

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :
07/11/2022

Dossier complet le :
07/11/2022

N° d'enregistrement :
F-093-22-C-0162

1. Intitulé du projet

Création d'un nouveau marqueur urbain, à travers la construction d'un projet mixte (lot 3.2) alliant logements, commerces et bureaux dans le quartier du Grand Arénas à Nice

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

FINANCIERE APSYS

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

FRANCOIS AGACHE

RCS / SIRET

4 9 9 6 7 7 6 4 9 0 0 0 3 4

Forme juridique Société par actions simplifiée

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (CPE, IOTA, etc.))
Rubrique 39 : travaux et constructions d'opérations d'aménagement	Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m ² : le projet comprend une surface de plancher de 18 467 m ²

4. Caractéristiques générales du projet

Dolvent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Dans le cadre du projet de Nice Ecovallée (cf notice environnementale, chapitre 1.1), le projet nommé "lot 3.2" comprend la construction d'un bâtiment de 18 467 m² de surface de plancher à l'entrée du pôle multimodal apportant de la diversité et de la résilience tant sur les plans écologiques et sociaux qu'économiques. Ainsi, le projet comprend :

- 236 logements : 83 logements en bail réel solidaire (5 413 m² de surface de plancher), 78 logements en accession libre (5 054 m² de surface de plancher) et 75 logements en coliving (5 000 m² de surface de plancher).

- un socle actif et commercial de 1 500 m² de surface de plancher comprenant une épicerie, un restaurant, une pâtisserie, une micro-brasserie, une brûlerie mais aussi un studio de radio, un concept store et un repair café. Un bar en rooftop avec une terrasse ainsi qu'un espace événementiel complètent cette offre,

- 1 500 m² de surface de plancher de surfaces tertiaires.

4.2 Objectifs du projet

L'EPA Nice Écovallée, moteur et porteur de la relance pour le territoire aménage le lot 3.2 situé face au bâtiment Connexio, livré en 2019, le long de la route de Grenoble. D'une surface de 18 467 m² de surface de plancher, le projet bénéficie d'un emplacement emblématique et stratégique : il finalise l'axe du Pôle d'échanges multimodal et marque l'ouverture sur le quartier du Grand Arénas. La conception est assurée par le groupement piloté par Apsys avec ses partenaires Aire Nouvelle, filiale de Equans France, et Groupe Gambetta.

L'objectif est de répondre aux besoins actuels et d'anticiper les usages futurs :

- en adoptant les critères d'une architecture azurienne contemporaine qui repose sur une approche bioclimatique, son exosquelette et une matérialité biosourcée,
- en accueillant la biodiversité dans le fonctionnement même du bâtiment, grâce au « saletre » (courette intérieure typiquement niçoise) en pleine terre, la multiplicité des biotopes et un cycle de l'eau intégré,
- en proposant une offre de logements variés, traversants, avec une belle hauteur sous plafond et ayant tous des accès privilégiés aux espaces extérieurs,
- en localisant des emplois, via les bureaux et les commerces, dans une démarche de création de valeur,
- en constituant une destination du quotidien avec « la Plassa » qui accueillera une offre commerciale conviviale et qualitative,
- en proposant des usages nouveaux qui concilient culture, écologie et inclusion sociale,
- en ouvrant le grand paysage à tous avec un rooftop qui rayonne sur la métropole Nice Côte d'Azur.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux de construction du lot 3.2 comprennent :

- La préparation de chantier,
- Le terrassement,
- La mise en place des infrastructures, de la superstructure, du clos ouvert, du second œuvre et du corps d'état technique.
- la mise en place de la VRD (voirie, réseau et divers),
- Et pour finir la levée des réserves.

Les travaux s'effectueront sur une période de 138 semaines comprenant :

- 6 semaines de préparation de chantier,
- 12 semaines de terrassement,
- 27 semaines d'infrastructure
- 60 semaines pour réaliser chaque Plot (A, B et C)
- 49 semaines de VRD

Le planning travaux est détaillé dans la notice environnementale au chapitre 1.6.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet permet de répondre aux besoins actuels et d'anticiper les usages futurs en proposant une offre de logements variés, en créant des emplois, via les bureaux et les commerces, dans une démarche de création de valeur.

Il constitue également une destination du quotidien avec « la Plassa » qui accueillera une offre commerciale conviviale et qualitative.

La "Plassa" s'organisera comme un lieu de rassemblement et de convivialité en proposant une offre de services et de concepts commerciaux de proximité. (cf notice architecturale, chapitre X)

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à un dossier de permis de construire. Le projet est susceptible d'entrer dans le champ de la réglementation au titre de la loi sur l'eau sous la rubrique 1.1.2.0 pour le rabattage de la nappe en phase chantier. En phase travaux, la création du niveau d'infrastructure nécessitera de réaliser un rabattage temporaire de la nappe. L'équipe projet estime que le volume rabattu sera de l'ordre de 200 000 m³ sur une durée de 7 mois. Néanmoins, des investigations géotechniques complémentaires sont programmées, notamment quant à la mesure de la perméabilité des sols, permettant de déterminer, de manière précise, le volume d'eau qui sera rabattu en phase chantier.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
236 Logements	15 467 m ² SDP
Commerces	1 500 m ² SDP
Bureaux	15 00 m ² SDP

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

59 Route de Grenoble
Grand arénas
06 000 Nice

Coordonnées géographiques¹

Long. 07 ° 21 ' 18 " 88 Lat. 43 ° 67 ' 08 " 43

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

Nice

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐

Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	ZNIEFF de type 2 "le var et ses principaux affluents" 930020162 situé à 1,2 km du projet
En zone de montagne ?	☐	☒	Le projet est situé à proximité de l'aéroport de Nice-Côte d'Azur et du littoral (à 1.5km).
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans une zone couverte par un arrêté de protection biotope mais à proximité (2km) d'une zone d'un arrêté biotope nommée "l'embouchure du fleuve Var (partie terrestre)".
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Le projet se situe sur le territoire de Nice.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans un parc national ni un parc naturel marin ni une réserve naturelle.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Projet de Prévention du bruit dans l'environnement Nice Métropole car l'aéroport de Nice est situé à proximité (700m).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans un bien inscrit au patrimoine mondial, ou sa zone tampon, ni un monument historique ou ses abords, ni un site patrimoniale remarquable.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation.

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	PPR Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 2011 et modifié par arrêté en date du 15 janvier 2014 (une révision est actuellement prescrite en date du 25 mars 2020) PPR mouvement de terrain approuvé le 16 mars 2020 PPR feu de forêts approuvé le 07/02/2017 dont la modification a été prescrite le 7 juillet 2020 PPR Séisme approuvé le 28 janvier 2019
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Des investigations ont été réalisées le 30 juin 2020 par ERG Environnement : valeurs conformes aux seuils associés pour les métaux lourds et les composés organiques. De plus, la base de donnée "Géorisques" nous confirme l'absence de sites et sols pollués dans le périmètre du projet.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans une zone de répartition des eaux.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☒	☐	Oui captage des sagnes situé à proximité du projet (500m).
Dans un site inscrit ?	☐	☒	La zone de projet n'est pas située dans un site inscrit.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le projet est situé à 1,1 km du site natura 2000 FR9312025 "basse vallée du var" (ZPS)
D'un site classé ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans un site classé.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	L'implantation de nouveaux habitants engendrera un besoin en eau potable. Le projet sera relié au réseau existant. Des mesures sont mises en place pour limiter cette consommation (cycle de l'eau intégré, réutilisation des eaux grises, toiture végétalisée récupérant les eaux pluviales, eaux pluviales infiltrées dans le cœur d'îlot frais au cœur du bâtiment, cf notice environnementale).
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	La masse d'eau souterraine est affleurante et la mise en place des fondations du bâtiment peut occasionner un risque de remontée de la nappe et potentiellement une pollution de la nappe. Par conséquent, les travaux entraînent un rabattement de la nappe (cf notice environnementale). Des mesures de réduction seront mises en place (suivi piézométrique, suivi de la qualité de la nappe...).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Excavation de terre durant le chantier afin de construire le bâtiment (cf notice environnementale chapitre 3.1.1)
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Le chantier est déficitaire en matériaux (import de remblais sur le chantier). (cf notice environnementale chapitre 3.1.1)
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet prend place sur une zone actuellement dédiée à du stationnement. Aucun enjeu écologique n'a été relevé. Par ailleurs, avec l'aménagement du patio intérieur en pleine terre, le projet est un vecteur de biodiversité.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le projet est situé à 1,1 km du site natura 2000 FR9312025 "basse vallée du var" (ZPS) et n'est pas en connexion avec le projet.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet se situe sur parking imperméabilisé, aucune consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes n'est à prévoir.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'est présente dans la zone d'étude.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	La commune de Nice est concernée par le risque Séisme (zone de sismicité 4) L'emprise du projet se situe en zone Inondable pouvant induire une incidence temporaire lors des travaux Le projet respectera les prescriptions et recommandations des documents PPR (cf notice environnementale)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Le traitement des eaux usées sera assuré par la station d'épuration collective de Nice.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Le projet accueillera une offre en logement mais aussi une offre commerciale et de bureaux susceptibles d'attirer des personnes et donc d'engendrer des déplacements. Du fait de l'implantation de nouveaux résidents et salariés dans le secteur. Toutefois, l'emprise du projet est desservi par 2 lignes de tramway.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	Le chantier sera source de nuisances sonores. Cependant, celles-ci seront temporaires et maîtrisées par une charte de conduite du chantier (cf notice environnementale). Le projet est impacté par des nuisances sonores de part la proximité de l'aéroport et le trafic routier. Cependant, le confort acoustique des espaces extérieurs est traité grâce à la forme du bâti.

Emissions	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	Les travaux prévus dans le cadre du projet ne sont pas de nature à engendrer des odeurs ou des nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	Potentiellement en phase chantier, mais ces nuisances seront temporaires et maîtrisées par une charte de conduite de chantier.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☒	☒ ☐	Le projet n'engendre pas d'émissions lumineuses, toutefois en raison de sa localisation en milieu urbain, celui-ci est soumis à d'importantes émissions lumineuses.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En phase travaux : - émissions de gaz à effet de serre par les engins du chantier, - rejets polluants tels que les déchets divers, - rejets de particules fines : MES, poussières, En phase d'exploitation : - émission de gaz à effet de serre par le trafic lié à la fréquentation du site mais n'engendre pas d'incidence à grande échelle.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	En phase travaux, le projet engendre des rejets liquides liés au pompage de la nappe. Des investigations géotechniques complémentaires sont programmées, notamment quant à la mesure de la perméabilité des sols, permettant de déterminer, de manière précise, le volume d'eau rabattu en phase chantier. Après traitement, les eaux pompées seront rejetées dans le système d'eaux pluviales. Aucun rejet liquide ne polluera la nappe. En phase exploitation, aucun rejet liquide n'est à prévoir.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les eaux usées issues des sanitaires des logements, bureaux seront collectées et dirigées vers le réseau public. Les équipements sanitaires seront hydro-économiques (chasse double commande, limiteur de pression).
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Du fait de l'implantation de logements, de bureaux, etc, le projet engendrera la production de déchets, qui seront traités par Nice Métropole.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Aucun patrimoine architectural n'est recensé sur le site. Le patrimoine paysager sera protégé via des mesures de protection (stockage des déchets, mise en place de dispositifs de récupération de la pollution). De plus, le projet apporte une amélioration du cadre de vie (cf notice architecturale).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le projet engendre une amélioration des activités humaines en créant un espace de convivialité (cf notice architecturale)

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

Après analyse des différents projets soumis à étude d'incidence environnementale ou étude d'impact, les principaux projets à proximité sont les suivants :

Avis MRAe 2018 - Projet d'exploitation de gîte géothermique à (1,5 km du projet)

Avis MRAe 2021 - Projet d'aménagement - programme immobilier à Saint Laurent du Var (à 3,3 km du projet)

Avis MRAe 2019 - Projet d'exploitation des eaux souterraines de la Gaude (à 6km du projet).

Examen de demande cas par cas 2022- Projet de construction du nouvel hotel des Polices à Nice (à 6 km)

Au regard de leur localisation, ceux-ci ne sont pas de nature à induire des impacts cumulés avec le présent projet.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

Le projet sera réalisé uniquement sur la commune de Nice.

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

L'ensemble des mesures pour éviter et réduire les incidences potentielles, notamment pendant la phase chantier du projet est détaillé dans la notice environnementale (chapitre 3.1).

Quelques mesures sont énoncées ci-dessous :

- Mise en place d'un plan de circulation,
- Mise en oeuvre de bâche sur les camions lors du transport de matériaux ,
- Réalisation d'une campagne géotechnique pour confirmer les caractéristiques de compressibilité et de fluage de la couche de limons argileux,
- Mise en place d'un rabattement de la nappe phréatique avec un suivi piézométrique et suivi qualitatif des eaux de pompage,
- Mise en oeuvre de toutes les mesures de précaution nécessaires pour prévenir les pollutions chroniques et accidentelles de l'eau par l'activité du chantier
- Arrosage des pistes de circulation et des tas de matériaux en cas de fort vent et/ou temps sec
- Respect d'une organisation rigoureuse de chantier avec une gestion des déchets appropriée,
- Sécurisation du chantier avec mise en place de barrière Heras et panneaux de signalisation.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

D'après les impacts prévus dans le cadre du projet de construction du projet mixte (lot 3.2) dans le quartier du Grand Arénas à Nice, il ressort qu'aucun impact résiduel n'est à considérer. Les mesures d'évitement et de réduction proposées en phase chantier et exploitation permettent de réduire significativement les impacts du projet sur l'environnement.

De plus, dans le cadre de son insertion au projet Ecovallée, une dimension paysagère et architecturale a été développée afin de favoriser une réhabilitation de la palette végétale avec la plantation d'espèces végétales permettant le développement de la biodiversité locale à travers la création d'un jardin en pleine terre au centre de l'immeuble (saletre).

En prenant en compte l'ensemble de ces éléments, il n'est pas nécessaire de soumettre ce présent projet à une évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le <u>paysage</u> lointain ;	☒
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un <u>projet de tracé</u> ou une <u>enveloppe de tracé</u> ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☐
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 1 : Identification du maître d'ouvrage
Annexe 2 : Plan de situation au 1/25000ème
Annexe 3 : Photographies du site
Annexe 4 : Plan des travaux
Annexe 5 : Notice environnementale
Annexe 6 : Notice architecturale et paysagère

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

PARIS

le

04/11/22

Signature

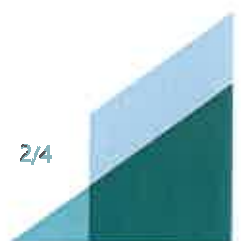


**CREATION D'UN NOUVEAU
MARQUEUR URBAIN, A
TRAVERS LA CONSTRUCTION
D'UN PROJET MIXTE (LOT
3.2)
DANS LE QUARTIER DU
GRAND ARENAS A NICE**

**ANNEXE 2 DU CAS PAR CAS PLAN DE SITUATION AU
1/25000ÈME**

20 octobre 2022



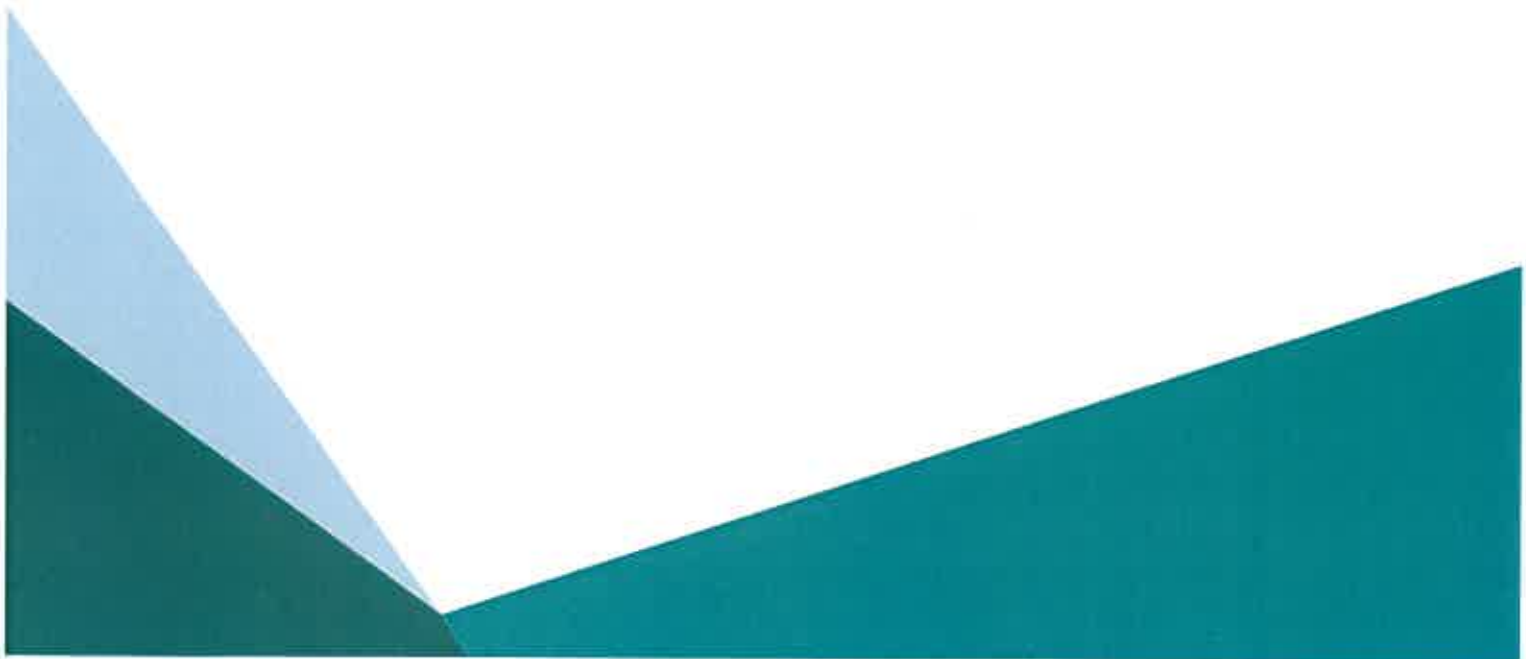




**CRÉATION D'UN NOUVEAU
MARQUEUR URBAIN, À
TRAVERS LA CONSTRUCTION
D'UN PROJET MIXTE (LOT
3.2)
DANS LE QUARTIER DU
GRAND ARÉNAS À NICE**

ANNEXE 3 PHOTOGRAPHIES DU SITE

20 octobre 2022



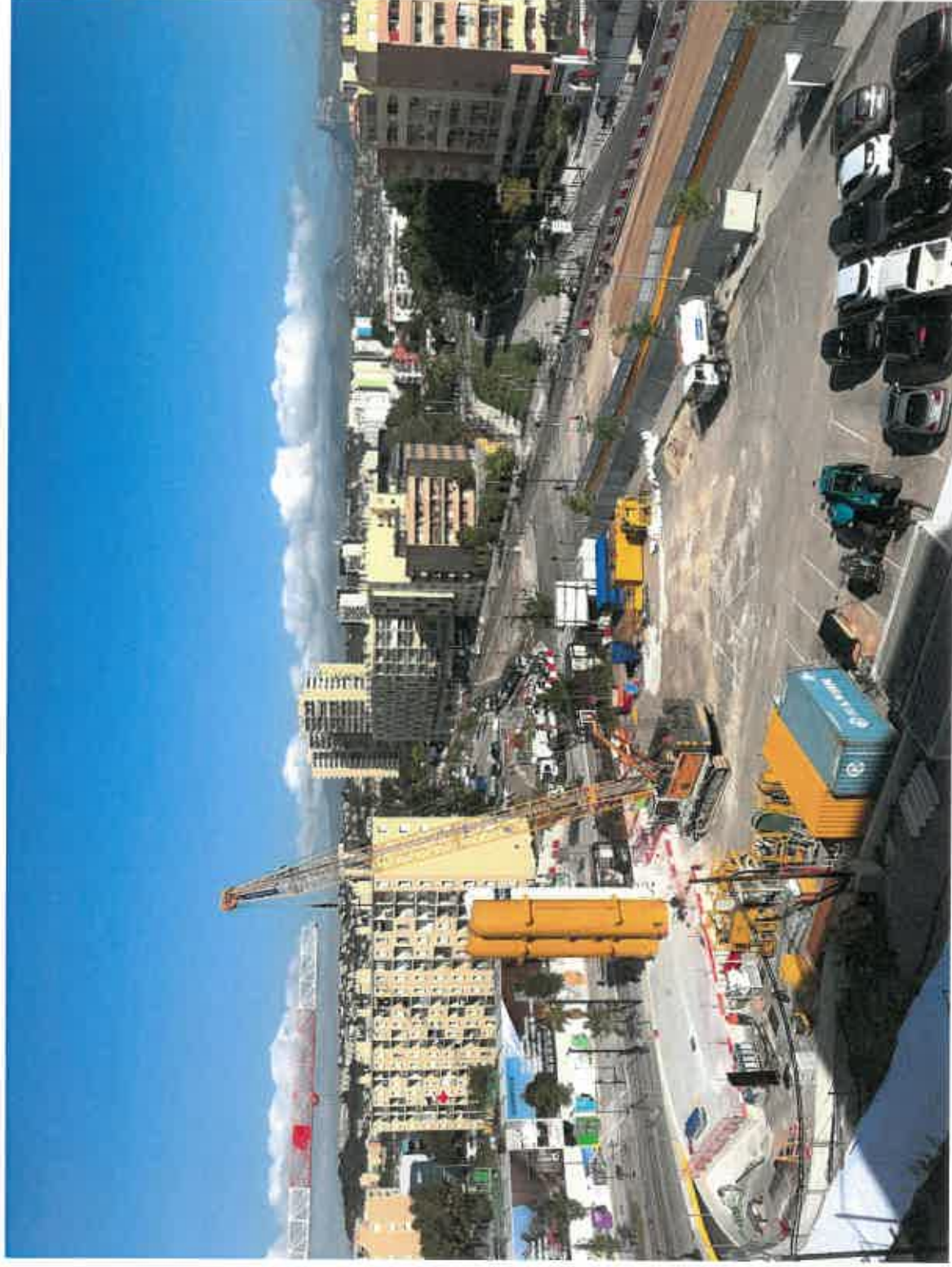


FIGURE 1 : EMPLACEMENT DU PROJET (PARKING)

