

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE NE COMPRENANT PAS DE DÉMOLITION**  
Construction d'une plateforme de préparation et de distribution du  
courrier/colis « La Poste », de bureaux administratifs et des parkings

**580 Bd du Mercantour – NICE LINGOSTIERE (06200)**

**PC4 – NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET (Art. 431-8 du Code de l'Urbanisme)**

**1. Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords**

Le projet se situe en partie Nord-Ouest de la commune de Nice, dans le secteur Lingostière situé sur la rive gauche de la Plaine du Var. Les parcelles sont bordées à l'ouest par le Boulevard du Mercantour, au sud par un terrain vague, au sud-est par Brico Dépôt, à l'est par le cinéma Pathé et au nord par divers volumes faisant partie du centre commercial de Nice Lingostière.  
La configuration du terrain se présente avec une topographie quasiment plate. L'unité foncière est bordée au Sud par une future voie ERV 249, qui desservira le projet.



Le terrain se compose des parcelles section **BH 80** (8705m<sup>2</sup>) – **BH 87** (5865m<sup>2</sup>) – **BH 97** (785m<sup>2</sup>) – **BH 98** (13 308m<sup>2</sup>) – **BH 79** (1 547m<sup>2</sup>, dont 647m<sup>2</sup> d'ERV) – **BH 81** (850m<sup>2</sup>) représentant une superficie totale d'environ **31 060m<sup>2</sup>**.

Il se situe notamment :

- Dans la zone UZb4 du PLUM en vigueur de la Métropole de Nice Côte d'Azur (MNCA) approuvé le 25 octobre 2019, puis modifié le 30 novembre 2023 (modification simplifiée N°2),

Il est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Basse Vallée du Var de novembre 2013 (majoritairement en zone bleue classée B5 et B6 ; seule une surface très limitée, le long du boulevard du Mercantour se situe en zone rouge R3)

Les diverses contraintes de ce classement ont bien été prises en compte dans la conception du projet notamment par sa surélévation de plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

Le terrain était occupé jusqu'en 2022 par les activités d'une société de BTP, qui effectuait du stockage de matériaux et de matériel. Il est aujourd'hui entièrement libre d'occupation. A part un réseau aérien qui fera l'objet d'un dévoiement, la parcelle est libre de toute construction et de toute occupation.



Vue Nord-Ouest – Terrain existant



Vue Est– Terrain existant

## 2. Présentation du projet architectural

### 2.1 Aménagement prévu sur le terrain – Implantation, organisation, composition et volumétrie des constructions projetées

