

**CITE DE LA BUFFA**  
**DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS**

**Annexe 5 : Note de présentation du projet**

A	04/2024	1ere émission	OBN	CSE	
Indices	Date	Objet de l'indice	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur





## 1. PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de transformation de cette ancienne halle marchande s'inscrit dans la requalification globale du quartier Gambetta portée par la ville de Nice.

Le projet prévoit la construction d'un hôtel et d'un supermarché en lieu et place de la cité marchande de La Buffa et des locaux actuels du supermarché CASINO.

Situé à proximité de l'église Saint-Pierre d'Arène et du Jardin Alsace-Lorraine, le terrain d'assiette du projet est constitué de 3 parcelles formant un îlot urbain entre le boulevard Gambetta, la rue Maréchal Joffre, la rue de la Buffa et une venelle privée dans le prolongement de la rue René Sainson :

- La parcelle KV22, située à l'intersection du boulevard Gambetta et de la rue Maréchal Joffre est aujourd'hui construite à 100% et occupée par un supermarché CASINO. Le bâtiment ne possède qu'un seul niveau à RDC avec une vêtue métallique sur une façade en grande partie opaque.
- La parcelle KV23, à l'intersection du boulevard Gambetta et de la rue de la Buffa est occupée par l'immeuble Azur Palace construit en 1926 par les architectes Dalmas. Le bâtiment qui occupe 100% de la parcelle abrite une copropriété de logements et l'hôtel de la Buffa, un petit hôtel deux étoiles de 13 chambres accessibles depuis la rue de la Buffa et La Petite Cité.
- La Petite Cité est une extension de la Cité Marchande de la Buffa. Elle occupe une partie du RDC et du sous-sol de l'immeuble, et relie le Boulevard Gambetta à la cité marchande contigüe.
- La parcelle KV24, qui relie la rue Maréchal Joffre à la rue de la Buffa est entièrement bâtie et occupée par la Cité de la Buffa. Il s'agit d'une cité marchande construite en 1925 par l'architecte Victor Passet et définitivement fermée en 2022.



Figure 1 Parcelles du projet (source Buffa 54)

L'ensemble du terrain d'assiette est donc aujourd'hui bâti à 100%, sans aucun aménagement paysager et contraste avec les fronts bâtis homogènes sur la rue de la Buffa et le Boulevard Gambetta. Avec ces constructions à 1 ou 2 niveaux, le supermarché Casino et la Cité Marchande apparaissent comme des dents creuses entre des bâtiments de R+6 à R+8.

Une venelle étroite d'environ 3 mètres cadastrée KV25, est située dans le prolongement de la rue René Sainson, entre la cité marchande et les immeubles de la rue Cronstad, une copropriété entre les immeubles qui la bordent, et divise l'îlot en deux îlots distincts. Cette ruelle sera élargie à 11 m dans le cadre du projet.

Le projet constituera un îlot autonome, bordé par quatre rues.

La requalification en cours concerne le statut et le traitement des voies, comme un premier pas vers une requalification globale que doit porter des bâtiments nouveaux ou rénovés et de nouvelles fonctionnalités.

Le projet prévoit la démolition de plusieurs bâtiments :

- Démolition totale de la parcelle KV22 (2492 m<sup>2</sup>) occupée par le supermarché Casino :
- Démolition totale de parcelle KV24 (3412m<sup>2</sup>) occupée par la Cité Marchande de la Buffa ;
- Démolition partielle sur la parcelle KV23 (220 m<sup>2</sup>): démolition du petit immeuble de 4 niveaux en cœur d'îlot au-dessus de l'extension de la cité marchande "La petite cité". L'ensemble des locaux occupés par la petite cité marchande seront réhabilités.
- Démolition sur la parcelle KV25 (52m<sup>2</sup>): démolition de l'appentis côté rue de la Buffa

L'ensemble des locaux occupés par la petite cité marchande seront réhabilités.

