

**immalliance**<sup>®</sup>

Le partenaire de vos projets immobiliers



# Etude d'impact trafic et stationnement d'un projet immobilier

## ISOLA 2000

Juillet 2024

Echelle 1 : 1 000

0 100 m



**TRANSMOBILITES**

Siège Social : 16 Route de la Gavotte

13 015 MARSEILLE

Tel : 04.91.03.68.59

Fax : 04.91.60.39.01

Réalisation : Laurent Equille

# Diagnostic circulatoire

Le diagnostic circulatoire se base sur les différents relevés et observations collectés par TransMobilités de janvier à décembre 2022.

Il s'agit plus précisément de comptages automatiques sur voirie qui ont permis de relever les flux journaliers et les taux de trafic des Poids-Lourds (PL) sur la RM2205 entre Isola et les gorges de la Mescla. Ces comptages ont été complétés par des mesures sur la RM97 en septembre 2022, en entrée / sortie d'Isola 2000, entre Isola et Isola 2000.

**Pour mémoire, on estime qu'au-delà de 5 ans, les données de trafic ne sont généralement moins fiables. Les mesures de trafic datant de 2022, les données collectées restent donc valables pour cette étude.**

Les tableaux ci-dessous présentent les ordres de grandeurs de trafics, quelques définitions et les abréviations fréquemment utilisées dans la suite du document :

Trafics sur une voie bidirectionnelle (1 voie par sens) :

Trafic jour (2 sens confondus)	Trafic heure (1 sens)	Niveau
moins de 2 000 véh/jour	moins de 100 uvp/h	très faible
2 000 à 6 000	100 à 300	faible
6 000 à 12 000	300 à 600	modéré
12 000 à 16 000	600 à 800	élevé
plus de 16 000	plus de 800	très élevé

Charge globale d'un carrefour :

Charge globale	Niveau	Aménagement possible
moins de 900 véh/h	très faible	Priorité à droite
900 à 1 300	faible	Cédez le Passage ou STOP
1 300 à 2 000	modéré	Feux ou giratoire
2 000 à 3 000	élevé	Feux ou giratoire
plus de 3 000	très élevé	Feux ou giratoire

Réserves de capacité :

Réserve de capacité	Niveau de fluidité	Longueur de la remontée de véhicules
>20%	fluide	-
Entre 10% et 20%	dense	Moins de 10 véh
Entre 0% et 10%	limite	10 à 20 véh
Entre -20% et 0%	saturé	20 à 40 véh
<-20%	très saturé	Plus de 40 véh

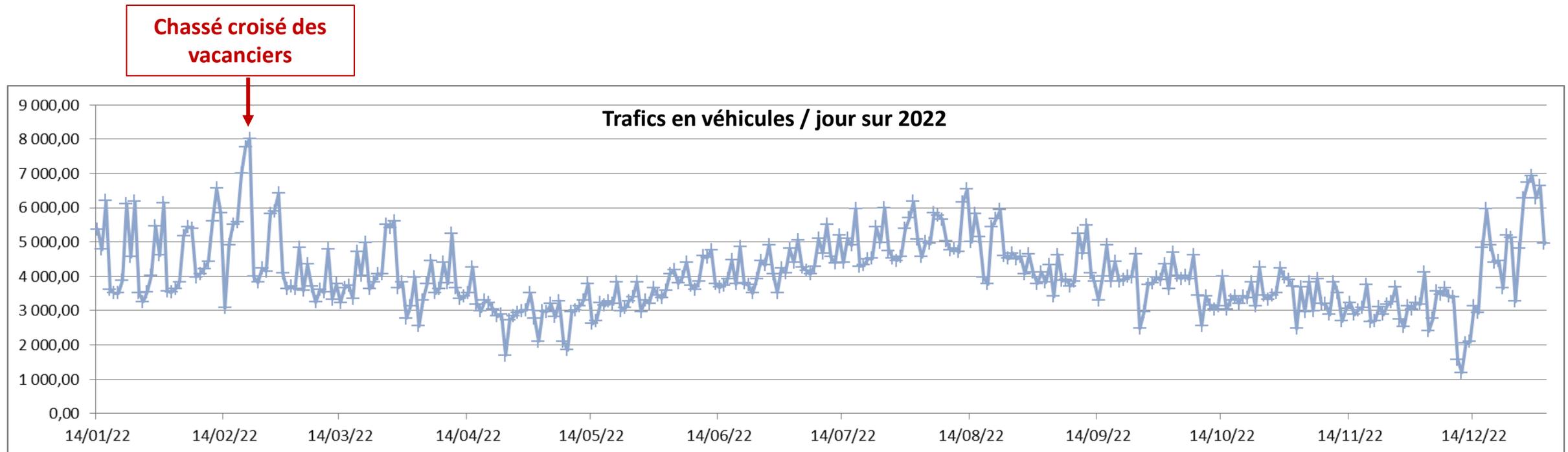
<b>VL</b>	Véhicule Léger	
<b>PL</b>	Poids Lourds	
<b>2R</b>	Deux Roues	
<b>TV</b>	Tous Véhicules	
<b>UVP</b>	Unité de Véhicule Particulier	1 VL = 1 UVP    1 PL = 2 UVP    1 2R = 1/3 UVP
<b>TMJ</b>	Trafic Moyen Journalier	Moyenne calculée sur la semaine complète avec week end
<b>TMJA</b>	Trafic Moyen Journalier Annuel	Moyenne calculée sur l'année complète
<b>TMJO</b>	Trafic Moyen en Jour Ouvré	Moyenne calculée sur les jours ouvrés uniquement
<b>HP</b>	Heure de Pointe	
<b>HPM</b>	Heure de Pointe du Matin	Le créneau de 1 heure le plus chargé entre 7h et 9h
<b>HPS</b>	Heure de Pointe du Soir	Le créneau de 1 heure le plus chargé entre 16h et 19h
<b>RC</b>	Réserve de Capacité	Différence entre la capacité et le trafic actuel/attendu
<b>Capacité</b>	Trafic maximal pouvant s'écouler	Dépend du trafic prioritaire au sein du carrefour
<b>Charge globale</b>	Somme des trafics entrant dans le carrefour	(=somme des trafics sortant)