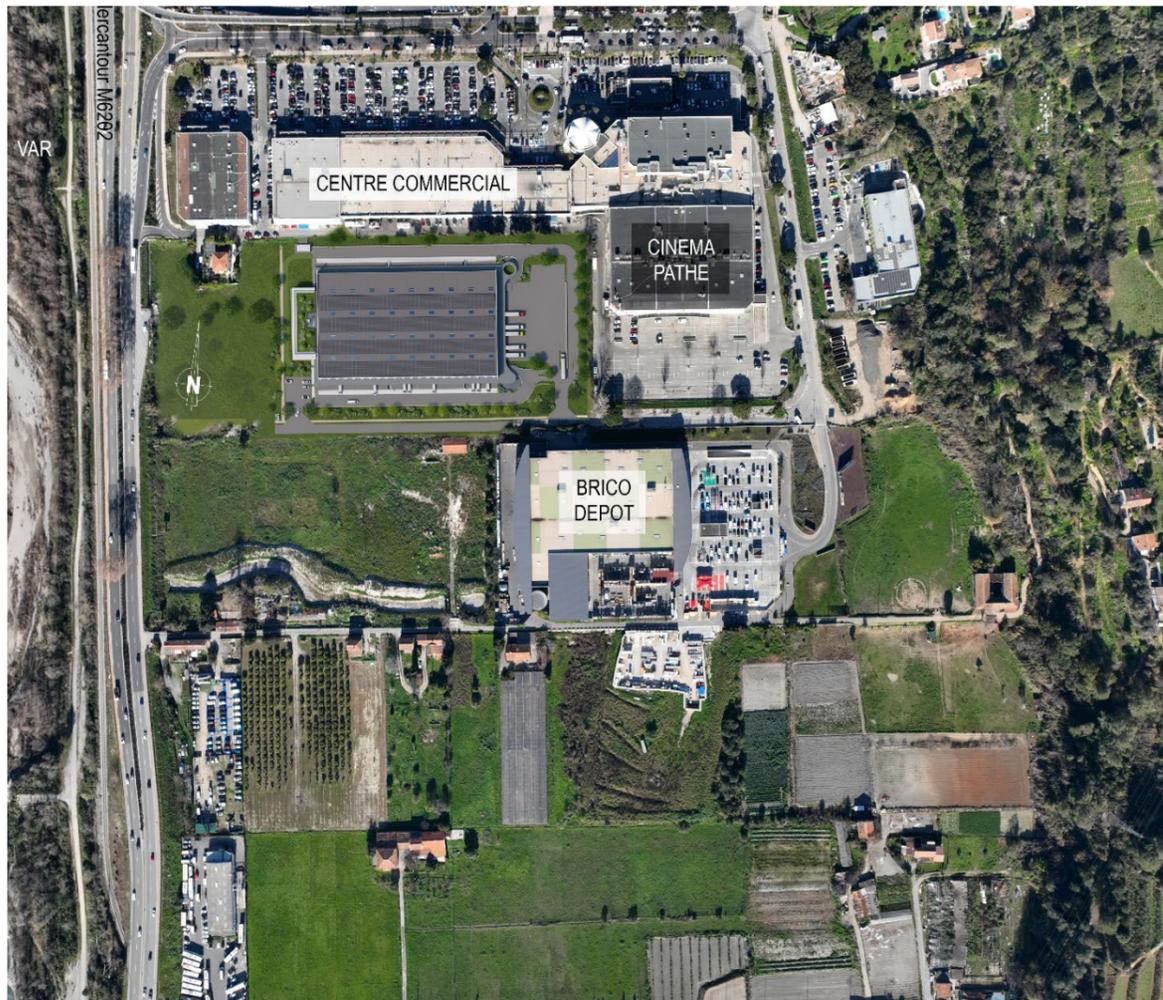
Le plan masse répond à des principes d'orientation, ensoleillement, et organisation fonctionnelle.

Le projet a été étudié pour aboutir à une proposition sensible d'intégration dans le site et une qualité de cadre de vie pour les futurs usagers.

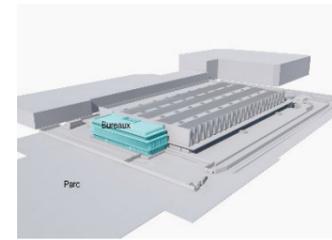
La composition des volumes a été imaginée en tenant compte des perceptions diverses depuis l'espace public du Bd du Mercantour en particulier et des volumes divers environnants.

Le projet développé par la SCI Paolo consiste à réaliser une plateforme de préparation et de distribution du courrier/colis destinée au groupe La Poste qui représente une **SDP d'environ 8 208 m<sup>2</sup>**, représentant une emprise au sol de 7475m<sup>2</sup>, soit environ 24 %.

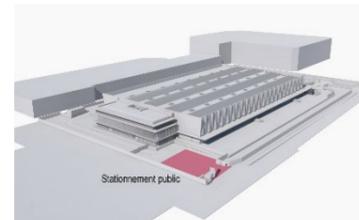
L'intégralité des besoins en stationnement (personnel / activités) se fera en sous-sol, afin de libérer une grande surface d'espaces libres et d'espaces verts pleine terre.



