

# SCI PAOLO

## Projet de construction d'une plateforme logistique secteur Lingostière à Nice

Compatibilité du projet avec les prescriptions  
du PPRi de la Basse Vallée du Var



2023-CIACA-000002

V3 – 15/02/2024

Rédacteurs : R. DIETRICH / S. PARCE

# SOMMAIRE de l'étude

---

**POSITION DU PROJET PAR RAPPORT AU ZONAGE PPRI DE LA BASSE VALLÉE DU VAR**

**POSITION DU PROJET PAR RAPPORT À L'ATLAS DES ZONES INONDABLES**

**AMÉNAGEMENTS EN ZONES INONDABLES**

**AMÉNAGEMENTS EN ZONE ROUGE R3**

**AMÉNAGEMENTS EN ZONE BLEUE B5**

**AMÉNAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6**

**AMÉNAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6 – EMPRISE AU SOL**

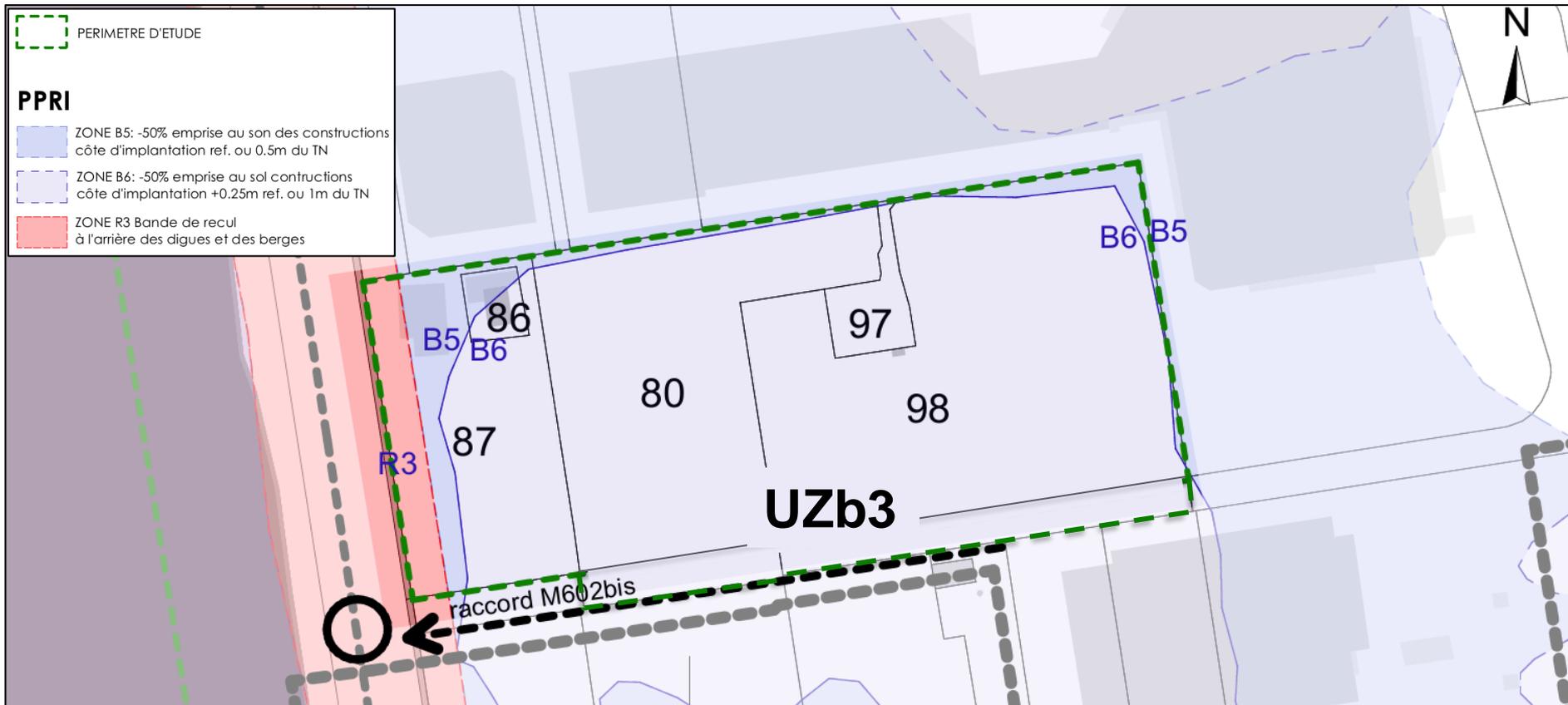
**AMÉNAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6 – COTE D'IMPLANTATION**

**AMÉNAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6 – PARKINGS SOUTERRAINS**

**PRÉCONISATIONS NOTABLES EN ZONE BLEUE B6**

**DOSSIER LOI SUR L'EAU**

# POSITION DU PROJET PAR RAPPORT AU ZONAGE PPRI DE LA BASSE VALLÉE DU VAR



→ **Le projet est concerné par une zone Rouge R3 « Bande de recul à l'arrière des digues et des berges », une zone Bleue B5 « Aléa exceptionnel faible à modéré » et une zone Bleue B6 (quasi-totalité des aménagements du projet à l'exception d'une petite rampe d'accès aux transformateurs sur pilotis) « Aléa exceptionnel fort à très fort »**

→ La proximité du **cours d'eau du Var (à l'Ouest) par rapport au projet** explique la présence d'une **zone Rouge R3 sur le projet**

