

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

PROJET DE CONSTRUCTION

4 Rue Jules Michel / 72 Boulevard Louis Braille à NICE (06300)

ANNEXE 8 : PRESENTATION DU PROJET

Avril 2024

Table des matières

PROPOS LIMINAIRES.....	3
I. COMPOSITION DU DOSSIER.....	4
II. LOCALISATION DU PROJET	5
III. LE PROJET EN PHASE TRAVAUX.....	6
A. Description des travaux	6
B. Planning des travaux	7
C. Gestion des déchets issus de la construction	7
D. Gestion des sols pollués et compatibilité du projet :	8
E. Apport de matériaux :.....	8
F. Gestion des enjeux écologiques :.....	8
G. Gestion des eaux souterraines	8
IV. PRESENTATION DU PROJET DE CONSTRUCTION	9
A. Description du Projet	9
B. Aménagements paysagers	9
C. Gestion des déchets ménagers	9
D. Alimentation électrique	10
E. Alimentation en eau potable	10
F. Chauffage / Climatisation	10
G. Gestion des eaux pluviales	11
H. Trafic et modes de circulation.	11
I. Stationnement	12

PROPOS LIMINAIRES

La société SHAM PROMOTION a déposé un premier dossier d'examen au cas par cas concernant ce site, le 02 novembre 2023, enregistré au sein de vos services sous la référence F09323P0313.

Par arrêté n° AE-F09323P0313 du 08 décembre 2023, il a été décidé par l'autorité environnementale que compte-tenu des impacts limités du projet sur l'environnement, qui sont essentiellement liés à la phase de travaux, le projet de construction, alors dénommé Canopée, n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Afin de garantir la validité juridique des autorisations d'urbanisme à venir, nous avons, sur recommandations des services instructeurs de la Métropole de Nice, décidé de saisir à nouveau les services de la DREAL sur les caractéristiques du nouveau projet. A toute fin utile, vous trouverez ci-après la synthèse des principales modifications apportées entre les deux versions du projet.

	« Canopée » Version Novembre / Décembre 2023	Nouveau projet Version Avril 2024	Explications complémentaires
Surface de l'unité foncière	5 820 m ²	5 097 m ²	Réduction du foncier consommé pour le projet au strict besoin
Hauteur en niveau	R+6	R+5	Réduction d'un niveau de la construction
Niveaux en sous-sol	4 niveaux dont 1 partiel	3 niveaux	Abandon d'un niveau de sous-sol pour limiter les terrassements
SDP	20 500 m ²	19 100 m ²	Réduction de 1 400 m ² de surface de plancher mais amélioration de la densité de construction au m ² de terrain
Parkings VL	276 dont 110 places créées par le projet	0	Réhabilitation et rénovation du parking existant à proximité pour les besoins de l'opération.
Parkings 2R	77	105	Augmentation des places 2R pour répondre à l'étude circulation
Parkings vélos	154	167	Augmentation des places vélos pour inciter un déplacement doux multimodal
Emprise au sol	3 138 m ² 53,92 %	2 730 m ² 53,56 %	Diminution de l'emprise au sol du bâti.
Espace vert pleine terre	1 493 m ² Soit 25,65 %	1 311 m ² Soit 25,83 %	Augmentation des espaces verts en pleine terre en pourcentage de l'unité foncière
Espace vert sur dalle	891 m ² Soit 15,30 %	1 940 m ² Soit 38,19 %	Augmentation des espaces verts sur dalle et notamment en toiture
Surface imperméabilisée brute	4 426 m ² Soit 76 %	3 790 m ² Soit 74 %	Diminution de la surface imperméabilisée du projet
Surface imperméabilisée active	4 158 m ² Soit 71 %	3 197 m ² Soit 63 %	Diminution de la surface active du projet
Désimperméabilisation par le projet	24,7 %	37 %	Plus forte participation à la désimperméabilisation du site
Déchets recyclables	8 000 L / sem.	9 000 L / sem.	Mise à jour en fonction de la programmation
Déchets ménagers	25 000 L / sem.	24 000 L / sem.	
Niveau de trafic HPM	+ 5 à + 30	+ 5 à +15	Amélioration de l'impact circulatorio du projet
Niveau de trafic HPS	+ 15 à +50	+ 10 à +20	

