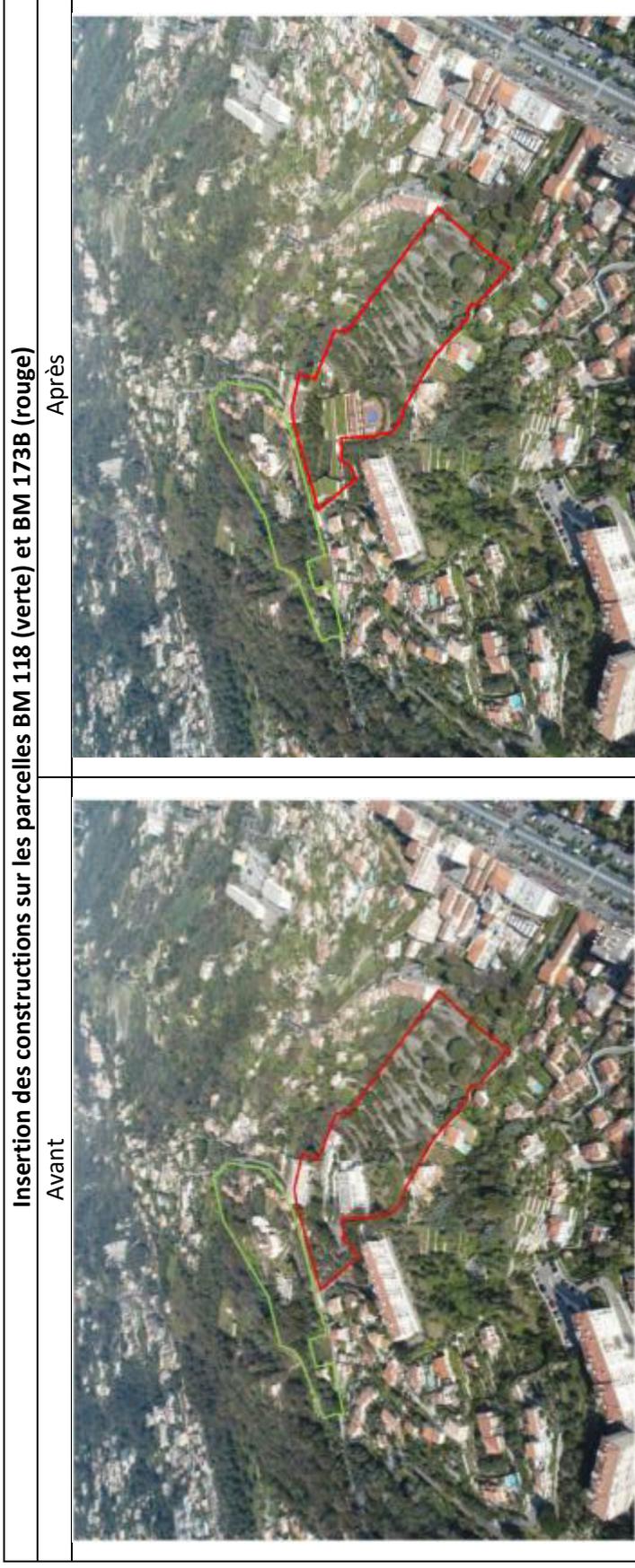
Intégration paysagère

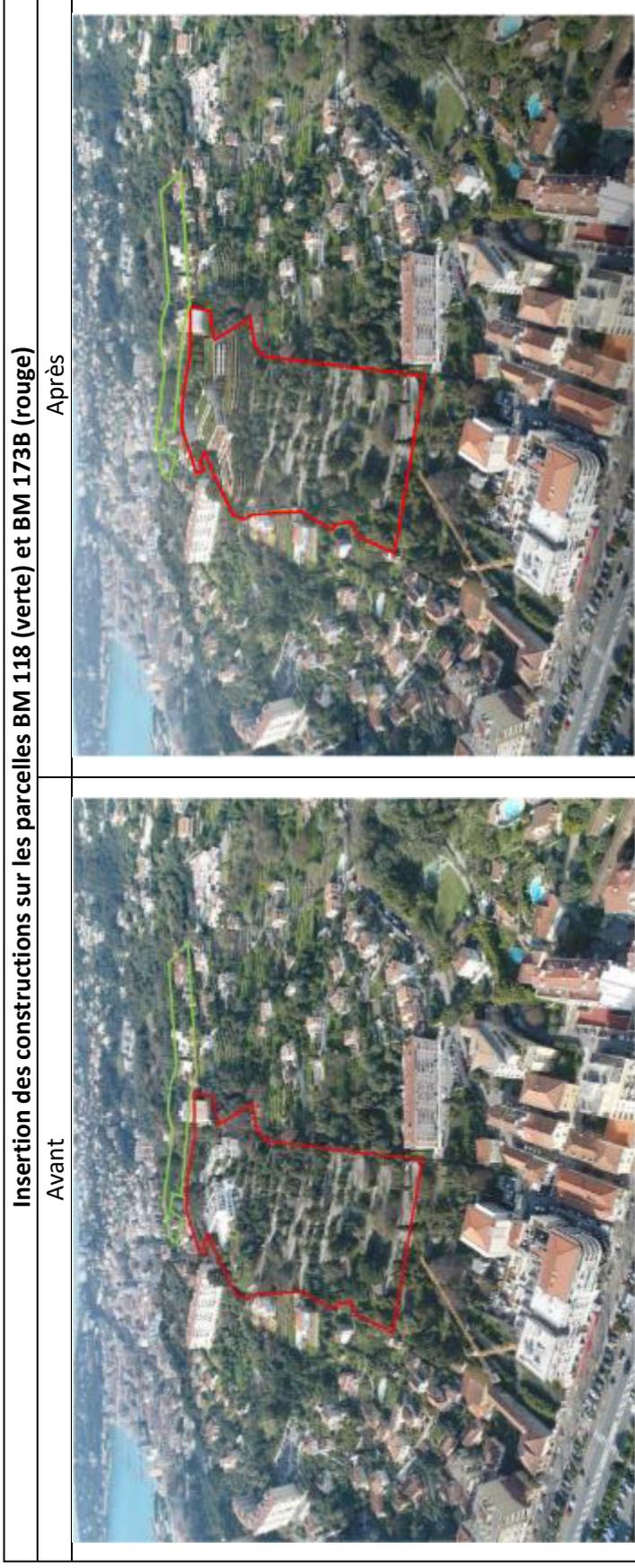
Afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement paysager existant, les nouveaux bâtiments seront conçus avec une architecture respectant l'esprit de la Côte d'Azur.

Des aménagements paysagers viendront renforcer l'intégration du projet dans son environnement immédiat, il sera notamment entouré d'arbres. Le projet proposera une grande diversité d'espaces et d'ambiances : prairies, bosquets, fruticées, haies, futaie pluristratifiée, zone humides temporaires, etc... soit autant de d'aménagements propices à l'intégration paysager du projet.

Rappelons également que l'enjeu lié à la présence à moins de 500 mètres de plusieurs monuments historiques est bien intégré au projet.

Les insertions paysagères réalisées à ce stade du projet sont présentées ci-après. Elles permettent d'apprécier la parfaite intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement local.





Vues depuis l'Avenue Cernuschi



Biodiversité

Une étude faune/flore a été réalisée en août 2024 par TINEETUDE Ingénierie.

Le périmètre d'étude a été parcouru lors de 4 visites de terrain par Mme. Séverine VENAT, le 20/06/2019, le 09/07/2019, le 20/07/2019, et enfin le 08/07/2024.

Au regard de cette étude, les impacts du projet sont présentés ci-après.