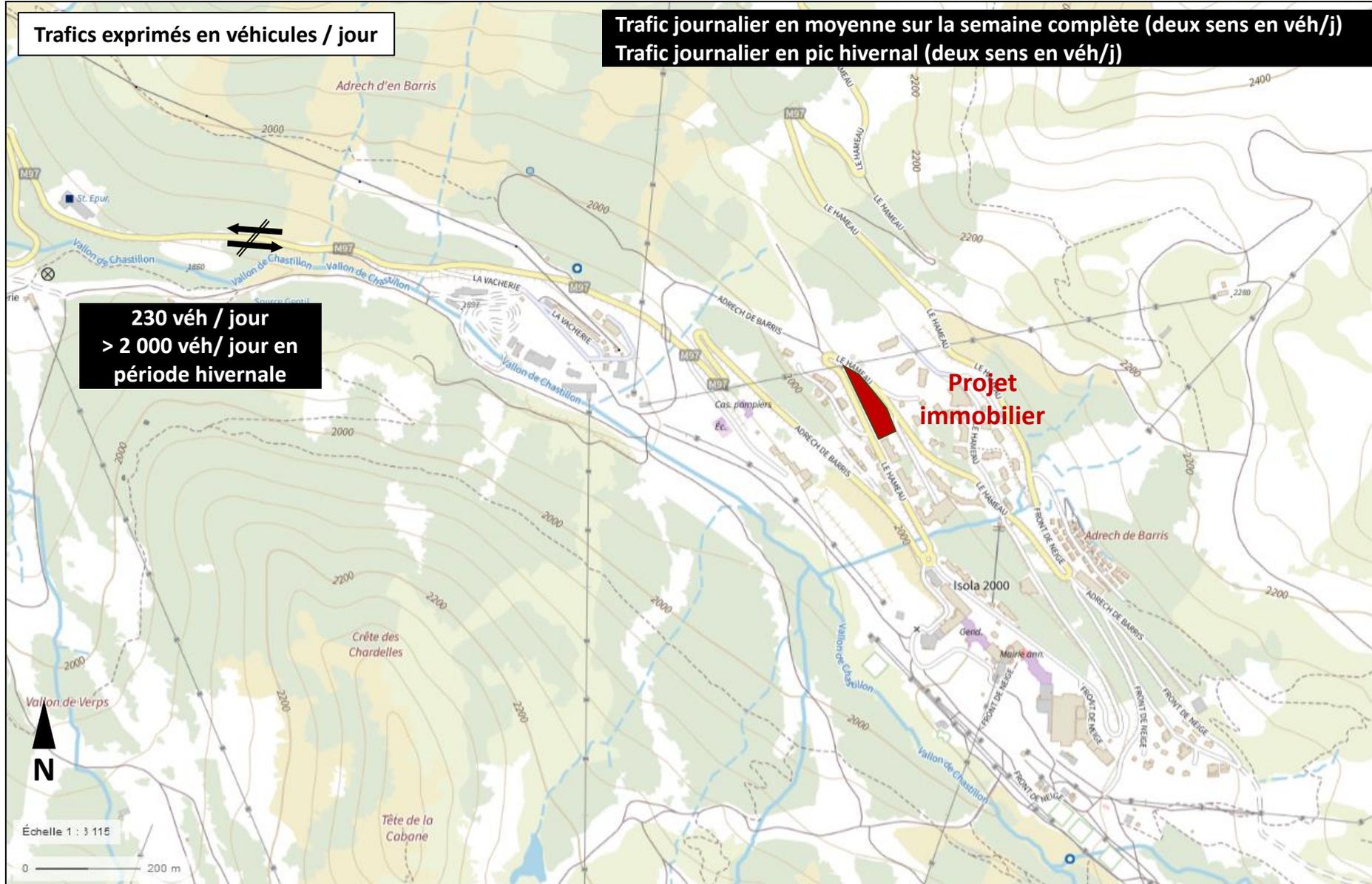
Sur la RM2205 entre Isola et les gorges de la Mescla, pour un trafic moyen annuel de l'ordre de 4 000 véhicules / jour deux sens confondus, les variations sont fortes et dépendent nettement des saisons : de 1 200 à 8 000 véhicules / jour, deux sens confondus, selon les jours.

