



## MOTU 1

**Demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du Code de l'environnement**

**Projet de reconversion du site « Diabes bleus » (06)**

Annexe A : Présentation du projet



Janvier 2023

Le présent dossier de demande d'examen au cas par cas comprend :

- Le Formulaire CERFA n°14734\*03,
- Les 6 annexes obligatoires :
  - PJ 1 : Information nominatives relatives au maître d'ouvrage ou au pétitionnaire,
  - PJ 2 : Plan de situation à échelle 1/25000<sup>ème</sup>,
  - PJ 3 : Photographies de la zone d'implantation du projet,
  - PJ 4 : Plans du projet,
  - PJ 5 : Plan des abords du projet à échelle 1/2500<sup>ème</sup>,
  - PJ 6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000,
- Des annexes facultatives, pour la bonne compréhension du dossier :
  - Annexe A : Notice de présentation du projet,
  - Annexe B : Cartographies de l'état initial,
  - Annexe C : Plan de gestion et analyse de risques résiduels démontrant la compatibilité du milieu souterrain avec le projet
  - Annexe D : Notice de dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales
  - Annexe E : Etude vibratoire
  - Annexe F : Estimation des quantités de déchets
  - Annexe G : Note écologique
  - Annexe H : Etude trafic

## Présentation des travaux prévus

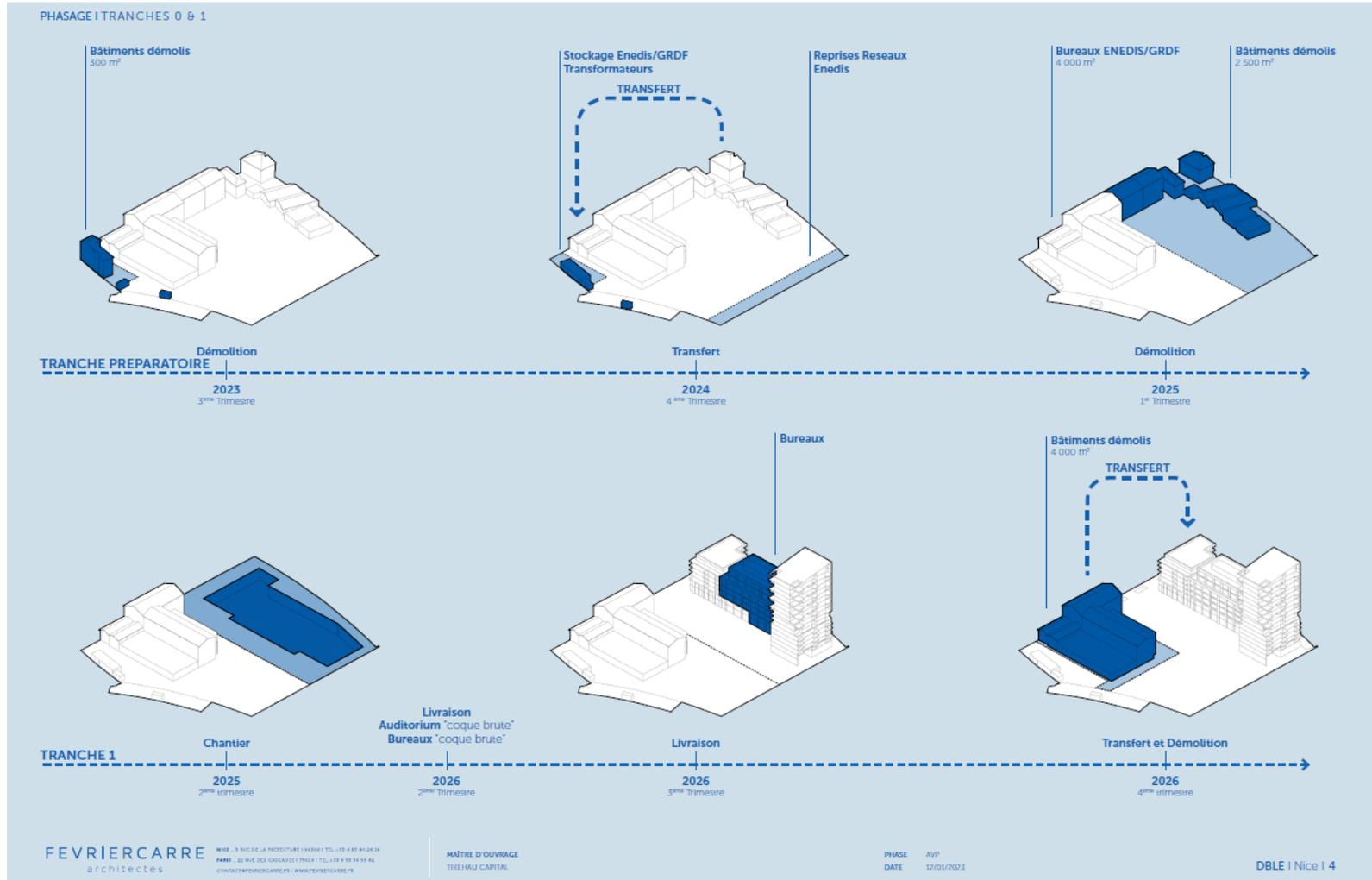
Le site est actuellement occupé par des bâtiments de bureaux et d'activité des sociétés ENEDIS et GRDF, sur l'ancienne parcelle ENGIE. Ainsi, des travaux de démolition sont prévus en amont du projet.