# POSITION DU PROJET PAR RAPPORT AU ZONAGE PPRI DE LA BASSE VALLÉE DU VAR

## 4.2.2 - LORSQUE LA COTE DE REFERENCE N'EST PAS REPRESENTEE SUR LE PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

La cote d'implantation est égale à la cote du terrain naturel augmentée d'une hauteur  $H$  dépendante de la zone correspondante. Les irrégularités de terrain locales d'ampleur modeste ne sont pas à prendre en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée (bleue ou rouge). Ainsi dans le cas de petits talwegs, dépressions ou cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants, conformément aux schémas suivant :

Schéma n°4 Définition de la cote d'implantation – sans cote de référence – cas n°1

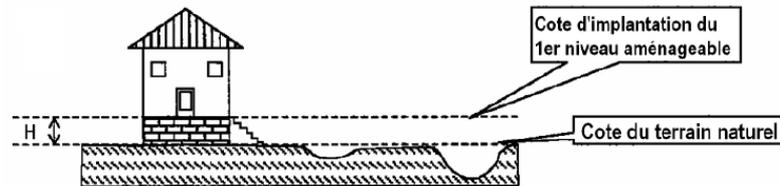
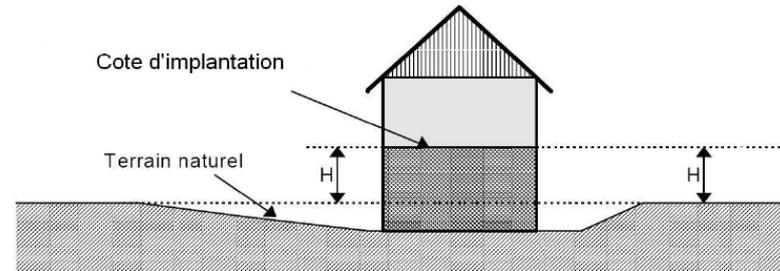


Schéma n°5 Définition de la cote d'implantation – sans cote de référence – cas n°2

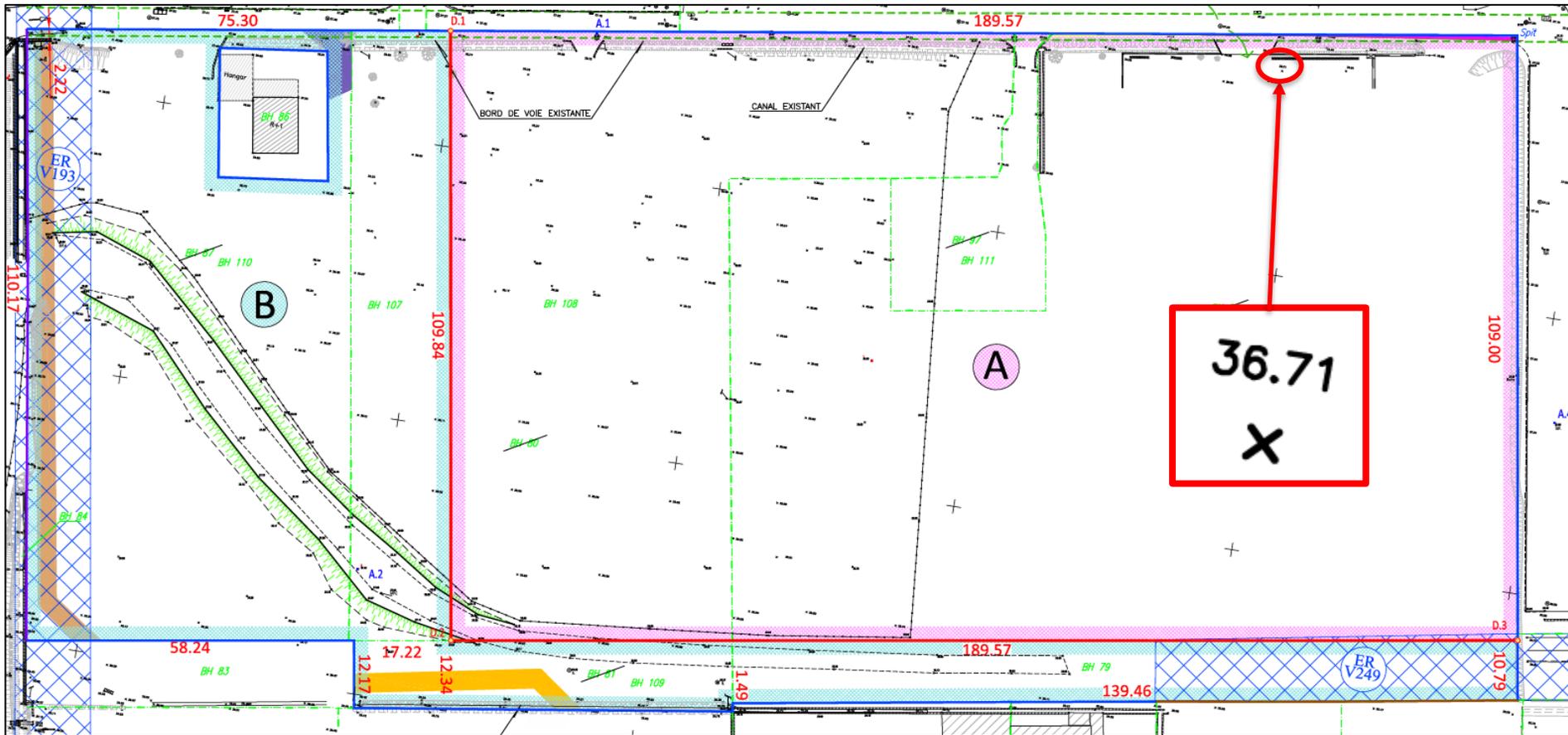


En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée à partir du terrain naturel initial.