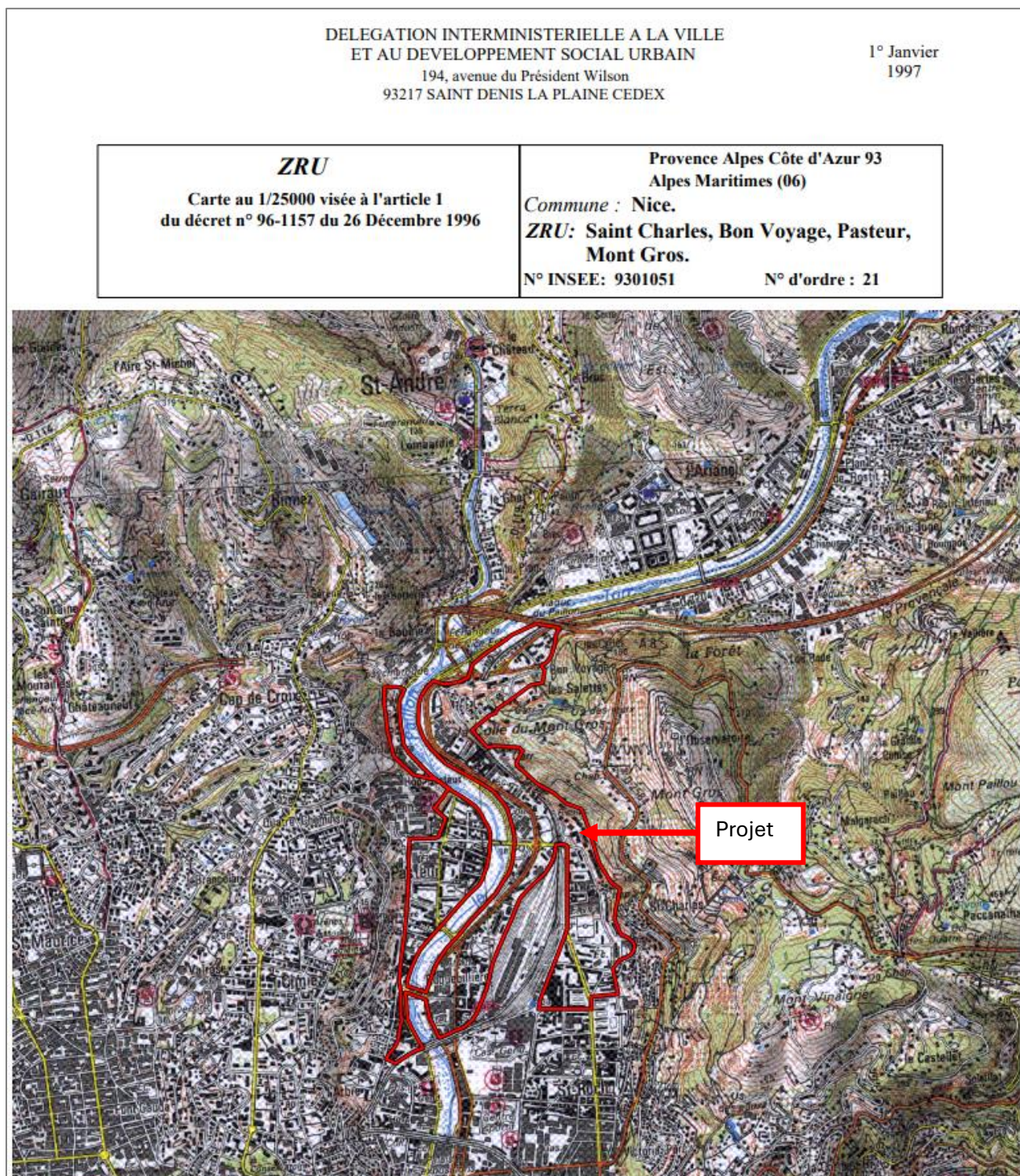
I. COMPOSITION DU DOSSIER

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

- Le formulaire CERFA n°14734*04
- Les 6 annexes obligatoires pour le projet :
 - ✓ Annexe 1 : Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire »
 - ✓ Annexe 3 : Un plan de situation au 1/25 000
 - ✓ Annexe 4 : Reportage photo
 - ✓ Annexe 5 : Un plan du projet
 - ✓ Annexe 6 : Un plan des abords du projet
 - ✓ Annexe 7 : Carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.
- Des annexes facultatives, pour la bonne compréhension du dossier
 - ✓ Annexe 8 : Notice de présentation du projet
 - ✓ Annexe 9 : Diagnostic environnemental
 - ✓ Annexe 10 : Note d'intention paysagère
 - ✓ Annexe 11 : Note hydraulique
 - ✓ Annexe 12 : Etude mobilité

II. LOCALISATION DU PROJET

Le projet est situé au croisement de la Rue Jules Michel et du Boulevard Louis Braille entre le quartier Saint-Roch et Roquebillière. Le quartier Roquebillière comporte de nombreux logements sociaux dont les cités populaires de Bon-voyage, de Saint-Charles et du Mont-Gros qui sont par ailleurs classés en zones urbaines sensibles (cf. cartographie ci-après).



La Ville de Nice, la Métropole Nice Côte d'Azur et Côte d'Azur Habitat (bailleur social et principal propriétaire foncier dans le quartier) œuvre activement pour la rénovation et l'amélioration de la qualité de vie des habitants du quartier de Roquebillière. Le projet proposé par SHAM PROMOTION participera activement à la revalorisation et la redynamisation de ce quartier.