### Description des travaux :

Les travaux comprendront :

- la démolition des constructions existantes (bâtiments industriels et bureaux),
- le décapage du terrain,
- le terrassement des sols,
- la construction de 2 niveaux de sous-sols (parking souterrain),
- l'installation des réseaux (eaux domestiques, eaux pluviales, électricité,...) et des dispositifs de traitement,
- le dévoiement des réseaux HTA existant sur la parcelle,
- des aménagements d'espaces publics,
- la construction des différents bâtiments,
- le raccordement au réseau de chaleur urbain,
- l'aménagement de toitures végétalisées,
- l'installation de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques),
- l'aménagement du jardin en pleine terre.

Les travaux se dérouleront selon le phasage illustré par la figure en page suivante. Le commencement des travaux est projeté en 2023, pour une durée estimée à 6 ans.



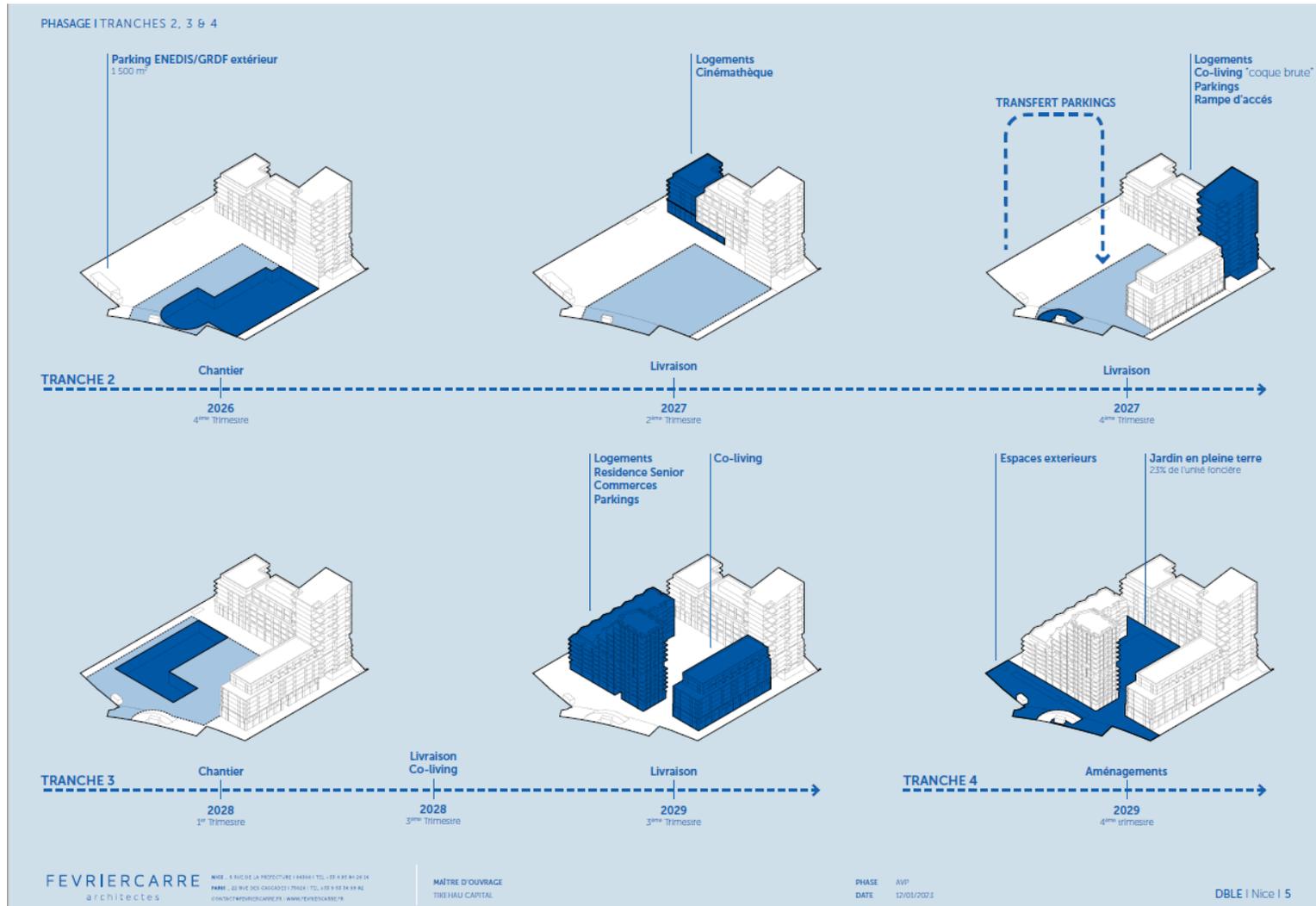


Figure 1 : Phasage des travaux projetés pour la reconversion du site « Diables bleus »

### Gestion des déchets :

Les déchets de démolition des bâtiments seront triés selon leur nature et évacués par des prestataires vers les filières agréées. Un diagnostic des quantités de déchets produits a été réalisé par VALGO (Cf. Annexe F). Le volume total de déchets a été évalué à environ 7400 m<sup>3</sup>.

Dans le cadre de la réalisation du diagnostic déchets à réaliser avant démolition, un diagnostic amiante et plomb a été réalisé sur les bâtiments.

### Gestion des sols pollués et compatibilité du projet :

Les opérations de démolition et de terrassement seront excédentaires en matériaux, notamment par la création de 2 niveaux de sous-sols. Les terres seront évacuées vers des centres de stockage de déchets.

La zone de projet est identifiée comme site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex-BASOL), il est identifié **SSP000410101**.

Un diagnostic du milieu souterrain a été réalisé par la société Antea Group.