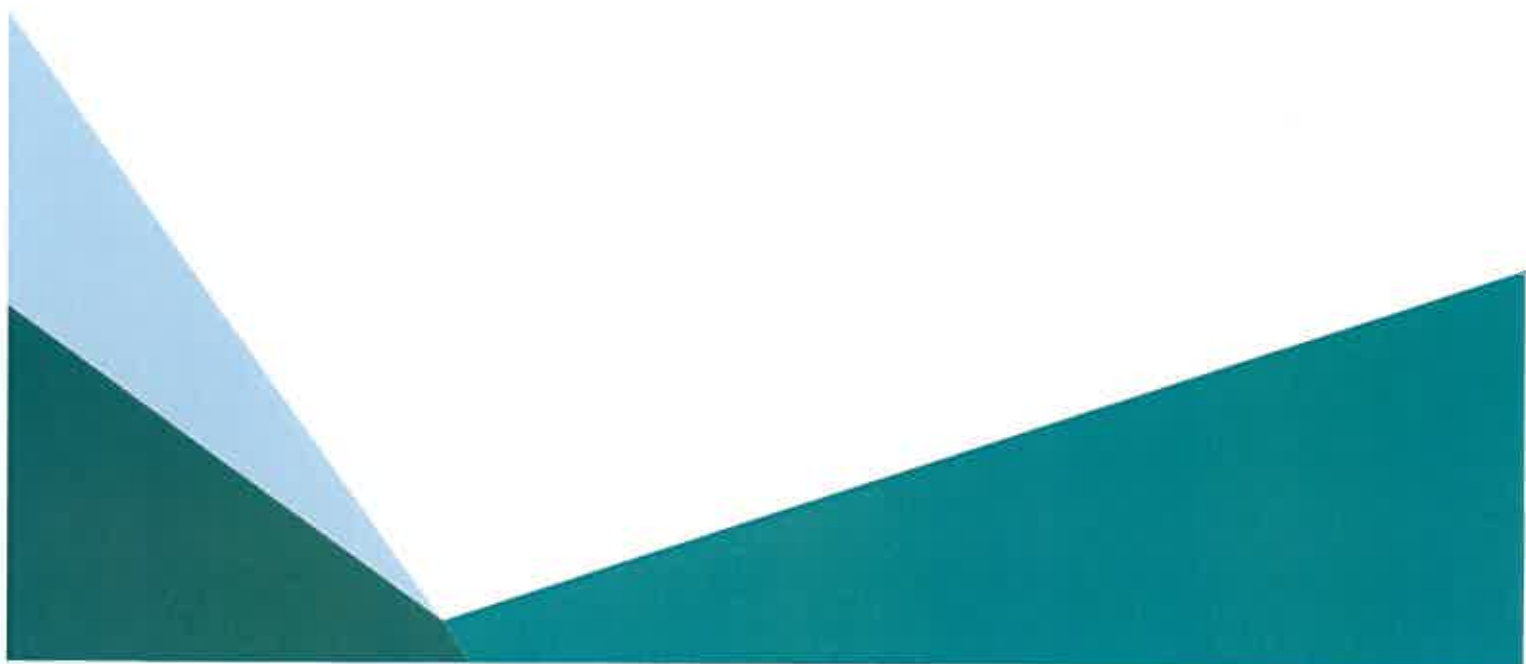


FIGURE 2 : LE PROJET SERT ACTUELLEMENT DE BASE VIE D'UN CHANTIER À PROXIMITÉ

**CREATION D'UN NOUVEAU
MARQUEUR URBAIN, A
TRAVERS LA CONSTRUCTION
D'UN PROJET MIXTE (LOT
3.2) DANS LE QUARTIER DU
GRAND ARENAS A NICE**

ANNEXE 4 DU CAS PAR CAS PLAN DES TRAVAUX

2 novembre 2022



This aerial photograph shows a construction site with several key areas and features labeled:

- Base vie**: A blue rectangular area with a green border, located on the left side of the image.
- Bennes chantier**: A label pointing to a green rectangular area at the bottom left, representing a material storage or disposal zone.
- Entree Chantier**: A label pointing to a green rectangular area at the bottom center, indicating the entrance to the construction site.
- Sortie Chantier**: A label pointing to a green rectangular area at the top center, indicating the exit from the construction site.
- Stockage**: A label pointing to a blue circular area in the center, representing a storage zone.
- Clôture de chantier**: A label pointing to a green line that outlines the perimeter of the construction site.
- G1** and **G2**: Labels pointing to yellow rectangular areas, likely representing specific construction zones or materials.

The image also shows various construction elements like cranes, scaffolding, and a large blue circular structure, along with surrounding urban infrastructure like roads and buildings.

PLAN DES TRAVAUX

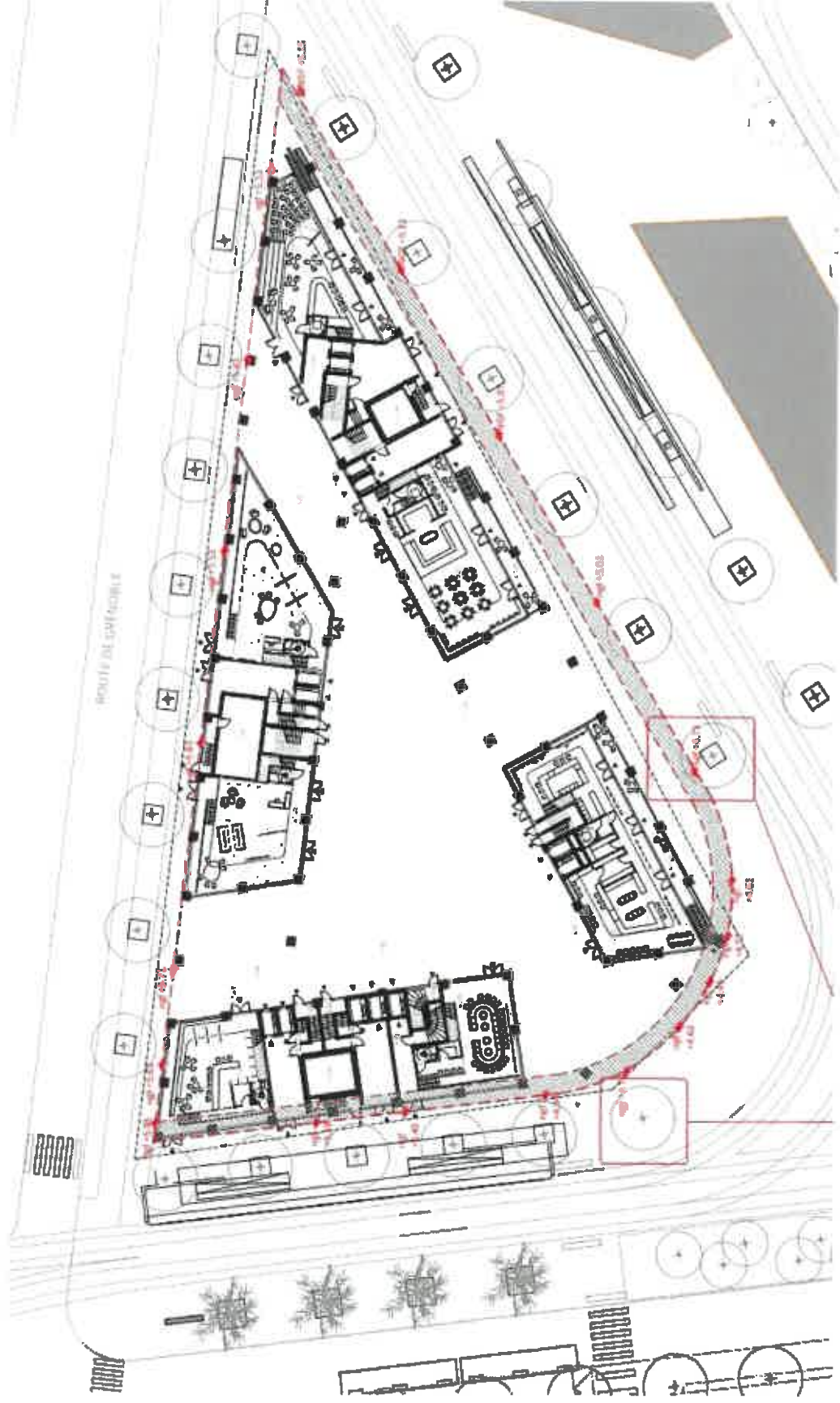
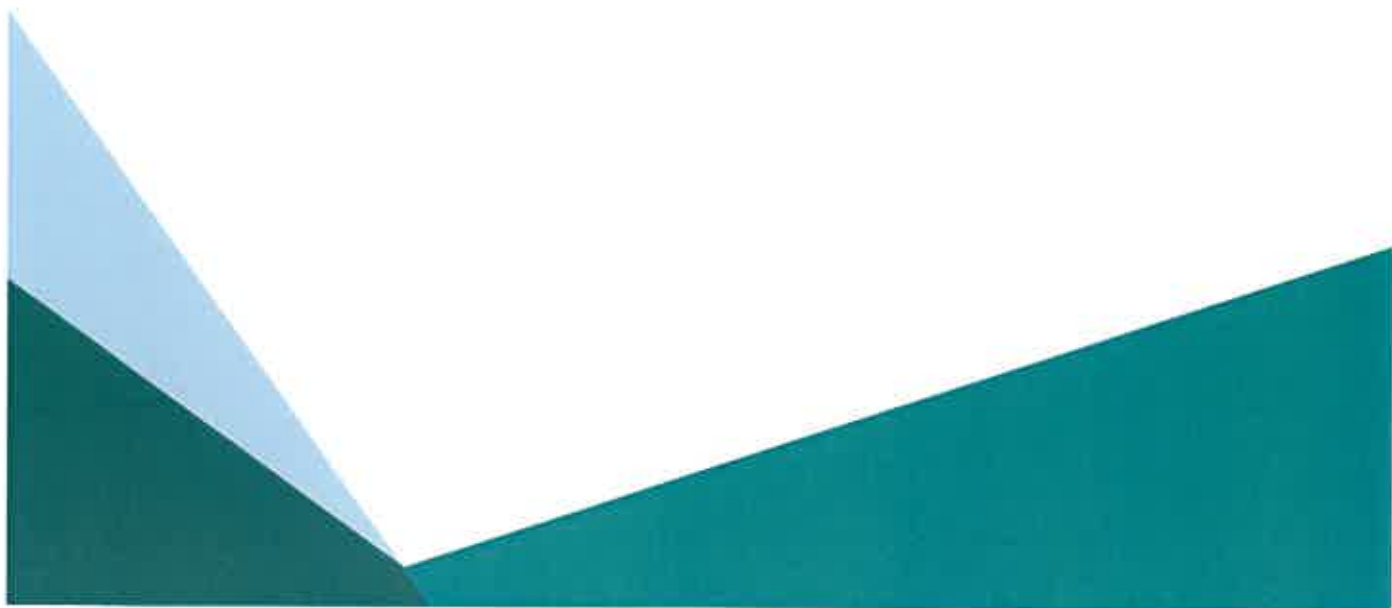


FIGURE 2 : PLAN RDC

**CREATION D'UN NOUVEAU
MARQUEUR URBAIN, A
TRAVERS LA CONSTRUCTION
D'UN PROJET MIXTE (LOT
3.2)
DANS LE QUARTIER DU
GRAND ARENAS A NICE**

**ANNEXE 5 DU CAS PAR CAS : NOTICE
ENVIRONNEMENTALE**

28 octobre 2022



Informations relatives au document

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Auteur(s) K.BOISMAL/D/BELTRAMELLI
Volume du document Volume du document / type de document
Version V2

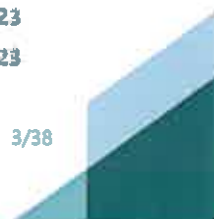
HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Version	Date	Rédigé par	Visé par	Modifications
V1	20/10/2022	K.BOISMAL	D.BELTRAMELLI	Version initiale
V2	28/10/2022	S.CHERKAOUI	D.BELTRAMELLI	Reprise suite audit



SOMMAIRE

1 - DESCRIPTION DU PROJET.....	5
1.1 - Contexte	5
1.2 - Description des travaux	5
1.2.1 - Plan d'installation de chantier.....	5
1.2.2 - Base Vie	6
1.2.3 - Stationnement du personnel	6
1.2.4 - Périmètre.....	7
1.2.5 - Voie et accès	7
1.2.1 - Moyens de levage et manutention	8
1.2.2 - Gestion des approvisionnements.....	9
1.3 - Charte chantier à faibles nuisances	9
1.4 - Estimation du cout global.....	10
1.5 - Plan d'installation de chantier	11
1.6 - Planning des travaux.....	12
2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	13
2.1 - Milieu physique	13
2.1.1 - Climat	13
2.1.2 - Contexte géologique.....	13
2.1.3 - Relief et topographie	15
2.1.4 - Hydrogéologie.....	15
2.1.5 - Hydrologie	16
2.1.5.1 - Contexte général	16
2.1.5.2 - Qualité des eaux superficielles	17
2.1.5.3 - Usages des eaux superficielles	17
2.2 - Risques	18
2.2.1 - Aléa incendie	18
2.2.2 - Risque sismique	18
2.2.3 - Risque de retrait/gonflement d'argiles	18
2.2.4 - Risque de mouvements de terrain	18
2.2.5 - Potentiel radon	18
2.2.6 - Risques naturels liés aux eaux souterraines et superficielles	19
2.2.7 - Risque inondation	19
2.2.8 - Risque de submersion marine/tsunami.....	20
2.3 - Milieu naturel.....	20
2.3.1 - Situation du projet dans le réseau d'espaces naturels remarquables.....	20
2.3.2 - Situation du projet au vu des espaces de fonctionnalité écologique	22
2.3.3 - Habitats naturels	23
2.3.4 - La flore	23
2.3.5 - Les invertébrés.....	23



2.3.6 - Les amphibiens	24
2.3.7 - Les reptiles	24
2.3.8 - Les oiseaux.....	24
2.3.9 - Les mammifères.....	24
2.3.10 - Zones humides.....	25
2.3.11 - Synthèse	25
2.4 - Paysage et patrimoine culturel	25
2.4.1 - Paysage	25
2.4.2 - Patrimoine culturel.....	25
2.4.3 - Synthèse	26
2.5 - Cadre de vie et santé humaine	26
2.6 - Synthèse et hiérarchisation des enjeux	26

3 - EVALUATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ASSOCIEES 29

3.1 - Analyse thématique des incidences potentielles.....	29
3.2 - Modalités de suivis et effets en phase travaux	37
3.2.1 - Mesure d'accompagnement environnemental de chantier.....	37
3.2.2 - Mesures relatives aux moyens d'intervention en cas de pollution accidentelle.....	37

REFERENCES

Figure 1 : Base vie.....	6
Figure 2 : Stationnement du personnel	7
Figure 3: Voie et accès.....	7
Figure 4 : Projet de superstructure.....	8
Figure 5 : Stockage des matériaux.....	9
Figure 6 : Plan d'installation du chantier	11
Figure 7 : extrait de la carte géologique (source : Infoterre).....	13
Figure 12 : Implantation des sondages réalisés dans le cadre de la G1PGC	14
Figure 10 : Nature et profondeur des terrains recoupés au droit des sondages réalisés en G1PGC.....	14
Figure 11 : Profil pressiométrique au droit des sondages SP101 et SP102.....	14
Figure 8 : Topographie de la zone de projet (source : topographic map).....	15
Figure 9 : Risque inondation	20
Tableau 1 Identification des masses d'eau à proximité du projet	16
Tableau 2 Identification des périmètres de protection contractuelle naturelle	21
Tableau 3 Identification des périmètres de protection foncière et réglementaire naturelle	21
Tableau 4 Identification des zNIEFF à proximité du projet.....	22
Tableau 5 Synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux	27
Tableau 6 Incidences potentielles du projet sur l'environnement et mesures associées	31



1 - DESCRIPTION DU PROJET

1.1 - Contexte

Le projet Ecovallée sous le label « Opération d'intérêt national » permet la mise en place d'un développement durable de tout un territoire : la plaine du Var. L'objectif de cette opération est de créer et fonder une mutation économique et sociale sur des bases eco-exemplaires, de concevoir des projets intégrant une prise en compte environnementale et paysagère ainsi que de développer une stratégie de transports et de déplacements durables.

C'est dans ce cadre que le projet de création d'un nouveau marqueur urbain, à travers la construction d'un projet mixte (lot 3.2) dans le quartier du Grand Arénas à Nice est envisagé. D'une surface constructible de 18 000 m² environ, il bénéficie d'un emplacement emblématique et stratégique : il finalise l'axe du Pôle d'échanges multimodal et marque l'ouverture sur le quartier du Grand Arénas.

La conception est assurée par le groupement piloté par Apsys avec ses partenaires Aire Nouvelle, filiale de EQUANS France, et Groupe Gambetta.

Le projet a pour objectif l'aménagement du lot 3.2 par la création d'un bâtiment qui répond à plusieurs objectifs :

- établir un nouveau standard de l'architecture niçoise avec une approche bioclimatique,
- accueillir la biodiversité grâce à la multiplicité des biotopes et un cycle de l'eau intégré,
- offrir des logements variés, traversants, hauts sous plafond et ayant tous des accès privilégiés aux espaces extérieurs,

Le projet libère plus de 690 m² de pleine terre sanctuarisée où est aménagé un jardin de pluie capable de réutiliser l'eau et d'infiltrer les eaux pluviales. Le projet est imprégné du paysage de son territoire et des collines voisines et devient lui-même un bâtiment paysage, reprenant la verticalité de l'écosystème naturel depuis le sol végétalisé jusqu'aux toitures.

1.2 - Description des travaux

Les travaux de construction du lot 3.2 comprennent :

- La préparation de chantier,
- Le terrassement,
- La mise en place des infrastructures, de la superstructure, du clos ouvert, du second œuvre et du corps d'état technique.
- La mise en place de la VRD (voirie, réseau et divers),
- Et pour finir la levée des réserves.

1.2.1 - Plan d'installation de chantier

Un plan d'installation de chantier pour l'opération a été établi. Il permet de présenter l'organisation générale du chantier selon les phases du chantier, et plus particulièrement :

- L'emprise du chantier
- La gestion des flux riverains et routiers
- L'organisation des approvisionnements et des livraisons
- Les moyens de levage
- La base vie de chantier



Le plan d'installation de chantier est un véritable outil de communication et d'organisation générale du chantier. Il est mis à jour autant de fois que nécessaire, selon l'évolution du chantier et les spécificités de chacune des phases.

1.2.2 - Base Vie

La base vie, en R+2 maximum, a été positionnée côté stade Méarelli. Au niveau de l'emprise terrain, il n'y a pas assez de place pour pouvoir mettre la base vie. Entre les limites du terrain et les premiers arbres représentés sur le plan, nous avons une distance de 5m, ceci n'est pas suffisant pour l'implantation de la base vie et de la clôture associée. En effet il faut compter 6 mètres. La position de la base vie permet quand même d'avoir un visu direct sur la voie d'accès PL.



FIGURE 1 : BASE VIE

La base vie est dimensionnée de manière à pouvoir accueillir les effectifs d'encadrement et de compagnons de l'entreprise ou sous-traitants. Elle accueillera un bureau pour la Maîtrise d'Ouvrage et son équipe.

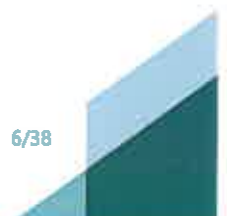
A proximité de celle-ci existe des passages piétons pour que les ouvriers puissent aller de la base vie au chantier en sécurité.

1.2.3 - Stationnement du personnel

L'emprise chantier et le contexte urbain, ne permet pas de réaliser un stationnement du personnel au niveau du chantier, ni sur l'emprise de la parcelle ni au niveau de la base vie.

Le site du lot 3.2 est bien desservi par des transports en communs (tram, gare ferroviaire)

De plus des abonnements pour des places de parking seront pris dans le parking à proximité du chantier pour les ouvriers.



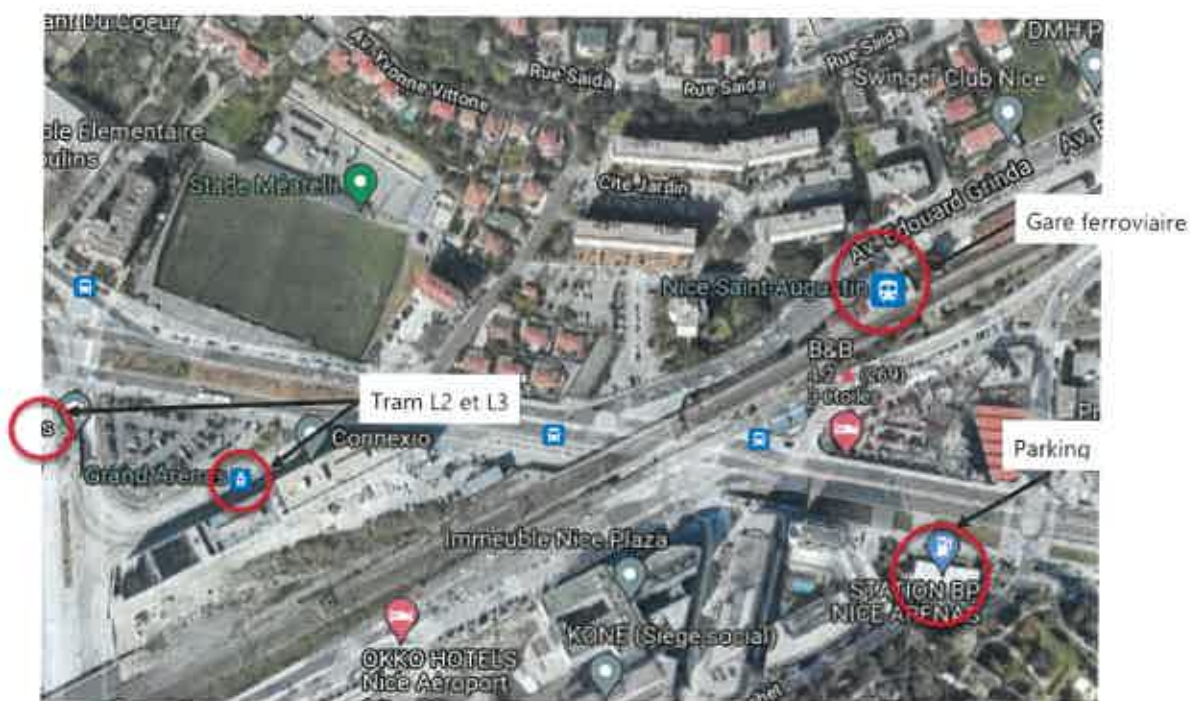


FIGURE 2 : STATIONNEMENT DU PERSONNEL

1.2.4 - Périmètre

L'emprise générale du chantier est indiquée sur le plan d'installation de chantier.

L'emprise sera délimitée par les clôtures de chantier.

Les clôtures de chantier sont jointives, systématiquement contrôlées et révisées de manière à vérifier leur stabilité, leur solidité et leur continuité.

1.2.5 - Voie et accès

L'accès piétons se fait via un tourniquet, contrôlé par lecteur de badge à l'entrée de la base vie et de la zone chantier.

L'accès livraisons se fait à l'Ouest de la parcelle en un unique point au niveau de la route de Grenoble.

Les sorties de camion se fait par la route de Grenoble plus loin dans la continuité.



FIGURE 3: VOIE ET ACCES

Les camions ne rentrent donc pas dans l'emprise chantier à proprement dit. Les roues des camions seront donc peu sales, permettant de conserver une voirie propre.