Le site actuel est constitué d'une dalle béton (historiquement l'ancienne base chantier lors de l'édification des tours d'habitation adjacentes) avec quelques locaux associatifs en Rez-de-Chaussée (CCAS de Nice, Secours Populaire, etc.) et des parkings aujourd'hui condamnés en sous-sol (2 niveaux de parkings). Il se situe en position de cuvette par rapport au boulevard Louis Braille et à la Rue Jules Michel.

Le projet souhaite s'inscrire dans cette opération de requalification urbaine de la ville de Nice en développant un projet moderne tertiaire mixte avec des locaux d'activités et de services à destination des habitants de ces quartiers. Le projet générera des emplois directs, non délocalisables et complètera ainsi l'offre d'activités, de commerces et de bureaux du secteur.

III. LE PROJET EN PHASE TRAVAUX

Le site est actuellement occupé par des locaux d'activités en Rez-de-chaussée et deux niveaux de stationnements en sous-sol condamnés pour des raisons de sécurité. Les activités actuellement présentes seront replacées au sein du quartier dans de nouveaux locaux mieux adaptés à leurs fonctions sociales et fédératrices du quartier (CCAS, Secours Populaire, etc.)

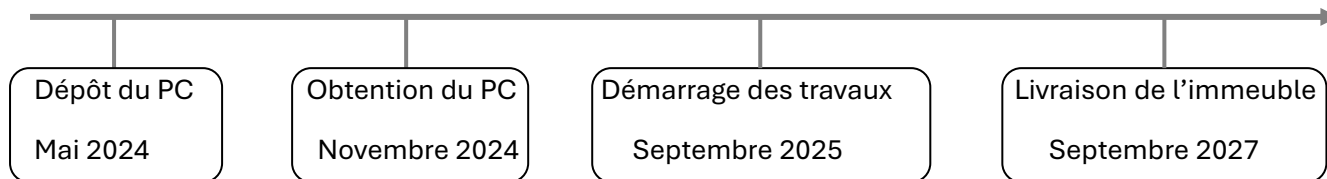
A. Description des travaux

Les travaux comprendront :