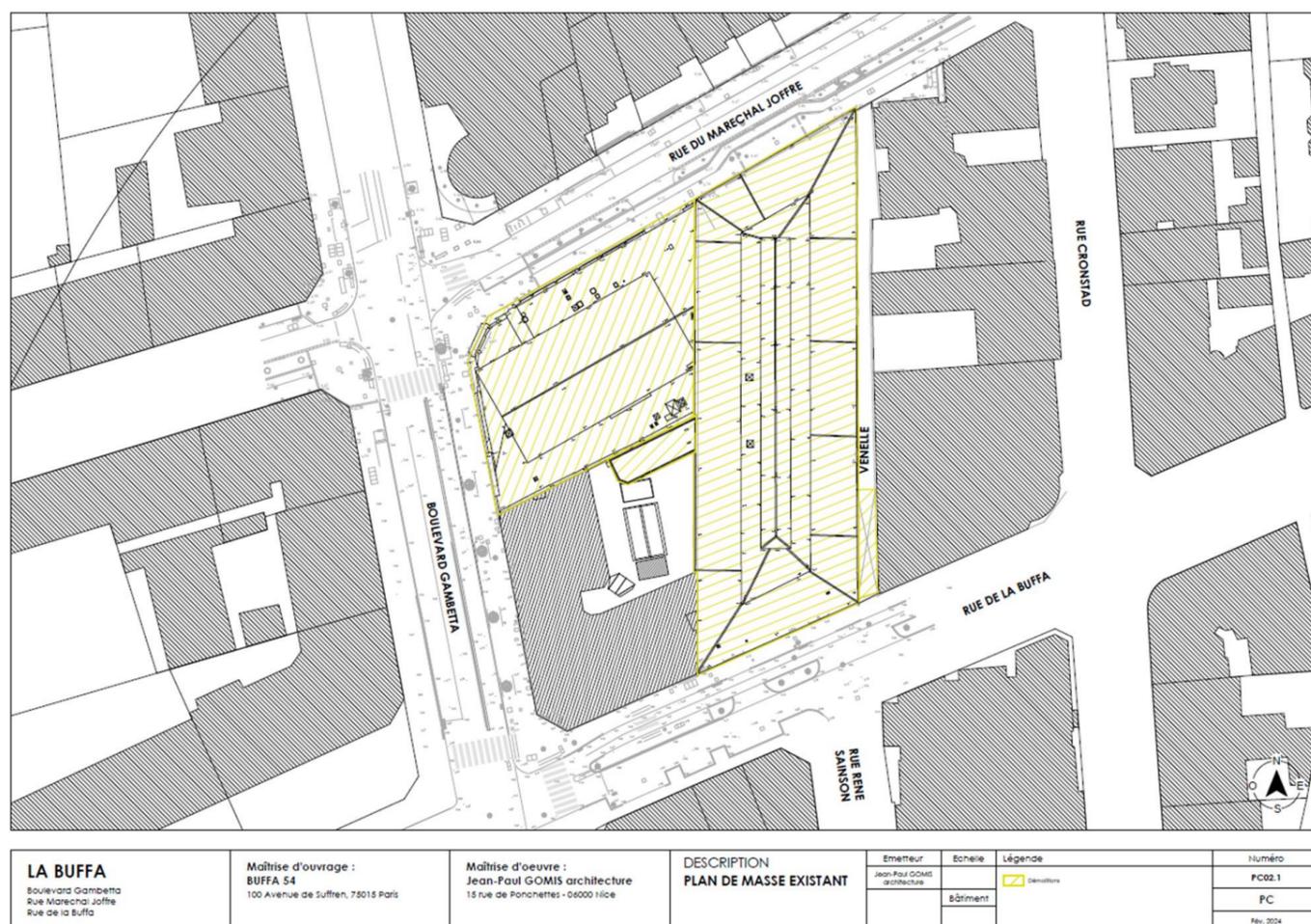


Figure 2 Plan de masse du projet - localisation des démolitions

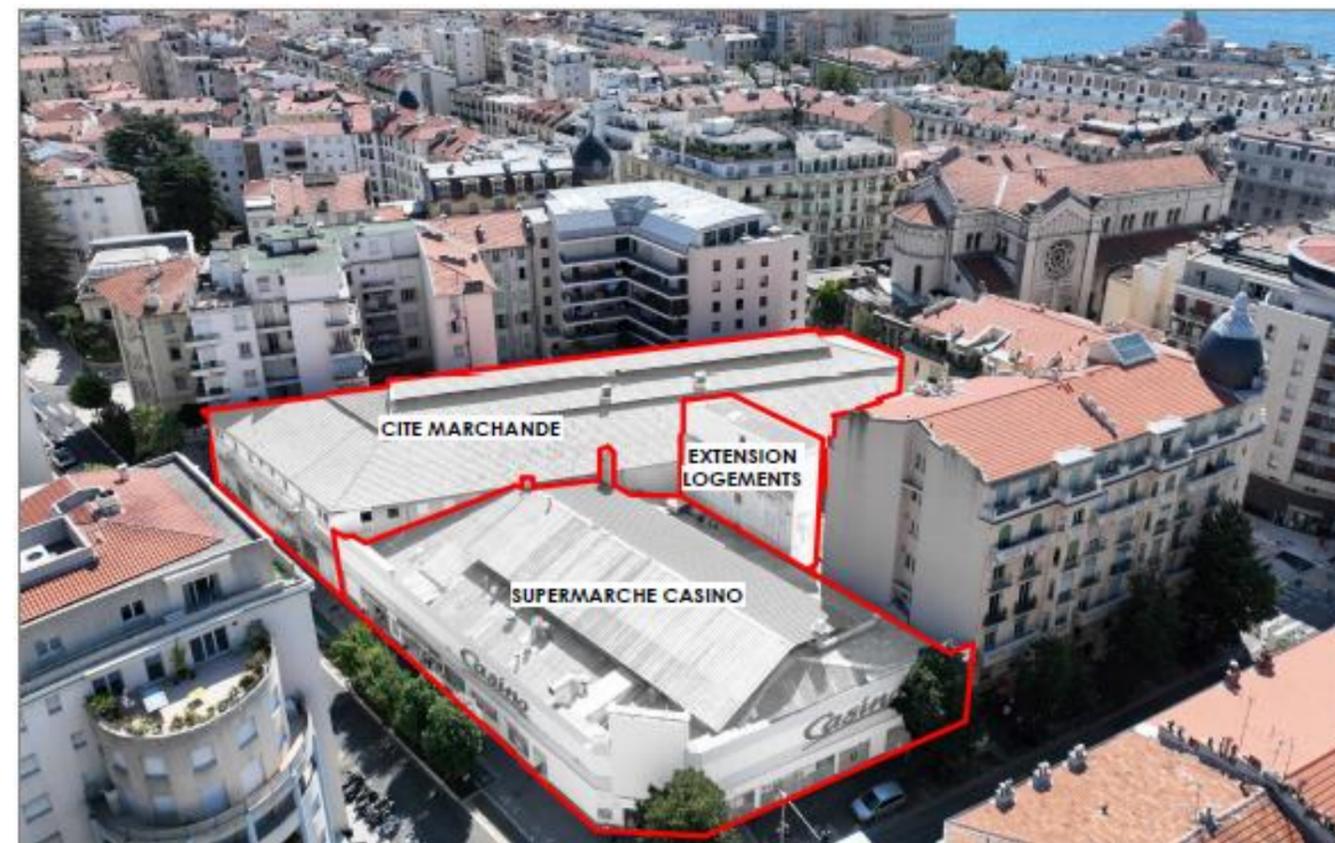


Figure 3 Identification des bâtiments détruits (source Buffa 54)

## 2. AMÉNAGEMENTS PRÉVUS

Le projet prévoit alors la relocalisation et l'agrandissement d'un supermarché et un hôtel de 358 chambres pour le groupe Motel One. Ainsi qu'un parking sur deux niveaux de sous-sol va répondre aux exigences de PLUm.

L'accès des véhicules au Nord se fera sur la rue Maréchal Joffre sous le futur bâtiment. Dans la venelle élargie, les livraisons seront organisées le long du bâtiment, au Nord pour le supermarché, et au Sud celles de l'hôtel.

Ainsi, les trois façades urbaines sont totalement libérées des flux et des nuisances induites par les véhicules.

A l'accès piéton du supermarché à l'angle Gambetta / Maréchal Joffre, succède au Sud sur le boulevard Gambetta, l'accès principal de l'hôtel.