L'emprise du projet et des travaux d'aménagement se situe à proximité des zones ayant des enjeux forts donc induit **des impacts forts à moyen**. Selon les espèces et leurs habitats naturels, **les impacts peuvent être évités**.

Impact de la phase travaux

Les travaux qui impacteront les espèces et les habitats sont principalement :

- La démolition des bâtiments,
- La coupe et abattage des arbres
- Les terrassements pour implanter les bâtiments et parkings, et les aménager les espaces verts.

Les enjeux qualifiés de forts se situent dans les secteurs présentant :

- Des cavités et des gîtes potentiels pour les oiseaux dans les buissons (passereaux),
- Des Pins favorables pour l'Ecureuil roux,
- Des cavités de murs et murets en pierres favorables pour les reptiles (cortège de lézard),
- Des boisements (canopée) et cavités en galeries souterrains et des bâtiments formant des corridors écologiques pour les mammifères volants (Chiroptères) ainsi que des abris,
- Des zone humides (piscine) pour les amphibiens.

Ainsi, le projet de démolition et de reconstruction d'un quartier peut avoir des impacts en phase travaux :

- Sur la faune nidificatrice (reptile et avifaune) et sur l'hibernation de certaines espèces (reptiles),
- Sur le déplacement des chiroptères (continuités écologiques),
- Sur les espèces envahissantes qui peuvent se propager lors des travaux.

Dans la mesure où le projet de réhabilitation du quartier et d'aménagement des espaces verts se fera en appliquant les mesures d'évitement présentées ci-dessous, le projet n'induirait pas d'impact résiduel devant être compensé par des mesures compensatoires.

Type de mesure	N°	Description de la mesure
Evitement	ME1	Choix d'un calendrier de travaux de démolition, de terrassement et de coupe des arbres favorable pour la biodiversité
	ME2	Mise en défens des cavités et des boisements en milieux à forts enjeux
Réduction	MR1	Mesures limitant la propagation des espèces envahissantes
Accompagnement	MA1	Création de gîtes artificiels accueillant la faune <ul style="list-style-type: none">• Créer des refuges artificiels pour les oiseaux• Créer des gîtes à chauve-souris sur des arbres

Type de mesure	N°	Description de la mesure
		<ul style="list-style-type: none"> • Créer des abris pour reptiles • Créer des gîtes à insectes • Créer d'une mare pour les amphibiens proche de la zone humide en pied de falaise
	MA2	Création de toitures végétalisées et/ou des espaces verts : choix des semences et des plantations en faveur de la biodiversité
	MA3	Amélioration de la qualité de la trame noire
Suivi	MS1	Suivi écologique en phase chantier permettant le contrôle de l'application des mesures d'évitement

Impact de la phase d'exploitation

Lors de la phase d'exploitation les impacts seront généralement positifs sur la biodiversité à terme au regard des aménagements proposés, de la végétalisation du quartier et des mesures d'accompagnements en vue de remettre de la nature en ville.

Pendant la phase d'exploitation, les incidences, soit les effets permanents, sont qualifiées de nulles sachant que des mesures devront être mises en œuvre afin de favoriser la renaturation du quartier par la pose d'abris à faune, de plantations en strates véritable accueil pour la faune et de reconstituer une continuité écologiques fonctionnelle.

CONCLUSION

En conclusion, le projet immobilier de La Tournerie à Menton a été conçu pour répondre à des besoins spécifiques de logements, de services pour les seniors, et d'accueil touristique, tout en minimisant les impacts sur l'environnement local.

Il s'intègre de manière harmonieuse dans le tissu urbain existant, tout en offrant des infrastructures modernes et adaptées aux besoins actuels de la population.

Dans une démarche d'évitement et de réduction des impacts, plusieurs mesures ont été intégrées dès la phase de conception du projet. Ces mesures visent à minimiser l'empreinte écologique et à assurer une intégration harmonieuse dans le cadre environnemental de Menton, une commune aux caractéristiques naturelles et patrimoniales sensibles.