Les arbres et candélabres, s'ils sont existants au niveau du trottoir seront protégés pendant la durée du chantier.

1.2.1 - Moyens de levage et manutention

Pour la réalisation des travaux, les manutentions et levages se feront à l'aide de deux grues à tour. Au vu de la configuration du bâtiment et de la nature des travaux à réaliser, les grues sont parfaitement appropriées pour sécuriser les travaux tant en termes de livraisons que de délais. Les zones hors limites parcellaires sont des zones interdites au survol en charge.

Les approvisionnements volumineux nécessaires aux corps d'états secondaires sont anticipés sur le démontage des grues (plaques de plâtres, doublages, etc.). Les autres approvisionnements verticaux en phase corps d'état sont réalisés via les ascenseurs, mis en service par anticipation.

Les principaux enjeux techniques du projet sont :

- la maîtrise des risques géotechniques et la conception d'un ouvrage parfaitement adapté aux contraintes géotechnique et hydrogéologiques du site,
- la construction des ouvrages dans un environnement urbain très contraint au cœur d'un nœud routier majeur de la ville de Nice et à proximité d'avoisinants sensibles (voiries, infrastructures SNCF, constructions existantes, ligne T2 du tramway de Nice,...).

Le projet de superstructure a été découpé en trois plot pour la construction

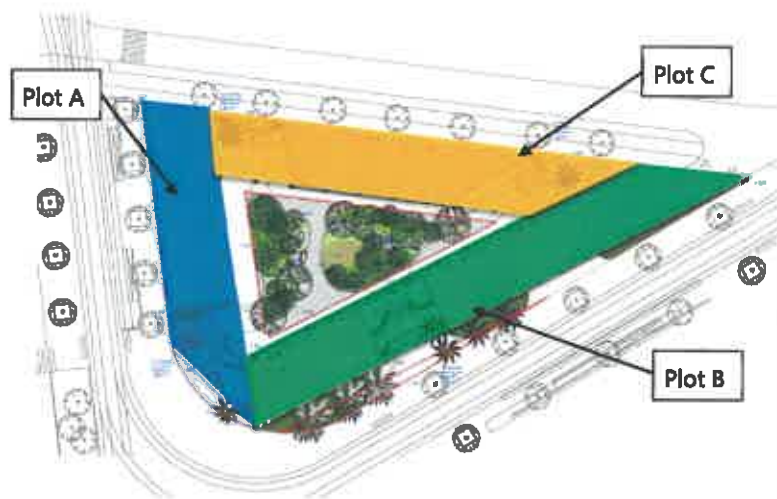


FIGURE 4 : PROJET DE SUPERSTRUCTURE

Les travaux de superstructures commenceront par le plot A, suivi du plot B avec un mois de décalage. Chacune des grues aura sa zone de chantier.

Démarrer par les plots A et B permet de ne pas fermer le chantier côté route de Grenoble le plus longtemps possible pour permettre des approvisionnements facilités.

Les deux grues finiront par la superstructure du plot C.

Le projet comporte jusqu'à 13 niveaux. Il sera prévu la mise en place d'une étanchéité provisoire en plancher haut du 5^{ème} niveau afin que les corps d'état secondaire puissent commencer à travailler à l'intérieur du bâtiment avant la fin de la superstructure.

Il est prévu la zone de stockage des matériaux en partie centrale du projet.

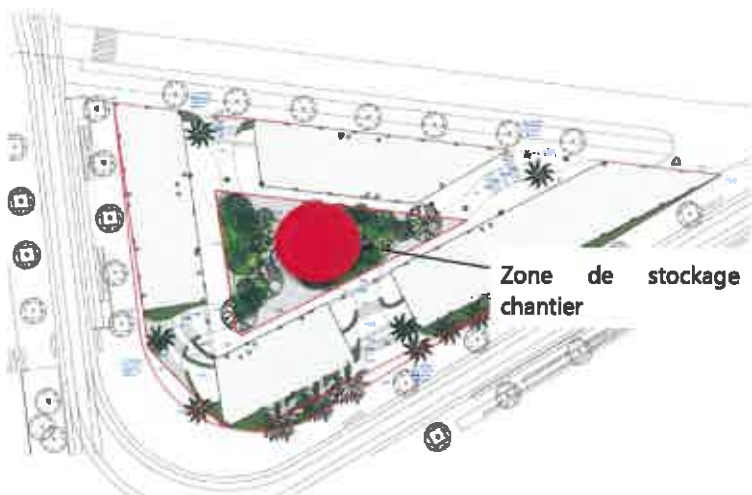


FIGURE 5 : STOCKAGE DES MATERIAUX

Dès que les réseaux (eaux pluviales et eaux usées) des plots A et B seront posés, ils seront raccordés en gravitaire sur les réseaux concessionnaires passant à proximité.

La partie espace centrale sera réalisée une fois que les travaux de superstructure et de façade seront finalisés.

1.2.2 - Gestion des approvisionnements

Les approvisionnements de matériaux et de matériels sur le chantier sont planifiés de manière à :

- Répondre aux besoins des tâches exécutées (intrants),
- Coordonner les livraisons,
- Maîtriser la quantité de stockage sur le site,
- Maîtriser le flux de camions dans l'emprise du chantier et au niveau de la voie route de Grenoble afin de limiter les perturbations de trafic sur la voirie et du tram.

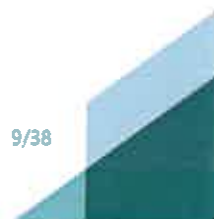
Les déchargements sont réalisés sur le site à l'aide des moyens de levage à disposition (grues, chariot élévateurs). Les colis déchargés sont rangés au fur et à mesure dans les zones de stockage prévus à cet effet, ou distribués dans les différents niveaux de manière à fluidifier les approvisionnements et limiter les surfaces de stockage au sol. Les colis légers sont systématiquement lestés ou entreposés judicieusement pour éviter les risques d'envol.

Les déchargements sont réalisés dans des zones de livraison dédiées et repérées sur le Plan d'installation de chantier. Ainsi, le groupement propose un fonctionnement autonome en limitant au maximum les nuisances vis-à-vis de l'extérieur.

1.3 - Charte chantier à faibles nuisances

Conscient de l'impact environnemental des travaux, nous nous engageons à mettre en œuvre une démarche chantier respectueuse de l'environnement. Une attention particulière est appliquée sur l'ensemble des sujets liés à l'impact environnemental du chantier en :

- Assurant la propreté du chantier et de ses abords ;
- Triant et suivant les déchets dangereux des Non Dangereux ;
- Stockant les liquides dangereux sur rétention et à l'abri ;
- Disposant de kit antipollution et en formant les compagnons à leur utilisation ;
- Traitant les effluents avant rejet ;



- Limitant et en adaptant les nuisances (nuisances sonores en fonction du voisinage du chantier, les nuisances dues à la poussière...),
- Sensibilisant les compagnons et les entreprises sous-traitantes à notre démarche chantier respectueuse de l'environnement,
- Communiquant et en associant les riverains à notre démarche

1.4 - Estimation du cout global

Le coût des travaux est estimé à 35 millions d'euros hors taxes.

1.5 - Plan d'installation de chantier

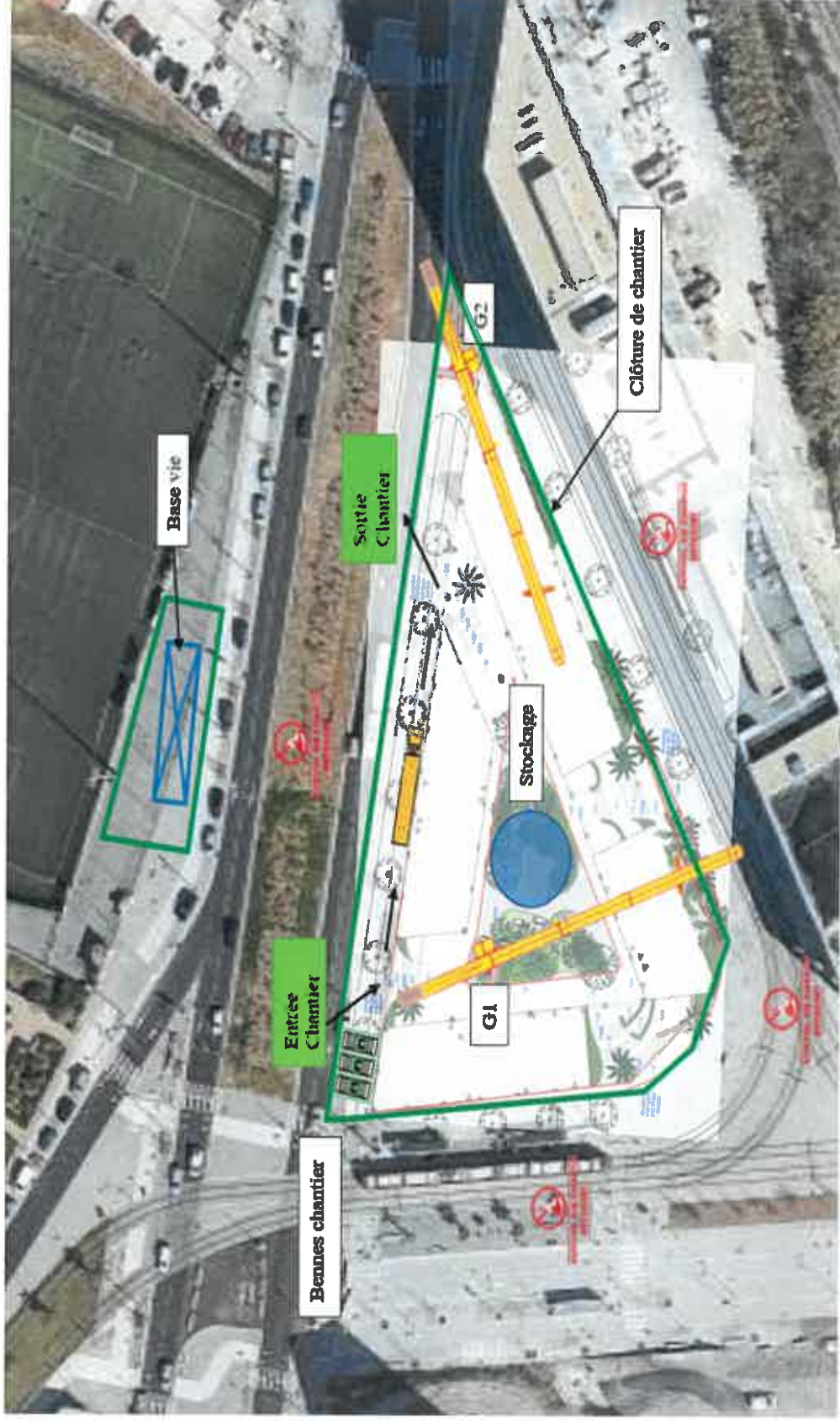


FIGURE 6 : PLAN D'INSTALLATION DU CHANTIER

Task	Start	End	Duration	Predecessors	Successors
1. Définition du projet	01/01/2023	01/02/2023	1 mois		2. Analyse des besoins
2. Analyse des besoins	01/02/2023	01/03/2023	1 mois	1	3. Conception de l'architecture
3. Conception de l'architecture	01/03/2023	01/04/2023	1 mois	2	4. Développement des modules
4. Développement des modules	01/04/2023	01/05/2023	1 mois	3	5. Tests unitaires
5. Tests unitaires	01/05/2023	01/06/2023	1 mois	4	6. Intégration des modules
6. Intégration des modules	01/06/2023	01/07/2023	1 mois	5	7. Déploiement en production
7. Déploiement en production	01/07/2023	01/08/2023	1 mois	6	

2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - Milieu physique

2.1.1 - Climat

L'aire d'étude est concernée par un climat méditerranéen, caractérisé par des hivers doux et des étés chauds, un ensoleillement important, et des précipitations irrégulières.

2.1.2 - Contexte géologique

Selon la carte géologique de Menton-Nice au 1/50.000^{ème} du BRGM dont un extrait est présenté ci-après, le contexte géologique de l'aire d'étude est marqué majoritairement par la présence à l'affleurement d'alluvions récentes et actuelles indifférenciées, correspondant à des terrains habituellement non inondables en temps de crue. (Fyz sur la carte géologique).



FIGURE 7 : EXTRAIT DE LA CARTE GEOLOGIQUE (SOURCE : INFOTERRE)

Une étude géotechnique préalable a été réalisée par la société ERG en phase Principes Généraux de Construction (G1PGC) selon la norme AFNOR NF P 94-500 de novembre 2013.

Les reconnaissances effectuées dans le cadre de cette mission ont permis d'identifier trois formations lithologiques distinctes :

- remblais ;
- limons sablo-argileux à tourbe ;
- sables et graves.

Les remblais issus des aménagements de surface ont une épaisseur variable de 1.8 à 2,7m.



FIGURE 8 : IMPLANTATION DES SONDAGES REALISES DANS LE CADRE DE LA G1PGC

Les formations 2 et 3 constituent deux faciès des alluvions récentes du Var et sont présentes sur des épaisseurs importantes. Les limons sablo-argileux à tourbe composés de matériaux fins présentent des caractéristiques géo mécaniques médiocres.

Sondage	Remblais <i>Profondeur/Terrain Actuel (m)</i>	Limons sablo argileux peu compacts <i>Profondeur/Terrain Actuel (m)</i>	Sables et galets moy. compacts <i>Profondeur/Terrain Actuel (m)</i>	Limons sablo- argileux peu compacts <i>Profondeur/Terrain Actuel (m)</i>	Sables et galets moy. compacts <i>Profondeur/Terrain Actuel (m)</i>
SP101	0.0 à 1.8	1.8 à 17.8	17.8 à 24.5	24.5 à > 32.8	-
SP102	0.0 à 1.7	1.7 à 18.5	18.5 à > 20.5	-	-
SD101	0.0 à 2.7	2.7 à 17.5	17.5 à 20.5	20.5 à 24.0	24.0 à > 27.0

FIGURE 9 : NATURE ET PROFONDEUR DES TERRAINS RECOUPES AU DROIT DES SONDAGES REALISES EN G1PGC

Les remblais, traversés sur une épaisseur de 1.7 m à 1.8 m, présentent des caractéristiques mécaniques moyennes, avec :

$$1.17 \text{ MPa} \leq p_l^* \leq 3.95 \text{ MPa}$$

$$10.9 \text{ MPa} \leq E_v \leq 53.0 \text{ MPa}$$

D'une manière générale, les formations limoneuses (limons sableux) traversées sont globalement peu compactes, avec :

$$0.34 \text{ MPa} \leq p_l^* \leq 0.57 \text{ MPa}$$

$$1.1 \text{ MPa} \leq E_v \leq 37.0 \text{ MPa}$$

Enfin, les sables et galets, décelés jusqu'à la fin du sondage SP102 et jusqu'à 24.5 m de profondeur en SP101, sont mécaniquement plus compacts et serrés avec :

$$1.69 \text{ MPa} \leq p_l^* \leq 5.32 \text{ MPa}$$

$$13.1 \text{ MPa} \leq E_v \leq 38.4 \text{ MPa}$$

FIGURE 10 : PROFIL PRESSIOMETRIQUE AU DROIT DES SONDAGES SP101 ET SP102

2.1.3 - Relief et topographie

Le territoire de la commune de Nice est en majorité situé sur un bassin creusé par de nombreux petits fleuves côtiers dont le principal est le Paillon. Il est enclavé entre les premiers contreforts alpins de l'Ouest au Nord, le massif du Mercantour à l'Est, et la mer Méditerranée au Sud. Le point culminant se situe à l'Est de la ville à une altitude approximative de 500 m. Le bassin niçois, quant à lui, à une altitude comprise entre 40 m et le niveau de la mer. L'aire d'étude présente peu de relief.

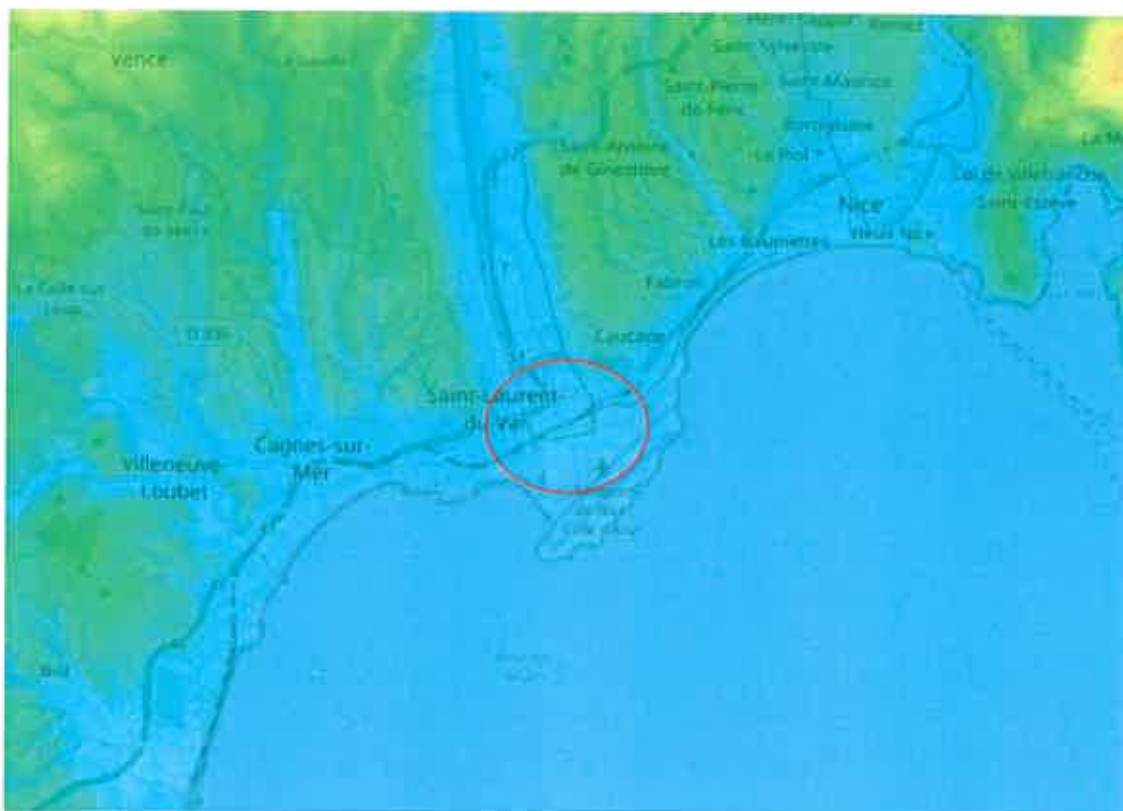


FIGURE 11 : TOPOGRAPHIE DE LA ZONE DE PROJET (SOURCE : TOPOGRAPHIC MAP)

2.1.4 - Hydrogéologie

L'aire d'étude est concernée majoritairement par la masse d'eau souterraine « Alluvions de la basse vallée du Var » (masse d'eau codifiée FRDG396 dans le SDAGE RM) qui s'étend sur plus de 30 km. Elle est de type gravo-sableux. La nappe peut être libre ou semi captive selon les endroits. La masse d'eau souterraine présente au droit de l'aire d'étude présente un bon état quantitatif et qualitatif. Elle a été classée comme ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable et comme ressource patrimoniale.

La majorité des forages présents dans l'aire d'étude indiquent une profondeur de la nappe entre 10 et 50 m. Trois forages au nord de la voie ferrée indiquent une nappe moins profonde, notamment un forage piézométrique localisé dans la zone du Grand Arénas à proximité de la voie ferrée, indique une profondeur de nappe à 4 m par rapport à la surface du sol. L'aire d'étude est concernée par le champ captant des Sagnes et ses périmètres de protections, localisés en rive gauche du Var et à l'extrémité de la plaine du Var. ce champ captant comprend 13 puits, dont deux sont situés dans la nappe profonde et onze dans la nappe superficielle. Le gestionnaire de ces puits est la métropole Nice Côte d'Azur (NCA).

La masse d'eau souterraine présente au droit de l'aire d'étude présente un bon état quantitatif et qualitatif.

TABLEAU 1 IDENTIFICATION DES MASSES D'EAU A PROXIMITE DU PROJET

Code masse d'eau	Nom masse d'eau	Objectif d'état quantitatif	Échéance	Objectif d'état chimique	Échéance
FRDG396	Alluvions de la basse vallée du var	Bon état	2027	Bon état	2027
FRDG244	Poudingues pliocènes de la basse vallée du Var	Bon état	2027	Bon état	2027

Les usages de la masse d'eau **FRDG396 Alluvions de la basse vallée du Var** recensés dans la fiche de caractérisation de l'agence de l'eau rendant compte de l'état de connaissance de 2019 sont les suivants :

- 23 666 900 m³ prélevés pour un usage d'adduction en eau potable (AEP) ;
- 2 559 300 m³ prélevés pour un usage agricoles ;
- 34 700 m³ prélevés pour des carrières ;
- 3 952 400 m³ prélevés pour un usage industriel.

L'aire d'étude n'est pas concernée par une zone de répartition des eaux.

Pour la masse d'eau **FRDG244 - Poudingues pliocènes de la basse vallée du Var**, les usages identifiés sont :

- 607 700 m³ prélevés pour un usage industriel.

L'aire d'étude est concernée par le champ captant des Sagnes et ses différents périmètres de protections, localisés en rive gauche du Var et à l'extrémité de la plaine du Var.

Le champ captant se situe sur la commune de Nice, en rive gauche du Var et à l'extrémité de la Plaine du Var.

Il comprend 13 puits, dont deux puits situés dans la nappe profonde et 11 puits dans la nappe superficielle. Le gestionnaire de ces puits est la métropole Nice Côte d'Azur (NCA).

Par arrêté préfectoral du 17/05/1974, le projet d'alimentation en eau potable de la Ville de Nice a été déclaré d'utilité publique, autorisant ainsi la commune à prélever 750 l/s dans la nappe du Var. Les périmètres de protection ont été définis par l'arrêté préfectoral complémentaire du 08/09/1975.

Par arrêté préfectoral n°2011-501, la communauté urbaine Nice Côte d'Azur est autorisée à prélever un débit de 1 000 l/s maximum, dans la nappe du Var, au niveau du champ captant des Sagnes.

Un point de captage AEP est identifié au sud de l'aire d'étude. Il s'agit d'un puits dans les emprises de l'aéroport de Nice Métropole.

Les terrains en place sont baignés par une nappe alluviale, dont les fluctuations annuelles ont été relevées à proximité du site entre +2.4 NGF et +5.2 NGF.

2.1.5 - Hydrologie

2.1.5.1 - Contexte général

Source ;PPRI Basse vallée du Var

Le Var présente un régime hydrologique complexe dû à deux alimentations différentes :

- alpestre, de type nival en amont ;
- méditerranéenne pluviale, sur le cour inférieur.