Les trafics les plus élevés sont mesurés les dimanches et jours fériés, puis les samedis et veilles de fête.

Même le trafic maximum de 8 000 véhicules / jour, deux sens confondus, reste compatible avec le réseau structurant, bidirectionnel.

Le graphe ci-dessous montre clairement que la période la plus circulée de l'année, et donc la plus dimensionnante, est un samedi durant les vacances d'hiver, lors d'un chassé croisé des vacanciers.

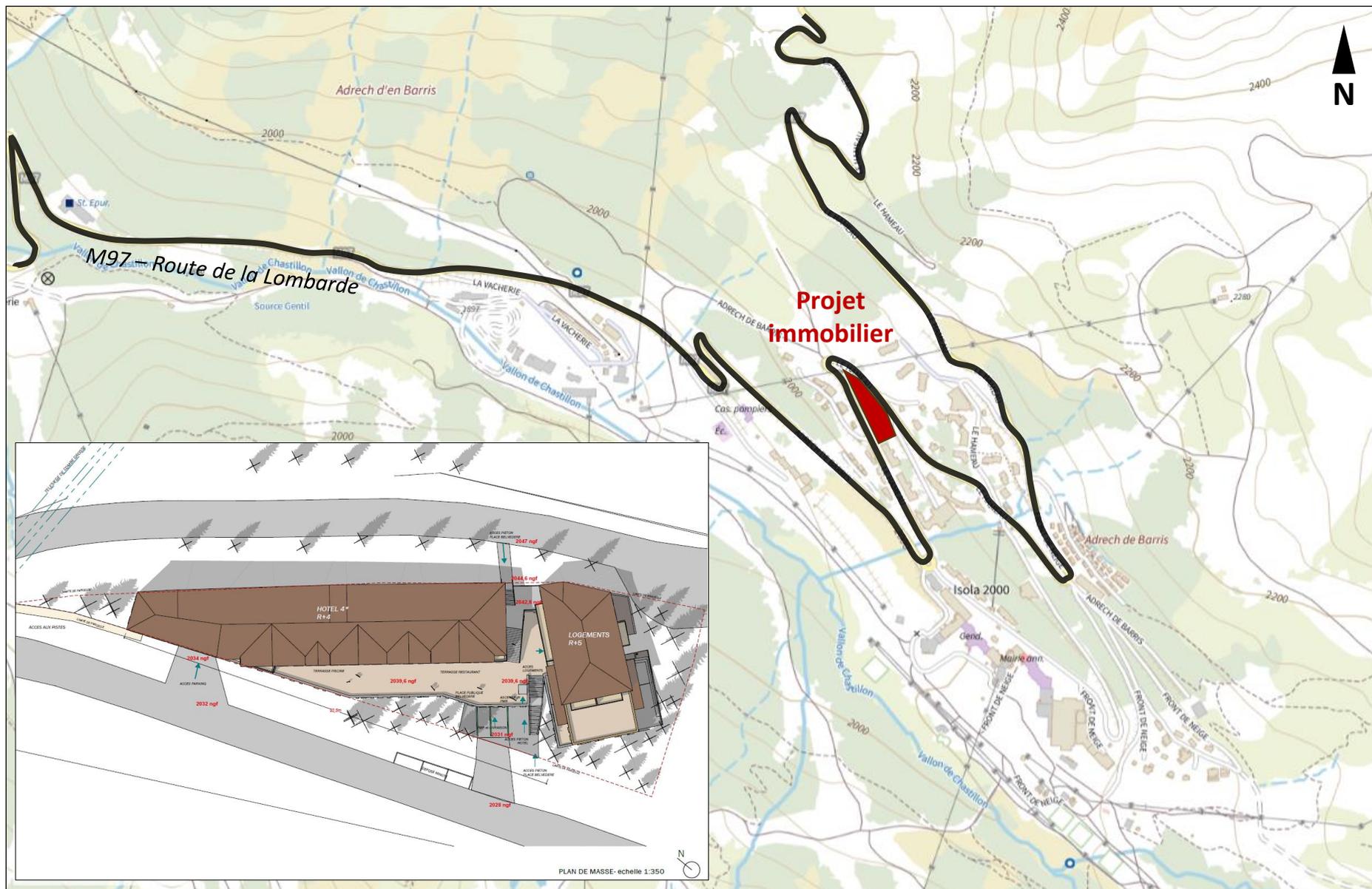




Les mesures réalisées en septembre 2022 sur la RM97, redressées sur les relevés permanents mis en œuvre sur la RM2205 font ressortir que la RM97 est empruntée par 230 véhicules / jour, deux sens confondus en moyenne annuelle, ce qui représente un trafic très faible.