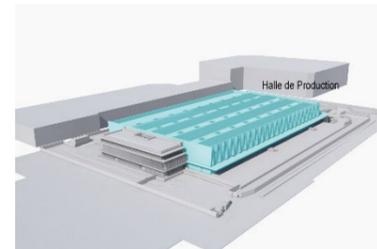
Le programme se compose de :



**Un volume tertiaire sur 3 niveaux d'environ 1 521m<sup>2</sup> de SDP**, côté ouest accueillant des bureaux administratifs, et locaux techniques. Cet espace dit tertiaire regroupe l'ensemble des activités du site hors production et est composé de bureaux d'encadrement, d'espaces pour les commerciaux et dispose de pièces dédiées au repos et aux vestiaires du personnel. A rez-de-chaussée une petite surface est destinée à l'accueil du public.



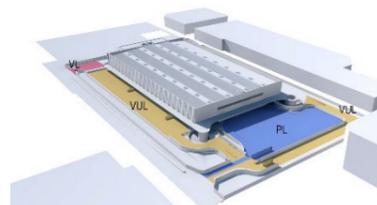
**Un petit parking extérieur** permettant l'accueil de véhicules légers pour le public. Un accès lui sera dédié en vertu du respect de la séparation des flux. Il se situe entre la nouvelle voirie et le volume des bureaux et aura une capacité d'environ 12 places dont 2 PMR.



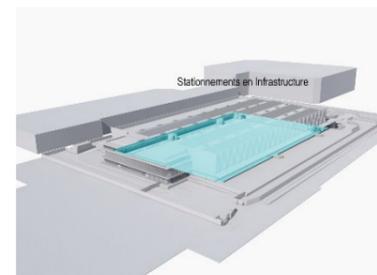
**Une grande halle**, d'environ 6 687m<sup>2</sup> de SDP, constituant le cœur de l'espace d'activité opérationnelle du site. Elle intègre les activités de dispersion et distribution du colis et du courrier dans un grand volume d'environ 8 m de hauteur libre.



**A l'Est, une zone logistique** constituée de quais de déchargement, dotée d'une voie d'accès spécifique. Elle permet l'accueil simultané de 10 poids-lourds nécessitant un espace de manœuvre important leur permettant l'accès et le retournement. Les quais seront équipés de dispositifs adaptés et sécurisés, tout en incluant une zone de stockage de caisses mobiles et une zone de triage équipée de bennes.



**Au Nord et au Sud, des quais de chargement pour 62 VUL** seront desservis par une voirie équipée de contrôle d'accès dans une logique de sécurisation de l'activité et des personnes.



**Un parking en sous-sol** est prévu pour recevoir les véhicules du personnel travaillant sur le site, ainsi que les VUL La Poste permettant la distribution du courrier/colis. Ce parking sera accessible par 2 rampes distinctes (montée et descente) permettant un flux en sens unique pour des questions de sécurité. Celui-ci comptabilisera environ 258 places (94 VUL et 164 VL) ; toutes les places pourront être électrifiables à terme ainsi que les places nécessaires aux 2 roues.

## 2.2 Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

### Les accès

Actuellement, l'unité foncière est desservie par un accès principal depuis le chemin existant situé à l'Est et dénommé « Chemin Auda ».

Cette voie existante est destinée à être prolongée et surtout élargie en vue de desservir non seulement le terrain objet du projet, mais aussi les futurs aménagements envisagés plus au Sud sur ce site de Lingostière.

Ce prolongement sera réalisé en 2 tranches :

- Tranche 1 : sur l'emprise de l'ER V249 grâce à une servitude temporaire
- Tranche 2 : jusqu'à la desserte de l'accès au bâtiment administratif par une convention d'occupation précaire.



Le projet sera connecté à la trame piétonne existante du Chemin Auda facilitant l'utilisation des transports en commun aux futurs travailleurs de La Poste.

A terme, et conformément aux dispositions envisagées dans le PLUM en vigueur, pour le projet, il y aura ainsi deux accès adaptés aux nouvelles contraintes de trafic générées par l'opération :

- **L'un dédié à l'exploitation de la plateforme et au personnel,**
- **L'autre réservé rigoureusement aux quelques usagers publics.**

En sous-sol se trouvent l'ensemble des places de stationnement des VL du personnel et des VUL nécessaires à l'exploitation du site.