→ Les cotes de référence du PPRI de la Basse Vallée du Var sont uniquement représentées dans le secteur CADAM-Arénas-Aéroport-Promenade plus au Sud à proximité du littoral

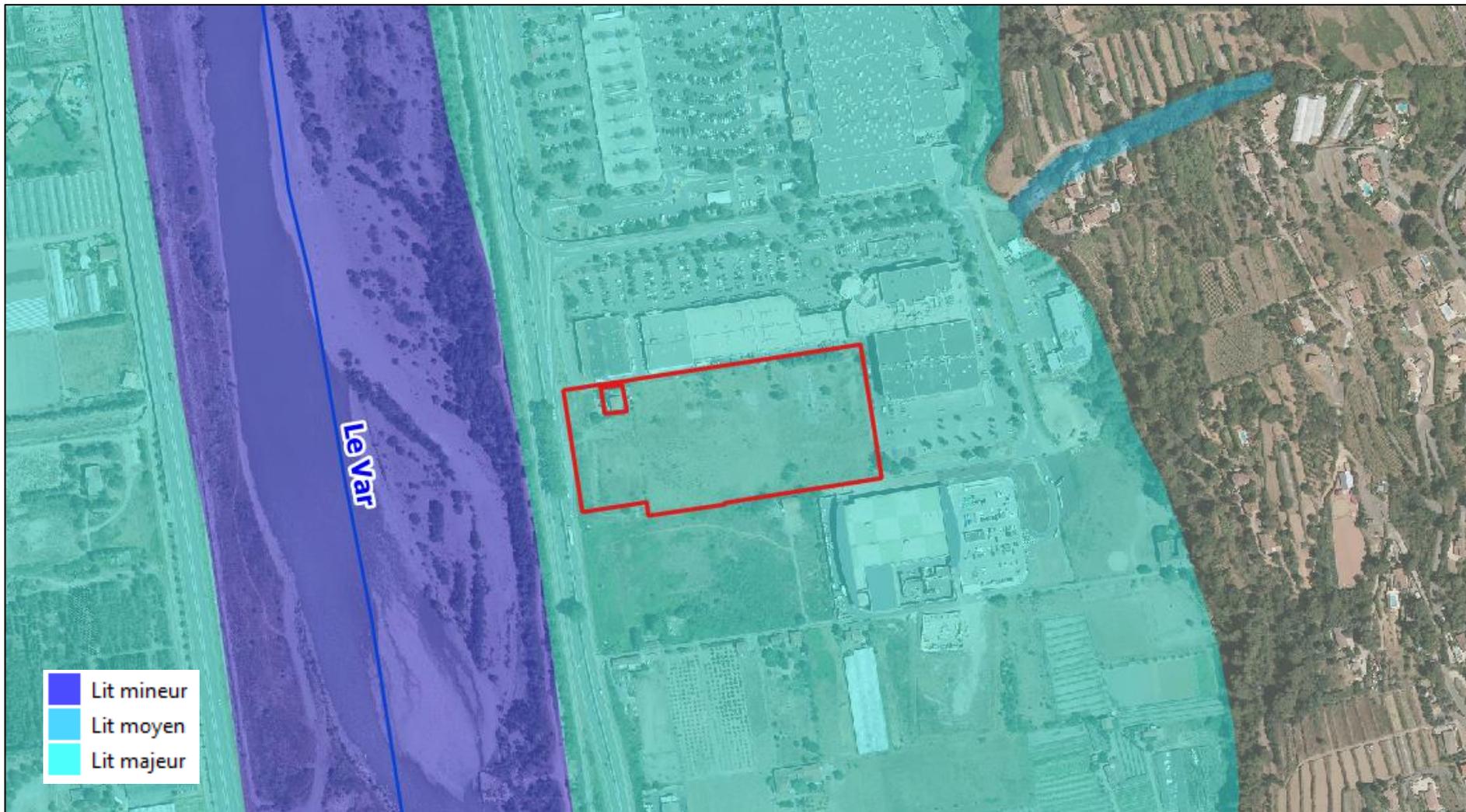
Aucune cote de référence n'est disponible à proximité du projet. La cote d'implantation sera donc basée sur la cote Terrain Naturel (TN)