Toutefois, en période hivernale, le trafic peut dépasser 2 000 véhicules / jour, deux sens confondus, ce qui reste un niveau de trafic faible. Au maximum absolu, il est estimé un trafic de 3 600 véhicules / jour, deux sens confondus, pour le jour le plus chargé de l'année, ce qui demeure un niveau de trafic faible.

# Projet immobilier et son impact circulatoire



Le programme immobilier comprend :

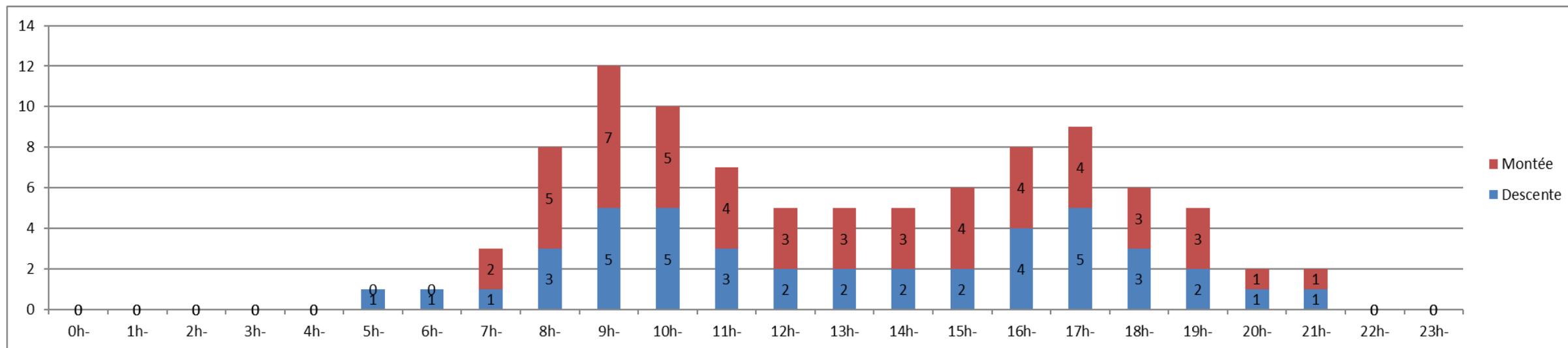
- Un hôtel 4\* : environ 4 288 m<sup>2</sup> SDP dont incluant 95 chambres, 232 lits.
- Des logements saisonniers de surface SDP 380 m<sup>2</sup>, 11 chambres et 20 lits.
- Des logements indépendants au nombre de 32, pour une surface SDP de 1 880 m<sup>2</sup>. Au regard du nombre de studio (7), T2 (9), T3 (8) et T4 (1), le nombre de lits est estimé à 53 lits.
- Soit un total de 305 lits
- 112 places de stationnement en sous-sol.