- La démolition des constructions existantes (locaux d'activités et deux niveaux de stationnements en sous-sol) ;
- Terrassement des sols ;
- Constructions de 3 niveaux de sous-sol (locaux de self-stockage) dont uniquement 1 niveau supplémentaire par rapport à l'existant ;
- Le dévoiement des réseaux existants sur le site ;
- L'installation des réseaux (eaux domestiques, eaux pluviales, électricité, ...) ;
- La construction d'un bâtiment d'une surface de plancher d'environ 20 500 m² ;
- Le raccordement au réseau de chaleur urbain complété par l'utilisation de panneaux photovoltaïques en membrane sur toiture ;
- L'installation de panneaux solaires en membranes au niveau des toitures (en cours d'étude) ;
- L'aménagement de jardin en pleine terre avec la plantation d'arbres pour créer des îlots de fraîcheur ;

B. Planning des travaux

Le commencement des travaux est projeté en 2025 pour une durée estimée à 24 mois.



Le démarrage des travaux prendra en compte les préconisations du diagnostic environnemental qui prévoit un choix de calendrier de travaux favorable pour la biodiversité, à savoir un démarrage du chantier à prévoir entre début septembre et fin novembre.

C. Gestion des déchets issus de la construction¹

Les déchets de démolition des bâtiments seront triés selon leur nature et évacués par des prestataires vers les filières agréées. L'ensemble des équipements présents sur le site seront déposés soigneusement afin d'être réemployés dans la mesure du possible sur site ou à proximité.

Les enrobés existants et les gravats de démolition seront revalorisés dans un centre situé dans les Alpes-Maritimes, à moins de 30 km du chantier. Les terres seront évacuées en décharge ISDI.



La société SHAM PROMOTION souhaite souscrire à l'occasion de ce chantier à la démarche Charte Chantier Vert de la Métropole Nice Côte d'Azur et de la ville de Nice.

Cette démarche se traduit en 5 thématiques :

- Organisation du chantier ;
- Gestion des ressources secondaires/déchets du chantier vers une Economie circulaire ;
- Image du chantier et limitation des nuisances ;
- Consommation d'eau, d'électricité, de chauffage et de carburants ;
- Prévention des risques du chantier pour l'environnement.

Elle se décline en 3 objectifs principaux :

- Protection de l'environnement et de la biodiversité :
 - Réduction de la quantité de déchets et de ressources consommées
- Des chantiers exemplaires :
 - Faibles nuisances
 - Traçabilité des ressources/déchets
 - Contrôle de l'exécution de la Charte
- Maîtrise de la gestion des déchets et démarche d'Economie Circulaire.

¹ Pour plus de précisions se reporter au paragraphe 2.1 Emission de déchets de l'Annexe C - Diagnostic environnemental.

D. Gestion des sols pollués et compatibilité du projet :

La zone de projet n'est pas identifiée comme un site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif².

Les opérations de démolition et de terrassement seront excédentaires en matériaux, notamment par la création d'un niveau de sous-sol supplémentaire. Les terres seront évacuées vers des centres de stockage de déchet I.S.D.I.

La gestion des déchets a été identifiée comme un enjeu fort dans le diagnostic environnemental.

Le maître d'ouvrage étudie actuellement avec son ingénieur structure et son bureau d'étude la possibilité de conserver les murs périmétraux de l'actuelle construction pour réaliser le coffrage perdu du futur bâtiment. Cette solution aura l'avantage de diminuer considérablement la quantité de déchets à évacuer du site tout en préservant la ressource naturelle nécessaire à la création de tels coffrages en sous-sol.

E. Apport de matériaux :

De la terre végétale sera importée dans le cadre de la création de l'espace en pleine terre situé devant le projet mais aussi pour les jardinières et toitures terrasses du projet.

F. Gestion des enjeux écologiques :

Le site actuel est intégralement minéralisé et ne se situe pas dans une zone protégée au titre du Code de l'environnement.

Le projet disposera d'environ 1 311 m² d'espaces verts en pleine terre représentant 25,83 % de la surface de l'unité foncière du site. En outre, il est prévu environ 1940 m² d'espaces verts sur dalles représentant 38,19 % de la surface de l'unité foncière.