Le débit d'étiage est perturbé par les turbinages des microcentrales au fil de l'eau et les différents pompages dans la nappe. Le cours d'eau s'est déplacé en rive droite à la fin de l'année 1999, alors que la station était en rive gauche puis de nouvelles crues importantes sont intervenues en novembre 2000.

L'hydrologie du Var est décrite dans le PPRI de la basse vallée du Var. Les hypothèses retenues dans le PPRI s'appuient sur une étude menée par la DDE des Alpes-Maritimes et SOGREAH en 1999. En aval de la confluence avec l'Estéron, les données sont les suivantes :

- crue décennale : 2050 m³/s ;
- crue centennale : 3500 m³/s ;
- crue de référence du PPR : 3800 m³/s ;
- crue extrême : 5000 m³/s.

2.1.5.2 - Qualité des eaux superficielles

Source : SDAGE Rhône-Méditerranée

D'après le SDAGE, le Var présente un bon état écologique chimique. Il est néanmoins reconnu masse d'eau fortement modifiée (MEFM) en raison des pressions qu'il subit. Compte tenu de la concentration des activités dans la basse vallée du Var, de nombreuses sources de pollution sont potentiellement présentes. Plusieurs risques de pollution des eaux, tels que les rejets des stations d'épuration, les stockages de déchets, les activités à risque ou les pollutions issues des axes routiers font l'objet de contrôles réguliers.

Cependant, il est apparu que les risques de pollution diffuse, agricole, industrielle ou domestique, étaient les moins connus et certainement les plus importants une fois cumulés.

On attribue généralement l'absence de pollution à une dilution exceptionnelle liée au débit souterrain élevé, la nappe et les eaux du Var faisant l'objet d'échanges permanents. La section du fleuve concernée par l'aire d'étude correspond à la section identifiée dans le SDAGE « Le Var de Colomars à la mer ».

Les objectifs fixés par le SDAGE pour cette section du fleuve Var sont :

- un objectif de bon état potentiel ;
- état écologique : échéance 2027 (paramètres faisant l'objet d'une adaptation : matières organiques et oxydables, hydrologie, morphologie) ;
- état chimique 2015 (sans ubiquiste) : échéance 2027 (avec ubiquiste).

Les dérogations sont justifiées en raison de leur faisabilité technique

2.1.5.3 - Usages des eaux superficielles

Le Var est un site de qualité dont les usages sont multiples :

- l'irrigation surtout pour la partie haut et moyen Var ;
- l'hydroélectricité : Le Var est un fleuve dont les caractéristiques sont propices à la production d'énergie par hydroélectricité. Le Syndicat du barrage Var-Estéron a été créé par l'arrêté préfectoral du 21 mai 1980, pour définir les possibilités et les conditions de création de ces barrages. Ce dernier est localisé très en amont de l'aire d'étude ;
- les microcentrales de la basse vallée : Dans la basse vallée, afin de profiter de l'énergie des chutes de l'ordre de 4 à 6 mètres, créées par la construction des seuils et du débit assuré en permanence par le Var, des microcentrales de production hydroélectrique ont été installées entre 1984 et 1989 sur les seuils 2 à 10 ainsi que sur l'ouvrage 16. A noter, que le seuil 1 n'a jamais été équipé d'usine hydroélectrique ;
- les usages de loisirs : Les principaux usages de loisirs ayant un lien direct ou indirect avec le fleuve sont la pêche, les activités nautiques, l'observation ornithologique, la promenade, sachant que le cours d'eau a été rayé de la nomenclature des voies navigables ou flottables le 25 juillet 1957.

Aucune zone de baignade n'est recensée dans l'aire d'étude.



2.2 - Risques

2.2.1 - Aléa incendie

La commune de Nice est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) d'incendie de forêt approuvé le 7 février 2017. L'aire d'étude n'est pas concernée par les zonages de ce PPRNP. D'autre part, le plan départemental de protection de la forêt contre les incendies (PDPFCI) des Alpes-Maritimes pour la période 2019-2029 a été approuvé le 11 mai 2020. L'aire d'étude se situe dans la zone d'aléa nul à très faible du PDPFCI.

2.2.2 - Risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »). Ces zones sont :

- zone 1 : sismicité très faible ;
- zone 2 : sismicité faible ;
- zone 3 : sismicité modérée ;
- zone 4 : sismicité moyenne ;
- zone 5 : sismicité forte.

Selon le zonage sismique de la France défini par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010, l'aire d'étude est localisée en zone de sismicité de niveau 4, soit une zone de sismicité moyenne.

Nice est le siège d'une micro sismicité journalière, d'un événement modéré de magnitude voisine de 4,5 tous les cinq ans et d'événements forts, c'est-à-dire dont la magnitude dépasse 6 survenus au cours de son histoire.

Face à ce contexte, la commune de Nice est concernée par un Plan de prévention des risques sismiques (PPRs) approuvé le 28 janvier 2019. Ce PPRs nouvelle génération définit un zonage d'aléa très précis et unique au niveau national.

Le risque sismique implique des dispositions constructives.

2.2.3 - Risque de retrait/gonflement d'argiles

L'aléa de retrait-gonflement des argiles est moyen au droit de l'aire d'étude. Cet aléa est lié aux variations de teneur en eau des sols argileux.

2.2.4 - Risque de mouvements de terrain

La commune de Nice est concernée par deux plans de prévention lié au mouvement de terrain :

- PPR Nice (Cimiez) lié aux mouvements de terrain approuvé le 05 décembre 2008 ;
- PPR MVT Nice 2020 lié aux affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines) approuvé le 16 mars 2020.

Aucune cavité souterraine et aucun mouvement de terrain ne sont dans l'aire d'étude.

2.2.5 - Potentiel radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle considéré comme la deuxième cause de cancers des poumons en France après le tabac. Si la géologie est un des principaux facteurs influant sur les niveaux de concentration en radon, d'autres facteurs sont également importants tels que les caractéristiques du sous-sol (existence de failles, cavités minières...) ou des constructions (étanchéité entre le sol et l'habitation, matériaux de construction utilisés, etc.). Issu de la désintégration de l'uranium et du radium présent dans la croûte terrestre, une partie



du radon produit par les roches peut parvenir à l'air que nous respirons. Mais s'il se dilue rapidement dans l'air, il peut atteindre des concentrations élevées dans des lieux confinés tels que les habitations pouvant atteindre plusieurs milliers de Bq/m³.

La ville de Nice présente un potentiel radon de catégorie 1 (niveau 1 sur 3 - Catégorie où les teneurs en uranium dans les formations géologiques sont les plus faibles comparativement aux autres formations).

2.2.6 - Risques naturels liés aux eaux souterraines et superficielles

Source : Géorisques

L'aire d'étude s'inscrit dans une zone potentiellement sujette aux remontées de nappe. En phase travaux, la création du niveau d'infrastructure nécessitera de réaliser un rabattage temporaire de la nappe. L'équipe projet estime que le volume rabattu sera de l'ordre de 200 000 m³ sur une durée de 7 mois. Néanmoins, des investigations géotechniques sont programmées sur la parcelle, notamment quant à la mesure de la perméabilité des sols, permettant de déterminer, de manière précise, le volume d'eau rabattu en phase chantier.

2.2.7 - Risque Inondation

Source : territoire à risque important d'inondation (TRI) de TRI Nice Cannes Mandelieu

Le Var, long de 110 km, draine un bassin versant de 2800 km² jusqu'à la mer. Les crues sont de nature torrentielle avec un transport solide important. La formation de crues du Var est prédominante en période d'automne, et est caractérisée par une courte durée intense des épisodes pluvieux. Les crues anciennes du Var datent de 1842, 1846, 1864, 1941 et 1957. Des crues plus récentes ont eu lieu en 1993, 1994 (période de retour estimée à 100 ans) 2000 et 2010.

La directive relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation (DI) vise à réduire les conséquences négatives des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique. La transposition de cette directive prévoit une mise en œuvre à trois niveaux :

- national ;
- bassin Rhône-Méditerranée ;
- territoire à risques d'inondation importants (TRI).

Un Territoire à risque important d'inondation (TRI) est une zone où les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants (comparés à la situation du district hydrographique), ce qui justifie une action volontariste et à court terme de la part de l'État et des parties prenantes concernées devant aboutir à la mise en place obligatoire de stratégies locales de gestion des risques d'inondation.

Il s'agit donc à la fois d'agir là où les enjeux sont les plus menacés, mais également d'agir là où il y a le plus à gagner en matière de réduction des dommages liés aux inondations. Cette sélection ne signifie nullement qu'en dehors des territoires retenus, les risques d'inondation n'existent pas, ou qu'ils peuvent être négligés.

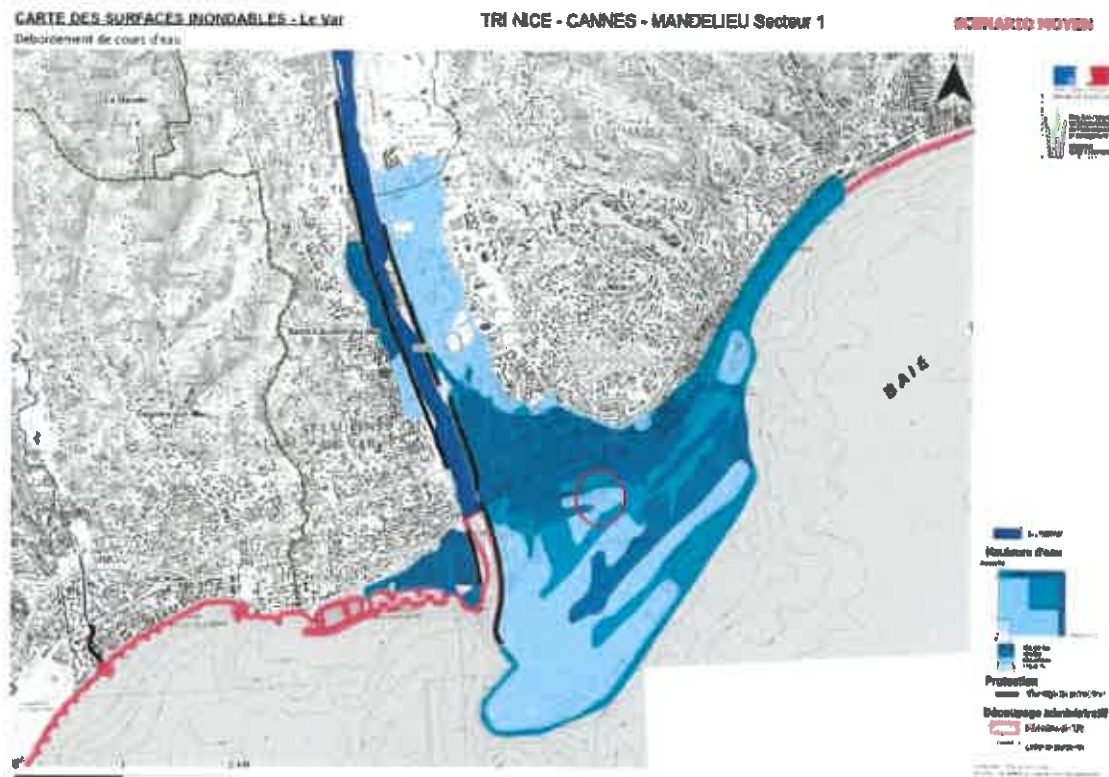
Les critères nationaux de caractérisation de l'importance du risque d'inondation fixés par l'arrêté du 27 avril 2012 sont les suivants :

- les impacts potentiels sur la santé humaine ;
- les impacts potentiels sur l'activité économique.

Ces impacts sont évalués notamment au regard de la population permanente résidant en zone potentiellement inondable et du nombre d'emplois situés en zone potentiellement inondable (informations fournies par les Evaluations Préliminaires des Risques d'Inondation). L'aire d'étude appartient au territoire à risque important d'inondation (TRI) de Nice - Cannes - Mandelieu.

La cartographie du TRI a fait l'objet d'un arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 20 décembre 2013. Le TRI englobe toutes les communes littorales de Mandelieu à Nice.





2.2.8 - Risque de submersion marine/tsunami

Compte tenu de la topographie des fonds marins, de la masse d'eau relativement faible de la Méditerranée, de la magnitude moyenne des séismes, les mouvements verticaux sont considérés de faible ampleur et les raz-de-marée engendrés consécutivement seraient de faibles amplitudes. Leurs effets destructeurs sur les côtes sont par conséquent très limités.

Le territoire de NCA est davantage concerné par des mouvements de mer générés par des tempêtes et des éboulements sous-marins, où les dégâts provoqués y seront nettement plus importants.

Le phénomène récent le plus marquant date du 16 octobre 1979, où une partie de la plate-forme de remblaiement de l'aéroport de Nice disparaissait dans la mer. Quelques minutes plus tard, après une baisse relative du niveau de la mer, un tsunami submergeait le littoral et une vague estimée entre 2,5 et 3,5 m de haut déferlait sur la plage de la Salis à Antibes. Il n'existe pas à l'heure actuelle de plan de prévention contre ce type de risque.

2.3 - Milieu naturel

Source : Inventaires issus du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique – Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur, données naturalistes issus de la DREAL PACA et de l'INPN, -

2.3.1 - Situation du projet dans le réseau d'espaces naturels remarquables

L'emprise du projet se situe sur la commune de Nice, et se positionne à proximité du lit majeur du Var. Dans ce secteur aujourd'hui hautement urbanisé, aucun habitat naturel ne subsiste, à l'exception du lit mineur endigué du Var.

Dans cet espace se maintiennent des bancs de sables et de graviers à végétation herbacée éparse, qui accueillent un cordon de ripisylve de la série de végétation du Populion albae, qui structure un corridor boisé pour les chiroptères.

L'emprise du projet se situe à 1 km de la zone de protection spéciale (ZPS) FR9312025 « Basse vallée du Var », qui se superpose, sur ce tronçon du Var, à la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II FR930020162 « Le Var ».

Ces deux zonages sont désignés entre autres pour leurs cortèges floristiques et faunistiques remarquables liés notamment aux bancs de sable et de graviers : Petite massette (*Typha minima*), Sterne naine (*Sternula albifrons*), Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*).

L'emprise du projet se situe également non loin du réseau des vallons obscurs, en rive gauche de la vallée du Var (plus de 5 km), où se côtoient des cortèges floristiques et faunistiques très originaux qui font l'objet de nombreux zonages réglementaires et contractuels.

En rive droite de la vallée, les vastes secteurs calcaires surplombant la région littorale et annonçant les Préalpes occupent également une place majeure en termes de continuité écologique, notamment pour les chiroptères.

Les quelques espaces végétalisés de l'aire d'étude correspondent à des délaissés routiers en friche ou à des espaces verts de petite taille, inclus dans la matrice urbaine et ne présentant, de fait, pas de lien fonctionnel avec ces zonages.

Le tableau suivant synthétise les périmètres de protection contractuelle à proximité de l'opération.

TABEAU 2 IDENTIFICATION DES PERIMETRES DE PROTECTION CONTRACTUELLE NATURELLE

Type	Numéro	Dénomination	Distance de l'aire d'étude (km)
Zone de Protection Spéciale (ZPS)	FR93120 25	Basse Vallée du Var	1,1
Zone Spéciale de Conservation (ZSC)	FR93015 73	Baie et cap d'Antibes-îles de Lérins	5,1

Le tableau suivant synthétise les périmètres de protection foncière et réglementaire à proximité de l'opération.

TABEAU 3 IDENTIFICATION DES PERIMETRES DE PROTECTION FONCIERE ET REGLEMENTAIRE NATURELLE

Type	Numéro Dénomination	Distance de l'aire d'étude (km)
Espaces Naturels Sensibles (ENS)	Rives du Var	1,1
	Estienne d'Orves	4,1
	Rives du Loup	6,6



Le tableau suivant synthétise les périmètres d'inventaires à proximité de l'opération.

TABEAU 4 IDENTIFICATION DES ZNIEFF A PROXIMITE DU PROJET

Type	Numéro	Dénomination	Distance de l'aire d'étude immédiate (km)
ZNIEFF I	930012617	Mont Alban – Mont Boron	7,4
ZNIEFF I	930020440	Vallon de Lingostière	5,6
ZNIEFF I	930020142	Vallée et gorges de la cagne	6,6
ZNIEFF II	930020162	Le Var et ses principaux affluents	1,1
ZNIEFF II	930020493	Le Loup	6,2

2.3.2 - Situation du projet au vu des espaces de fonctionnalité écologique

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur a été approuvé en octobre 2019. Ce document de planification se substitue notamment au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur dont il intègre les éléments relatifs aux trames verte et bleue.

L'aire d'étude n'est incluse dans aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique de la trame verte et bleue. L'embouchure du Var, située à proximité de la zone de projet (2km), constitue un réservoir de biodiversité et un corridor écologique de la trame bleue à remettre en bon état. L'aire d'étude ne présente pas de lien fonctionnel avec l'embouchure du Var au vu de son taux d'urbanisation proche des 80% (90% en incluant les espaces verts fortement artificialisés).

Dans le cadre de l'aménagement de la plaine du Var, entre la confluence Var-Vésubie et l'embouchure du Var, le guide pour la prise en compte de la biodiversité et des fonctionnements écologiques dans l'éco-vallée (juillet 2011) identifie le tronçon aval du Var (« Fleuve Var entre seuil 4 et 1 ») comme une zone fonctionnelle importante (intérêt biologique fort), prépondérant au titre de l'intégrité de la trame bleue, mais également de la trame verte (ripisylve et banc de sables notamment).

L'état de conservation de cette zone fonctionnelle est considéré comme moyen, celui des continuités écologiques comme mauvais, notamment en raison de l'endiguement du lit mineur du Var, de l'artificialisation des berges et des nombreux seuils, autant d'obstacles au bon fonctionnement de l'hydrosystème alluvial. Au niveau de l'aire d'étude, les berges du Var et les friches attenantes (avant la digue) sont considérées comme une zone nodale potentielle pour les sous-trame aquatique, humide et forestière et comme une zone de transit potentielle pour la sous-trame ouverte.

L'évaluation proposée par ce guide confirme également les constats réalisés sur l'aire d'étude :

- le très fort degré d'artificialisation du sol (degré d'artificialisation moyen sur les friches en bordure du Var);
- l'enclavement de ce secteur par des routes infranchissables (échangeur autoroutier) et des routes peu franchissables (route de Grenoble, Boulevard Cassin) ;
- la pollution lumineuse très forte.

Le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) de l'agglomération de Nice Côte d'Azur a été validé le 25 octobre 2019. À l'échelle du territoire, les éléments structurant la trame verte et bleue du territoire sont résumés



sur la figure présentée ci-après. Le réseau écologique du territoire est composé de continuums agricole, xérophile, hygrophile, boisé et littoral. Aucun élément de ce réseau écologique n'est présent sur l'aire d'étude.

En raison de son caractère industriel et de l'absence d'élément écologique structurant défini dans le PLUm, l'aire d'étude n'est concernée par aucun objectif en matière de conservation des continuités écologiques et ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.3.3 - Habitats naturels

Localisée au lieu-dit Saint-Augustin, dans un contexte fortement urbanisé, l'aire d'étude comprend

- des formations herbacées à arbustives de friches vivaces au niveau des délaissés routiers et ferroviaires (friches thermophiles, zones rudérales) ;
- quelques plantations ornementales le long des infrastructures linéaires et de rares espaces verts ;
- des zones bâties et des infrastructures routières et ferroviaires.

Dans l'aire d'étude, en bordure du Var, un cordon de ripisylve à saules se maintient au pied du talus routier de la M99, en recolonisation sur les bancs de graviers et de sables à *Inule visqueuse* (*Dittrichia viscosa*), *Bugrane visqueuse* (*Ononis viscosa*) et jeunes peupliers blancs (*Populus alba*).

2.3.4 - La flore

Parmi les espèces végétales recensées dans l'aire d'étude lors des prospections de terrain, aucune espèce à enjeu notable et/ou protégées n'a été recensée. Le cortège se compose d'espèces annuelles rudérales [*Pariétaire des murs* (*Parietaria judaica*), *Laiteron potager* (*Sonchus oleraceus*), etc.] dans les zones les plus pionnières, remplacées par des espèces vivaces thermophiles dans les friches et les délaissés plus stabilisés [*Avoine barbue* (*Avena barbata*), *Brome mou* (*Bromus hordeaceus*), *Piptathère faux-millet* (*Oloptum miliaceum*), *Valériane rouge* (*Centranthus ruber*), *Chicorée amère* (*Cichorium intybus*), *Inule visqueuse* (*Dittrichia viscosa*), etc.].

Localement des espèces ornementales agrémentent les espaces verts et les délaissés : *Micocoulier* (*Celtis australis*), *Arbre de Judée* (*Cercis siliquastrum*), *Cèdre* (*Cedrus sp.*), *Platane* (*Platanus sp.*), *Murier* (*Morus sp.*), *Bougainvillier* (*Bougainvillea sp.*), *Palmier*, etc. Malgré des recherches ciblées, certaines espèces végétales remarquables typiques des friches urbaines de la vallée du Var n'ont pas été recensées dans l'aire immédiate. C'est notamment le cas de l'*Alpiste aquatique* (*Phalaris aquatica*) ou de la *Lavatière ponctuée* (*Malva punctata*).

Les données bibliographiques consultées ne mentionnent pas la présence d'espèces remarquables et/ou protégées dans la zone de projet sauf au niveau du lit majeur du Var qui héberge la *Petite Massette* (*Typha minima*).

2.3.5 - Les invertébrés

Les cortèges observés dans la zone de projet sont caractéristiques des friches rudérales thermophiles et des espaces verts avec un nombre d'espèces très limité, toutes ubiquistes et largement répandues.

Pour les papillons, on retrouve par exemple le *Collier-de-coral* (*Aricia agestis*), l'*Hespérie de l'Alcée* (*Carcharodus alceae*), le *Souci* (*Colias crocea*), le *Flambé* (*Iphiclides podalirius*), la *Mégère* (*Lasiommata megera*), le *Cuivré commun* (*Lycaena phlaeas*), la *Piérade de la Rave* (*Pieris rapae*), ainsi que des espèces migratrices très mobiles comme le *Vulcain* (*Vanessa atalanta*) ou la *Belle-Dame* (*Vanessa cardui*).

Dans l'aire d'étude, les berges du Var et les milieux herbacés attenants avaient été jugés attractifs pour la *Diane* (*Zerynthia polyxena*), papillon protégé des milieux méso-hygrophiles de la région méditerranéenne. Toutefois, aucun individu n'a été recensé lors des prospections malgré des conditions d'observations favorables à sa détection et à celle de sa plante-hôte, l'*Aristolochie à feuilles rondes* (*Aristolochia rotunda*).

Pour les criquets et sauterelles, on retrouve par exemple l'*Oedipode automnale* (*Aiolopus strepens*), le *Criquet duettiste* (*Chorthippus brunneus*), le *Dectique à front blanc* (*Decticus albifrons*), le *Criquet noir ébène*



(*Omocestus rufipes*), l'Oedipode turquoise (*Oedipoda caerulea*), l'Oedipode aigue-marine (*Sphingonotus caeruleus*), le Grillon bordelais (*Eumodicogryllus bordigalensis*), etc.