Les places de stationnement VL et VUL enterrées correspondent à une volonté d'améliorer la qualité paysagère du site et surtout à minimiser l'emprise du projet.

### La voirie

Conformément aux dispositions du PPRI zone B5-B6 du secteur, les voies surélevées de 1m pour respecter le PPRI, seront conformes aux recommandations techniques des structures de chaussées aussi bien pour la bande de roulement que pour les bordures (voir synoptique surfaces PPRI).

Il en sera de même pour les rampes d'accès aux sols qui seront surélevées d'un m avant de plonger en infrastructure.

### Les cheminements piétons

Les nouveaux cheminements piétons seront réalisés en pavés non jointés ou en béton désactivé poreux non glissant et conforme aux exigences PMR.

### L'organisation du flux des véhicules :

Étant donné le type d'activités du site, il est indispensable que l'organisation du flux des véhicules soit parfaitement sécurisée et fonctionnelle. C'est ainsi que l'aménagement du terrain a été conçu en relation étroite avec les services en charge de l'exploitation.

Les accès sont les suivants :

- **Deux accès carrossables** seront créés sur la nouvelle voie, en respectant toutes les normes imposées par le règlement de voirie métropolitaine. Les entrées public et personnel seront bien distinctes. Leur contrôle d'accès se fera par le biais de portails coulissants réalisés en barreaudage métallique gris foncé, suivi de barrières levantes. Un recul de 2m par rapport à l'alignement sera respecté afin de ne pas bloquer la visibilité des accès / sorties.
- **Un accès piéton/vélos**, permettra l'accès du public ainsi qu'au personnel. Il se fera toujours en bordure du site, à proximité du bâtiment de bureaux, suivi d'un cheminement piéton accessible PMR.
- **Les rampes** hélicoïdales côté Est, permettront l'accès/sortie du parking en sous-sol et seront traitées en béton circulaire. Pour s'affranchir du risque d'inondation ces rampes sont prévues avec un effet dos d'âne soit une montée à + 1m avant de descendre vers le sous-sol.

### Calcul des besoins en stationnement

Le terrain est situé dans le secteur d'intérêt Métropolitain.

⇒ **Besoins stationnement véhicules légers :**

1PL/100m<sup>2</sup> de SDP pour la halle, (6687m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>) soit un besoin de 67 places  
 1PL/80m<sup>2</sup> de SDP pour les bureaux, (1521m<sup>2</sup>/80m<sup>2</sup>) soit un besoin de 19 places } 86 places

Du fait des exigences liées à l'exploitation, le projet ambitionne d'aller au-delà de l'exigence réglementaire imposée au PLUM et met en œuvre :

- **164 places VL personnel (2.5x5m)**, dont 07 places PMR (3.30x5m).
- **12 places VL public dépose-minute (2.5x5m)**, dont 02 places PMR (3.30x5m) .
- **156 places VUL (3x6.5m) décomposé ainsi : 94 places VUL en stationnement et 62 places VUL (3x6.5) en chargement.**
- **09 places de déchargement Poids lourds.**

A terme, toutes les places seront équipées pour le rechargement de véhicules électriques avec un dispositif spécifique de foisonnement de délestage.

En synthèse,

Places de stationnement	Places de chargement
164 places VL personnel	62 places VUL
94 places VUL stationnement	9 places PL
12 places parking dépose minute	
<b>Total : 270 places de stationnement</b>	<b>Total : 71 places de chargement</b>

⇒ **Besoins stationnement 2 roues Motorisés :**

1PL/300m<sup>2</sup> de SDP pour la Halle, (6687m<sup>2</sup>/300m<sup>2</sup>) soit besoin de 23 places  
 1PL/140m<sup>2</sup> de SDP pour les bureaux, (1521m<sup>2</sup>/140m<sup>2</sup>) soit besoin de 11 places } 34 places

Le projet prévoit 34 places 2 roues motorisés, dont 4 recevant du public, délimitées et facilement accessibles et prés-équipées pour le rechargement électrique.

