



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 « Diablos bleus » (06)

Annexe A : Présentation du projet



Mars 2024

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

- Le Formulaire CERFA n°14734*04,
- Les 6 annexes obligatoires :
 - PJ 1 : Information nominatives relatives au maître d'ouvrage ou au pétitionnaire,
 - PJ 3 : Plan de situation à échelle 1/25000^{ème},
 - PJ 4 : Photographies de la zone d'implantation du projet,
 - PJ 5 : Plans du projet,
 - PJ 6 : Plan des abords du projet à échelle 1/2500^{ème},
 - PJ 7 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000,
- Des annexes facultatives, pour la bonne compréhension du dossier :
 - Annexe A : la présente 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

Contexte de l'opération

L'opération objet de la présente demande d'examen au cas par cas est la nouvelle version d'un projet ayant fait l'objet d'un dépôt de dossier d'examen au cas par cas (demande n° F09323P0025) le 18 janvier 2023 auprès de l'autorité environnementale des Alpes-Maritimes. Cette ancienne version a fait l'objet d'une dispense d'étude environnementale par arrêté n° AE-F09323P0025 en date du 14 mars 2023.

Le projet ayant depuis lors fait l'objet de modifications, le dépôt d'un dossier actualisé d'examen au cas par cas s'avère nécessaire.

Le présent dossier consiste ainsi en une actualisation de l'ancien dossier. Les principales évolutions apportées par rapport au projet objet du dernier dépôt sont notamment :

- *Amélioration de l'empreinte environnementale du projet :*
Un seul niveau de sous-sol est prévu dans le nouveau projet, permettant un impact écologique réduit et une économie de béton en comparaison avec la construction de deux niveaux de sous-sol.
- *Déminéralisation, augmentation de la place du végétal et lutte contre les ilots de chaleur*
Le nouveau projet comprend **2 835 m²** d'espaces de pleine terre, **878 m²** d'espaces végétalisés sur dalle et **3 000 m²** de toitures végétalisées. Par rapport au site existant, totalement imperméable, le projet développera ainsi près de **6 713 m²** de surfaces perméables ou végétalisées (soit près de 61% de l'emprise de l'unité foncière).
- *Un projet pensé « à la parcelle »*
Le nouveau projet ne nécessite plus l'acquisition des parcelles voisines, appartenant à la Ville de Nice, qui étaient notamment utilisées pour la création d'une rampe de parking. L'unité foncière considérée a ainsi été réduite en conséquence.
- *Réduction significative des hauteurs*
Le nouveau projet prévoit des hauteurs de constructions inférieures (R+7) et la suppression des deux surhauteurs en R+17 et R+14 prévues dans l'ancien projet. Une unique émergence en R+12 est conservée et localisée en cœur d'îlot pour une intégration urbaine optimale.
- *Modification programmatique sans augmentation de surface plancher*
Le nouveau projet prévoit la création d'une résidence étudiante, la suppression de la Résidence Service Séniors et de l'Auditorium ainsi qu'une réduction des surfaces de bureaux.

Présentation des travaux prévus

Le site est actuellement composé de bâtiments de bureaux et d'activité occupés par les sociétés ENEDIS et GRDF. Des travaux de démolition sont donc prévus en amont du projet.

Description des travaux :

Les travaux comprendront :

- la démolition des 6 400 m² SDP de constructions existantes (bâtiments industriels et bureaux vétustes),
- le décapage du terrain,
- le terrassement,
- la construction d'un niveau de sous-sol (parking souterrain),
- l'installation des réseaux (eaux domestiques, eaux pluviales, électricité,...) et des dispositifs de traitement,
- le cas échéant, le raccordement, au réseau de chaleur urbain,
- le dévoiement des réseaux HTA existant sur l'unité foncière,
- l'aménagement d'espaces publics au sein de l'unité foncière,
- la construction des différents bâtiments prévus au projet,
- l'aménagement de 3 000 m² de toitures végétalisées,
- l'aménagement d'espaces verts en pleine terre de 2 835 m².

Les principales données relatives à l'occupation de l'unité foncière suite à la réalisation du projet sont les suivantes :

- Superficie de l'unité foncière : 11 064 m² (parcelles IP 154/IP 163/IP 191/IP 192)
- Emprise au sol des bâtiments : 5 182 m²
- Cheminements et voiries imperméables (hors végétation sur dalle) : 2 169 m²
- Espaces verts : 3 713 m² dont 2 835 m² d'espaces verts en pleine terre

L'organisation des travaux est envisagée selon les principes préliminaires de phasage illustrés en page suivante. Le début des travaux est souhaité au deuxième semestre 2025, pour une durée estimée à 5 ans.