Afin de prendre en compte la mise en œuvre des fondations, un décaissement supplémentaire a été retenu sous les niveaux bruts des sous-sols pour les fondations, soit un terrassement à 8 m de profondeur. Le volume global de terre à gérer dans le cadre du projet est estimé à **49 840 m<sup>3</sup>** et il est réparti comme suit :

- Volume matériaux inertes : **41 427 m<sup>3</sup>**
- Volume matériaux non inertes (sous-sols + spots de pollution) : **8 413 m<sup>3</sup>**

En considérant les données de la tranche 5-6m et sur l'hypothèse que les sols sous-jacents possèdent les mêmes qualités, le volume de spot de pollution atteint **1 759 m<sup>3</sup>** pour un terrassement à 8 m de profondeur, en raison de la présence d'un spot de pollution en partie Est du site.

Les filières de gestion hors site susceptibles d'accueillir les terres non inertes et les volumes associés sont présentées ci-après sur la base des résultats d'analyse. Les détails de la répartition par tranche de sol des spots de pollution y ont également été intégrés :

	Catégories pressenties des terres à terrasser					
	Profondeur (en m)	Inerte (ISDI)	ISDI+	ISDND ou biocentre	ISDD*	Dont spot de pollution
Volume en m <sup>3</sup> (en place, hors talutage)						
<b>1<sup>er</sup> niveau de sous-sol</b>	0 - 1	5 272	343	455	160	160
	1 - 2	3 930	805	1 170	325	320
	2 - 3	3 895	1 690	560	85	82
	3 - 4	5 265	-	880	85	245
<b>2<sup>ème</sup> niveau de sous-sol</b>	4 - 5	5 740	-	325	165	163
	5 - 6	5 775	190	-	265	263
	6 - 7	5 775**	190**	-	265**	263**
<b>Fondations</b>	7 - 8	5 775**	190**	-	265**	263**
	<b>Sous total</b>	<b>41 427</b>	<b>3 408</b>	<b>3 390</b>	<b>1 615</b>	<b>1 759</b>

\*Sous réserve de la délivrance d'un CAP par les filières

\*\* Prise en compte des données de la tranche 5-6 m en raison de l'absence de données sur les tranches de 6 m à 8 m

### Apport de matériaux :

De la terre végétale sera importée dans le cadre de la création de l'îlot central (jardin en pleine terre). Ce volume est estimé à environ 1700 m<sup>3</sup>.