⇒ Besoins stationnement 2 roues vélos :

0.7m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de SDP pour la Halle, (6687m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> x 0.7m<sup>2</sup>) soit besoin de 46.8m<sup>2</sup>  
3m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de SDP pour les bureaux, (1521m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> x 3m<sup>2</sup>) soit besoin de 45.63m<sup>2</sup> } 92 m<sup>2</sup>

Le projet prévoit 92 m<sup>2</sup> de locaux vélos (répartis en 3 locaux) accessibles depuis un monte-charge de 2.30m de long.

### 2.3 Objectifs environnementaux et énergétiques

Le programme vise :

- deux certifications **HQE Bâtiment Durable : niveau très performant** et **Référentiel environnement Eco-vallée qualité**
- une labellisation **E+C- niveau E3C1 minimum**.
- la faisabilité d'une mise en œuvre d'un **label Biodiversity ou Effinature** sera étudiée.
- **une charte AFILOG 07/2021** qui incite à la couverture de 50% en moyenne des surfaces de toiture utile en panneaux photovoltaïques

Les objectifs environnementaux et énergétiques s'établissent autour de 4 sujets forts :

- **l'énergie** : la performance énergétique du bâtiment est une priorité absolue, réduisant les besoins de chaud et de froid (enveloppe, protections solaires adaptées) ;
- **le climat** : le choix d'une énergie décarbonée est envisagée pour privilégier avec une notion de coût global ;
- **la biodiversité** : réduction, autant que possible, de l'impact sur la biodiversité (équilibre déblais/remblais - prise en compte du cycle de l'eau -prévention sur les actions en faveur de la faune et flore) ;
- **l'économie circulaire** : une attention particulière sera portée sur la prévention et gestion des déchets du chantier.

### 2.4 Matériaux et couleurs des constructions

Pour animer et minimiser l'impact en perception lointaine, les façades seront particulièrement soignées en jouant sur l'alternance de matérialité entre les structures porteuses et les protections solaires des baies vitrées.

Une différenciation des traitements entre les volumes des bureaux et le volume de la halle d'exploitation sera proposé en vue d'adapter chaque espace aux besoins d'éclairage intérieur et de relation avec l'extérieur.



### Les façades

Le volume de la halle sera réalisé en structure béton préfabriquée combiné avec des poutres en bois lamellées collées. Un traitement métallique en double peau viendra séquencer la longue façades Sud créant ainsi une sensation de légèreté tout en assurant une protection solaire efficace pour les ouvertures de cette façade.

Cette solution pourra faire office d'un traitement de microperforation avec des jeux géométriques qui, grâce aux effets du soleil, animeront la façade pour la rendre changeante et dynamique.

A l'arrière de ces panneaux seront positionnées des ouvertures nécessaires à la ventilation et à l'éclairage naturel de la halle.

La façade Nord sera traitée dans le même matériau de bardage métallique laqué en jouant sur le sens de pose de ce revêtement.

La plupart des ouvertures de la halle seront situées en façade nord pour bénéficier de la lumière douce indirecte due à l'orientation et limiter l'exposition directe au Sud où seulement quelques ouvertures façon « meurtrières » équipées de brise-soleil viendront compléter l'éclairage naturel de la halle.

Le volume bureaux attenant à la halle sera réalisé avec des ventelles verticales laissant voir les larges ouvertures à l'arrière, mais protégeant ainsi les usagers de l'exposition solaire directe. Ces lames se tourneront progressivement sur la longueur de la façade pour constituer un effet de vague pouvant générer des ombres variables selon le positionnement du soleil.

De larges casquettes viendront marquer les niveaux qui servent tantôt de protections solaires, mais aussi de terrasses pour le bien être des usagers.

Les rampes hélicoïdales seront partiellement habillées de resilles métalliques permettant aux plantes grimpantes de se développer pour favoriser l'insertion du projet dans le site.