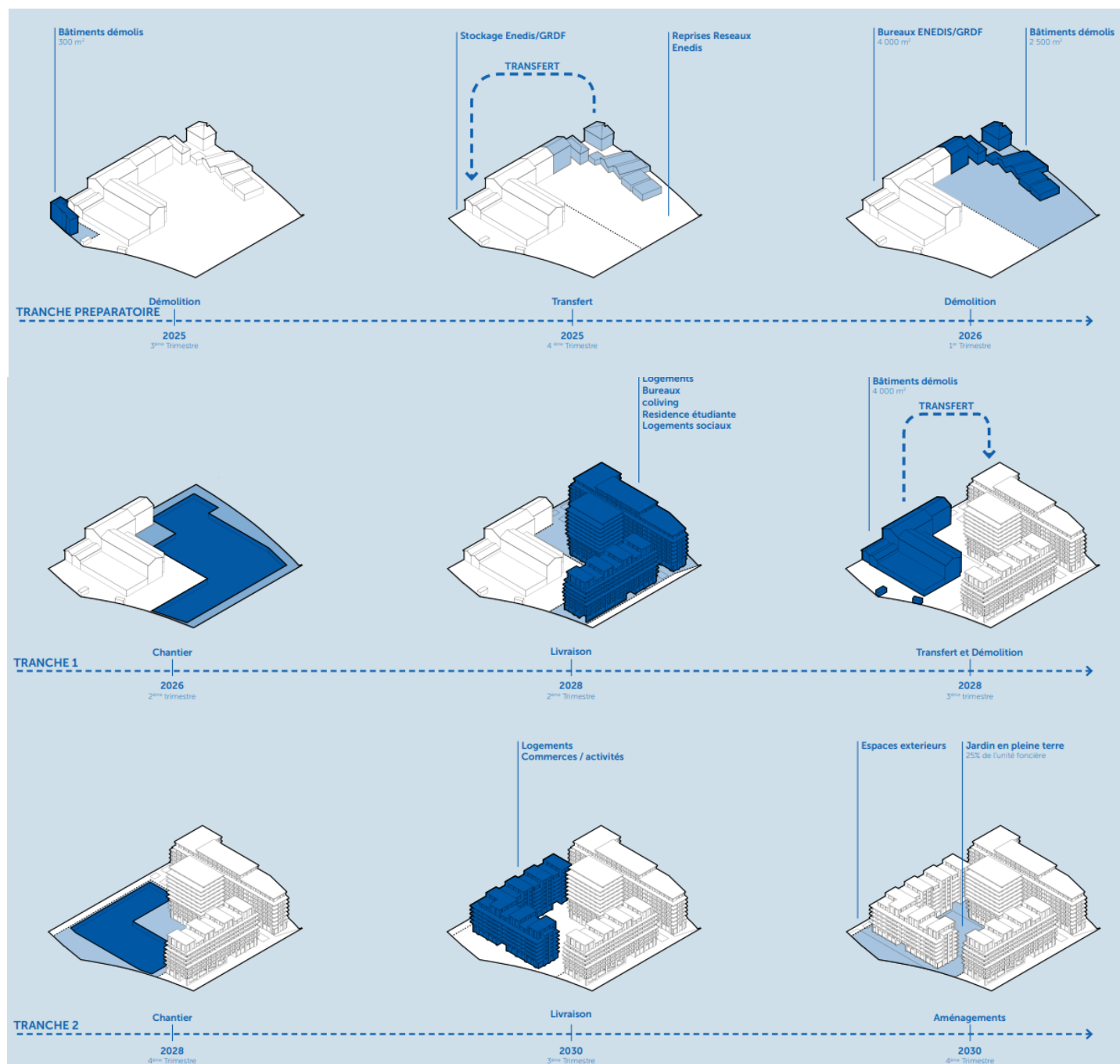


Figure 1 : Phasage des travaux projetés pour la reconversion du site « Diabls bleus »

Gestion des déchets issus de la démolition :

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 7.400 m³.