Les données bibliographiques consultées mentionnent la présence de plusieurs espèces d'enjeu moyen dans l'aire d'étude : le Grillon provençal (*Gryllus bimaculatus*), la Truxale d'Occitanie (*Acrida ungarica*) et le Grillon des marais (*Pteronemobius heydeni*). Au vu de leur écologie, les deux premières espèces sont susceptibles de fréquenter l'aire d'étude (friche thermophile). L'aire d'étude n'est pas favorable aux libellules au vu de son fort degré d'artificialisation et d'absence de milieu favorable contrairement au lit majeur du Var situé à proximité.

2.3.6 - Les amphibiens

Seule une espèce appartenant au groupe des Grenouilles vertes (*Pelophylax* sp.) a été détectée au sein de l'aire d'étude, au niveau d'un bassin de rétention enclavé dans l'échangeur de l'A8.

Aucune zone de reproduction favorable n'est présente dans l'aire d'étude et le contexte fortement anthropisé, amplifié par un fort niveau de fragmentation lié aux infrastructures linéaires, limite fortement les possibilités d'implantation d'un cortège batrachologique, même pauvre.

Les données bibliographiques consultées ne mentionnent pas la présence d'autres espèces indigènes dans les aires d'étude immédiate et rapprochées.

2.3.7 - Les reptiles

Lors des inventaires de terrain, une seule espèce a été recensée au sein de l'aire d'étude : le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), espèce commune protégée, anthropophile et ubiquiste, d'enjeu faible.

Les données bibliographiques consultées mentionnent la présence de deux autres espèces dans la zone de projet :

- la Tarente de Maurétanie (*Tarentola mauritanica*), espèce anthropophile protégée d'enjeu faible ;
- le Lézard sicilien (*Podarcis siculus* subsp. *campestris*), introduit en France et considéré comme espèce exotique envahissante en Corse mais pas sur le continent à ce jour.

Ces deux espèces n'ont pas été observées lors des inventaires de terrain mais les habitats de l'aire d'étude leur sont favorables et ces espèces sont présentes dans le quartier.

2.3.8 - Les oiseaux

Dans l'aire d'étude, plusieurs espèces à enjeu notable ont été recensées sur les rives du Var : Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*), Serin cini (*Serinus serinus*), Verdier d'Europe (*Chloris chloris*) et Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*), toutes d'enjeu moyen. La Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), d'enjeu fort, se reproduit dans l'embouchure du Var sur les gravières.

Néanmoins, l'aire d'étude est trop densément urbanisée et ne présente aucun élément structurant pour l'accomplissement de tout ou partie du cycle de vie de ces espèces.

Les données bibliographiques consultées attestent la présence dans le secteur du Martinet pâle (*Apus pallidus*), espèce à enjeu assez fort pouvant nicher dans le bâti. Les bâtiments de l'aire d'étude ne présentent pas d'intérêt pour cette espèce au vu de leur architecture de même que les deux ponts-rails.

2.3.9 - Les mammifères

Au vu du contexte urbain, seules des espèces communes à tendance anthropophiles comme la Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*), la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*) ou la Pipistrelle pygmée (*Pipistrellus pygmaeus*), sont susceptibles de fréquenter l'aire d'étude en chasse ou en transit. Les faibles surfaces d'espaces non imperméabilisés ne présentent que peu d'intérêt pour la chasse (faible ressource alimentaire). La pollution lumineuse et les nombreux axes constituent autant d'obstacles pour les chauves-souris. Les données bibliographiques consultées mentionnent la présence, dans l'aire d'étude, d'autres espèces pour lesquelles l'aire d'étude ne présente pas un intérêt particulier au vu de son artificialisation : Minioptère de Schreibers



(*Miniopterus schreibersii*), Vespère de Savi (*Hypsugo savii*), Pipistrelle de Nathusius (*Pipistrellus nathusii*) et Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*). Les prospections diurnes réalisées n'ont pas permis d'identifier de gîte potentiel pour les chiroptères dans les bâtis et les arbres. Les deux ponts rails ne présentent pas non plus de potentialité de gîte pour les chiroptères.

Les données bibliographiques consultées attestent la présence de deux espèces de mammifères communs protégés, à enjeu faible, sur la commune de Nice : le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) et l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*). Les habitats fortement remaniés et imperméabilisés de l'aire d'étude n'offrent pas de potentialités particulières pour ces deux espèces. Toutefois, elles restent potentielles dans les parcs et jardins de l'aire d'étude. Les données bibliographiques mentionnent également la présence du Rat surmulot (*Rattus norvegicus*) dans l'aire d'étude. Au vu de son écologie, cette espèce est susceptible de fréquenter l'aire d'étude.

2.3.10 - Zones humides

L'aire d'étude ne recoupe aucune zone humide définie réglementairement.

2.3.11 - Synthèse

L'aire d'étude, localisée au sein du tissu urbain dense, n'est incluse dans aucun zonage naturel et n'est pas identifiée comme éléments structurants de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme ou schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Son enclavement et son artificialisation rendent les liens fonctionnels avec les sites naturels périphériques quasi inexistant. L'aire d'étude présente un enjeu faible pour les habitats naturels, la flore, ainsi que pour l'ensemble des groupes faunistiques. Elle ne présente aucun enjeu fonctionnel. Seul le lit majeur du Var, localisé à l'ouest de l'aire d'étude, présente des habitats et des cortèges d'espèces floristiques et faunistiques patrimoniaux.

2.4 - Paysage et patrimoine culturel

2.4.1 - Paysage

Le Var constituait historiquement une rivière frontière entre la France et le comté de Nice jusqu'en 1860, de nombreux restes de fortifications témoignent encore aujourd'hui de ce rôle. Cerné par l'urbanisation proche de la côte et traversé par l'A8, une voie ferrée et la départementale, le fleuve conserve cependant un aspect naturel par la largeur de son lit colonisé partiellement par une ripisylve. Sur les berges et quelques îlots émergés se développe un cortège de peupliers et de saules. Au XX^e siècle, l'expansion de la ville s'est fortement accélérée avec le développement du tourisme. Aujourd'hui les villes développées sur la corniche possèdent un tissu urbain très dense dû à un fort accroissement sur un espace restreint contraint par le relief. La vallée du Var forme un paysage identitaire du secteur, par sa grande largeur qui remonte sur plusieurs kilomètres dans les Préalpes, et dont la dépression tranche fortement avec les hauts reliefs qui la bordent. Elle offre une percée visuelle remarquable.

L'aire d'étude se situe à la limite entre deux entités paysagères, celle de Nice à Monaco et celle de la basse vallée du Var, ancienne frontière devenue couloir de développement où l'urbanisation se partage l'espace avec l'agriculture et le fleuve : sur 500 à 1000 mètres de dénivelé se superposent routes, autoroutes, voie ferrée et urbanisation. L'enjeu principal affiché par l'atlas des paysages des Alpes-Maritimes est un « paysage à reconquérir ».

2.4.2 - Patrimoine culturel

Aucun monument historique, classé ou inscrit, n'est présent dans l'aire d'étude.

2.4.3 - Synthèse

A proximité immédiate du fleuve Var, la zone de projet se déploie entre la mer Méditerranée et la promenade des Anglais, dans un quartier « couloir de développement » en pleine mutation. Il recèle des enjeux forts en termes de perceptions proches et lointaines. Aucun monument historique, SPR ou site inscrit ou classé ne sont identifiés dans l'aire d'étude. La présence du parc Phoenix apporte une respiration végétale dans ce contexte très minéral. Il bénéficie de la protection d'éléments de paysage à préserver au titre du code de l'urbanisme. En termes de patrimoine archéologique, le périmètre potentiel d'intervention intercepte une zone de présomption archéologique intitulé « Caucade et Saint-augustin » au niveau de la route de Grenoble et du boulevard René Cassin. Elle est également concernée par les espaces proches du rivage de la loi littoral. Le Var est identifié comme espace remarquable par la DTA des Alpes-Maritimes.

2.5 - Cadre de vie et santé humaine

L'aire d'étude est implantée en milieu urbain, avec un environnement relativement bruyant, lié notamment à la présence de l'aéroport et à la circulation routière dont l'influence sonore atteint 100 m pour les boulevards.

La qualité de l'air de l'aire d'étude est conditionnée par un environnement caractérisé principalement par des espaces urbains. Six établissements recevant des populations vulnérables sont présents dans l'aire d'étude. Trois stations AtmoSud de fond urbain sont situées à 1 km de l'aire d'étude. Les teneurs moyennes annuelles relevées par cette station respectent les valeurs limites pour l'ensemble des polluants mesurés (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, benzène, benzo(a)pyrène, nickel, arsenic).

Au regard des résultats de la campagne de mesures menée en 2021, la qualité de l'air est globalement satisfaisante sur l'aire d'étude en fond périurbain. Les valeurs limites réglementaires pour la qualité de l'air en moyenne annuelle sont respectées pour tous les polluants réglementés mesurés.

2.6 - Synthèse et hiérarchisation des enjeux

L'état initial de l'environnement est synthétisé dans le tableau ci-après qui présente également les principaux enjeux environnementaux intrinsèques identifiés. L'analyse de l'état initial du site a permis de mettre en évidence les principaux enjeux intrinsèques à l'échelle de l'aire d'étude. La synthèse des enjeux intrinsèques est réalisée dans le tableau ci-dessous selon le classement suivant :

Evaluation des enjeux des différentes thématiques	
Enjeu fort	
Enjeu modéré	
Enjeu faible	
Enjeu négligeable	



TABLEAU 5 SYNTHÈSE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Thématique	Sous thématique	Description	Niveau d'enjeu
Milieu physique	Climat	Climat méditerranéen, caractérisé par des hivers doux et des étés chauds, un ensoleillement important et des précipitations irrégulières. Risque canicule, zone d'aléa nul à très faible feu de forêt.	Faible
	Contexte géologique	Le contexte géologique de l'aire d'étude est marqué majoritairement par la présence à l'affleurement d'alluvions récentes et actuelles indifférenciées, mais correspondant à des terrains habituellement non inondables en temps de crue.	Faible
	Relief et topographie	Relief peu marqué, en pente vers le littoral.	Faible
	Eaux souterraines	L'aire d'étude est concernée par la masse d'eau souterraine « Alluvions de la basse vallée du Var ». Cette masse d'eau a été classée comme ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable et comme ressource patrimoniale.	Fort
	Eaux superficielles	Le réseau hydrographique de l'aire d'étude se compose principalement de la présence du Var.	Moyen
Risques	Liés aux eaux souterraines	L'aire d'étude est potentiellement sujette aux remontées de nappes. En termes de risque d'inondation par les eaux superficielles, l'aire d'étude est concernée dans sa totalité par le risque inondation lié aux débordements du Var. L'aire d'étude est située dans le zonage du PPR inondation de la commune de la Nice. L'enjeu lié aux risques d'inondations est donc très fort pour l'opération. L'aire d'étude est en dehors des zones à risque de submersion marine identifiées dans le TRI.	Fort
	Risques technologiques	Aucune ICPE SEVESO n'est recensée dans l'aire d'étude ni aucun site référencé dans la base des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics. Le principal risque est lié au transport de matière dangereuse.	Faible
	Risques naturels	Risque sismique élevé Risque de mouvements de terrain Risque inondation Risque de submersion marine Aléa retrait-gonflement des argiles moyen	Fort
Milieu naturel		Aire d'étude située dans un tissu urbain dense Aucun zonage naturel Aucun enjeu fonctionnel pour la biodiversité locale	Faible
Paysage		Aire d'étude en limite du paysage de la basse vallée du Var et le fleuve. Paysage très urbain en cours de développement.	Faible
Patrimoine		Aucun patrimoine culturel n'est identifié à proximité de l'emprise du projet	Faible



Cadre de vie	Qualité de l'air	L'emprise du projet est située dans un tissu urbain, d'après les campagnes d'AtmoSud, les valeurs limites réglementaires sont respectées pour tous les polluants mesurés	Faible
--------------	------------------	--	--------



3 - EVALUATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ASSOCIEES

3.1 - Analyse thématique des incidences potentielles

Le présent volet vise à examiner en fonction des sensibilités et des enjeux identifiés précédemment, les impacts éventuels du projet sur l'environnement. Ainsi, une grille d'analyse thématique est proposée afin de déterminer l'ensemble des effets directs, indirects, temporaires et permanents de l'opération. Ces effets peuvent être positifs ou négatifs. Les impacts agissent différemment selon qu'ils se produisent de façon immédiate ou à long terme, ponctuellement ou sur une grande étendue.

Toute la dimension spatio-temporelle du projet est prise en compte :

- Effets en phase travaux (effets temporaires) : sont analysés ici les nuisances sur le climat, les sols, les eaux superficielles et souterraines et les milieux naturels,
- Effets en phase d'exploitation (effets permanents) : il s'agit d'analyser les effets liés à l'emprise physique du projet ainsi que ceux résultant de l'exploitation des aménagements,
- Effets directs (générés par le projet proprement - dit),
- Effets indirects (générés par d'autres aménagements prévus par ailleurs ou déclenchés par le projet).

L'ensemble des mesures environnementales est déterminé suite à l'analyse des effets du projet sur son environnement. Ces mesures sont considérées sur toutes les phases de déroulement de l'opération suivant la démarche ERC. Elles suivent donc la séquence Éviter – Réduire – Compenser.

Les **mesures d'évitement** consistent à modifier un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que le projet engendrerait. Elles peuvent consister à renoncer à certains éléments de projets qui pourraient avoir des impacts négatifs, d'éviter les zones fragiles du point de vue de l'environnement.

Les **mesures de réduction** visent à atténuer ou supprimer les impacts dommageables du projet en phase travaux et en phase exploitation. Il s'agit de proposer des mesures qui font partie intégrante du projet : rétablissement ou raccordement des accès et des communications, insertion du projet dans le paysage, protections phoniques, etc.

Les effets attendus de ces mesures de réduction sont traduits par l'existence ou non d'**impacts résiduels** après application de ces mesures.

Lorsque les effets des mesures ne sont pas suffisants pour réduire significativement l'impact, des **mesures compensatoires** sont nécessaires.

Les **mesures de compensation** interviennent donc lorsqu'un impact ne peut être réduit ou supprimé. Elles n'agissent pas directement sur les effets dommageables du projet, mais elles offrent une contrepartie lorsque subsistent des impacts non réductibles.

Les **mesures d'accompagnement** qui ne s'inscrivent pas dans un cadre réglementaire ou législatif obligatoire. Elles peuvent être proposées en complément des mesures compensatoires (ou des mesures d'évitement et de réduction) pour renforcer leur pertinence et leur efficacité, mais n'est pas en elle-même suffisante pour assurer une compensation.

Le **niveau d'impact potentiel** est caractérisé à dire d'expert en se basant sur les caractéristiques du projet et les besoins d'adaptation du projet pour sa mise en œuvre.



Impact positif	Lorsque le projet offre l'opportunité d'améliorer la situation actuelle présentée dans l'état initial
Impact nul	Lorsque le projet n'est pas susceptible de modifier l'enjeu environnemental ou lorsque l'enjeu environnemental n'est pas présent
Impact négligeable	L'impact n'est pas bloquant et ne nécessite pas une adaptation (géographique, technique ou temporelle) du projet
Impact faible	L'impact n'est pas bloquant mais nécessite une adaptation (géographique, technique ou temporelle) du projet afin d'obtenir un impact négligeable à nul
Impact moyen	Lorsque le projet n'est pas forcément remis en cause mais où des mesures spécifiques sont toutefois nécessaires pour permettre sa réalisation
Impact fort	Soit lorsque le projet peut être remis en cause (impacts non évitables), soit lorsque le projet s'inscrit au sein de périmètres réglementaires interdisant ou contraignant en l'état la mise en œuvre du projet envisagé

Le tableau suivant récapitule les niveaux d'enjeux environnementaux et les incidences potentielles identifiées. Il s'agit ici d'une étude générale des enjeux et impacts environnementaux sans mesure sur site, ni expertises air/santé et acoustique.

TABEAU 6 INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ASSOCIEES

Milieu	Thématique	Niveau D'enjeu	Impacts en phase chantier			Impacts en phase d'exploitation			Impacts résiduels	
			Impacts en phases chantier	Niveau d'impact potentiel	Mesures chantier	Impacts résiduels	Impacts en phases exploitation	Niveau d'impact		Mesures exploitation
Milieu physique	Climat	Faible	Émission de gaz à effet de serre par les engins de chantier Envois de poussières lors du passage des engins	Direct temporaire - Faible	Mesures d'évitement : Engins conformes à la réglementation, Mesures de réduction : Mise en œuvre du principe d'écoconduite, Limitation de la circulation des camions de transport de matériaux à vide de façon à limiter les déplacements inutiles et les émissions de gaz à effet de serre liées. Lors du transport de matériaux les engins utiliseront des bâches pour couvrir leur chargement	Négligeable	La création de nouveaux logements et entreprises apporte une nouvelle fréquentation de la zone toutefois celui n'induit pas une modification des émissions à plus grande échelle	Direct long terme Faible	Le projet est un bâtiment climatique qui comprend une ventilation naturelle et la création d'un îlot de fraîcheur avec le jardin central en pleine terre, s'adaptant ainsi au climat et aux enjeux du changement climatique	Positif
	Topographie et Géologie, pédologie	Faible	Stockages temporaires de matériaux / déblais excédentaires pouvant générer des modifications de la topographie locale	Direct temporaire - Faible	Mesures de réduction : Gestion et organisation du stockage temporaire des matériaux de manière à limiter leur présence sur site. Une campagne géotechnique permettra de confirmer les caractéristiques de compressibilité et de fluage de la couche des limons argileux tourbeux/vasants, ainsi que leurs distributions verticales et horizontales avant la phase travaux	Négligeable	Conservation de la topographie générale du site prévue dans la conception du projet. Ponctuellement, des reprofiliages du terrain pourront être réalisés	Négligeable	/	Négligeable

Thématique	Niveau D'enjeu	Impacts en phase chantier			Impacts en phase d'exploitation				
		Impacts en phases chantier	Niveau d'impact potentiel	Mesures chantier	Impacts résiduels	Impacts en phases exploitation	Niveau d'impact	Mesures exploitation	Impacts résiduels
Contexte hydrogéologique	Fort	En phase chantier trois types d'incidences peuvent être considérées : - risque d'inondation par les eaux de la nappe alluviale (fluctuations annuelles entre +2.4 NGF et +5.2 NGF) - risque de contaminations des sols et de la nappe par lessivages des sols - risque de contaminations des sols et de la nappe par des pollutions accidentelles liées aux installations de chantier, aux produits polluants qui sont stockés et manipulés sur le chantier et aux opérations de maintenance des engins	Direct temporelle - Moyen	<u>Mesures de réduction :</u> Mise en place d'un rabattement de la nappe phréatique Mise en place d'aire de stockage étanche en dehors des zones sensibles du projet et en retrait du front de mer. Vérification de l'état de fonctionnement des engins de chantier pour limiter les déversements polluants <u>Mesures d'accompagnement :</u> Mise en place d'un suivi piézométrique Mise en place d'un suivi qualitatif des eaux de pompage de rabattement	Faible	Augmentation de la consommation en eau potable	Direct long terme Faible	/	Négligeable

Thématique	Niveau D'enjeu	Impacts en phase chantier			Impacts en phase d'exploitation					
		Impacts en phases chantier	Niveau d'impact potentiel	Mesures chantier	Impacts résiduels	Impacts en phases exploitation	Niveau d'impact	Mesures exploitation	Impacts résiduels	
Écoulements superficiels	Moyen	Le chantier risque de modifier les conditions d'écoulements des eaux de surface. Le chantier pouvant impliquer le dépôt de matériaux sur le site, cela induit un risque de pollution des ruissellements lors de fortes pluies. De même, les engins de chantier exposés à ces ruissellements lors de la période pluvieuses peuvent relarguer huiles, graisses, métaux...	Direct temporaire - Moyen	<u>Mesures de réduction :</u> Toutes les mesures de précaution nécessaires seront mises en œuvre pour prévenir les pollutions chroniques et accidentelles de l'eau par l'activité du chantier et ainsi assurer la protection des eaux durant la période de travaux : Éviter les travaux durant les épisodes de fortes pluies. En cas d'alerte forte pluie, les travaux devront être suspendus, les engins mis à l'abris sur des plateformes de stockage sécurisées, à l'abris de tout risques d'inondation. Les aires de stockages (matériaux, engins, déchets...) seront fixées pendant la phase de préparation du chantier de manière à réduire les risques de déversement de polluant dans l'environnement ; Les espaces d'écoulements principaux resteront dégagés durant toute la durée du chantier de manière à conserver du mieux possible la transparence hydraulique.	Faible	Le projet mettra différents dispositifs pour collecter et stocker les eaux pluviales. Ainsi, les eaux pluviales au niveau des toitures seront collectées et infiltrées dans le cœur d'îlots. Ces eaux seront filtrées naturellement par les espaces végétalisés	Faible	/	/	
Risques liés aux eaux souterraines	Faible	Le chantier peut induire un risque d'inondation par remontée des nappes	Moyen	<u>Mesures de réduction :</u> Mise en place d'un rabattement de la nappe phréatique <u>Mesures d'accompagnement :</u> Mise en place d'un suivi piézométrique Mise en place d'un suivi qualitatif des eaux de pompage de rabattement	Faible	/	/	/	/	/

Milieu	Thématique	Impacts en phase chantier				Impacts en phase d'exploitation				
		Niveau D'enjeu	Impacts en phases chantier	Niveau d'impact potentiel	Mesures chantier	Impacts résiduels	Impacts en phases exploitation	Niveau d'impact	Mesures exploitation	Impacts résiduels
Milieu naturel	Risque inondation par débordement	Faible	En phase travaux, les terrains seront mis à nu et pourront augmenter localement le risque inondation par débordement du Var	Direct - Temporaire Faible	Mesures de réduction : Mise en place de stockage étanches de produits dangereux en dehors des zones d'alsés Stockage des engins de chantier en dehors des zones d'alsés En cas d'alerte forte pluie, les travaux devront être suspendus, les engins mis à l'abris sur des plateformes de stockage sécurisées, à l'abris de tout risques d'inondation.	Négligeables	Le projet respecte les prescriptions du PPRI	Direct long terme Faible		
	Espaces naturels réglementés	Faible	Emprise du projet dans un tissu urbain dense sans proximité immédiate avec les espaces naturels réglementés	Négligeable	/	/	Emprise du projet dans un tissu urbain dense sans enjeu écologique	Négligeable	/	/
	Faune et flore	Faible	Emprise du projet dans un tissu urbain dense sans enjeu écologique	Négligeable	/	/	/	Libération d'un maximum de pleine terre pour ancrer une trame végétalisée pérenne et offrir de nouveaux habitats pour la faune et la flore	Faible	/

Thématique	Impacts en phase chantier			Impacts en phase d'exploitation		
	Niveau d'enjeu	Impacts en phases chantier	Niveau d'impact potentiel	Mesures chantier	Impacts résiduels	Impacts en phases exploitation
Milieu humain		La phase travaux entraînera : - des nuisances sonores avec les engins de chantier, - des émissions de poussière par la manipulation de matériaux et la circulation des engins	Direct - temporaire - Faible	Mesures de réduction : Respect des horaires et du planning de travaux Matérialisation du chantier interdit au public, Maintien d'une zone de chantier et propre, sécurisation de la zone chantier et des zones limitrophes, signalisation claire aux accès du chantier, information de chaque entreprise sur les pollutions et nuisances liées à leurs interventions travaux, Elaboration d'un plan de circulation Emission des signaux sonores : les signaux sonores de recul ou de danger (sécurité) ne peuvent bien entendu être évités. Une utilisation raisonnée est requise. Arrosage des pistes et des tas de matériaux en cas de vent fort et/ou temps sec.	Négligeable	Une fois les travaux achevés, la zone d'habitat ne sera pas de nature à occasionner des nuisances particulières liées aux bruits et vibrations ni même à la qualité de l'air, si ce n'est ceux habituellement rencontrés dans les zones urbaines.
	Patrimoine culturel	Aucun impact prévu	Négligeable	/	Négligeable	Aucun impact prévu
	Faible				Négligeable	Négligeable

Milieu	Thématique	Niveau D'enjeu	Impacts en phase chantier			Impacts en phase d'exploitation				
			Impacts en phases chantier	Niveau d'impact potentiel	Mesures chantier	Impacts résiduels	Impacts en phases exploitation	Niveau d'impact	Mesures exploitation	Impacts résiduels
	Paysage	Faible	Modification temporaire du paysage de par la présence d'engins, d'installations de chantier	Direct-temporaire-Faible	<u>Mesures de réduction :</u> Approche qualitative du chantier et organisation rigoureuse du chantier : Gestion des matériels et des engins, gestion des déchets, stockages effectués soigneusement, etc. Prescriptions relatives à la propreté et à la gestion des chantiers incluses dans les procédures de consultation des entreprises	Faible	La conception du permet une intégration au territoire niçois. Traitement paysager proposant un fonctionnement harmonieux Palette végétale adaptée Création d'un saletre végétalisé	Positif	/	/
	Activités économiques	Faible	Les travaux pourront induire temporaire une perturbation des activités économiques à proximité	Direct-temporaire-Faible	<u>Mesure de réduction</u> Matérialisation du chantier interdit au public, Sécurisation de la zone chantier et des zones limitrophes, Signalisation claire aux accès du chantier	Négligeable	L'offre de logements et des activités permettent le développement économique et sociale de la zone	Positif	/	/

3.2 - Modalités de suivis et effets en phase travaux

3.2.1 - Mesure d'accompagnement environnemental de chantier

Cette mesure consiste en la mise en place d'un système de management environnemental du chantier. Le suivi du chantier assurera la qualité de l'ensemble des actions environnementales :

- Actions de sensibilisation et de formation du personnel technique,
- Plan de circulation des engins de chantier,
- Nettoyer les engins qui sont en contact avec les espèces invasives,
- Plan d'élimination des déchets de chantier,
- Aménagements paysagers,
- Gestion des déchets.