# POSITION DU PROJET PAR RAPPORT AU ZONAGE PPRI DE LA BASSE VALLÉE DU VAR



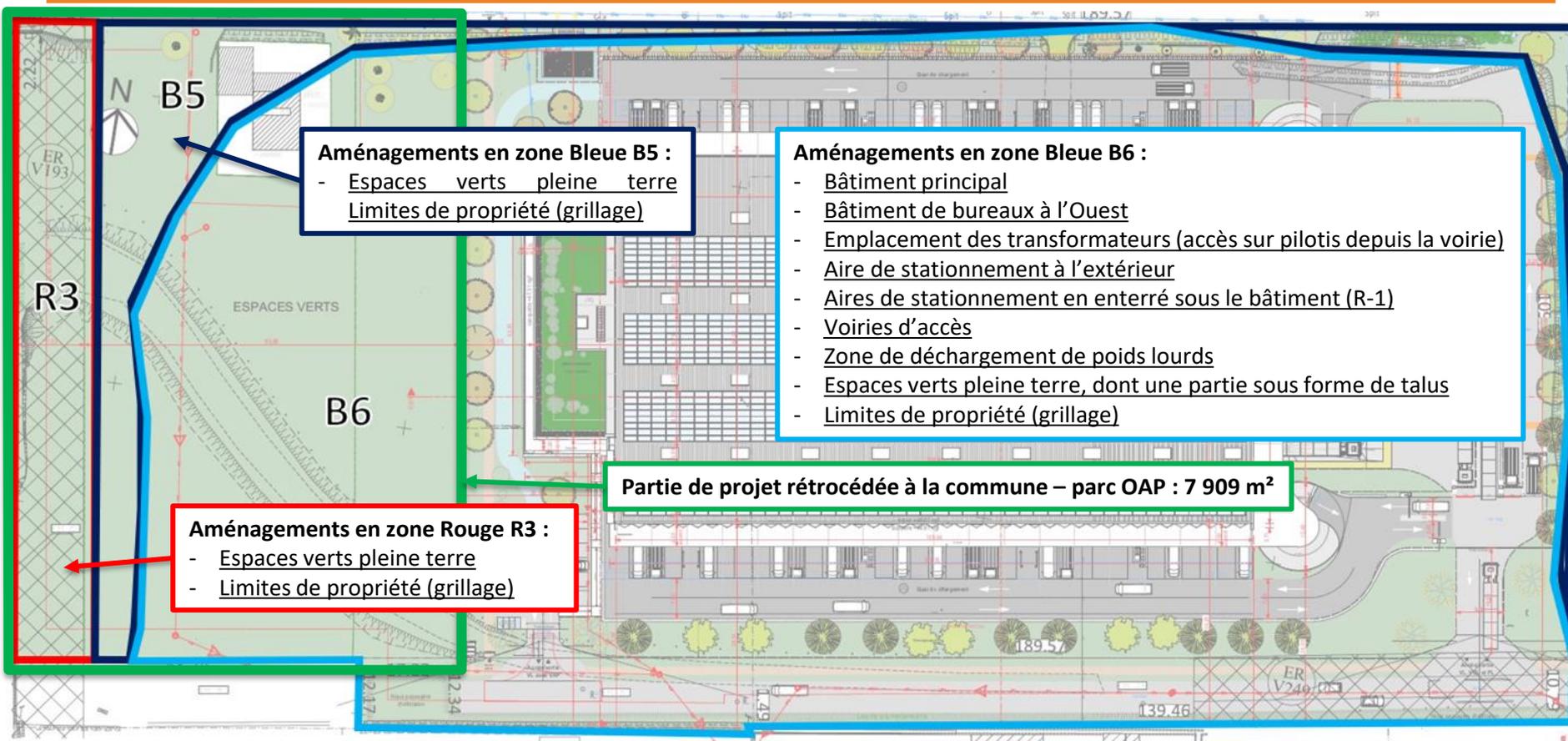
La cote de Terrain Naturel (TN) la plus contraignante sur l'emprise des bâtiments du projet est la cote 36,71 mNGF  
Elle sera considérée dans le calcul de la cote d'implantation des aménagements du projet

# POSITION DU PROJET PAR RAPPORT À L'AZI



→ **Projet situé en lit majeur du cours d'eau du Var situé plus à l'Ouest d'après l'Atlas des Zones Inondable (AZI)**

# AMENAGEMENTS EN ZONES INONDABLES



La totalité du projet (**31 060 m<sup>2</sup>**) est située en zone inondable du PPRi de la Basse Vallée du Var dont :

- **1 238 m<sup>2</sup> en zone R3**
- **1 955 m<sup>2</sup> en zone B5**
- **27 867 m<sup>2</sup> en zone B6**

# AMENAGEMENTS EN ZONE ROUGE R3

## Aménagements du projet situés en zone rouge R3

- Espaces verts pleine terre uniquement et grillage en limites de projet
- Aucun aménagement ne peut être réalisé en zone R3, à l'exception de clôtures sans mur-bahut et d'espaces verts dans le cas du projet
- Les clôtures sans mur-bahut devront assurer le libre écoulement des crues avec la mise en place par exemple de mailles de grandes dimensions – il conviendra de se rapprocher de la DDTM afin de connaître les modalités précises de mise en place de ce type de clôtures sur le projet, notamment la dimension des mailles
- Les déblais et remblais de tout volume, non liés à un projet dûment autorisé, sont interdits
- Un panneautage d'information sur l'inondabilité du site ainsi que des consignes de sécurité et la conduite à tenir en cas d'inondation sera mis en place
- **Zone de projet qui sera rétrocédée à la commune (Parc OAP)**

Les zones R3 sont des bandes de sécurité liées aux digues et aux berges. Le principe d'interdiction de ces zones vient d'une part de l'absence de certitude de la tenue des berges et des digues, d'autre part de permettre un libre écoulement des eaux en cas de rupture ou de submersion des digues. Ce principe s'appuie notamment sur le retour d'expérience sur le fleuve Var ainsi que sur d'autres cours d'eau et sur la circulaire interministérielle du 30 avril 2002.