Gestion des sols pollués et compatibilité du projet :

Les opérations de démolition et de terrassement seront excédentaires en matériaux, notamment par la création d'un niveau de sous-sol. Les déblais seront majoritairement évacués vers des centres de stockage de déchets appropriés à leur qualité.

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 le niveau brut du sous-sol pour les fondations. Un terrassement de l'unité foncière à 5 m de profondeur sur l'emprise du sous-sol est ainsi prévu. Le volume global estimé de terres à gérer dans le cadre du projet est estimé à **38 260 m³** et il est réparti comme suit :

- Volume matériaux inertes : **28 627 m³**
- Volume matériaux non inertes : **9 633 m³**

Les filières de gestion hors site susceptibles d'accueillir les terres non inertes et les volumes associés sont présentés ci-après sur la base des résultats d'analyse (les observations organoleptiques n'ont pas été intégrées dans cette répartition en première approche). Les détails de la répartition par tranche de sol des spots de pollution y ont également été intégrés :

	Profondeur (en m)	Catégories pressenties des terres à terrasser				
		Inerte (ISDI)	ISDI+*	ISDND ou biocentre*	ISDD*	Dont spot de pollution
		Volume en m ³ (en place, hors talutage)				
Niveau de sous-sol	0 - 1	6 009	1 155	256	232	232
	1 - 2	5 040	1 431	1 181	0	132
	2 - 3	4 584	2 352	716	0	-
	3 - 4	5 759	0	1 608	285	198
Fondations	4 - 5	7 235	0	132	285	98
	Sous total	28 627	4 938	3 893	802	660

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

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 de terre végétale est estimé à environ 1.700 m³.

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.

Trafic routier (phase travaux) :

D'après le site de la Métropole Nice Côte d'Azur, sur l'avenue des Diabls bleus (entre la rue Honoré Bailet 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 Diabls 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 7 camions/jour sur 14 mois**. Pour estimer le trafic induit en phase travaux, la somme des volumes de terre à évacuer ($38\,260\text{ m}^3$) et à importer (1700 m^3) a été divisé par la capacité d'un camion (20 m^3) 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 de démolition à évacuer ($\sim 7.400\text{ m}^3$) a été divisé par la capacité d'un camion puis par le nombre de jours estimé pour évacuer ce volume (~ 100 jours travaillés).

Pour les autres phases de chantier, le trafic est estimé entre 5 et 10 camions par jour.

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.

Une nappe superficielle vulnérable s'écoulant vers le sud-est est présente au droit du site entre 3 et 5 mètres de profondeur. Un rabattement de nappe sera effectué dans le cadre des travaux pour une durée prévisionnelle inférieure à 1 an. Cependant, le débit d'exhaure étant estimé à $5\text{ m}^3/\text{h}$, 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