L'ingénieur environnementale se positionnera comme assistant à la maîtrise d'ouvrage sur l'ensemble des aspects environnementaux et son rôle se décomposera selon les besoins en étapes majeures :

- La préparation d'un dossier de consultation des entreprises pour les aménagements paysagers : plans, Cahier des Clauses Techniques et Particulières, Détail Quantitatif Estimatif,
- Le suivi de chantier pour assurer la conformité des travaux au CCTP et aux plans,
- Les réceptions provisoire et définitive des travaux.

Cette mesure assurera la continuité entre les mesures préconisées dans le cas par cas et le chantier et permettra de limiter les nuisances au bénéfice de l'environnement et de mieux appréhender le site.

3.2.2 - Mesures relatives aux moyens d'intervention en cas de pollution accidentelle

La récupération et l'élimination des polluants se feront dans les conditions conformes aux réglementations en vigueur. Un plan d'intervention sera élaboré préalablement par le maître d'œuvre avec les services instructeurs de manière à définir :

- les modalités de récupération et d'évacuation des substances polluantes ainsi que le matériel nécessaire au bon déroulement de l'intervention ;
- un plan d'accès au site permettant d'intervenir rapidement ;
- la liste des personnes et organismes à prévenir en priorité, avec leurs coordonnées (service de la Police de l'Eau, Protection Civile, ARS, maître d'ouvrage) ;
- la liste des personnes responsables du chantier avec leurs coordonnées (maître d'œuvre, etc.) ;
- le nom et le téléphone des responsables du chantier et des entreprises spécialisées pour ce genre d'intervention ;
- les modalités d'identification de l'incident (nature, volume des matières concernées).



Egis Structures et Environnement

www.egis-group.com



**CREATION D'UN NOUVEAU
MARQUEUR URBAIN, A
TRAVERS LA CONSTRUCTION
D'UN PROJET MIXTE (LOT
3.2) DANS LE QUARTIER DU
GRAND ARENAS A NICE**

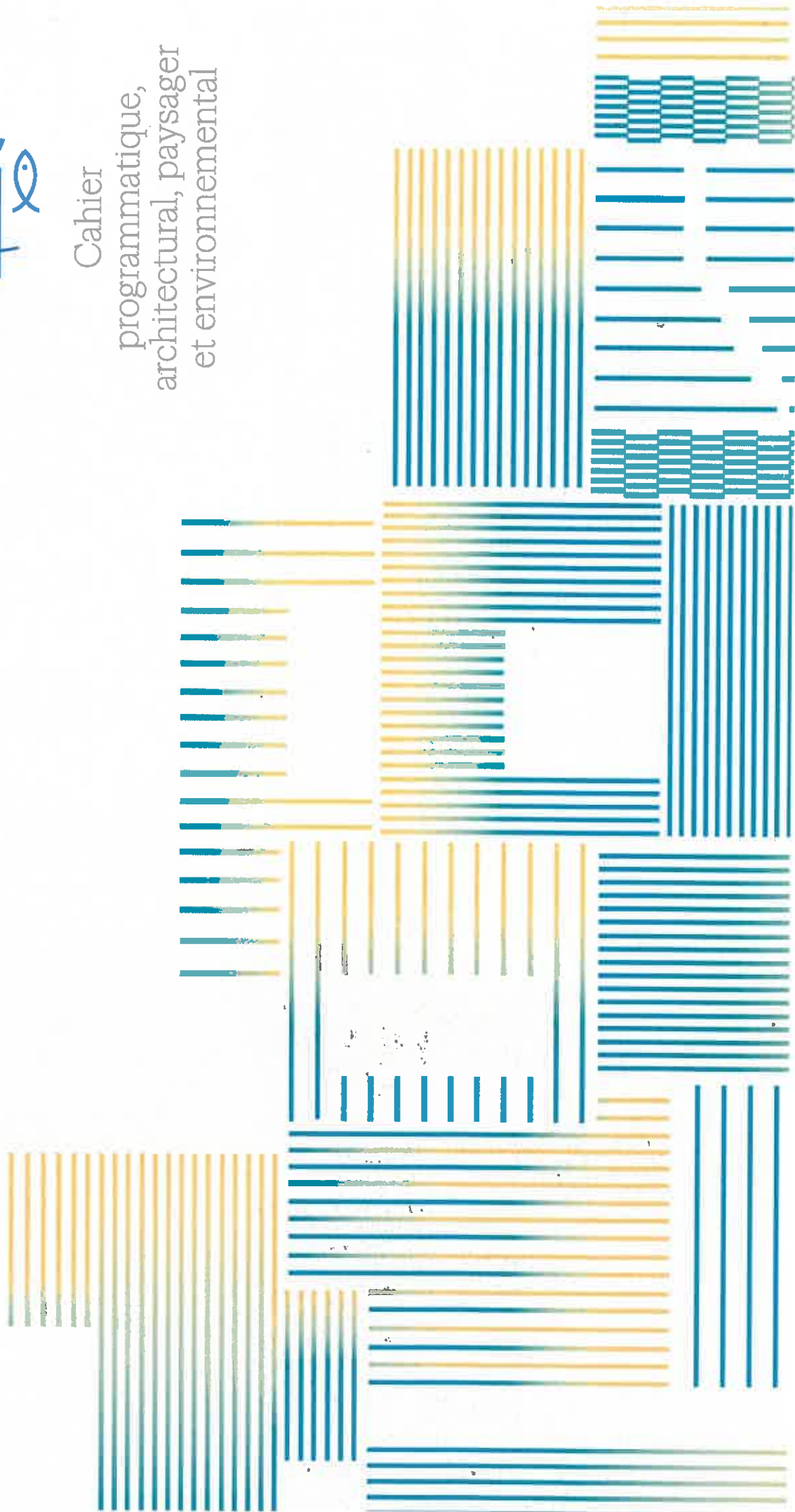
ANNEXE 6 NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2 novembre 2022





Cahier
programmétique,
architectural, paysager
et environnemental





CAHIER
PROGRAMMATIQUE,
ARCHITECTURAL,
PAYSAGER
ET ENVIRONNEMENTAL

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
I. Une identité niçoise	2
II. Une morphologie bioclimatique	3
III. Le paysage résilient	5
IV. Une relation à l'espace public	7
V. La domesticité des étages	11
VI. Les toitures vivantes accessibles	17
VII. Un projet bas carbone	19
VIII. Un signal, marqueur du Grand Arénas	21
IX. Une offre d'habitat pour chacun	22
X. La Plassa Nissa Nova	23
XI. Un programme mixte, évolutif et concerté	24
CONCLUSION	25
ANNEXES	26

INTRODUCTION



NISSA NOVA OU L'ART DE VIVRE MÉDITERRANÉEN DE DEMAIN

La consultation pour la réalisation d'un équipement attractif sur l'art 3.2 de Grand Arénas, à l'entrée du pôle multimodal, doit aboutir à un programme ambitieux, marquant de la ZAC et de son identité, apportant de la diversité et de la résilience tant sur les plans écologiques et sociaux qu'économiques.

Depuis avril 2021, c'est avec cette ambition que nous avons fédéré un ensemble d'acteurs soucieux de l'architecture méditerranéenne, de l'écosystème si particulier de la plaine du Var, de la vie nicoise dans sa domesticité autant que sa commercialité et d'une démarche responsable ancrée dans son territoire.

Nous avons vécu ce programme d'élaboration de projet chaque semaine au point de constituer aujourd'hui une communauté soudée autour de compétences, d'envies et d'ambitions communes pour faire exister Nissa Nova.

Dans cette offre, le projet que nous portons s'incarne dans un bâtiment sculpté par les contraintes du terrain, du climat et de l'écosystème, mais c'est aussi et surtout un lieu qui synthétise en un même espace tout ce qui fait l'art de vivre nicois actuel pour incarner et porter haut l'identité de tout un territoire :

- en établissant un nouveau standard de l'architecture nicoise avec son approche bioclimatique, son exosquelette, et ses matérialités biosourcées ;
- en accueillant la biodiversité dans le fonctionnement même de l'immeuble, grâce à son sautoir en pleine terre, la multiplicité des biotopes et un cycle de l'eau intégré ;
- en s'adressant à la diversité du tissu social via une offre de logements variés, traversants, hauts sous plafonds et ayant tous des accès privilégiés aux espaces extérieurs ;
- en localisant des emplois, via les bureaux et les commerces, dans une démarche de création de valeur ;
- en constituant une destination du quotidien avec la Piazza Nissa Nova et la diversité de son offre commerciale ;
- en proposant des usages nouveaux qui concilient culturel, écologique et inclusion sociale ;
- en ouvrant le grand paysage à tous avec un rooftop qui rayonne sur la métropole.

Aussi, nous vous remercions pour la considération que vous porterez à notre projet et espérons, d'ici 2026, pouvoir nous y retrouver tous ensemble in concreto après y avoir d'ores et déjà vécu in abstracto pendant près d'un an.

UN ÎLOT PIONNIER POUR NICE

ECOVALÉE 2022 :
MIEUX EN PLACE UNE DÉMARCHE
ITÉRATIVE DE DIALOGUE

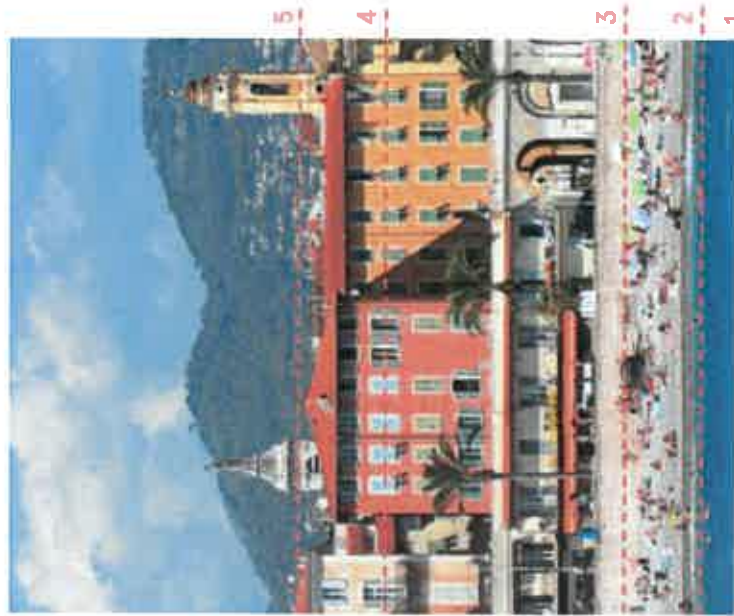
Le projet s'engage dans la labellisation Ecovalée 2022 niveau Excellent. Se basant ainsi à 100% sur ce référentiel est un invariant nous permettant d'assurer la conception d'un projet ancré dans son territoire, adapté aux conditions locales.

Respecter cet engagement consiste à s'assurer de la conformité du projet aux niveaux spécifiés dans le référentiel. Mais nous souhaitons aller plus loin en mettant en œuvre un dialogue avec l'EPA pour partager

les retours d'expérience, échanger autour des pistes d'amélioration et des éventuelles difficultés rencontrées. Cette démarche, que nous souhaitons transparente au service de la co-construction, nous semble essentielle pour définir collectivement les clés d'un projet inscrit dans son territoire et résolument acteur de la transition écologique et énergétique.

Les ateliers d'échange organisés pendant la phase d'offre ont permis de débiter cette dynamique avec des premiers échanges sur le taux de pleine terre, la conception des façades, l'opérationnalité de la fraîcheur du caser d'îlot, l'approvisionnement énergétique.

I. Une identité niçoise



STRATIFICATION URBAINE, VUE DE NICE DEPUIS LA MER



RENCONTRE DU PAYSAGE ET DE L'ACTIVITÉ, PLAN URBAIN

1 • S'inspirer du territoire niçois

La morphologie particulière de Nice, ville côtière, adossée à un système paysager de collines et de montagnes, a naturellement guidé notre réflexion.

Le lien très fort entre la mer, la ville dense (historique et contemporaine) et l'arrière-plan, qui monte au travers des collines vers les montagnes du Mercantour, se traduit par un étagement des registres urbains et naturels qui s'entremêlent. Cette stratification est constamment présente dans la ville : elle offre à tout moment au moyen de percées entre deux bâtiments ou de vues sous une arcade, à la fois des échappées vers la mer et vers les sommets de collines. Ce sentiment d'être en même temps protégé du climat dans la densité bâtie, et de pouvoir s'échapper vers les éléments naturels visibles dans la ligne de ciel ou à l'horizon, développe un sentiment de liberté et de possibilité, de lien très particulier avec les éléments naturels faisant partie intégrante du cadre de vie : la mer Méditerranée, la vallée du Var, les montagnes.

Stratification

La stratification a fortement inspiré le projet. Il s'inscrit dans l'histoire de la ville et du quartier du Grand Arènes, lui-même situé au pied des collines de la vallée du Var, et fait la liaison entre un urbanisme de typologie architecturale faite de maisons urbaines et de plus grands objets urbains, nés du quartier d'affaires et d'infrastructures de mobilité de la ZAC.

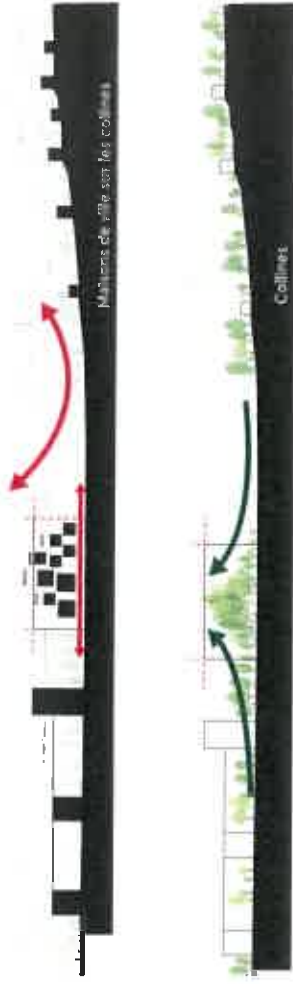
Vie sociale et espace public

Comprendre le système urbain et architectural niçois nous a également beaucoup influencé dans la conception du projet. L'importance des espaces publics, où s'épanouit la vie sociale, est particulière dans cette qualité de vie méditerranéenne. Autour de différents configurations et places de taille variées, promenades, déambulations sous arcades, une offre de lieux de rencontre et d'activités rejoint la vie niçoise et permet de vivifier la rue et le volume piéton propice à la sociabilité. La dilution de l'espace public scénarise la découverte de la ville : de la promenade des Anglais largement ouverte sur le grand paysage, aux ruelles du Vieux Nice, qui font découvrir des placettes insoupçonnées et créent de la surprise.

Puier dans les archétypes méditerranéens

Les éléments architecturaux et paysagers prépondérants ne sont pas en reste :

- un saletre, faisant office de cour intérieure facilitant la ventilation, l'aération, l'ombrage et la desserte de bâtiment ;
- des matériaux de qualité (tuile, enduit, pierre...) accompagnés d'une colorimétrie fauve et enjouée donnent cette chaleur toute particulière, pleine de vie et foisonnante ;
- des éléments architecturaux adaptés au climat (ombrière, balcon, volet persienne...) ;
- la végétation luxuriante des jardins et balcons, où les différents usages profitent des espaces de fraîcheur ombragés dans un cadre de vie qualitatif, propice à la rencontre.



2 • Naissance d'un bâtiment paysage

Toute cette composition urbaine et paysagère est la matière première de notre projet.

C'est un bâtiment-paysage que nous avons conçu, en résonance aux paysages du comté de Nice, comme une analogie des collines et corniches, et qui se révélera aux regards des visiteurs. Le bâtiment est un promontoire qui jaillit d'un socle densément végétalisé où la matérialité s'inspire des collines de poudingue.

Il est le lien entre les différentes morphologies urbaines du quartier, il sert de charnière. Notre désir est de faire "descendre la colline" et de travailler avec des formes urbaines de petites et moyennes tailles, au sein d'une colline habitée qui rejoint les morphologies urbaines de grande hauteur du Grand Arènes.



INSPIRATIONS LOCALES

II. Une morphologie bioclimatique

Nous nous engageons pour un projet rationnel au service de l'économie de matière et du confort en toutes saisons. La conception bioclimatique constitue le premier levier d'action pour concrétiser cette ambition.

C'est en s'ouvrant aux vents d'été, en laissant pénétrer la lumière tout en se protégeant du soleil d'été qu'on génère une morphologie résiliente, confortable sans climatisation. La volumétrie ancre cette performance environnementale, avant d'être complétée par des dispositifs complémentaires (protections solaires, colorimétrie).

Une démarche itérative

Le travail de la morphologie s'est fait à plusieurs mains pour associer opportunités environnementales, données d'entrée programmétiques, et projet paysager. Les itérations ont été nombreuses pour analyser chaque forme proposée et tendre vers la performance maîtrisée au regard des contraintes. Cette démarche itérative constitue la raison d'être de notre équipe pour croiser environnement, architecture, paysage.

Elle permet aussi d'assurer une sobriété et un confort intrinsèque, généré par la forme, avant l'ajout de dispositifs complémentaires constructifs.

Nos ambitions environnementales ayant guidé l'ensemble de notre démarche, elles sont cristallisées dans toute cette notice et plus spécifiquement dans les parties accompagnées du signe

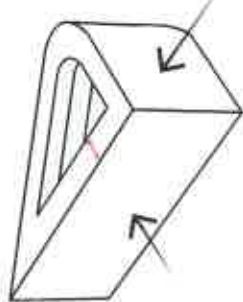


Une volumétrie compacte et traversante

Les premières itérations architecturales et environnementales ont interrogé la volumétrie en tripède générée par une traduction littérale des orientations de la fiche de lot. La configuration en tripède génère un accès au soleil et au ciel hétérogène avec des situations d'angle défavorables, des décalçés très exposés au bruit, des espaces de pleine terre discontinus et peu propices à la génération de fraîcheur.

Le choix d'une morphologie en « saletre urbain » constituée autour d'un vide central s'est imposé pour ses qualités architecturales, urbaines et environnementales. Le volume compact permet de rationaliser la structure et d'assurer un confort homogène. La morphologie permet de développer des espaces 100% traversants, offrant une façade apaisée orientée sur le cœur d'îlot. L'épaulement descendant vers le sud ensoleille la façade orientée sud du cœur d'îlot.

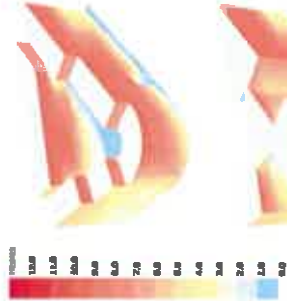
Le cœur d'îlot en pleine terre est continu, ombragé, propice à offrir un refuge frais aux usagers.



Compacité de la morphologie pour protéger le cœur d'îlot.
Épaisseur de 12m pour 100% de logements traversants.

Le cœur d'îlot en pleine terre est continu, ombragé, propice à offrir un refuge frais aux usagers.

NOMBRE D'HEURES D'ENSOLEILLEMENT HIVER (21/12)



NOMBRE D'HEURES D'ENSOLEILLEMENT ÉTÉ (21/06)



ACCÈS AU CIEL



La morphologie traversante du saletre garantit un accès au soleil d'hiver équitable avec une façade mieux exposée au sud pour les logements et bureaux traversants.

Un accès au soleil plus équitable dans le saletre. Le cœur d'îlot en pleine terre est plus ombragé et protégé : propice à la génération d'un îlot de fraîcheur plus généraux que divisé en 3 espaces.

L'accès au ciel, indicateur morphologique d'accès à la lumière naturelle, est aussi plus équitablement réparti grâce à la forme traversante du saletre. Le cœur d'îlot est ombragé mais bénéficie d'un accès au ciel à amplifier par les choix de couleur.