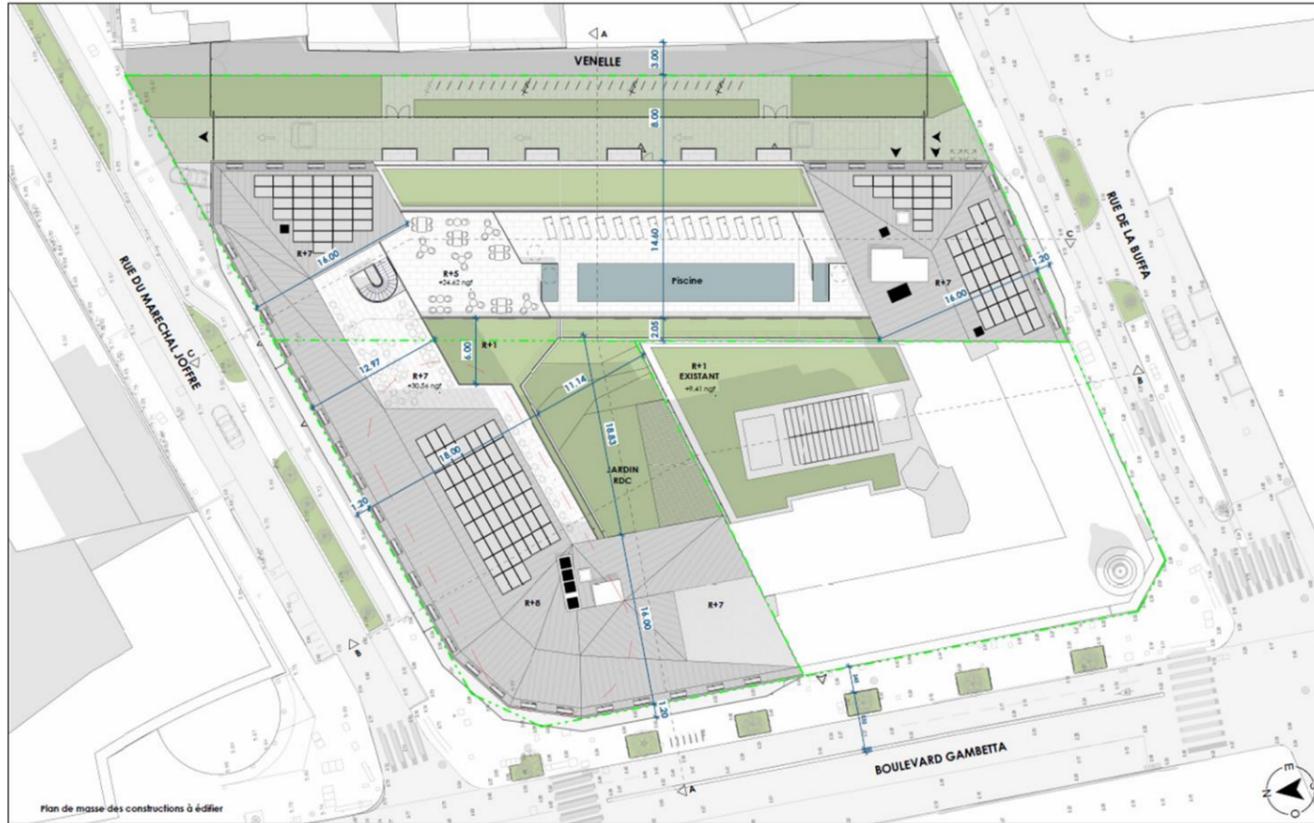
La façade sur le boulevard sera animée par les vitrines du restaurant et la continuité des commerces existants au Sud.