# AMENAGEMENTS EN ZONE BLEUE B5

## Aménagements du projet situés en zone bleue B5

- Aménagements et exhaussements de sol limités à 50% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable -> Espaces verts pleine terre et grillage en limites de projet
- Les clôtures sans mur-bahut devront assurer le libre écoulement des crues avec la mise en place par exemple de mailles de grandes dimensions – il conviendra de se rapprocher de la DDTM afin de connaître les modalités précises de mise en place de ce type de clôtures sur le projet
- Partie Ouest de cette zone de projet en zone B5 qui sera rétrocédée à la commune (Parc OAP)
- Partie de projet non rétrocédée correspondant aux limites Nord et Est du projet



# AMENAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6

## Aménagements du projet en remblais (cote TN + 1 m) situés en zone bleue B6 : 14 496 m<sup>2</sup>

- Création d'un entrepôt avec parkings en enterré (R-1) et d'un bâtiment de bureaux : 7 475 m<sup>2</sup>
- Création de voiries et parkings en remblais : 3 771 m<sup>2</sup>
- Création d'une zone de chargement poids lourds en remblais : 2 055 m<sup>2</sup>
- Création d'espaces verts en remblais (murs en gabions) : 263 m<sup>2</sup>
- Création de cheminements piéton en remblais (dont emplacements transformateurs) : 932 m<sup>2</sup>

## Aménagements du projet au TN situés en zone bleue B6 : 13 371 m<sup>2</sup>

- Création de voirie, parkings (dépose minute) et cheminements piéton à la cote TN : 3 180 m<sup>2</sup>
- Conservation des espaces verts pleine terre existants à la cote TN : 10 191 m<sup>2</sup>

## Emprise projet en zone bleue B6 : 27 867 m<sup>2</sup>



# AMENAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6 – emprise au sol

## Prescriptions emprises au sol en zone bleue B6

### ***B - SONT AUTORISEES SOUS PRESCRIPTIONS***

#### Emprise au sol des constructions et installations

- La superficie des constructions, installations et exhaussements de sol (notamment accès et parkings) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux sera limitée à 50% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.
- Pour les serres agricoles réalisées sous la cote d'implantation, leur emprise au sol ne devra pas excéder 60% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.

## Emprises au sol limite du projet

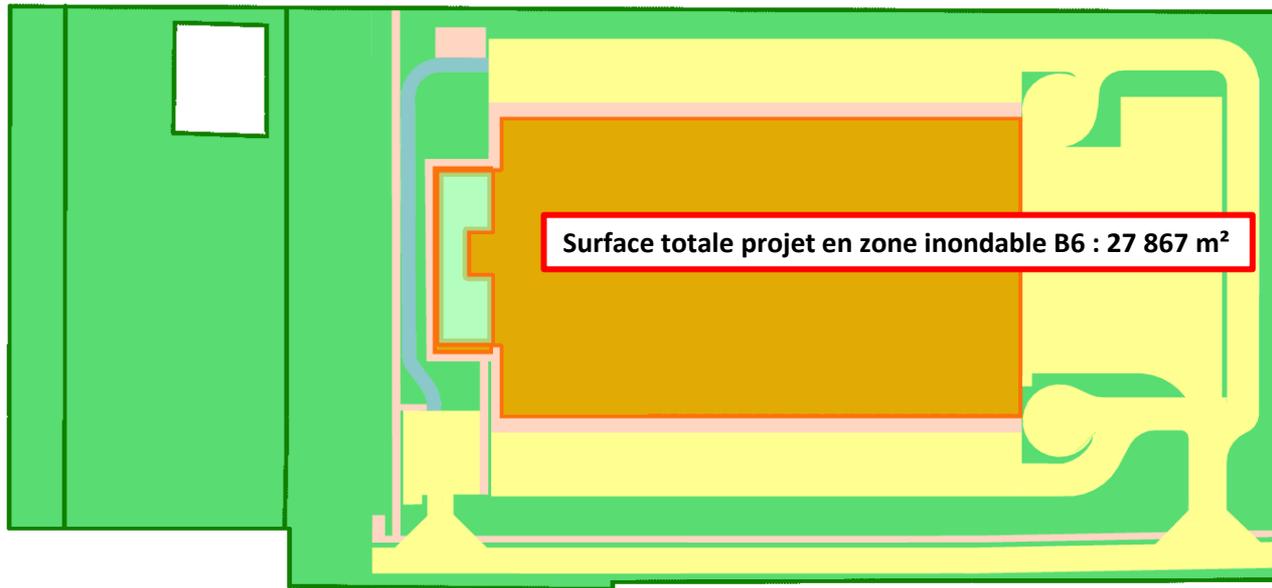
- Sur un total de **31 060 m<sup>2</sup> (1 955 m<sup>2</sup> en zone B5, 27 867 m<sup>2</sup> en zone B6 et 1 238 m<sup>2</sup> en zone R3)** de projet en zone inondable toutes surfaces confondues, **l'emprise au sol maximale** des aménagements en remblais est de **15 530 m<sup>2</sup> (50 % de 31 060 m<sup>2</sup>)**

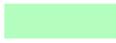
## Emprise au sol des aménagement du projet en remblais en zone bleue B6

- Emprise des exhaussements de sol (bâtiments, voiries, cheminements piéton et parkings **en remblais** ainsi que les murs en gabions) : **14 496 m<sup>2</sup> (< 15 530 m<sup>2</sup>)**, soit environ 47 % (< 50%) de l'emprise de projet en zone inondable (31 060 m<sup>2</sup>)
- L'emprise des exhaussements de sol en zones bleues B5 et B6 est bien inférieure à 50% de l'emprise totale de projet en zone inondable

Les remblais doivent être limités aux constructions et installations autorisées et devront respecter une marge de recul de 4 m minimum par rapport aux limites de l'unité foncière

# AMENAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6 – emprise au sol



	Surface perméable - Pleine terre	13 372 m <sup>2</sup>	de surfaces perméables, soit 43,05%
	Surface Cheminement evergreen	267 m <sup>2</sup>	0,86 %
	Emprise Batie	7 475 m <sup>2</sup>	24,06%
	Surface Imperméabilisée voirie	8 562 m <sup>2</sup>	27,57%
	Surface Imperméabilisée Cheminement piéton	1 384 m <sup>2</sup>	4,45%
	<b>TOTAL</b>	<b>31 060 m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie parcelle</b>
	Toiture végétalisée 80 cm de terre en toiture	338 m <sup>2</sup>	
			<b>17 688 m<sup>2</sup> de surfaces imperméables, soit 56,95%</b>

# AMENAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6 – cote d'implantation

## Prescriptions cote d'implantation en zone bleue B6

### La cote d'implantation

- Lorsque la cote de référence est indiquée sur le zonage réglementaire, la cote d'implantation est définie comme étant la cote de référence surélevée de 0,25 mètre.
- Lorsque la cote de référence n'est pas indiquée, la cote d'implantation est égale à la cote du terrain naturel augmentée de 1 mètre.

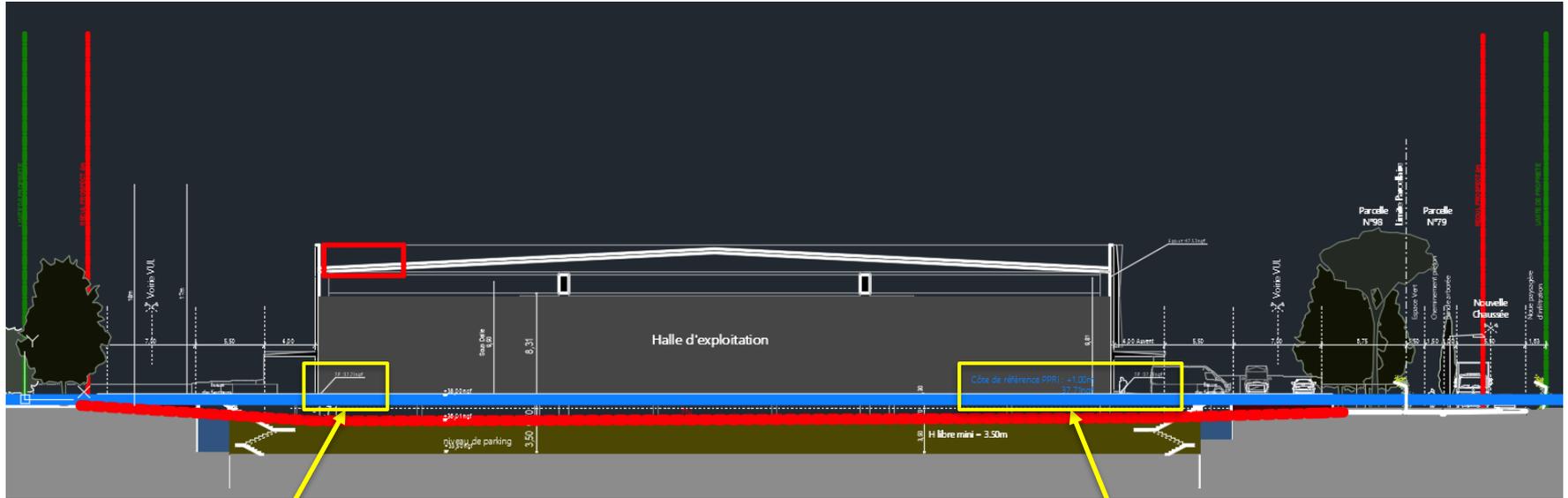
## Cote d'implantation minimale des aménagements (hors zones techniques)

- La cote d'implantation retenue pour l'implantation des aménagements (hors zones techniques) correspond à la cote TN + 1 m du fait de l'absence de cotes de références à proximité du projet

## Cote d'implantation des aménagements du projet (hors zones techniques)

- Comme vu précédemment, la cote TN la plus défavorable au droit des aménagements en remblais (Premier Niveau Aménageable – PNA, parkings, voiries et cheminements piéton) du projet est la **cote 36,71 mNGF**
- La totalité des aménagements et exhaussements de sol (hors zones techniques) a été implantée à la cote d'implantation du PNA, soit la **cote 37,71 mNGF** (cote TN + 1 m) comme le montre la vue en coupe page suivante

# AMENAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6 – cote d'implantation



TP : 37.71ngf

Côte de référence PPRI : +1.00m  
37.71ngf

TP : 37.71ngf

# AMENAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6 – parkings souterrains

## Prescriptions implantation de parkings souterrains en zone bleue B6

### Parking collectifs souterrains

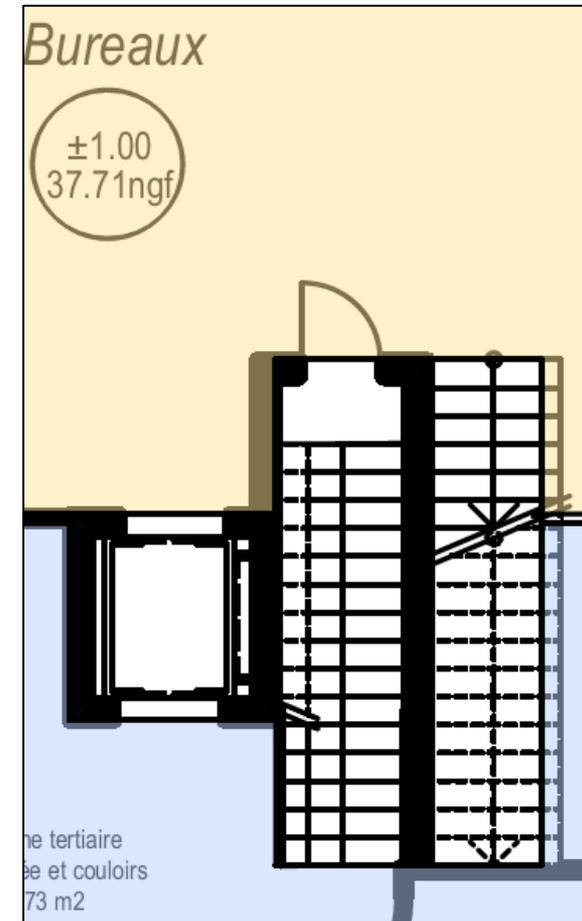
Les projets devront prévoir de relever l'accès du parking au-dessus de la cote d'implantation ou de mettre en place une porte étanche.

### Cote d'implantation à prendre en compte

- La cote d'implantation retenue pour l'implantation des accès des parkings souterrains depuis l'extérieur correspond à la cote TN + 1 m du fait de l'absence de cotes de références à proximité du projet

### Cote d'implantation des accès des parkings souterrains depuis l'extérieur

- Comme vu précédemment, la cote TN la plus défavorable au droit des aménagements en remblais (Premier Niveau Aménageable – PNA, parkings, voiries et cheminements piéton) du projet est la **cote 36,71 mNGF**
- L'ensemble des accès depuis les parkings souterrains (rampes d'accès, escaliers, ascenseurs, ventilations...) a été implanté à la cote d'implantation du PNA, soit la cote 37,71 mNGF (cote TN + 1 m) comme le montrent l'extrait du RDC ci-contre pour l'ascenseur et les escaliers, les vues en coupe et l'extrait du RDC au niveau des rampes d'accès pages suivantes
- Des glissières permettant la mise en place de batardeaux seront positionnées au niveau des différents accès depuis le sous-sol (rampes d'accès voiture, escaliers, ascenseurs...)



# AMENAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6 – parkings souterrains

**Cote de référence PPRI = 36,71 mNGF (cote TN)**

**Cote d'implantation = 36,71 mNGF + 1 m = 37,71 mNGF**

Côte de référence PPRI : +1.00m  
37.71ngf

0,30  
0,70  
3,50

H libre mini = 3.50m

TP :37.71ngf

5,50

Issue  
de Secours

Issue  
de Secours

TP :37.71ngf

+38,00 ngf

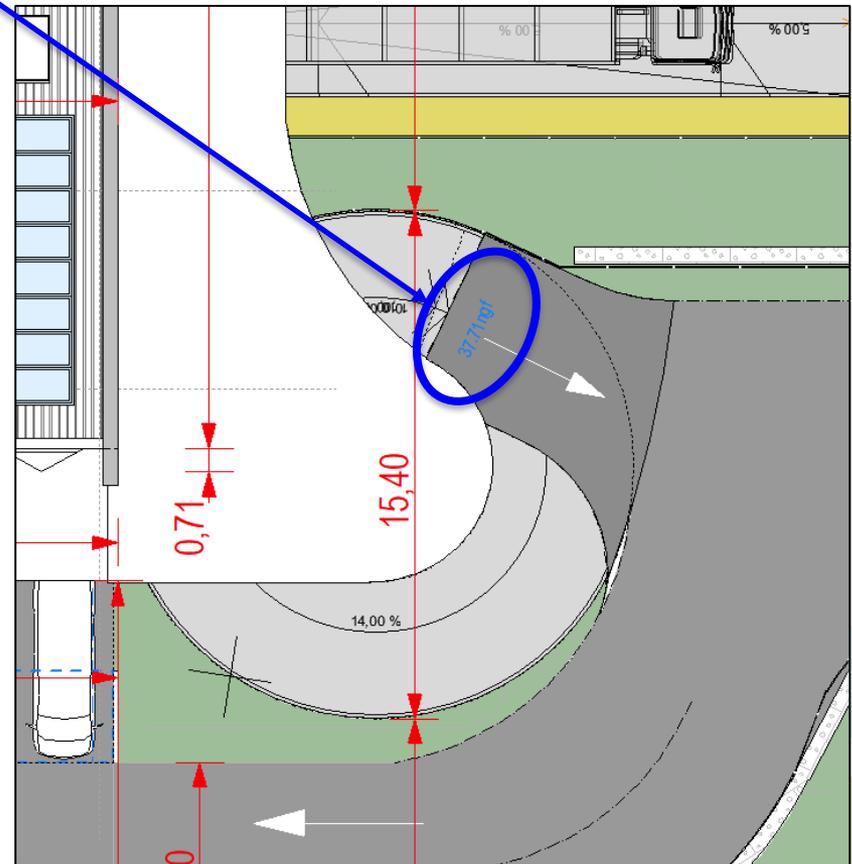
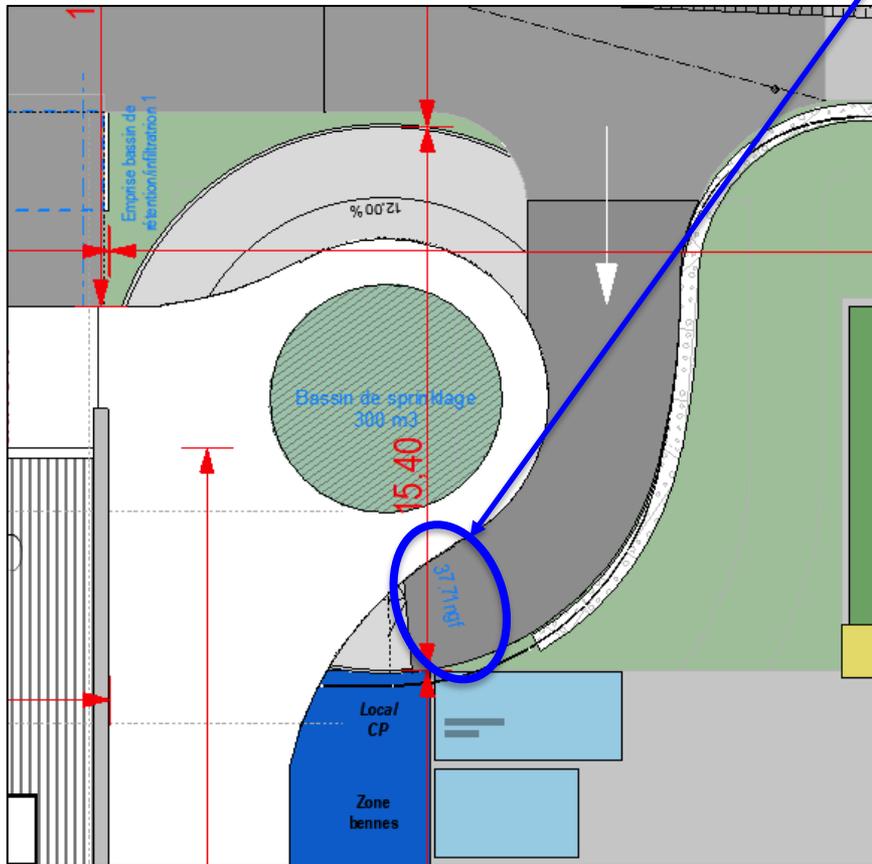
+36,01 ngf