Il ressort que le projet de construction participera à la désimperméabilisation du site d'environ 37 % par rapport à la situation actuelle.

G. Gestion des eaux souterraines

Dans le cas de suspicions ou de découverte de zones de circulation d'eau qui pourraient créer des variations hydriques, le maître d'ouvrage prévoira un dispositif de drainage autonome conforme aux règles de l'Art.

Les ouvrages enterrés recevront une protection étanche type cuvelage ou membrane dont l'application sera conforme au DTU 20.1.

² Référence Géorisques.gouv.fr

IV. PRESENTATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

A. Description du Projet

L'unité foncière du projet présente une surface totale d'environ 5 097 m².

Le projet prévoit l'édification d'un immeuble d'environ 19 100 m² de surface de plancher avec une hauteur n'excédant pas R+5 en lieu et place des constructions existantes. L'ensemble comptera également 3 niveaux de sous-sols.

Les activités du projet sont les suivantes :

- Une activité de self stockage (enseigne INNBOX) ;
- Un commerce ;
- Un restaurant ;
- Une salle de sport
- Un pôle Santé regroupant des bureaux de consultation ;
- Des bureaux ;

B. Aménagements paysagers

L'intention paysagère est de proposer des variétés et une palette végétale qui devront être adaptées au changement climatique avec l'augmentation des températures et le déficit hydrique. L'aménagement paysager s'inscrira dans le développement durable et l'économie de ressources en eau.

Il se décomposera en 3 principaux concepts de végétalisation :

- La plantation de grands arbres ;
- L'aménagement d'une toiture végétalisée ;
- Des plantes grimpantes et retombantes en façades.

C. Gestion des déchets ménagers

La gestion des déchets a été identifiée comme un enjeu fort dans le diagnostic environnemental.

Les déchets seront principalement des déchets ménagers et de bureau. Ils seront collectés par les services publics de la ville de Nice. Le service de collecte de la Métropole prévoit 4 collectes des ordures ménagères et 2 collectes des emballages ménagers par semaine.

La collecte gratuite des cartons des commerçants est organisée sur rendez-vous auprès des services de la Métropole.

La collecte du papier, du verre et des textiles est quant à elle assurée en conteneur public. Un Point d'apport volontaire est déjà existant au niveau du boulevard Louis Braille à moins de 50 m du futur projet.

Les déchets d'activités spécifiques (encombrants, huiles de cuissons, etc.) seront gérés par les activités avec leurs propres prestataires.

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

Une étude interne de production des déchets a estimé la production brute de déchets à environ 9 000 L par semaine pour les conteneurs jaune et à 18 000 L par semaine pour les conteneurs noirs.

Compte-tenu de la fréquence des collectes dans la Métropole de Nice, cela correspond à un besoin théorique de 6 conteneurs jaunes de 750 L et de 8 conteneurs noirs de 750 L.

Pour répondre au besoin de stockage, un local d'ordure ménagère d'une superficie d'environ 29 m² sera prévu, conformément aux dispositions du règlement sanitaire du Département, qui comprendra, outre les conteneurs jaunes et noirs, des espaces de stockage pour les cartons d'emballage qui sont eux aussi récoltés par les services de la Métropole.

La présentation des conteneurs se fera au niveau de la sortie du projet via un espace dédié, sécurisé et fermé au public, en lien direct avec le domaine public.

D. Alimentation électrique

La zone de projet sera alimentée par le réseau électrique communal.

E. Alimentation en eau potable

Les bâtiments seront raccordés au réseau d'alimentation en eau potable de la Commune de Nice, pour les besoins domestiques du commerce, des locaux d'activités et des bureaux. Le bureau d'étude pluridisciplinaire CINFORA estime une consommation, en première approche, d'environ 25 000 L d'eau par jour pour l'ensemble du projet.