### Gestion des enjeux écologiques :

Absence de potentiel écologique identifié, la zone protégée la plus proche se situant à 1 km du projet (site Natura 2000 – directive habitats « Corniches de la Riviera » - FR93015668) et absence de végétation sur le site.

**Le projet présentera 25 % de surface de pleine terre, ce qui implique une réduction de 23 % de l'imperméabilisation par rapport à la situation actuelle.**

### Trafic routier (phase travaux) :

D'après le site de la Métropole Nice Côte d'Azur, sur l'avenue des Diables bleus (entre la rue Honoré Baillet et la rue Vingt Deuxième B.C.A), ont été comptés des trafics moyens journaliers (TMJ) de 7339 véhicules dans un sens et 6822 véhicules dans le sens opposé en 2021 (évalué sur une durée de 6 mois). On peut donc estimer un TMJ global de  $(7\ 339 + 6\ 822) = 14\ 161$  véhicules par jour sur l'avenue des Diables Bleus à proximité de la zone de projet.

Le trafic routier nécessaire pour évacuer les terres et importer la terre végétale est estimé à environ 10 camions/jour sur 14 mois. Pour estimer le trafic induit en phase travaux, la somme des volumes de terre à évacuer (49840 m<sup>3</sup>) et à importer (1700 m<sup>3</sup>) a été divisé par la capacité d'un camion (20 m<sup>3</sup>) puis par le nombre de jours estimé pour évacuer ce volume (~ 280 jours travaillés).

Le trafic routier nécessaire pour évacuer les déchets de démolition est estimé à environ 4 camions/jour sur 5 mois. Pour estimer ce trafic, le volume de déchets à évacuer (~ 7326 m<sup>3</sup>) a été divisé par la capacité d'un camion puis par le nombre de jours estimé pour évacuer ce volume (~ 100 jours travaillés).

Le trafic est estimé entre 5 et 10 camions par jour pour les autres phases de chantier.

### Gestion des eaux souterraines :

Le projet est soumis au régime de déclaration selon la nomenclature IOTA pour la **rubrique 1.1.1.0** :

« Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau. »

**Un Dossier Loi sur l'Eau sera réalisé au titre de la rubrique 1.1.1.0. dans le cadre du projet.**

Un rabattement de nappe sera effectué dans le cadre des travaux pour une durée inférieure à 1 an (3 phases de terrassement de 4 mois). Cependant, le débit d'exhaure étant estimé à 5 m<sup>3</sup>/h, le projet n'est pas soumis aux rubriques IOTA correspondantes (1.1.2.0 et 1.2.1.0). **Une autorisation provisoire de rejet au réseau d'eau pluviale sera demandée et la qualité de l'eau rejetée respectera les seuils de rejet d'autorisation.**

Par ailleurs, les investigations montrent que le projet est globalement situé sur une zone argileuse sur 10 m de profondeur. **En phase définitive, la lithologie recoupée par la fouille sera caractérisée et un suivi piézométrique sera mis en place en amont afin de s'assurer de l'absence d'impact sur la nappe.**

## Présentation du projet

Le projet concerne le développement d'environ 30 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher multi produits avec un socle commun de commerces sur lequel s'élèvent à différentes hauteurs (entre R+6 et R+17 ponctuel) des logements et des bureaux. L'ensemble compte également deux niveaux de parkings enterrés comptant environ 320 places de stationnement.

Le projet d'aménagement prévoit :

- des logements totalisant 12 470 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- des commerces (350 m<sup>2</sup>) ;
- un auditorium (2050 m<sup>2</sup>) ;
- une résidence sénior (5280 m<sup>2</sup>) ;
- des bureaux (4545 m<sup>2</sup>) ;
- un espace de co-living (5870 m<sup>2</sup>) ;
- un grand îlot vert au centre de la zone de projet ;
- des voies de circulation et parkings ;
- des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Le projet comprend 2 niveaux de sous-sols avec niveau du plancher bas du R-2 situé à -7,15 m/sol soit 10,42 m NGF.