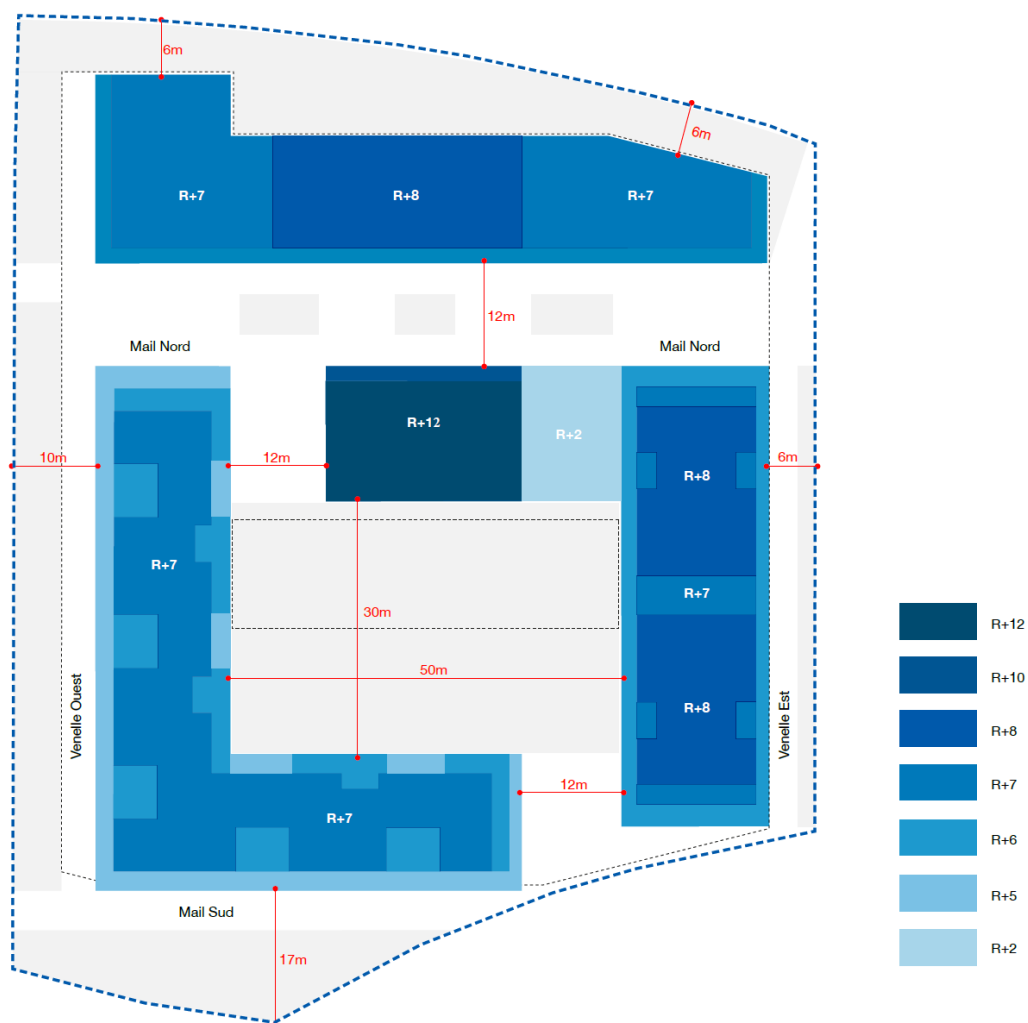
Le projet concerne le développement d'environ 30 574 m² de surface de plancher selon une programmation mixte comprenant un socle commun de commerces et de services sur lequel s'élèvent à différentes hauteurs en R+6, R+7 ou R+8, à l'exception d'une émergence en cœur d'îlot en R+12, des logements, des résidences gérées et des bureaux. L'ensemble compte également un niveau de stationnement sur un niveau de sous-sol comptant environ 269 places de stationnement, dont une partie disposant de bornes pour des voitures électriques. Des certifications environnementales sont visées (Labels BDM, QDM et BREEAM Very Good).

Le projet prévoit :

- 13 451 m² SDP de logements (dont 4 185 m² de logements sociaux),
- 1 199 m² SDP de commerces en rez-de-chaussée,
- 14 035 m² SDP de résidences gérées (Résidence Etudiante et Coliving) ,
- 1 799 m² SDP de bureaux réalisés à la demande d'ENEDIS, occupant historique, afin de lui donner la possibilité de maintenir son implantation dans le quartier
- 2 835 m² de pleine de terre dont un grand îlot vert de 1 489 m² au centre de la zone de projet,

Le projet comprend un unique niveau de sous-sol. Le niveau du plancher bas du R-1 est situé à -3,8 m par rapport au niveau du sol avant travaux soit 13,77 m NGF.



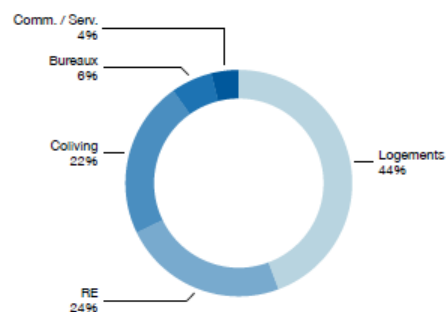


PROGRAMMATION _ Projet

A1	Log. accession	3171 m ²
A2	Bureaux	1799 m ²
A3	Coliving	6847 m ²
B1	Log. accession	1823 m ²
B2	Log. accession	2840 m ²
B3	Log. accession	1522 m ²
B4	Mixité sociale	1887 m ²
C1	RE	7188 m ²
C2	Mixité sociale	2298 m ²
Diffus	Comm. / Servi	591 m ²
	Comm. de détail	608 m ²

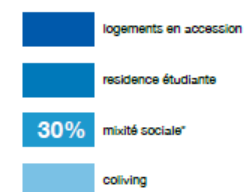
30574 m²

31%
Mixité sociale



Nb. de logements & clefs

Logements	Accession	121	179
	LLS	58	
Hébergements	RE	230	406
	Coliving	176	



***NOTA**
«Mixité Sociale» = Logements ou Hébergements conformes aux dispositions de la loi SRU

PROGRAMME _ HYPOTHÈSE

PLU

La commune de Nice dispose d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) dont la dernière modification a été publiée en date du 12 novembre 2022.

