



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 31-03-2025 /

Dossier complet le : 03-04-2025 /

N° d'enregistrement : 002424/KK P

1 Intitulé du projet

Creation d'un complexe hotelier 5 * a Villefranche sur mer

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

OMNIUM CONSTRUCTIONS DEVELOP

Raison sociale

SAS Omnum Construction Develop Locations

N° SIRET

73920216600024

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

RANC

Prénom(s)

Philippe

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.))
41. Aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de mobiles de loisirs., 41A

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

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 depollution du site (ancienne usine a gaz), la demolition des infrastructures presentes et la creation d'un complexe hotelier en R+5 associe a 2 niveaux de sous-sol. Le projet comprend 112 places de stationnement destines aux vehicules legers et 28 places de stationnement destines au moto ; soit un total de 140 places de stationnement.

L'accès s'effectuera par l'avenue du General de Gaulle.

Les stationnements seront repartis entre le R-1 et le R-2.
La residence hoteliere comportera 77 chambres d'hotel et 38 apart-hotel et un restaurant de 250 m² accessible a tous.

L'hotel sera equipe d'un SPA de 1800 m² et accueillera en moyenne 100 visiteurs/jour.

Le projet vise un niveau de qualification BREEAM niveau Excellent

4.2 Objectifs du projet

Ce projet a pour objectif de renforcer l'offre hoteliere sur la commune.

Les parcelles de projet se trouvent en zone UPo1 et UPo2 compatible avec le projet.

Cet hotel 5 etoiles sera munis de 77 chambres et 38 apart-hotel et emploiera 100 salaries.

La creation des stationnements au sein meme du projet permet d'apaiser le trafic aux abords du site et interdire tous stationnements sauvages genants au sein du domaine public.

Le projet permettra aussi de depolluer un site occupe de 1892 a 1955 par des activites de production de gaz de distillation de la houille.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le démarrage des travaux est prévu en Septembre 2026, pour une durée de 27 mois et comprendra :

- Prospection par un ecologue des bâtiments à démolir,
- Démolition des bâtiments existants avec les précautions mises en évidence par l'ecologue,,
- Dépollution et terrassement de masse,
- Fondation et superstructure,
- Réseaux et canalisation,
- Travaux intérieurs de second œuvre,
- Finition et aménagement paysager.

Le démarrage en septembre permet de respecter le calendrier écologique.

Le chantier fera l'objet d'une charte pour un chantier exemplaire. Cette charte (cf. annexe A16) sera annexée à tous les lots liés aux travaux. La mise en œuvre des exigences sera de la responsabilité du lot Gros Œuvre qui devra désigner un responsable environnement.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

En phase exploitation, le complexe hôtelier dynamisera le secteur d'un point de vue emploi et touristique. L'étude de mobilité (A 10) réalisée met en évidence que le projet a un faible impact sur les différents modes de transports et accès aux bâtiments.

Le projet intègre la création de locaux à vélo, de casiers et de douche afin d'inciter le personnel à utiliser les modes de transport doux.

Le parking sera muni de 4 places pour véhicules électriques et 20 places seront pré-équipées.

La fréquentation du SPA sera d'environ 100 usagers/jour.

Les dispositifs de traitement de l'eau du SPA seront conformes à la réglementation en vigueur. (cf. note en annexe A8).

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à permis de construire. Le permis de construire sera déposé début avril 2025. Les concessionnaires valideront les branchements aux réseaux EU/AEP et EP, ils ont été sollicités au préalable.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface des parcelles Surface de plancher place de stationnement	(4500, m²) (9500, m²) (140, places)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 17 Voie : Avenue du General de Gaulle
Lieu-dit :
Localité : 17 Avenue du General de Gaulle 06230 Villefranche-sur-Mer
Code postal : 06230 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 7°18'27"E Lat. : 43°42'2"N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

UPo1 et UPo2

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Villefranche sur mer
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	Le territoire n'est pas couvert par un Plan de Prévention du Bruit, mais par un plan d'exposition au bruit relatif a l'aerodrome de Nice Cote d'azur.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	Porter a connaissance de l'alea retrait/gonflement des sols argileux - Site en zone d'alea faible.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	PPRN mouvement de terrain - approuve le 13/06/2012. Site non concerne
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	le site est sur une ancienne usine a gaz. des etudes specifiques ont ete realisees ainsi qu'un plan de gestion des deblais pour un montant de depollution d'environ 3 millions € (cf. A11)
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Le projet se situe a plus de 300m du site "corniches de la Riviera" FR9301568 - Directive habitat.
D'un site classé ?	☐	☒	