### PLU

La commune de Nice dispose d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm), approuvé le 25/10/2019. Suite à son approbation, la Métropole Nice Côte d'Azur a conduit plusieurs procédures d'évolution du document d'urbanisme métropolitain, la dernière modification opposable date du 12 novembre 2022.

Les documents d'urbanisme communaux, plans locaux d'urbanisme ou cartes communales, ont été rendus caducs au moment de l'opposabilité du document d'urbanisme métropolitain le 5 décembre 2019. Aujourd'hui, ils n'ont plus de portée juridique.

Le plan de zonage de la nouvelle carte interactive du PLU indique que le projet est implanté en zone UBb1.

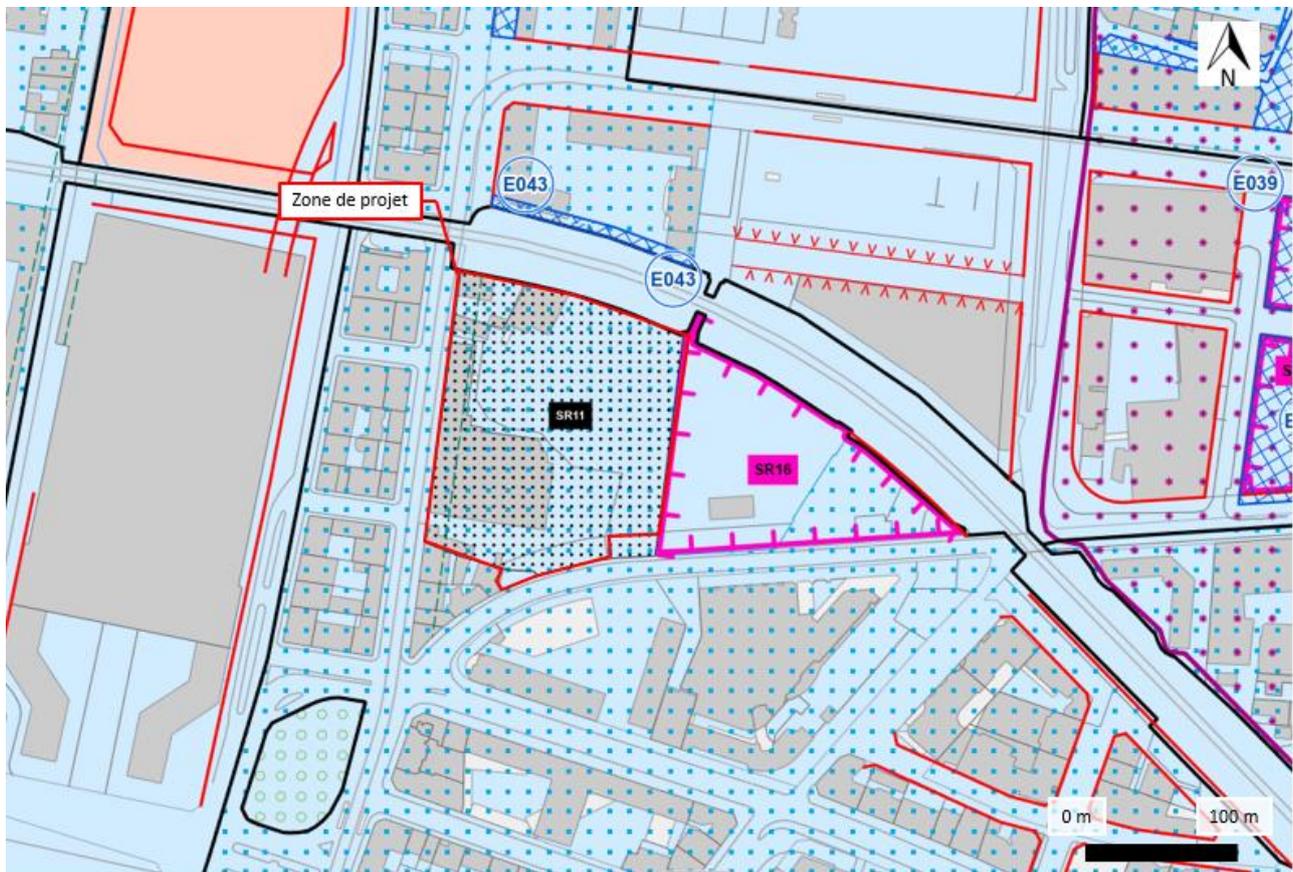
La zone UB correspond à une zone de quartiers urbains denses.