Le projet est implanté en zone UBb1.

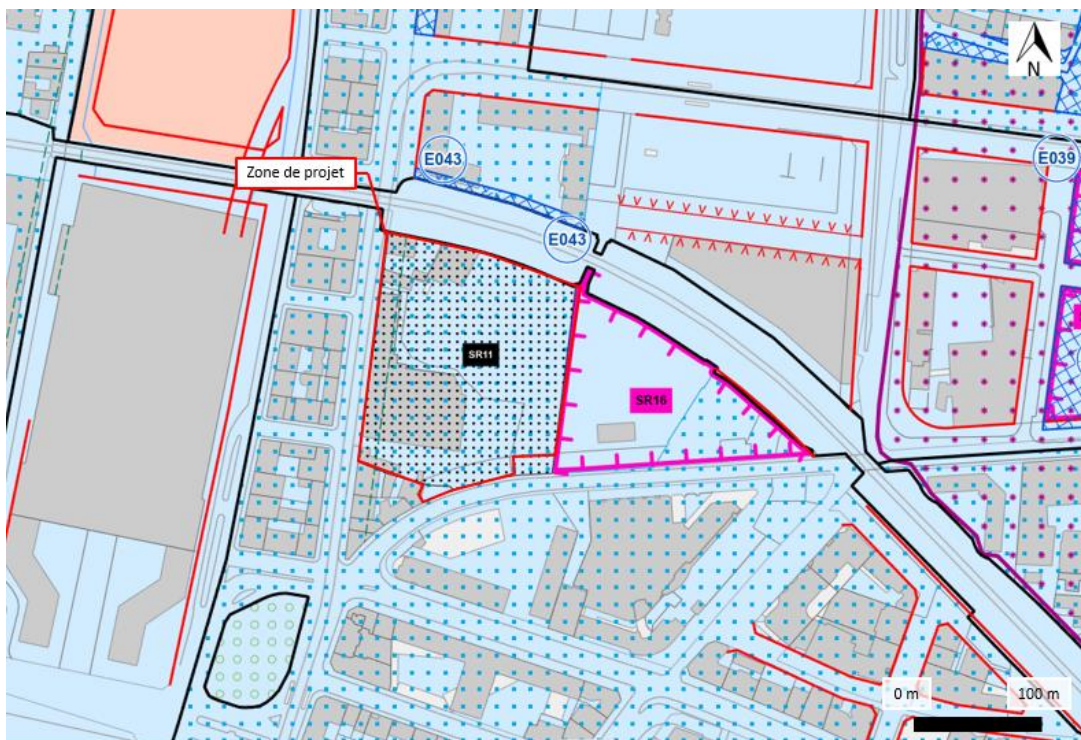
La zone UB correspond à une zone de quartiers urbains denses.