Compte tenu de la taille de l'hôtel, un deuxième accès secondaire sur la rue de la Buffa va permettre un accès plus fluide aux chambres du Sud et un éventuel accès indépendant au restaurant. Au-dessus de ce grand rez-de-chaussée qui regroupe les espaces communs (Hall, lobby, restaurant) et leurs annexes (réparties entre le 1<sup>er</sup> sous-sol et le rez-de-chaussée), l'hôtel va se développer du R+1 au R+4 selon le même plan, avec des chambres sur rue et sur Coeur d'îlot, toutes desservies par un large couloir central. Au R+5, la piscine et sa plage interrompent le volume unique en créant une rupture entre le Sud (chambres rue de la Buffa) et le Nord (chambres sur Maréchal Joffre et Gambetta), ceci du R+5 au R+7. Au R+8, une grande terrasse prolongera le volume fermé du second restaurant et établit la liaison, par un escalier extérieur, avec la piscine et sa plage.

Le parc de stationnement mutualisé sera accessible par la rue du Maréchal Joffre. L'angle de l'accès par rapport à la rue et le recul de la porte du parking assurent une parfaite visibilité et des manoeuvres aisées aux

utilisateurs. L'accès au parking sera fermé la nuit et précédé d'une borne d'appel pour les utilisateurs de l'hôtel. Un panneau d'affichage indiquera le nombre de place disponibles dès l'entrée afin qu'un utilisateur ne s'engage pas inutilement si le parking est complet.

La venelle une fois élargie permettra, en plus du cheminement piéton aménagé, d'intégrer une voie circulaire pour les livraisons. Elle sera sécurisée et clôturée de part et d'autre mais pourra être ouverte pour un usage piéton sous la gestion de l'hôtel. Un abri pour le stationnement des vélos des usagers de l'hôtel, complémentaires aux locaux situés au -1 est installé au milieu de celle-ci pour favoriser son utilisation.



<b>LA BUFFA</b> Boulevard Gambetta Rue Maréchal Joffre Rue de la Buffa	Maîtrise d'ouvrage : <b>BUFFA 54</b> 100 Avenue de Suffren, 75015 Paris	Maîtrise d'oeuvre : Jean-Paul GOMIS architecture 15 rue de Pouchettes - 06000 Nice	DESCRIPTION <b>PLAN DE MASSE PROJET 300</b>	Auteur Jean-Paul GOMIS architecte	Echelle 1 : 300	Légende Bâtiment	Numéro PC02.3 PC Rév. 2024

Figure 4 Plan masse du projet

Le projet intègre la réalisation d'un parking sur deux niveaux de sous-sol, celui-ci proposera 114 places.

Ce parking sera à usage commun du supermarché et de l'hôtel. Des barrières levantes sont prévues pour organiser les flux et empêcher toute utilisation non désirée des places de stationnement.

Le nombre de places VL disponibles dans le parking commun est de 114 places, dont 6 sont accessibles PMR et 7 sont équipées d'un dispositif de recharge pour véhicules électriques. Intégrés à ce parking, on retrouve 46 emplacements 2RM pour 37 exigé. Et Chaque entité possède son ou ses locaux vélos couverts et sécurisés.



Figure 5 Plan des sous-sols 1:600 - parkings (source la Buffa 54)

Enfin, l'aspect paysager est au cœur du projet et développé particulièrement au niveau de la venelle, du patio et des balcons, ainsi qu'au croisement de la rue du maréchal Joffre et du Boulevard Gambetta. A noter qu'une notice paysagère a été réalisée dans le cadre du dépôt de permis de construire et est jointe en annexe.

Ainsi, une ligne végétale sera créée avec une succession de jardinières disposées sur les balcons des différents étages situés à l'angle du bâtiment au croisement du Boulevard Gambetta et de la rue du Marechal

Joffre. La venelle sera quant à elle végétalisée grâce à une bande plantée de 4m de large. Enfin, le patio se distingue par sa situation en pleine terre et son exposition majoritairement à l'ombre. D'une surface équivalente à 200 m<sup>2</sup> ce jardin comprendra une terrasse en platelage bois ajourées posé sur plot assurant une perméabilité du sol. Au centre dans l'axe des perspectives vues depuis le hall d'entrée et le restaurant, un arbre remarquable s'érigera de toute sa hauteur pour créer une animation végétale : un ginkgo biloba, une essence emblématique du japon depuis des millénaire qui offre un très beau feuillage en éventail qui se part d'une robe jaune d'or en automne.



Figure 6 Plan général des aménagements paysagers