1 • Génèse de la morphologie

Une densité habitable et agréable

Le programme recherché de plus de 18 000 m² sur une emprise foncière de petite taille – 3 800 m² – est également contraint par des données contextuelles particulières : nuisances sonores liées aux infrastructures voisines, déconnexion du niveau principal du sol pour se protéger des inondations... L'enjeu principal de notre projet a été la gestion de la densité dans un tel contexte pour qu'elle soit agréable à vivre et habitable.

L'itération entre conception bioclimatique et question architecturale a de fait été étendue à d'autres questionnements qui ont guidé la création de la morphologie du projet :

- **Enjeux environnementaux :** être compact, passif, générer les nuisances acoustiques, se protéger des inondations, participer à la perméabilisation du Grand Arénas.
- **Enjeux urbains :** être un signal tout en étant agréable à vivre ; être décollé du sol tout en participant à l'animation du quartier.
- **Enjeux architecturaux :** être efficient tout en offrant une belle architecture poétique ; créer du désir d'habiter et une richesse de formes et de couleurs.
- **Enjeux programmatiques et financiers :** intégrer un nombre de m² élevé tout en offrant une qualité de vie et d'espace.

Ces enjeux, parfois complémentaires, souvent contradictoires, ont été l'objet de débat au sein de l'équipe et ont été nourris d'échanges lors des ateliers avec l'EPFA. Nos choix ont essayé d'orienter au maximum le projet vers une forme architecturale et urbaine née d'une envie d'habitabilité maximale tout en étant un objet sculptural structurant le quartier de la ville.

Création de la volumétrie

1. COUR CENTRALE, SALESTRE

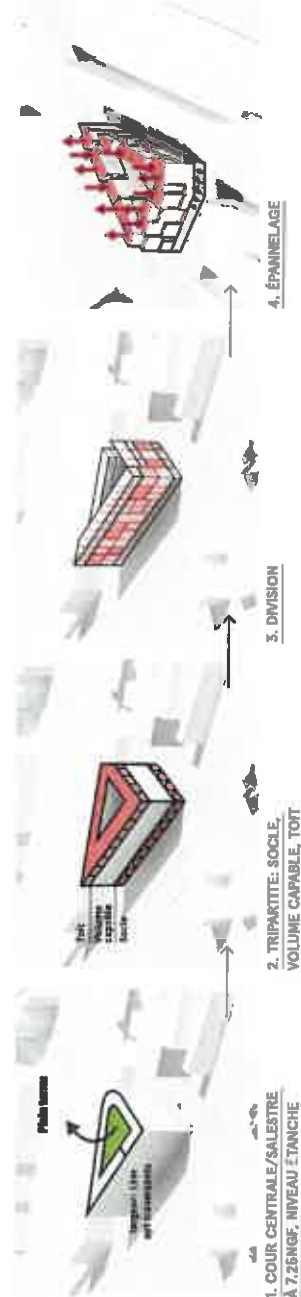
En premier lieu, le volume capable est monté au maximum de ses possibilités autour d'une cour centrale, reprenant le principe du salestre. Ce dispositif crée un cœur apaisé, conforté par les études menées par notre acousticien montrant le bénéfice acoustique de cette placette intérieure. Cette cour est aussi protégée des inondations puisque surélevée au niveau d'implantation à la cote 7.25ngf.

2. TRIPARTITION

Le volume est ensuite scindé en trois parties, reprenant les principes architecturaux des principaux bâtiments voisins : socle, corps de bâti du volume capable, toiture-niveau d'attique.



ETUDES ACOUSTIQUES, COUPE SUR LES VOIES FERRÉES



1. COUR CENTRALE / SALESTRE À 7.25NGF, NIVEAU D'ÉTANCHE

2. TRIPARTITE : SOCLE, VOLUME CAPABLE, TOIT

3. DIVISION

4. ÉPANNELAGE

3-DIVISION

Le volume est ensuite divisé pour retrouver l'échelle de juxtaposition de petite forme urbaine recherchée.

4- ÉPANNELAGE

Un long travail d'épannelage est enfin effectué, prenant en compte toutes les contraintes et atouts du site et répondant précisément au contexte environnant voisin : hauteur de bâtiments à dépasser pour chercher les vues lointaines, dilution au droit des espaces publics ou s'en écarter pour créer des distances de courtoisie ou faire pénétrer le soleil.

2 • Utiliser le site et positionner le programme

Éclaircir et ventiler

L'épannelage de la volumétrie guide les vents rafraîchissants au sein du bâtiment tout en se protégeant des vents forts du large derrière l'immeuble voisin Connexio, et en recherchant le meilleur ensoleillement et accès à la lumière jusqu'au cœur du projet.

Créer une échelle humaine et dialoguer

La projection de l'esprit des collines, au nord, au sein de Nissa Nova, se matérialise par la division du volume capable en de plus petites entités qui créent un dialogue avec les morphologies urbaines voisines de petites et moyennes tailles et rejoignent notre volonté de donner une échelle humaine et domestique à cette densité.

Profiter du paysage et ouvrir des vues

A nouveau l'épannelage participe à une autre utilité : créer des vues variées pour l'habitant, tournées vers les trois grandes entités paysagères – la mer, la montagne, la vallée du Var. Des creux dans les volumes hauts permettent de proposer des terrasses communes pour bénéficier de ces points de vue, sublimement positionnés pour que le regard passe également au-dessus de la partie la plus basse au sud de l'immeuble Connexio.

Intégrer le paysage et la trame verte

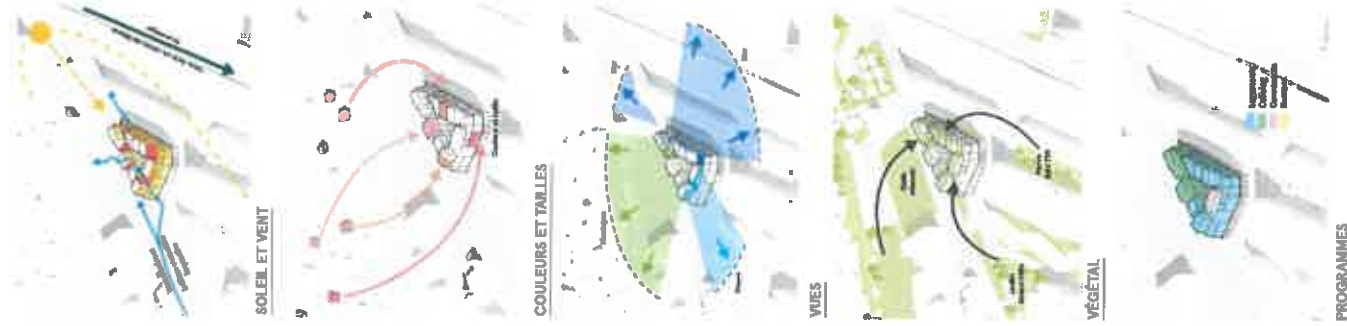
du Grand Arénas et de Nice

Le bâtiment paysage s'inscrit dans la trame verte de la ville, en prolongeant la végétalisation en cours du nouveau jardin Jacques Fella, du futur parvis et canopée de la gare TGV et du PEM. La végétation débute en cœur d'îlot et grimpe en étage pour offrir des espaces extérieurs communs de qualité.

Un lieu de vie agréable et vivant

L'écosystème est créé par la mixité programmatique nécessaire à l'élaboration d'un lieu de vie agréable, permettant le rencontre, le bien-être, et proposant des commerces en pied d'immeuble (bar, boulangerie, épicerie, concept store). Le socle possède également un niveau dédié au tertiaire qui amènera une activité supplémentaire et de la diversité.

L'offre principale est dédiée à l'habitation et se décline en différentes possibilités : logements familiaux en accession libre ou sociale, et co-living destinés à de jeunes actifs. Tous bénéficient d'espaces communs de rencontre extérieurs ou intérieurs sur plusieurs niveaux, dont un est accessible au public, le roof top bar. Une symbiose des programmes est recherchée autour de cette diversité pour offrir un lieu bouillonnant de vie, grâce à des programmes interagissant entre eux tout en participant aussi à l'écosystème du quartier et de la ville.



III. Le paysage résilient

L'îlot 3.2 est situé dans un environnement très minéral où l'urbanisation a tendance à effacer ce qui fait la singularité du lieu au profit d'une standardisation du paysage. Ainsi, la présence pourtant proche de grands corridors écologiques tels que la vallée du Var et plus globalement de toute la trame verte et bleue situées en amont ne se ressent pas dans le quartier. C'est pourquoi le projet cherche à faire sens et se connecte aux trames territoriales, vecteur de résilience face au risque d'inondation et limite l'artificialisation des sols au profit d'un nouveau lien entre nature et ville. Une place retrouvée de la nature pérenne, adaptée aux effets du changement climatique.

Le projet prend en compte les aménagements paysagers connexes, comme le futur jardin linéaire, afin de créer des continuités paysagères au sein du quartier du Grand Arènes et participe à la constitution d'un nouveau réseau planté support de services écosystémiques.

Le projet, à son échelle locale, s'inscrit dans une démarche résiliente à l'échelle du territoire.

Le projet, à son échelle locale, s'inscrit dans une démarche résiliente à l'échelle du territoire.

C'est la démarche que nous défendons : créer sur cet îlot un lieu où les systèmes naturels et urbains se rencontrent. s'organisent et se répondent, constituant ainsi un biotope pour la faune et pour les habitants. Un biotope source de fraîcheur, d'ombrage, support d'abattement et de gestion des eaux pluviales, adaptée au climat méditerranéen.

Sanctuariser la pleine terre
Le plein sol est essentiel pour ancrer une trame végétalisée pérenne. Il constitue un maillon complémentaire de la trame verte et bleue territoriale. Le projet libère plus de 690 m² de pleine terre sanctuarisée où est aménagé un jardin de pluie capable de révéler et de mettre en scène l'eau. Cet espace sauvegardé est le cœur du projet, un jardin secret inspiré du paysage de la Plaine du Var, ancrant le bâtiment paysage dans son territoire.

Le projet paysager y intègre toutes les strates végétales et favorise les ensembles écosystémiques dans leurs organisations horizontales, entre abondance et dominance, et verticalement pour la mise en relation sociale des strates arborées, arbustives, herbacées, muscinales et hypogées dans un contexte naturel et résilient recréé, s'opposant souvent au milieu urbain plutôt artificielisé

Cette pleine terre est complétée en cinquième façade par un réseau de terrasses et toitures plantées reprenant les mêmes principes de plantations.

Nos engagements

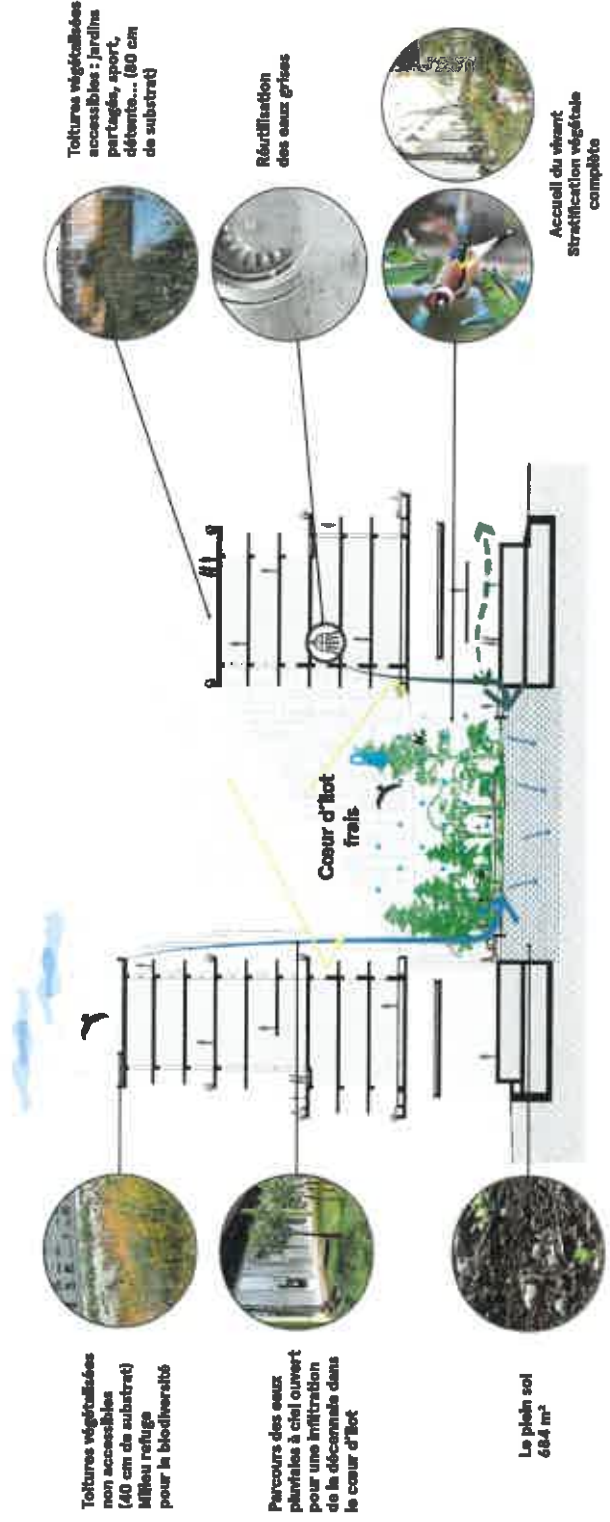


ZOOM MÉTHODO - RÉFÉRENTIEL ÉCOVALLÉE

La libération d'un maximum de pleine terre a constitué un des premiers invariants du projet. Les contraintes générées par le programme sur la parcelle limitent la surface de pleine terre à presque 690 m², soit 18% de la parcelle. Une performance inférieure au niveau 2 du référentiel Écovallée qui impose 35% de pleine terre.

Notre engagement pour un projet "Excellent" 100% référentiel constitue pourtant un invariant de notre projet. Ce point d'alerte a été partagé avec l'EPVA lors des ateliers d'échange pour enclencher la transparence et la démarche itérative constitutive de notre proposition.

Les efforts portés sur l'accueil de la biodiversité, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle à ciel ouvert, la réutilisation des eaux grises et la végétalisation des toitures sont autant d'axes complémentaires de travail pour une place de la nature retrouvée.



Infiltrer les eaux pluviales

L'eau pluviale est une ressource : elle alimente naturellement les sols et sous-sols quand elle est connectée à la pleine terre et restitue ainsi le cycle naturel de l'eau. Gérer à ciel ouvert les pluies courantes jusqu'à la déconnele est l'ambition du projet grâce à plus de 135 m² d'eau stockés et infiltrés dans le cœur d'îlot et des compléments en toitures stockantes dans les espaces végétalisés. Le parcours de l'eau s'appuie sur l'épandage naturel des bâtiments pour se déverser dans le cœur d'îlot décaissé. Les caillottes permettent la conservation de ce nivellement au service de la gestion des eaux pluviales tout en garantissant l'usage du cœur d'îlot par les habitants et les passants.

Réguler les eaux de pluie pour les infiltrer in situ dans l'espace de pleine terre crée un milieu humide éphémère favorisant les échanges avec les milieux secs générés par un jeu de topographie. Grâce à une bonne gestion des eaux pluviales, il est possible d'obtenir des milieux variés et de multiplier le potentiel écologique du projet. L'eau n'est ici pas perçue comme une contrainte mais plutôt comme une ressource noble à valoriser, créatrice d'ambiances éphémères et d'opportunités d'aménagements qualitatifs pour le cœur d'îlot et le projet.

Donner refuge à la biodiversité

Retrouver le rôle écosystémique des espaces plantés en ville contribue à la lutte contre l'effondrement de la biodiversité. Ce projet constitue un maillon essentiel pour la faune et la flore : un îlot de biodiversité au cœur d'une future mosaïque écologique composée dans les prochaines années de projets similaires. Cette mosaïque donnera alors toute son ampleur à un projet écologique au sein du quartier, de la vallée : les projets d'aménagement interconnecteront progressivement les uns les autres, avec le cours d'eau et sa ripisylve, la plaine, la mer, les collines environnantes.

Le soin apporté au choix des végétaux répond aux préconisations du Conservatoire Botanique Méditerranéen afin d'éviter toutes espèces envahissantes et de favoriser les espèces locales recrutant des cortèges floristiques fonctionnels pour la faune. Il reconstruit les conditions de développement d'une biodiversité locale, riche et variée. La stratification végétale du cœur d'îlot en pleine terre est complétée par des toitures végétalisées qui accueillent des milieux naturels de niche pour la biodiversité (fais de bois, sable...) et activent les leviers propices au refuge de la faune et la flore.

Le mode de gestion cherche aussi à favoriser la vie au sein des espaces végétalisés, en promouvant la gestion différenciée plus respectueuse des milieux et des végétaux. Les déchets générés par la gestion sont réutilisés pour la création de paillage servant à enrichir et protéger les sols de manière alternative et écologique, tout en garantissant une humidité constante favorable à la vie de la microfaune et des mycorhizes.

Assurer la fraîcheur toute l'année

Le cœur d'îlot en pleine terre est conçu pour être un espace refuge frais pour les usagers, même en période caniculaire. Il est naturellement ombragé par la morphologie en sautoir du bâtiment. La richesse végétale complète du projet paysager (4 strates) favorise l'évapotranspiration des végétaux et la conservation de cette humidité plus longtemps.

Enfin, pour arroser toute l'année ces espaces plantés afin d'en conserver la pérennité et la capacité d'évapotranspiration, le projet étudie le stockage et la filtration des eaux grises des logements. L'eau grise ainsi filtrée constitue une ressource en eau non potable permanente. Combinée à l'utilisation de paillage, le sol est protégé des effets directs de la chaleur et l'humidité du substrat permet des économies en eau à long terme. Tout ceci assure l'opérationnalité de la fraîcheur du cœur d'îlot.

Ce projet constitue un maillon essentiel pour la faune et la flore : un îlot de biodiversité au cœur d'une future mosaïque écologique composée dans les prochaines années de projets similaires.

Première étude de faisabilité de stockages et de filtration des eaux grises
Équiper 50% des logements permettrait d'assurer une ressource en eau non potable d'environ 13 m³ par jour grâce à la filtration des eaux grises. Les besoins en arrosage du projet paysager sont estimés à environ 3 m³ par jour dans le cœur d'îlot et d'environ 4 m³ pour les toitures d'80 cm de substrat.

Un paysage vivant et mouvant

Le projet met en avant la biophilie, et a la volonté de recréer du lien entre l'habitant-usager et le territoire et ses dynamiques naturelles. Le paysage révèle les saisons grâce aux feuillages (formes, couleurs/persistances, couleurs...). aux floraisons variées, il valorise l'eau en la rendant apparente pour donner vie à l'espace. Le paysage vit avec l'habitant, évolue dans le temps par la croissance des arbres et les dynamiques naturelles. Plus qu'un décor, c'est un véritable écosystème à l'échelle de l'îlot, connecté aux trames du territoire.



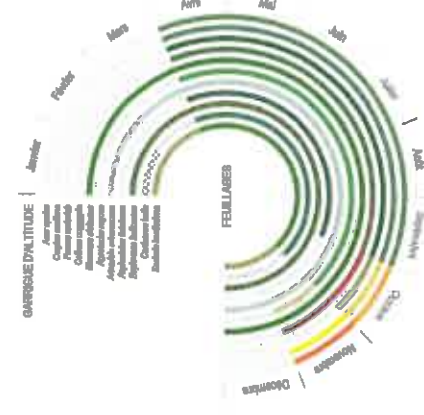
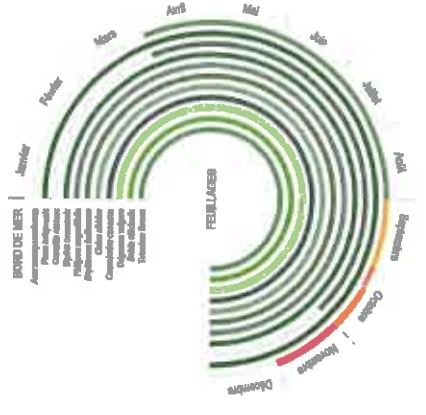
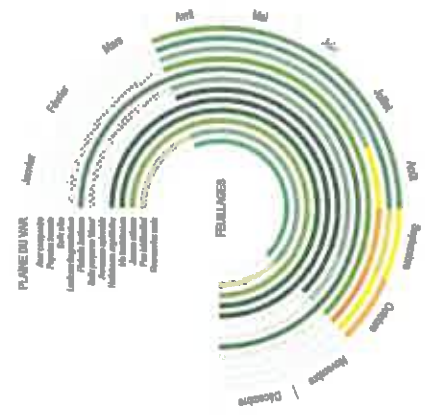
Extrait de la palette végétale et diagramme de l'évolution du feuillage du cœur d'îlot, recréant le paysage de la Plaine du Ver. Le cortège végétal s'inspire de celui que l'on trouve aux bords du fleuve. Cette végétation accepte une variation hydrique importante.



Extrait de la palette végétale et diagramme de l'évolution du feuillage du s+2, recréant le paysage de la griffure de bord de mer. Le cortège végétal s'inspire de celui que l'on trouve près du littoral.



Extrait de la palette végétale et diagramme de l'évolution du feuillage du s+3, recréant le paysage de la griffure du Maysan-Pays. Le cortège végétal s'inspire de celui que l'on trouve sur les hauteurs.





VUE DEPUIS LE PARVIS DE LA GARE



PASSAGE ACTIF VERS LE CŒUR D'LOT

IV. Une relation à l'espace public

1 • Socle actif et cœur d'ilot apaisé

La relation à l'espace public s'organise autour du socle actif doté d'une périphérie de commerces de proximité et du cœur apaisé ouvert au public. Le socle a trois niveaux : un entresol avec des locaux vélos et locaux techniques, le rez-de-chaussée surélevé à la cote étanche accueillant halls, logements et bureaux, commerces avec mezzanines, et un niveau en R+2 de bureaux.

Réinterprétation des échancrures urbaines

Les échancrures urbaines décrites dans la fiche de lot servent de lien de transition entre l'espace public de la rue et le niveau étanche de la cote d'implantation surélevée jusqu'à presque 2,80m de la rue à certains endroits. Ces échancrures, formées par le bâti étaient proposées en retrait et gradinées. Ce principe de liaison a été réinterprété dans le projet Nissa Nova. Traités comme des porosités, 4 porches spécifiques traversant le socle pour permettre aux différents flux piétons venant de la gare, du tramway, de la route de Grenoble de traverser aisément le lot via le cœur d'ilot apaisé. L'échancrure active capte les flux face à la gare, celles connectées se lient avec l'activité du bâtiment de bureau Cominco, celles naturelles servent de portes d'entrées à la route de Grenoble, face aux collines, avec l'intégration de la rampe pompiers à l'ouest pour l'accès au secours en cas d'inondation.