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



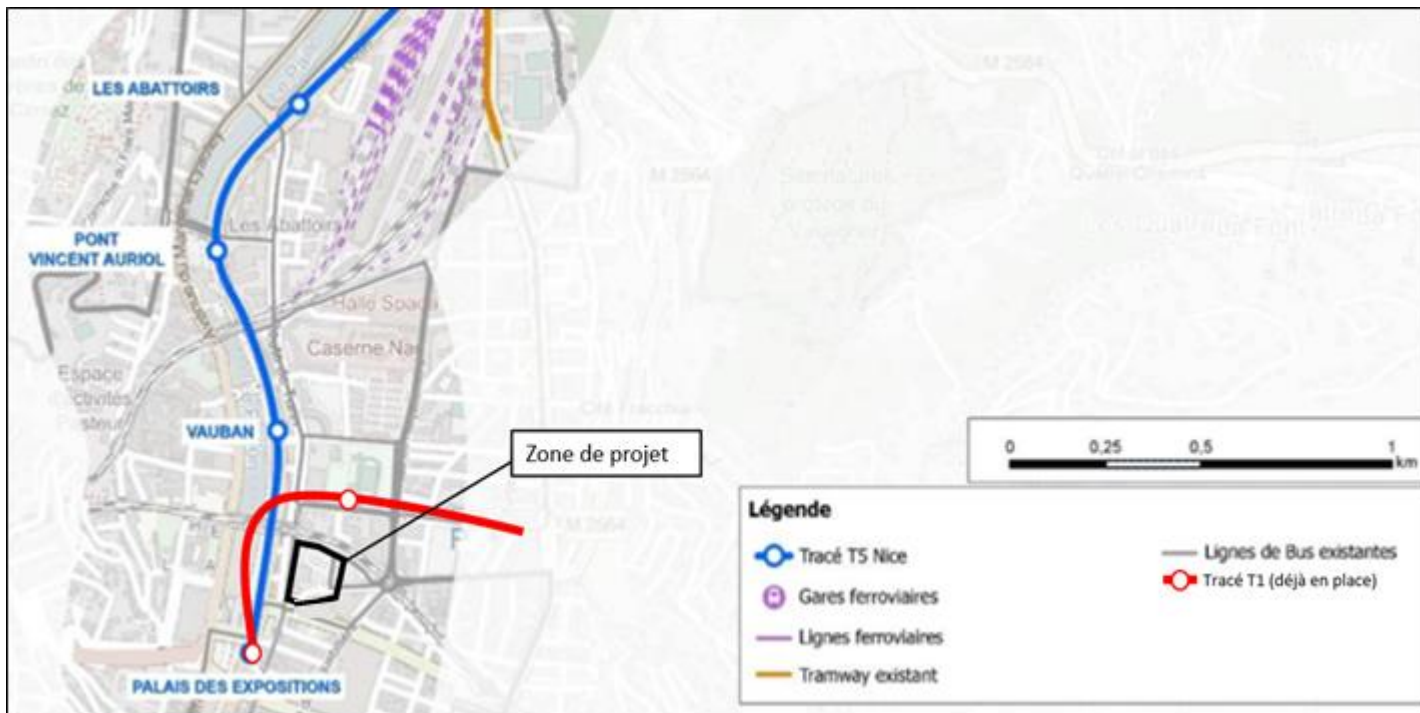
Source : <https://cartes.nicecotedazur.org/portal/apps/webappviewer/>

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

Cohérence avec l'OAP et justification du projet :

Orientations générales pour une meilleure cohérence entre urbanisme et transport :

Le projet des Diables Bleus répond pleinement aux enjeux de l'OAP « Mobilité Générale » qui vise à retrouver une cohérence urbaine des nouveaux aménagements au regard de leur desserte. Le projet se situe le long du passage de la ligne 1 sur la route de Turin (arrêts Vauban à 5 min à pieds et St Jean d'Angely à 3 min à pieds) 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 (3 min à pieds). 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 et des services sont programmés le long des venelles piétonnes et de la route de Turin.

Dans les étages, la programmation mixte intégrera des logements (en accession et sociaux), une résidence étudiante, des bureaux, un pôle de coworking/co-living.