Dans toute la zone UBB sont autorisés :

- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OPA) du PLUm.
- Les dépôts et déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone.
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes, ....etc

La figure suivante localise la zone de projet dans un extrait cartographique du PLUm de la Métropole Nice Côte d'Azur.

**Figure 2 : Extrait du plan de zonage du PLUm de la Métropole Nice Côte d'Azur**



Source : <https://cartes.nicecotedazur.org/portal/apps/webappviewer/>

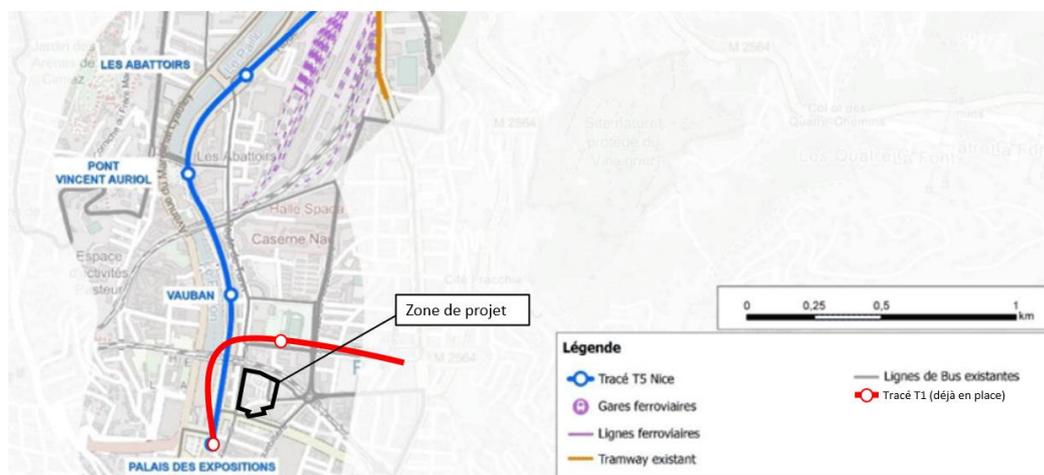
Les activités projetées (logements, commerces, bureaux,) sont autorisées dans la zone UBB.

A noter que le règlement de cette zone implique pour le projet une emprise au sol maximum des bâtiments de 55 % et 30 % des bâtiments du projet peut être jusqu'à 50 m de hauteur.

## **Cohérence avec l'OAP et justification du projet :**

### Orientations générales pour une meilleure cohérence entre urbanisme et transport :

Le projet des Diabes bleus répond pleinement aux enjeux de l'OAP mobilité qui vise à retrouver une cohérence urbaine des nouveaux aménagements au regard de leur desserte. Le projet jouxte les réseaux existant du tramway (ligne 1) ou à venir (ligne 5). Il se situe en effet le long du passage de la ligne 1 sur la route de Turin (arrêts Rhin et Danube et St Jean d'Angely) et à proximité immédiate du départ de la future ligne 5 le long du futur Palais de la Culture en direction du Paillon et de Drap. Le projet favorise les connexions à ces stations pour une desserte optimisée du projet (création de venelles piétonnes vers le Palais de la Culture ou prise en compte des cheminements piétons existants vers St Jean d'Angely).



Dans ce cadre, la programmation favorise une mixité d'usages très riche au niveau des rez-de-chaussée ou dans les étages. De nouveaux commerces de proximité, des services sont programmés le long des venelles piétonnes et de la route de Turin. L'auditorium ouvert au public sur la route de Turin sera desservi par la ligne 1 du tram, facilitant de fait les déplacements courts. Dans les étages, la programmation intégrera des logements (accession et sociaux), une Résidence Sénior, des bureaux, un pôle de coworking/co-living. Cette mixité programmatique favorisera la vie de quartier par l'apport d'une densité de personnes qui vivra sur place ou fréquentera le projet pour des usages spécifiques, entraînant une intensification de la vie du quartier.

La réalisation du projet prendra aussi en compte les besoins logistiques nécessaires au fonctionnement des différents programmes :

- Sous-sol technique et logistique permettant d'assurer les livraisons et le stockage,
- Un accès unique au parking enterré depuis l'avenue des Diabes Bleus sera dimensionné avec des hauteurs sous poutres suffisantes pour autoriser le passage des utilitaires pour la desserte, livraison des programmes le nécessitant (co-living, bureaux, auditorium, ...).