niveau de parking  
+33,50 ngf

# AMENAGEMENTS EN ZONE BLEUE B6 – parkings souterrains

**Cote de référence PPRI = 36,71 mNGF (cote TN)**

**Cote d'implantation = 36,71 mNGF + 1 m = 37,71 mNGF**



# PRÉCONISATIONS NOTABLES EN ZONE BLEUE B6

## Prescriptions zone de refuge et clôtures en zone bleue B6

### Concernant les locaux à usages d'activités

Ces locaux devront prévoir une zone refuge pour permettre la mise en sécurité du personnel et des équipements sensibles.

Cette zone de refuge sera implantée à 2 mètres au-dessus de la cote du premier niveau aménagé.

### Clôtures

Les clôtures sans mur-bahut devront assurer le libre écoulement des crues.

## Création d'une zone de refuge

- Les locaux à usage d'activités devront prévoir une zone refuge pour permettre la mise en sécurité du personnel et des équipements sensibles depuis les bureaux et l'entrepôt
- Une zone refuge respectant les prescriptions du PPRi en termes de  $m^2$ /personne sera implantée à 2 m au-dessus de la cote du PNA, soit à la cote  $37,71 + 2 = 39,71$  mNGF
- Un plan de gestion de crise sera réalisé, une brochure explicative sera transmise à tous les usagers du complexe à leur entrée dans les locaux et un panneau spécifique sera mis en place dans les espaces collectifs, notamment au RDC des bâtiments

## Mise en place de clôtures sur le projet

- Les clôtures sans mur-bahut implantées sur le projet devront assurer le libre écoulement des crues, avec notamment la mise en place de grandes mailles

# PRÉCONISATIONS NOTABLES EN ZONE BLEUE B6

## Prescriptions orientation des aménagements et voiries/accès en zone bleue B6

### Orientation des extensions des constructions et installations

L'axe principal des constructions et installations sera orienté dans le sens du plus grand écoulement (parallèle au lit mineur ou dans le sens des écoulements principaux).

### Voiries de desserte - Accès

Les voiries de desserte et accès devront s'implanter au-dessus de la cote d'implantation et ne pas faire obstacle à l'écoulement.

Toutefois, leur implantation pourra être admise sous la cote d'implantation lorsque celle-ci répond à une nécessité technique ou environnementale.

## Orientation des extensions des constructions et installations

- L'axe principal d'implantation des constructions doit être orienté dans le sens du plus grand écoulement
- Compte tenu des contraintes d'implantation des parcelles du projet et de la forme plutôt carrée du bâtiment en remblais, les constructions ne sont pas implantées de manière générale dans le sens du plus grand écoulement

## Voiries et accès

- Les voiries et accès ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux

# DOSSIER LOI SUR L'EAU

## Rubrique 2150 :

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- 1° Supérieure ou égale à 20 ha : (A) projet soumis à Autorisation.
- 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : (D) projet soumis à Déclaration

→ **Projet soumis à déclaration Loi sur l'Eau rubrique 2.1.5.0. car surface supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha avec un rejet par infiltration dans le sous-sol**

## Rubrique 3220 :

Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau :

- 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> : (A) projet soumis à Autorisation.
- 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> : (D) projet soumis à Déclaration.

*Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.*

→ **Projet soumis à Autorisation Loi sur l'Eau rubrique 3.2.2.0. car la surface soustraite au lit majeur du cours d'eau du Var est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> (14 496 m<sup>2</sup>) du fait de la présence de remblais**