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Le projet genera des consommations en eau potable pour le fonctionnement du SPA, du restaurant et de l'hotel. Il sera raccorde au reseau AEP communal. Ces elements sont detaillés dans la note en annexe A8.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Bien que compose de 2 niveaux de sous-sols, les elements du suivi piezometrique mettent en evidence l'absence de nappe. Les resultats des suivis piezometriques sont detaillés dans la note en annexe A8.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	le projet prevoit de depolluer le site et de creer 2 niveaux de sous-sols pour un volume de deblais estime a 33 000m ³ . La gestion des deblais est detaillee en annexe A11.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet necessite des materiaux d'apport de construction. Conformement aux exigences BREEAM ils seront choisis minutieusement pour limiter les impacts environnementaux-(cf A 16)
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Les concessionnaires ont été joints lors du montage du permis de construire.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Malgré la réalisation d'une étude faune/flore, un risque persiste lors de la démolition des bâtiments existants. C'est pour cela que le maître d'ouvrage s'engage à faire passer un écologue pour définir si le site accueille des chiroptères préalablement à la démolition et à suivre ses recommandations.
Milieu naturel	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 ?	☐	☒	Le site d'étude est une ancienne usine à gaz, largement urbanisée. Une étude faune/flore a été menée et met en évidence l'absence d'espèce protégée (hormis le Laurier rose). Le projet se situe à plus de 300m du site "corniches de la Riviera" FR9301568 - Directive habitat.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet se trouve au droit d'une ancienne usine à gaz. Il est principalement occupé par des bâtiments et des espaces revêtus.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site d'étude est concerné par un potentiel de retrait/gonflement d'argile. Le site est dans une zone d'aléa faible. Ces éléments seront intégrés à la conception des ouvrages.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	le SPA, le restaurant et l'hôtel seront conçus pour interdire tout risque sanitaire. Les recommandations de l'étude de pollution des sols A11 seront suivies)
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☒	☐	Le site sera dépollué conformément au plan de gestion (A11) établi.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	La fréquentation du site induit des déplacements. Une étude de mobilité a été réalisée et conclut que l'incidence sur le trafic du projet sera faible. (cf. A10).
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	En phase travaux, le projet génère du bruit. Cependant, la charte chantier exemplaire prévoit de nombreuses mesures pour limiter l'incidence du chantier aux avoisinants.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Une étude acoustique incluant des mesures in situ a été réalisée et définit les éléments à mettre en œuvre pour protéger les usagers. (cf. A12).
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	En phase travaux, le projet génère des vibrations. Cependant, la charte chantier exemplaire (A16) prévoit de nombreuses mesures pour limiter l'incidence du chantier aux avoisinants.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet prévoit un éclairage de façade. Celui-ci pourra être réduit sur certaines plages horaires.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le site d'étude est en milieu urbain.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En phase travaux, le projet génère des rejets dans l'air. Cependant, la charte chantier exemplaire (A16) prévoit de nombreuses mesures pour limiter l'incidence du chantier aux avoisinants.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Le fonctionnement du SPA engendre des rejets au réseau Eu et EP. Ils sont détaillés dans la notice jointe (A8).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les eaux pluviales seront collectées et traitées avant rejet (cf. annexe A14)
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Le terrassement engendrera des déchets. Les modalités de gestion sont détaillées en annexe 11. Le fonctionnement du projet (restaurant, hôtel) générera des déchets de type domestiques.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Des insertions paysagères (A15) ont été réalisées et mettent en évidence que le projet s'intègre dans la continuité du tissu urbain.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

Nous considérons que le projet ne doit pas être soumis à évaluation environnementale considérant que :

- le projet prévoit de dépolluer un site pollué et que les études complémentaires ont été réalisées,
- la mise en œuvre d'un projet permettant de dynamiser l'emploi et le secteur touristique,
- la mise en œuvre d'un chantier exemplaire permettant de limiter les impacts sur la qualité de l'air, la gestion des déchets, les nuisances sonores,
- l'engagement du maître d'ouvrage concernant le passage d'un ecologue préalablement à la démolition des bâtiments existants et le suivi de ses recommandations,
- la conception minutieuse permettant de protéger les usagers des nuisances sonores.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	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).	☐
4	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.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☐
7	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.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d’ouvrage ou petitionnaire

ⓘ 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		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l’honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l’environnement requises au titre d’autres législations applicables ☒

Je certifie sur l’honneur l’exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)