**Le nouveau quartier sera exclusivement réservé aux piétons, la voiture et les utilitaires étant captés en un point spécifique pour disparaître complètement de l'espace public produit.**

### La ville constituée :

Le projet fait la part belle aux cheminements piétonniers et mode doux. Les accès fluidifiés aux transports en communs et aux quartiers avoisinants (St Jean d'Angely, Coulée verte et Palais de la Culture...) renforcent l'ancrage du projet dans la ville constituée. Les nouvelles venelles piétonnes et la consolidation des venelles existantes renforcent une qualité d'usage et favorise un quartier durable où services et

commerces de proximité sont directement accessibles depuis l'espace public piétonnisé. Sur la route de Turin, l'élargissement des trottoirs proposé (9m) permet une accessibilité aux rez-de-chaussée accrue depuis les arrêts du tram jusqu'à l'auditorium.

La qualité de l'espace public produit est dû également à une volonté forte de végétaliser le projet. Du parc intérieur en pleine terre en cœur d'îlot jusqu'aux plantations d'alignement prévues sur la route de Turin ou les venelles piétonnes, le projet est réfléchi pour proposer une limitation de zones imperméabilisées au profit d'espaces végétalisés et ombragés.

**Un accompagnement lumineux est proposé qui permettra une meilleure traversée et sécurisation des espaces publics produits. Une attention particulière est liée au raccordement sur les grands axes jouxtant le projet (route de Turin et avenue des Diables Bleus) qui recevront un éclairage adapté aux piétons mais aussi au trafic routier, en concordance avec les principes d'éclairage et d'aménagement de la Ville.**

### **Fonctionnement de la zone d'aménagement :**

#### *Alimentation électrique :*

De même qu'actuellement, la zone de projet sera alimentée par le réseau électrique communal. Le bureau PI conseil (cabinet de conseil stratégique) estime une consommation de 6 548 MWh/an et une puissance électrique nécessaire de 3200 kVA.

#### *Alimentation en eau potable :*

Les bâtiments seront raccordés au réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Nice, pour les besoins domestiques des logements et des commerces. Le bureau PI conseil estime une consommation d'environ 202 400 l d'eau par jour pour l'ensemble du projet.

#### *Chauffage :*

Le projet des Diables Bleus étant toujours en phase d'avant-projet, les principes de chauffage et climatisation ne sont pas encore finalisés. Les différentes solutions envisagées sont étudiées dans l'étude d'approvisionnement, et sont classées par ordre de pertinence dans le tableau ci-dessous.

Le bureau PI conseil estime une consommation d'environ **2365 MWh/an** pour le chauffage, **930 MWh/an** pour l'eau chaude sanitaire et **3550 MWh/an** pour le froid, soit au total **6845 MWh/an**.

	Chauffage (CH)	Froid (FR)	Eau Chaude Sanitaire (ECS)
<b>Solution 1</b>	Raccordement au RCU	Raccordement au RCU	Raccordement au RCU
<b>Solution 2</b>	Raccordement au RCU	Pieux géothermiques + Appoint PAC	Raccordement au RCU
<b>Solution 3</b>	Raccordement au RCU	PAC air/eau dans les entités concernées	Raccordement au RCU
<b>Solution 4</b>	Pieux géothermiques + Appoint PAC	Pieux géothermiques + Appoint PAC	ECS thermodynamique ou solaire + Appoint PAC
<b>Solution 5</b>	PAC air/eau	PAC air/eau réversible pour les locaux concernés	ECS thermodynamique ou solaire
<b>Solution 6</b>	Géothermie sur nappe	Géothermie sur nappe	ECS thermodynamique

### **Analyse des solutions 1 – 2 – 3**

Le raccordement au réseau de chauffage urbain (RCU) est envisagé comme système pressenti pour le raccordement en chauffage et ECS du projet sur l'ensemble des entités.

Le complément en froid pour les entités concernées (à savoir Bureaux, Accession, Co-Living, Commerces, RSS et Médiathèque) se fera soit :

- Avec le RCU par une machine absorption raccordée au réseau de chaleur,

- Avec un système de sondes géothermiques noyées dans les pieux de fondation. La faisabilité de mise en œuvre des pieux géothermiques reste à déterminer dans l'attente d'essais et d'études complémentaires.
- Avec des PAC air/eau

#### **Analyse de la solution 4**

Des sondes géothermiques sont couplées aux pieux de fondation pour la production de chaud et de froid. Comme indiqué précédemment, la faisabilité de mise en œuvre des pieux géothermiques reste à déterminer dans l'attente d'essais et d'études complémentaires.