La cinquième façade des bureaux sera traitée partiellement avec une toiture végétalisée. Pour la halle, la toiture sera habillée de panneaux photovoltaïques.

Toutes ces techniques serviront à atteindre l'objectif d'excellence énergétique recherchée pour le bâtiment grâce à l'intégration des techniques passives sur les façades.



Brise-soleils



Façade métallique



Brise soleils verticaux



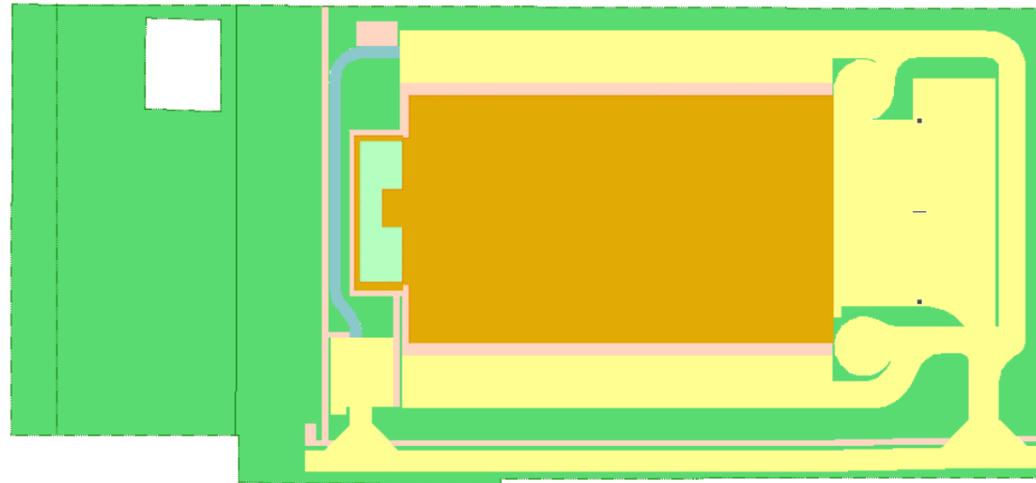
Toitures végétalisées

### Les menuiseries

Les menuiseries extérieures du bâtiment seront en aluminium laqué gris clair ou foncé suivant la localisation et conformément à la réglementation acoustique. Elles seront équipées selon la localisation de brise-soleil orientables réalisés dans une teinte harmonisée avec les menuiseries.

## 2.5 Espaces verts, plantations et Aménagements situés en limite de terrain

Le parti d'aménagement des espaces libres paysagers constitue un point important du projet qui permet de conserver un maximum de surface d'espaces verts en pleine terre de 13 372m<sup>2</sup> pour aboutir à environ 43% d'emprise foncière.



	Surface perméable - Pleine terre	13 372 m <sup>2</sup> de surfaces perméables, soit 43,05%	
	Surface Imperméabilisée evergreen	267 m <sup>2</sup> 0,86 %	
	Emprise Bâtie	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>	Superficie parcelle
	Toiture végétalisée 80 cm de terre en toiture	338 m <sup>2</sup>	
			17 688 m <sup>2</sup> de surfaces imperméables, soit 56,95%

Tout le pourtour du site, non minéralisé, sera entièrement paysager et planté d'arbustes et massifs divers (voir notice paysagère PC4.2) tout en étant ponctué, selon nécessité d'usage ou d'entretien, par un cheminement piéton en sable stabilisé.

Les limites de propriété seront sécurisées avec la mise en place de clôtures en panneaux rigides, plastifiés, en fil d'acier galvanisé sans mur bahut (selon réglementation PPRI, zone bleue), coloris gris foncé ou vert foncé, de 2.50m de haut, facilitant ainsi l'écoulement de l'eau en cas d'inondation

### PPRI – Règlement inondation

Concernant les remblais imposés par le règlement PPR Inondation, il convient de préciser que le projet respecte l'emprise bâtie et surfaces supérieures à 1m du TN de 14 496 m<sup>2</sup>, soit 46.67% de l'UF.