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

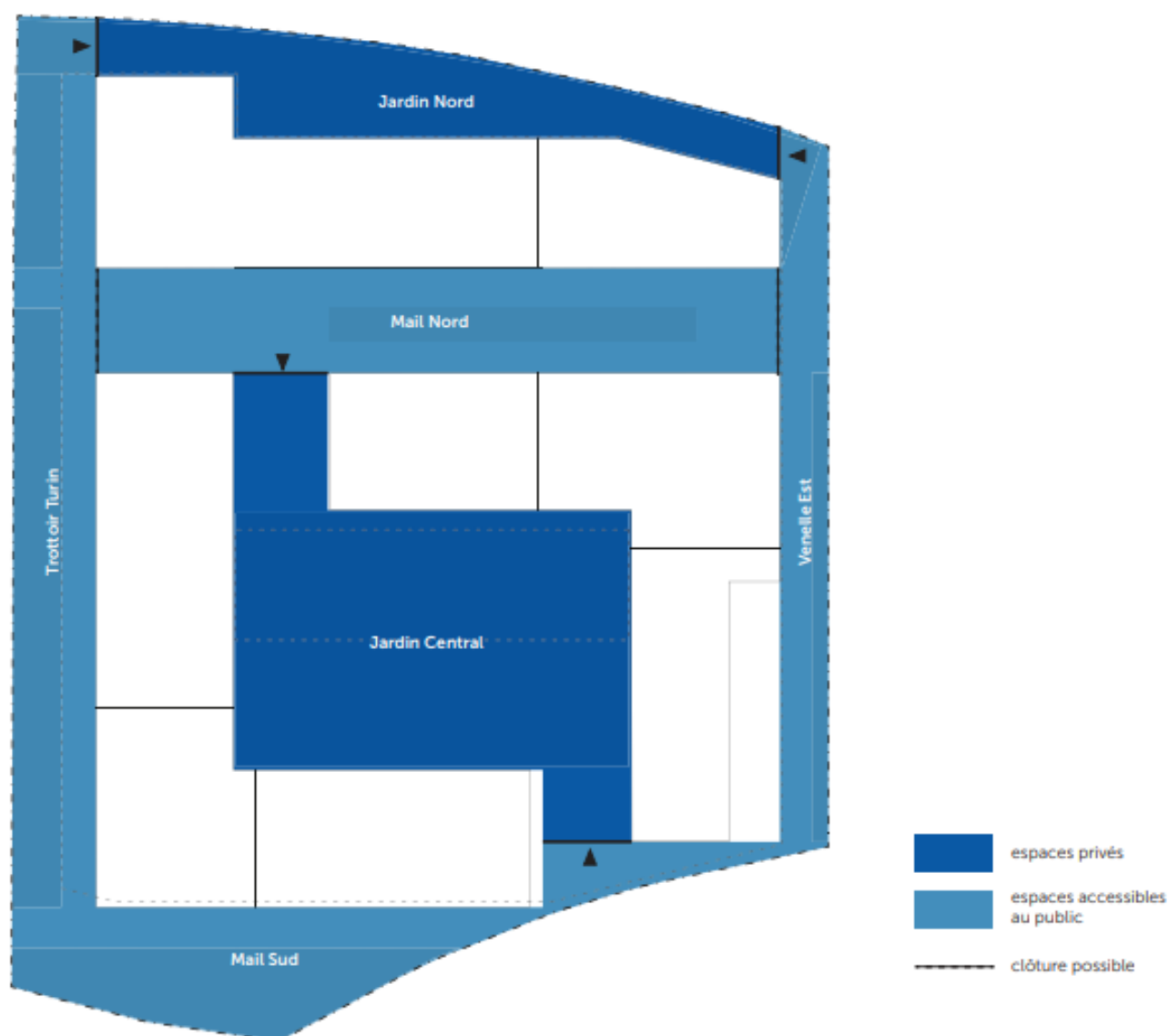
- L'ensemble des livraisons et le stockage des programmes se feront en sous-sol,
- Un accès unique au parking enterré depuis l'avenue des Diables Bleus sera dimensionné pour permettre le passage des utilitaires pour la desserte et la livraison des programmes le nécessitant (co-living, bureaux...).

Ainsi, les nouveaux espaces publics en rez-de-chaussée seront exclusivement réservés aux piétons et aux mobilités douces, les véhicules légers et les utilitaires étant concentrés en sous-sol.

La ville constituée :

Le projet accorde une attention particulière aux cheminements piétonniers et aux modes de déplacements 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. Les nouvelles venelles piétonnes et la consolidation des venelles existantes renforcent une qualité d'usage et favorisent un quartier durable où services et commerces de proximité sont directement accessibles depuis l'espace public piétonnisé.

Il est ainsi créé au Nord et au Sud un mail piéton permettant de traverser d'Est en Ouest le projet, reliant la route de Turin à la Gare routière et à l'avenue des Diablos Bleus. Le Mail Nord sera ouvert au public la journée, mais rendu privatif en soirée.



Sur la route de Turin, l'élargissement des trottoirs proposé permet une accessibilité aux rez-de-chaussée accrue depuis les arrêts du tram.

La qualité de l'espace public produit est dû également à une volonté forte de végétaliser le projet. Qu'il s'agisse du jardin privatif en cœur d'îlot, des plantations d'alignement prévues sur la route de Turin, ou des venelles piétonnes, le projet est réfléchi pour proposer une limitation de zones imperméabilisées au profit d'espaces végétalisés et ombragés bénéficiant aussi bien aux habitants du projet qu'aux riverains.