## Trafic supplémentaire généré par le projet un samedi, en hiver (en véhicules / heure)

Le trafic maximal généré par le projet est déterminé par analogie, en s'appuyant sur des comptages réalisés en février 2020 (et tout particulièrement le samedi 22 février 2020, jour de fréquentation annuelle maximale) à Risoul 1850 et en rapportant ces comptages au nombre de lits disponibles (17 190 lits à Risoul 1850).

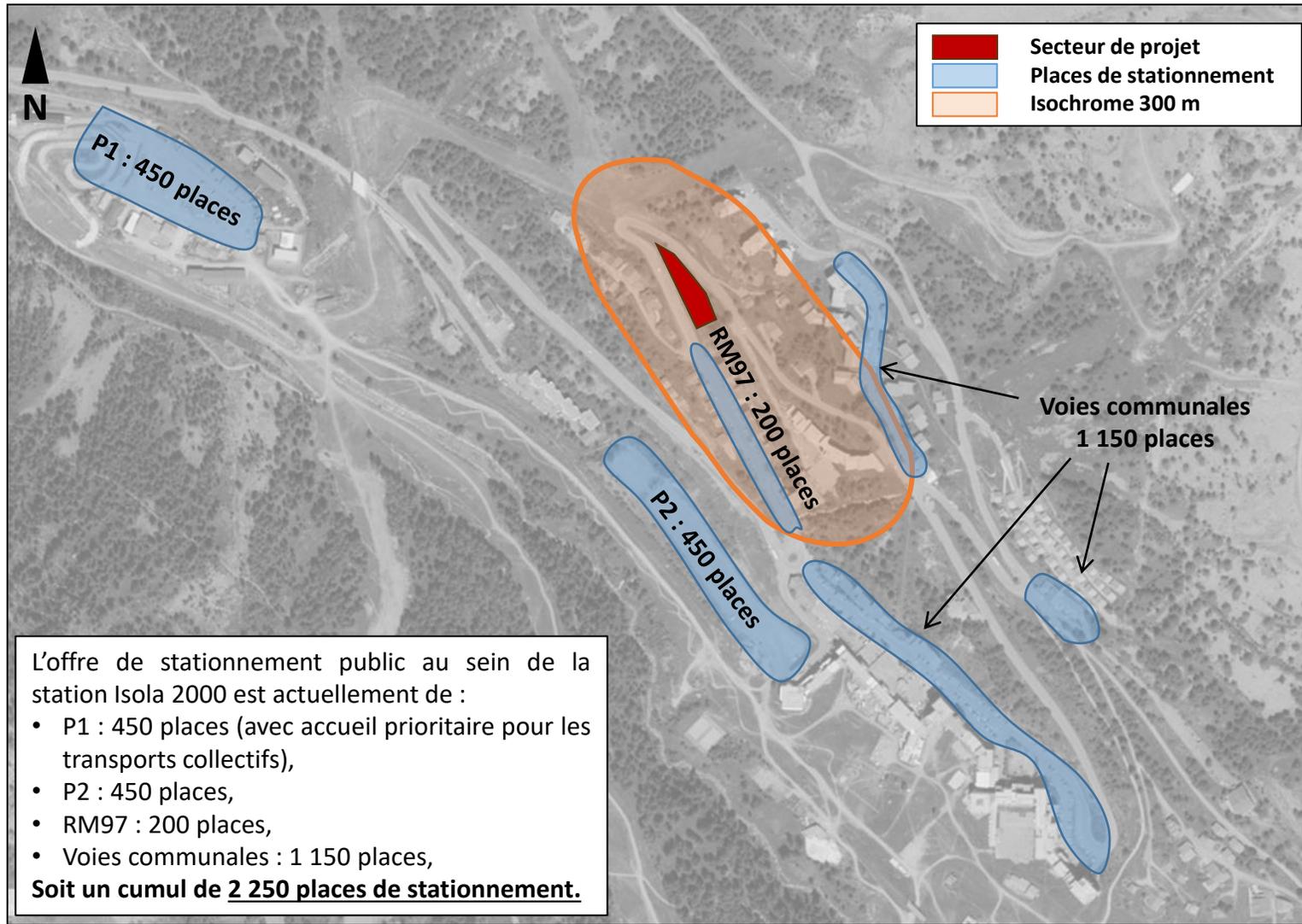
Dans le cas présent, le projet est considéré équivalent à **305 lits**.

Le résultat est présenté sur le chronogramme ci-dessous, heure par heure, en montée et en descente, pour un samedi en hiver (période la plus chargée).