L'ECS pourrait être produite par des panneaux solaires thermiques avec appoint, ou avec de l'ECS thermodynamique.

#### **Analyse de la solution 5**

Les différentes entités sont dans cette solution raccordées à des PAC air/eau réversibles ou non selon l'entité. L'ECS pourrait être produite à l'instar de la solution précédente : soit par des panneaux solaires thermiques avec appoint, soit avec de l'ECS thermodynamique.

#### **Analyse de la solution 6**

La solution de géothermie sur nappe avec pompage et rejet est à ce stade des études une solution qui n'est pas retenue.

#### Gestion des eaux usées domestiques :

En conformité avec le Règlement du service public de l'assainissement, de MNCA (Métropole Nice Côte d'Azur) et du PLU en vigueur, il sera prévu un raccordement des eaux usées (EU) issues des entités construites vers le réseau d'égout et/ou réseau EU de la ville de Nice.

Ces branchements seront raccordés sur les deux canalisations existantes et passantes sous l'emprise du domaine public : l'un sous la route de Turin, à l'Ouest du projet et l'autre au Sud de l'opération, sous l'emprise de l'avenue des Diabls Bleus.

**A chaque rejet sera implanté un siphon disconnecteur à ventiler en toiture, et un regard de visite en limite de propriété.**

#### Gestion des eaux pluviales :

Une notice de dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales a été réalisé par Anteagroup dans le cadre du projet (Cf. Annexe D).

Il est prévu la mise en place de volumes de rétention indépendants : un volume de rétention dédié aux eaux pluviales de toiture et un volume de rétention dédié aux eaux pluviales de voiries et espaces verts.

Au vu de la réglementation en vigueur et des informations connues, les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Dimensionnement réalisé pour une **période de retour de 30 ans**, d'après la doctrine régionale sur la Rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau.
- **Débit de rejet de maximum 0,003 L/s/m<sup>2</sup>** de surface imperméabilisé.

Le volume utile minimum retenu pour la *rétention des eaux de toiture* est de **365 m<sup>3</sup>** et le débit de fuite régulé au maximum à **13 l/s**.

Le volume utile minimum retenu pour la *rétention des eaux de voiries et espaces verts* est de **344 m<sup>3</sup>** et le débit de fuite régulé au maximum à **11 l/s**.

La mise en place de volumes de rétention indépendants tels que dimensionnés dans la notice (Cf. Annexe D), est compatible avec la réglementation en vigueur (PLU, arrêtés préfectoraux).

Les volumes utiles calculés dans la notice de dimensionnement permettront le bon fonctionnement hydraulique de la zone pour des périodes de retour inférieures ou égales à 30 ans pour les bassins de rétention, au vu des informations possédées à ce jour.

**Les EP seront rejetées au réseau receveur existant implanté sous l'avenue des Diablos Bleus.**

Trafic, stationnement et modes de circulation :

Une étude et analyse des trafics en situation future a été réalisée par Atlantic Transports en janvier 2023 (Cf. Annexe H : Etude trafic).

De manière générale, les effets du projet alliés aux surplus modérés de trafics tous modes qu'il génère ne devraient pas altérer les conditions de déplacements actuellement observées sur site. Il en est de même au regard des nuisances conditionnées par les rejets de polluants dans l'atmosphère.

Le secteur et plus particulièrement les Avenues des Diablos Bleus et Route de Turin devront faire l'objet d'une attention soutenue au regard de la sécurité et plus particulièrement des problématiques de cohabitation entre les modes motorisés et doux (piétons, vélos, ...).

Gestion des déchets :

Les déchets seront principalement des déchets ménagers et de bureau (logements et bâtiment tertiaires). Ils seront collectés par les services publics de la ville de Nice.

Les déchets d'activités d'ENEDIS et GRDF seront gérés avec leurs propres prestataires, comme à l'heure actuelle.

**Les déchets d'entretien paysagers seront traités par la société en charge de ces entretiens.**

**Présentation de plusieurs vues en coupe/perspective du projet :**



*Vue depuis la route de Turin*



*Vue du jardin en pleine terre*



*Vue Mail Sud*

Source : FEVRIER CARRE architectes