ESPACES VERTS

PLEINE TERRE

- Jardin central (A) : 749 m²
- Jardin Nord (B) : 931 m²
- Venelle Ouest (C) : 523 m²
- Mail Sud (D) : 501 m²
- Venelle Est (E) : 131 m²

Soit 2 835 m² d'espaces verts en pleine terre

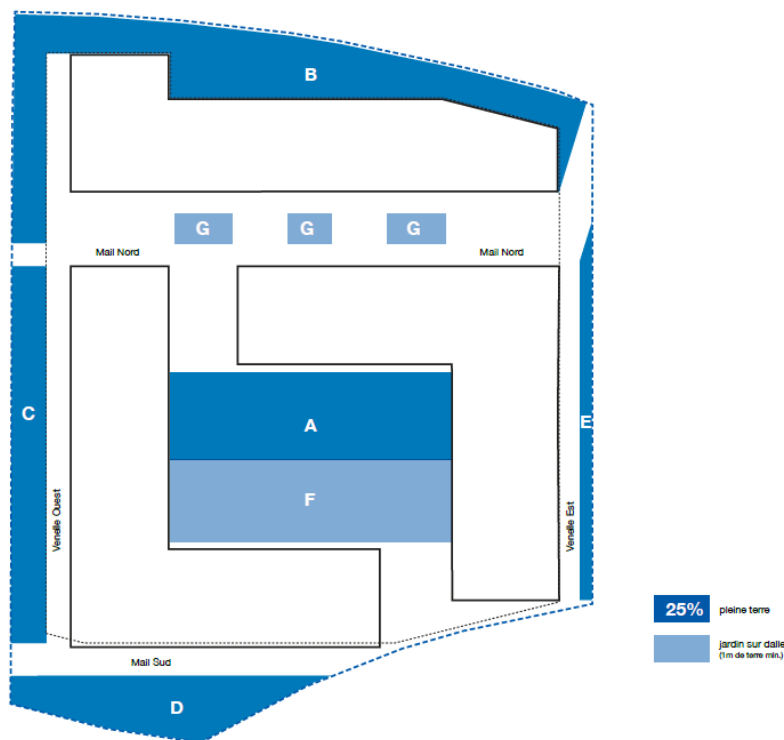
25% de l'assiette foncière.

VEGETATION SUR DALLE

- jardin central (F) : 740 m²
- Mail Nord (G) : 138 m²

Soit 878 m² d'espaces verts sur dalle

PLU : 25% de pleine terre minimum.



Un système d'éclairage adapté sera proposé pour améliorer la sécurité des espaces publics, notamment le long des grands axes adjacents au projet, tels que la route de Turin et l'avenue des Diabls Bleus, en harmonie avec les principes d'éclairage et d'aménagement de la Ville.



Fonctionnement de la zone d'aménagement :

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 d'études BETEM a estimé une consommation d'environ 150 000 L d'eau par jour pour l'ensemble du projet.

Alimentation électrique :

De même qu'actuellement, la zone de projet sera alimentée par le réseau électrique communal.

Les consommations de chauffage et climatisation estimées par le bureau d'études BETEM au stade d'avant projet actuel sont d'environ **2400 MWh/an** pour le chauffage, **1050 MWh/an** pour l'eau chaude sanitaire (ECS) et **2920 MWh/an** pour le froid, soit au total **6370 MWh/an** et une puissance électrique nécessaire de 2650 kVA.

	Chauffage (CH)	Froid (FR)	Eau Chaude Sanitaire (ECS)
Solution retenue	Raccordement au RCU	PAC air/eau dans les entités concernées	Raccordement au RCU

Le raccordement au réseau de chauffage urbain (RCU) est envisagé comme système pressenti pour subvenir aux besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire du projet sur l'ensemble des entités. Le complément en froid pour les entités concernées (à savoir Bureaux, Accession, Co-Living, Commerces, résidence étudiante) se fera avec des PAC air/eau.

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 localisées 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 Diablos 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 Antea group 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/m²** de surface imperméabilisée.

Le volume utile minimum retenu pour la *rétention des eaux de toiture* est de **240 m³** et le débit de fuite régulé au maximum à **9 l/s**.

Le volume utile minimum retenu pour la *rétention des eaux de voiries et espaces verts* est de **439 m³** et le débit de fuite régulé au maximum à **13,5 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 égale 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 trafic en situation future a été réalisé par Atlantic Transports en janvier 2024 (Cf. Annexe H : Etude trafic).

De manière générale, le surplus de trafic (tout mode confondu) est modéré et ne devrait 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.

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'entretien paysagers seront traités par la société en charge de ces entretiens.

Présentation de plusieurs perspectives du projet