Surface Terrain : 31 060 m<sup>2</sup>

Emprise +1m : 14 496 m<sup>2</sup>, soit 46.67% < 50%.

(Voir ann.2 Note de prise en compte du PPRI)

## 2.6 Risque incendie et accessibilité pompiers - PMR :

### Activités du site :

#### Bureaux et leur classement

Une partie des locaux au rez-de-chaussée du bâtiment bureaux (60m<sup>2</sup> de surface utile environ) recevra du Public (ERP). Cette partie du bâtiment sera classé selon l'arrêté du 22/06/1990 ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie. L'effectif de l'établissement sera déclaratif au nombre de 22 personnes (19 publics + 3 personnels). Le reste de l'activité principale des bureaux sera soumis aux dispositions du code du travail.

#### Activités de la halle et son classement

Il en sera de même pour la halle qui sera soumis aux dispositions du code du travail.

Des conducteurs de PL viennent livrer des colis qui sont eux même redistribuer sur les quais de déchargements des véhicules utilitaires légers (VUL) prévus pour les prendre et les distribuer. Aucune autre activité n'est programmée sur le site.

Le parking sera désenfumé et sprinklé, et équipé de l'ensemble des prescriptions nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de sécurité et évacuation.

Une salle et des toilettes sont à la disposition des chauffeurs.

Le site fonctionne au moins 6 jours par semaine du lundi au samedi. Les horaires varient entre 3h et 23h avec des périodes de pointe dans la journée et dans l'année.

Entre 4 et 8 PL rentreront et sortiront du site entre 22h et 6h du matin.

## 2.7 Les réseaux

Le projet sera raccordé conformément à la réglementation en vigueur :

Au réseau public d'eau potable.

Au réseau public d'assainissement. : Les branchements des eaux usées et eaux vannes seront réalisés en gravitaire ou relevage en concertation avec les services techniques suivant les fils d'eaux existants.

Au réseau Enedis : Tarif jaune, avec deux transformateurs HTA/BT (besoin d'une puissance de 1500 KVa)

Au réseau d'eaux pluviales, via une évacuation avec débit contrôlé par infiltration (voir notice CEREG). Une étude hydrologique et hydraulique (inclus étude de perméabilité) du BET Cereg est fournie en annexe.

Au vu de la superficie de la parcelle, le principe de gestion des eaux pluviales sera défini en concertation avec les services de la MNCA et le BET Cereg spécialisé en études hydrauliques.

A ce stade du projet, il est prévu 2 bassins de rétention/infiltration sous les quais de déchargement des VUL façade nord et sud. Une noue paysagère d'infiltration permettra la gestion des eaux pluviales de la nouvelle route.

## 2.8 Gestion des ordures ménagères

Toutes les mesures seront prises par l'exploitant pour éviter les risques de pollution par les déchets générés par le site. Afin d'assurer la meilleure valorisation des déchets possible, un tri sélectif sera effectué.

La localisation des entreposages de déchets sera confirmée au démarrage de l'exploitation. Il est cependant prévu que les déchets soient entreposés selon le schéma de gestion, soit :

- 2 bacs de 660 litres DIB (déchets industriels banals) stockés temporairement aux lieux où ils sont générés puis stockés avant enlèvement à l'extérieur des bâtiments,
- 1 bac 660Litres jaune (déchets plastiques) stockés temporairement aux lieux où ils sont générés puis stockés avant enlèvement à l'extérieur des bâtiments,
- 3 bacs 660Litres bleus (déchets papiers) stockés temporairement aux lieux où ils sont générés puis stockés avant enlèvement à l'extérieur des bâtiments,

Avec une prévision de collecte 1 fois par semaine, les 6 conteneurs couvrent les besoins du projet. En outre, pour compléter un container destiné à recueillir le verre sera aussi sur site.

Pour compléter : 2 grosses bennes destinées au tri des emballages, d'environ 23 m<sup>3</sup>, seront également mises en place, sur la zone technique PL, en vue d'une approche respectueuse de l'environnement.

Le projet intègre ainsi les dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.