Le trafic supplémentaire généré par le projet lors d'un samedi de grand chassé – croisé serait au maximum de **+12 véhicules / heure**, deux sens confondus et représenterait un total d'environ **+95 véhicules / jour**, deux sens confondus, soit **de l'ordre de 5% du trafic actuel** empruntant la RM97 en entrée / sortie d'Isola 2000 sur cette même journée maximale (trafic maximum estimé à 2 000 véhicules / jour, voire 3 500 véhicules / jour pour le jour le plus chargé de l'année).

⇒ **Le trafic supplémentaire généré par le projet reste compatible avec les infrastructures routières existantes, y compris lors d'un samedi de grand chassé-croisé en hiver puisqu'il se traduirait une augmentation de l'ordre de 5% du trafic actuel et ne modifierait pas le niveau de qualité de service actuel du réseau viaire** (trafic très faible à modéré suivant les heures de la journée et la saisonnalité).



Le projet comprend, en hypothèses maximales :

- **95 chambres Hôtel 4\*** qui pourraient générer un besoin d'un véhicule par chambre soit **95 places** en considérant que 100% de ces besoins sont en véhicules et non en transport en communs (standing 4\*),
- **11 chambres pour les logements saisonniers.** Toutefois, ce type de destination appelle l'utilisation des transports en commun a minima pour 35% des visiteurs (la plupart sont des jeunes qui peuvent aussi venir en transport), soit un besoin de **4 places** de stationnement.
- **32 logements pour la résidence indépendante.** Le public visé est des familles, où la aussi les transports en commun sont utilisés : l'hypothèse de 20 % est retenue, soit un besoin de **26 places** de stationnement..
- L'hypothèse des transports en commun est cohérente avec l'offre en transport collectif actuelle qui place la station Isola 2000 à 1h20 de Nice avec une liaison directe.

Selon ces hypothèses et calculs, **le projet génèrerait un besoin cumulé de 127 places de stationnement pour le projet.**

**Les éléments du projet offrent de 112 parkings (en sous sol), le déficit n'est donc que de 15 places.**

**De plus, une partie significative de l'offre publique de stationnement, estimée à environ 200 places, se situe à moins de 300 m du projet. Cela constitue une offre de stationnement susceptible de répondre aux usages des visiteurs, des résidents et des saisonniers prévus dans le projet.**

# Synthèse de l'étude

La RM97 est empruntée par 230 véhicules / jour, deux sens confondus en moyenne annuelle ce qui représente un trafic très faible. Toutefois, en période hivernale, le trafic peut dépasser 2 000 véhicules / jour, deux sens confondus, ce qui reste un niveau de trafic faible.

Le programme immobilier étudié comprend :

- Un hôtel 4\* : SDP environ 4 288 m<sup>2</sup>,
  - Des logements saisonniers : SDP environ 380 m<sup>2</sup>,
  - Des logements indépendants : SDP environ 1 880 m<sup>2</sup>,
- soit un total de 138 unités d'hébergement, ou 305 lits.

⇒ Le trafic supplémentaire généré par le projet serait au maximum de **+12 véhicules / heure**, deux sens confondus et représenterait un total d'environ **+95 véhicules / jour**, deux sens confondus, pour un samedi de grand chassé-croisé en hiver. Ce trafic supplémentaire représente de l'ordre de 5 % du trafic actuel empruntant la RM97 en entrée / sortie d'Isola 2000 à la même période et **reste compatible avec les infrastructures routières existantes**.

⇒ Le projet génèrerait un besoin en stationnement maximal de 127 places. Les éléments du projet offrent de 112 parkings, ce qui ne représente un déficit que d'environ 15 places.

L'offre de stationnement public au sein de la station Isola 2000 est actuellement de :

- P1 : 450 places (avec accueil prioritaire pour les transports collectifs),
  - P2 : 450 places,
  - RM97 : 200 places,
  - Voies communales : 1 150 places,
- soit un cumul de 2 250 places de stationnement.

De plus, une partie significative de l'offre de stationnement public, estimée à au moins 200 places, se situe à moins de 300 m du projet et constitue une offre de stationnement susceptible de répondre aux usages des visiteurs, des résidents et des saisonniers prévus dans le projet.

Ainsi, tant du point de vue des déplacements que du point de vue du stationnement, le projet envisagé semble compatible avec les infrastructures viaires existantes et l'offre de stationnement actuelle à l'échelle de la station Isola 2000.