F. Chauffage / Climatisation

Le projet étant toujours en phase d'avant-projet avant dépôt du PC, les principes de chauffage et climatisation ne sont pas encore finalisés. Différentes solutions sont envisagées au stade de l'étude par le bureau d'étude Fluides CINFORA.

Ce dernier a estimé une consommation d'environ 480 MWh/an pour le chauffage, d'environ 265 MWh/an pour l'eau chaude sanitaire et d'environ 648 MWh/an pour le froid.

A toute fin utile, le raccordement au réseau de chauffage urbain (RCU) est envisagé comme système pressenti pour le raccordement en chauffage et ECS du projet. Le complément en froid se fera soit :

- Avec le RCU par une machine absorption raccordée au réseau de chaleur ;
- Avec des PAC air/eau ou air/air.

G. Gestion des eaux pluviales

Une étude hydrologique et hydraulique a été réalisée par la société ELMA Conseil dans le cadre du projet (cf. Annexe 11).

La surface imperméabilisée actuelle a été estimée à environ 5 097 m² soit 100 % d'imperméabilisation.

La surface imperméabilisée projetée avec le projet est estimée à 3 790 m² avec une surface active (participant à un ruissellement de l'ordre de 3 197 m², soit une réduction de 1 900 m² correspondant à une réduction de 37 % de la surface imperméabilisée.

Le PLUM prévoit que dans les espaces concernés par la trame verte, il devra être privilégié les solutions de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol.

Pour le projet, l'étude révèle que les sols du projet sont perméables et permettront une bonne infiltration directement à l'échelle de la parcelle via la création d'une noue paysagère en aval du projet.

H. Trafic et modes de circulation.

Une étude et analyse des trafics en situation future a été réalisé par la société Transmobilité en février 2024 (Cf. Annexe 12).

Le projet est situé à proximité immédiate de l'arrêt Pont Michel qui est desservi par :

- La ligne 1 du tramway de Nice avec un cadencement de 3 à 4 minutes par sens en jour ouvré ;
- La ligne 39 du réseau de bus urbain de Nice avec un cadencement de 4 à 5 bus par jour et par sens ;
- La ligne exp2 du réseau de bus urbain de Nice avec un cadencement de 7 à 9 bus par jour et par sens ;
- Le projet de création de la ligne 5 du tramway.

L'accessibilité du projet à vélo depuis le centre-ville est moyennement satisfaisant mais pourra être améliorée dans les prochaines années si les aménagements de pistes cyclables engagés par la Métropole sont poursuivis dans le secteur Nord de la ville.

En situation de projet, les niveaux de trafics augmentent de +5 à +15 UVP/heure/sens à l'heure de pointe du matin et augmentent de +10 à +20 UVP/heure/sens à l'heure de pointe du soir.

Compte-tenu de la très bonne desserte en transports publics actuel et à venir, la part modale VL des usagers du projet a été estimée à 50%. Il a été estimé qu'environ 45 % des usagers du projet viendront à pied. Les trottoirs et cheminement piétons existants sont très confortables et suffisamment dimensionnés.

L'étude conclut que « *la mise en place du projet ne dégrade pas les conditions de circulation au niveau du secteur d'étude. Le fonctionnement circulatoire au droit des carrefours du secteur sera légèrement plus dense par rapport à la situation actuelle et de référence. [...] La mise en place du projet est totalement compatible avec la géométrie et la programmation prévue au niveau du carrefour Pont Michel / route de Turin* ».

I. Stationnement

Le projet dispose d'un parking privé existant situé sous le Boulevard Louis Braille, en continuité des sous-sols à édifier du projet.

Ce dernier, d'une capacité de 154 places est situé hors emprise du projet de construction mais sera techniquement relié en entrée à la Rue Jules Michel via une rampe descendante et au Boulevard Louis Braille via une rampe sortante.

Par ailleurs, le projet prévoit également la création de 105 places pour les deux-roues motorisés en sous-sol (Niveau R-2) et 167 places pour les vélos en R-1 (accessible depuis un monte-charge, local sécurisé et fermé) afin de favoriser les modes alternatifs de transports pour les salariés et usagers du site.