Plazza Nissa Nova, un espace apaisé et ouvert à tous

Le cœur d'ilot abrite une diversité de commerces et espaces de vie créant une centralité constituée de l'attractivité du programme. L'enjeu de Plaza Nissa Nova repose sur le concept d'un cœur d'ilot ouvert, constituant une véritable place : une place végétalisée, animée, accueillante et traversante, qui permet aux piétons une traversée plus sécurisée, rapide et agréable pour aller d'est en ouest et du nord au sud, sans longer le côté route du bâtiment. En outre, cette place correspond à la domesticité recherchée pour le programme de logements, domesticité qui a inspiré son nom.

Stratégie d'attractivité : une périphérie commerciale et culturelle

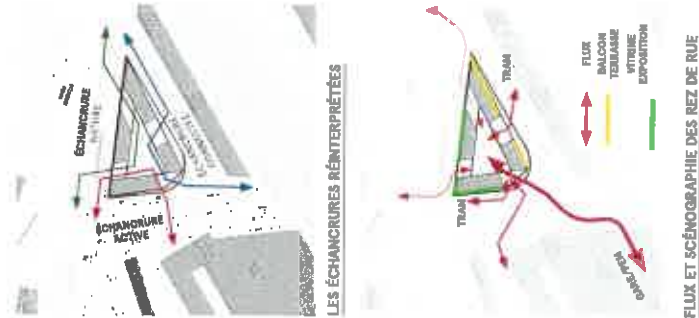
La problématique de l'habitabilité de l'alto questionne le traitement du volume vu du piéton. En effet, face à la contrainte du PPRJ il est nécessaire d'accompagner la "montée" jusqu'au niveau d'implantation. Néanmoins, il est primordial de ne pas offrir de façade aveugle aux piétons pour faire vivre l'écosystème foisonnant recherché et offrir une pièce urbaine raccordée à la vie de l'espace public. Nous sommes conscients des enjeux d'attractivité de cette place à la visibilité différée. La moindre visibilité des commerces au rez-de-chaussée surélevé au-dessus d'un entresol semi-enterré est pallié par différents dispositifs :

- L'appel par le végétal :

Le bâtiment est légèrement en retrait à l'angle sud-ouest et sur sa façade sud, dégagant des espaces plantés qui dénotent dans un lieu très minéral. Les échancrures sont aussi largement plantées et donnent à voir des scènes végétales en cœur d'ilot.

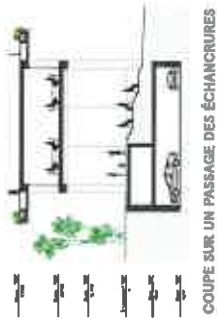
- Le relief de la vie active :

Le volume du bâti est coupé en biais à l'angle en arrondi de la parcelle pour offrir un pan frontal orienté face au parvis de la gare. Le passage en pied d'immeuble offre l'échancrure la plus large, totalement vitrée sur des programmes attractifs : café bar avec accès au rooftop et comptoirs de street food. La sous face du piédon est traitée par un matériau réfléchissant pour refléter la végétalisation des gradins, l'activité des terrasses et la vie active du lieu pour attirer les visiteurs à venir. Les échancrures et les façades en retrait du rez-de-chaussée au sud et face à la gare offrent des terrasses en balcon ou en restaurant qui mettent en valeur les espaces disponibles pour s'attabler en extérieur et déguster les produits des commerces de bouche.

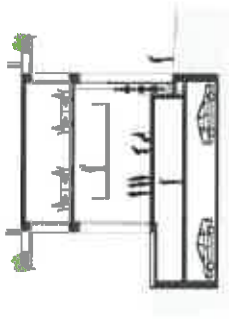


FLUX ET SCÉNOGRAPHIE DES REZ DE RUE

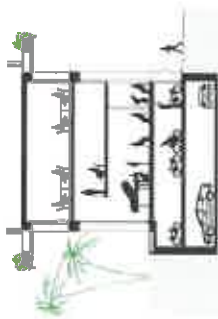
PIEDS D'IMMEUBLES ET NIVELLEMENT



COUPE SUR UN PASSAGE DES ÉCHANCRURES



COUPE SUR UNE VITRINE



COUPE SUR COMMERCE AVEC BALCON ET SUR L'ENTRÉE ACCESSIBLE DIRECTEMENT DE LA RUE AU POINT BAS

- L'accès par la rue :

Les halls de tous les programmes (logements, tertiaire, rooftop bar) ont un double accès et sont de plein-pied avec l'espace public. Ils sont traversés via l'usage d'escalier et d'ascenseur double face qui mènent au niveau échancre du rez-de-chaussée en cœur d'îlot.

- Les socles :

Les porosités entre les programmes du socle sont conçues pour faire lien. Sur certaines façades intérieures, un retrait sera créé pour réaliser des espaces terrasses sur le modèle des terrasses dans les arcades de la place Garibaldi à Nice. Chaque socle aîné ouvert, avec de petites échoppes, permet d'offrir une grande visibilité à l'intérieur même du programme. L'ensemble des espaces extérieurs seront communs à l'ensemble des commerçants, afin de faciliter la circulation au sein du site.

- Les colonnades :

Entourant le bâtiment, elles sont un média à exploiter et à valoriser. Support potentiel de communication pour la programmation, ce sont aussi des lieux d'accès et d'animation pour les exploitants par la mise en place d'échoppes - de fleuristes, de boulangerie, de distillerie - démontables. Avec une programmation variée sur toute l'année, elles permettent de diffuser alternativement des informations sur l'activité culturelle des acteurs du programme ou l'activité commerciale, avec par exemple des vitrines de Noël.

- La mise en place d'un système de vitrines :

En périphérie nord et ouest, des vitrines de plusieurs hauteurs, allant jusqu'au niveau de la rue, dégagent des espaces d'exposition (commerciales, artistiques, culturelles ...). Une programmation évolutive créera une scénographie attractive qui changera au fil de l'année.

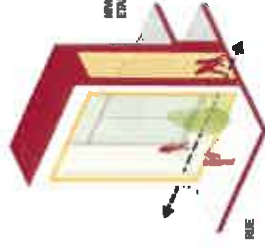
Une modulation contextuelle

Nos recherches nous ont menés à une pluralité de possibilités pour traiter le pied d'immeuble et gérer la façade du socle en fonction des besoins : vitrines de commerce ou d'exposition culturelle en rez de rue, terrasses de café en balcon, assises urbaines en façade de l'entresol semi-enterré (pour des modules proches des arrêts de Tramway par exemple), accès direct aux locaux vélos et deux-roues quand l'entresol est totalement découvert. Les premiers choix réalisés à ce stade du concours pourront évoluer pendant la suite des études au gré de l'affinage du programme, des concertations publiques et dans le détail du projet.

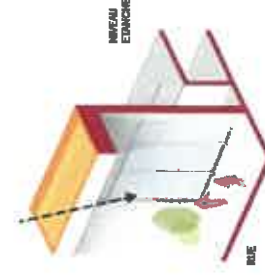
- La communication :

La communication du lancement permettra de valoriser et faire connaître la place en ciblant à la fois les habitants du quartier et les salariés de Grand Arènes à Travers les CE et entreprises. Autre vecteur de communication au quotidien, l'exploitation événementielle du rooftop est destinée à attirer régulièrement de nouveaux publics en faisant découvrir Piazza Nissa Nova et en fidélisant les visiteurs par la qualité de sa programmation.

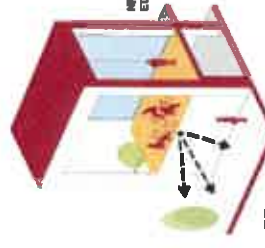
PROTECTION



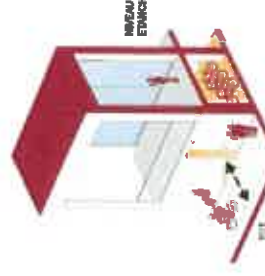
COLONNADE



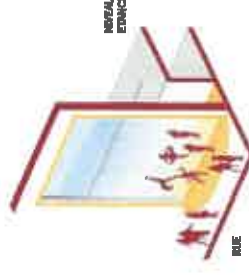
ASSISE URBAINE, TERRASSE EN BALCON



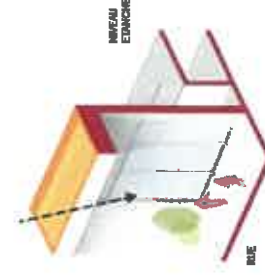
MOBILITÉ: LOCAL VÉLO



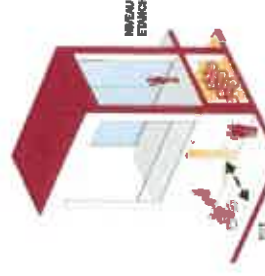
ESPACE CULTUREL ET ÉVÉNEMENTIEL



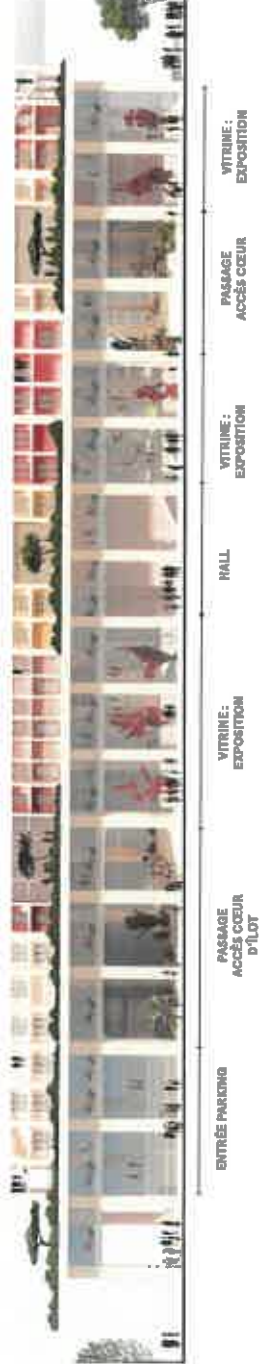
PROTECTION



MOBILITÉ: LOCAL VÉLO



MODULATIONS DES FAÇADES EN REZ DE RUE





PASSAGE ROUTE DE GRENOBLE, ÉCHANCURE NATURE



TERRASSES DE COMMERGES AUTOUR DU JARDIN EN CŒUR D'ÎLOT

2 · Transition et aménagement intérieur

Traitement du nivellement dans l'épaisseur

Les dénivelés créés par le niveau étagé, différents à chaque échancrure et demandant un aménagement spécifique à chaque ouverture, posent la problématique du lien et de la fluidité entre l'espace extérieur et intérieur. Comment donner envie aux visiteurs de traverser ? Et comment rompre la verticalité qui gêne la vue et le passage ?

Encore une fois, c'est le paysage local des collines qui a été une source d'inspiration. L'utilisation du principe de restanques pour créer des jeux de niveaux a semblé être idéal. Il a la capacité à générer des espaces plans et généreux en relation directe avec l'espace public, tout en brisant la grande verticalité sur l'épaisseur. Ce traitement doux de la topographie permet de flouter la transition entre extérieur et intérieur pour favoriser le passage des piétons. Les terrasses créées participent alors à la vie du socle et servent à l'attraction de nouveaux usagers par le foisonnement de vie sociale qu'elles reçoivent et exposent. Par ce principe de restanques, les échancrures deviennent actives tout en laissant la place à une importante végétation, repoussant les limites du jardin luxuriant du cœur d'îlot vers l'espace de la rue. Ces terrasses sont des espaces de rencontre et de vie dédiés aux commerces.

Les restanques actives se développent surtout dans les échancrures sud, tournées vers les espaces à grand flux piétons, à l'abri du tumulte de la route de Grenoble.

Le traitement en terrasses offre donc l'avantage de pouvoir utiliser une double stratégie d'appel : la première est sociale, et la deuxième est végétale.

Écrin végétal ouvert et commercialité

Le cœur d'îlot est conçu comme un écrin végétal apaisé, loin des nuisances sonores des infrastructures voisines. C'est un espace de rencontre, qui loin d'être secret, est ouvert et accessible à tous.

En pied de bâtiment, son sol se situe au niveau étagé, en continuité du rez-de-chaussée de tous les commerces. Il accueille autant les espaces de déambulation que les terrasses situées au calme, aux abords de la végétation.

Salustre végétal

Le cœur d'îlot valorise tous les avantages qu'accorde un espace de pleine terre pour proposer une véritable oasis dans le tissu urbain du Grand Arènes. Il est traité comme un espace naturel, faisant référence au paysage de la Plaine du Var dans laquelle il s'implante géographiquement, en lien avec l'eau. Il est pensé pour permettre une gestion des eaux qualitative et alternative, amenée par un fin travail de la topographie, créant des milieux écologiques variés et des ambiances riches :

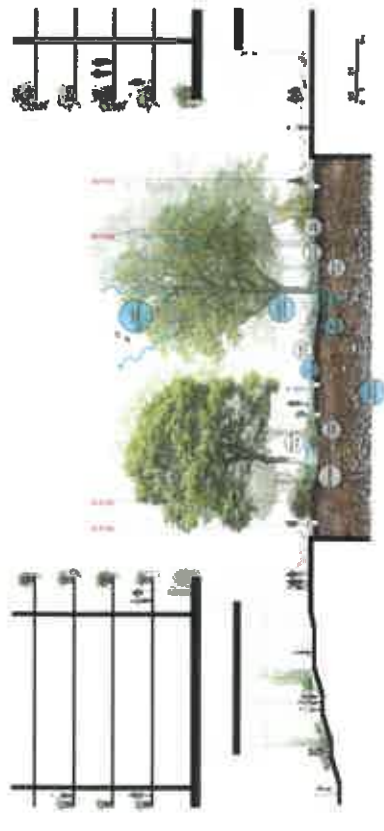
- Les dépressions, allant de 40 à 80cm de profondeur par rapport au niveau étagé, dessinent un talweg et reçoivent une végétation hygrophile parfaitement adaptée à des submersions temporaires, comme à des sécheresses ponctuelles. Le recyclage des eaux grises offrant une capacité en arrosage conséquente. Il nous autorise le choc d'une telle végétation.

- Les buttes, dont le niveau haut est en continuité du RDC, dynamisent l'espace. Elles méritent en valeur le cortège arbustif, et par un jeu d'ouverture et fermeture, génèrent de légères perspectives et valorisent les plans et profondeurs.

Grâce à l'utilisation d'une passerelle en caillabois métallique, le salustre est aussi un lieu dédié à l'utilisateur et à la vie économique du socle commercial. Tout en lui conférant perméabilité et transparence, il permet l'implantation de plantations sous ciel-ci, limitant son impact au sol. Il favorise la biodiversité et son respect, empêche le piétinement et sert d'abri support pour la micro faune. L'installation de mobilier propose une pause dédiée à la contemplation de l'oasis en profitant de la fraîcheur et de la vue qu'il offre vers le ciel.

Le jardin qui s'implante horizontalement dégage une clarté en son centre. La verticalité, donnée par les arbres et l'architecture qui l'entoure, oriente le regard vers le ciel où la trame végétale mise en place sur les coursives crée le lien avec les jardins des toitures. Le salustre végétal ne se limite donc pas seulement à l'oasis centrale. Il s'étend dans les échancrures et les façades de l'extérieur vers l'intérieur et jusqu'au ciel.

La sécurisation du cœur d'îlot sera mise en place à travers un système de fermeture amovible et de gardiennage.



COUPE ÉCOSYSTÉMIQUE DE L'ÉCHANGÉRIE
SUD-OUEST ET DU SALESTRE VÉGÉTAL



PLAN DE REZ-DE-JARDIN
ET LIEN AVEC L'ESPACE PUBLIC.



MATÉRIALITÉ DES SOLS

La végétation est amenée à l'implantation/usage. Il se développe tant sur le plan horizontal, faisant le lien entre espace public et cœur d'îlot, que vertical, du rez-de-jardin jusqu'aux toits grâce aux courbes et balcons. Le salestre est conçu comme un espace naturel où tout est recréé pour générer une atmosphère agréable, équilibrant la vie. La végétation, émettant la vie, crée un lien entre les espaces extérieurs et ceux du bâtiment, proches des commerces.

Une passerelle traverse le jardin naturel et invite l'usage à une immersion dans la végétation. La plantation des arbres a été une réponse imposée à l'urbanisme, avec un recul de 5 m des façades pour les copiers, 5 m pour les friches.

L'implantation du bâti permet de sauvegarder 690 m² de pleine terre. Le salestre représente une surface de 820 m². Les entrées le long des façades ont été conçues pour accueillir 184 m² plantés ou accueillant un revêtement perméable.

Au total et comprenant surfaces en pleine terre et sur dalle, le BDC offre 609 m² de surface végétalisée compatible au référentiel.

Les escaliers et acacia sont symbolisés par un jeu de blocs clairs et de piliers en calade acide, formalisant l'actuation des lignes du jardin de plein air. Un calage de plein air central prend place dans l'espace public, contrastant avec les sols acides. Le calage et la végétation complètent l'espace.



AU CŒUR DE LA NATURE

V. La domesticité des étages

1 - Une conception bioclimatique intégrée

La morphologie en saletre du projet est profondément bioclimatique grâce à des volumes fins, traversants. La compacité bâtie est source de confort dans les étages. Tous les logements au-dessus du studio, et les bureaux, sont traversants: ils ont accès à une façade ensoleillée et une façade plus protégée au nord, ils peuvent être ventilés naturellement pour le confort et pourront être complétés de brasseurs d'air pour se passer complètement de la climatisation.

La conception bioclimatique du projet active une pluralité de leviers complémentaires: un exosquelette fixe protecteur, des protections solaires mobiles, des choix de colorimétrie mesurés, une matérialité perspirante.

Un exosquelette protecteur

La structure poteaux-dalles s'étend en extérieur pour constituer un exosquelette support d'espaces extérieurs générateurs pour tous les logements. Cet exosquelette a aussi une fonction bioclimatique. Il a été conçu pour assurer un rôle déterminant de protection solaire adéquate à chaque situation de façade, en période estivale et hivernale. Les écarts entre poteaux et la profondeur des balcons ont été définis grâce à une étude paramétrique de conception de façade.

L'étude a identifié les combinaisons d'écart de poteaux et profondeur de casquette optimales permettant d'assurer un rayonnement hivernal généreux, prenant en compte les masques naturels existants, tout en réduisant le rayonnement estival, source de surchauffe. Une même combinaison peut ensuite aboutir à des trames architecturales différentes en faisant varier les épaisseurs de poteaux et les hauteurs d'étage pour un résultat environnemental équivalent.

La conception de la trame de façade répond ainsi aux enjeux environnementaux de confort tout en offrant une certaine liberté de conception architecturale.

ZOOM MÉTHODO - LE TRAVAIL ITÉRATIF ENTRE ARCHITECTURE ET ENVIRONNEMENT

Cette raison d'être du projet à la croisée des enjeux environnementaux et architecturaux sera poursuivie dans la suite du projet en allant plus loin dans les études paramétriques multi-critères. Ainsi, le travail de la façade, de son exosquelette notamment, sera repris en précisant les indicateurs d'évaluation du projet (irradiation directe, période d'étude...) et en élargissant les points d'attention: calculs carbone, énergétiques, d'autonomie lumineuse...

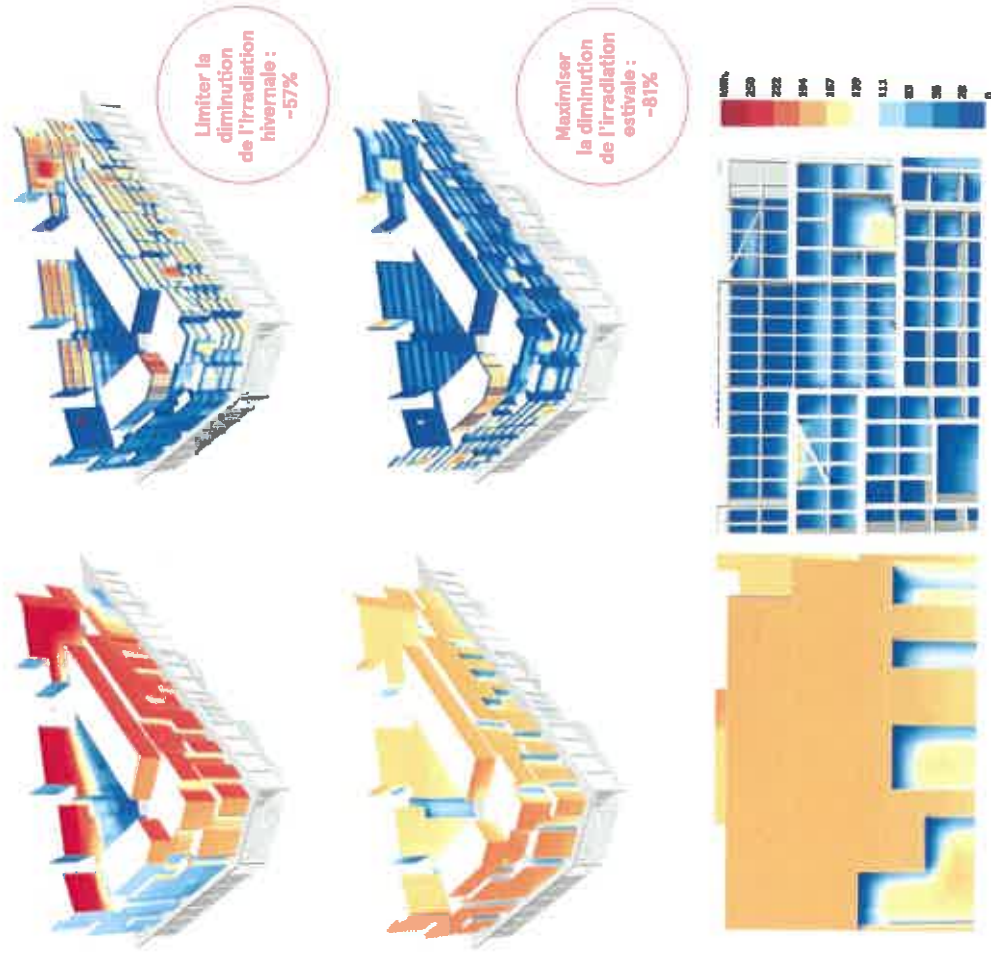
Nos engagements

100% logements traversants à partir du T2

STD Heures de surchauffe limitées à 130h <28°C

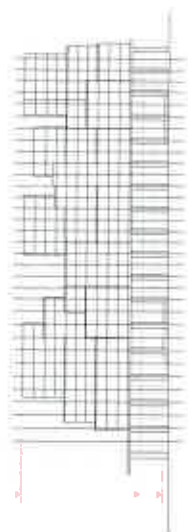
Autonomie lumineuse des bureaux (60% des locaux): > 40%

Matériaux sains Étiquette A+





SOCLE ET JUXTAPOSITION
DE PETITS VOLUMES AU DESSUS



TRAME STRUCTURELLE



EXOSQUELETTE STRUCTUREL ET BIOCLIMATIQUE



**FENÊTRES URBAINES" ET CONNEXION
ENTRE NIVEAUX**



ANIMATION PAR LA VIE DES HABITANTS



FAÇADE VIVANTE SUR LA ROUTE DE GRENOBLE

3 · Une échelle humaine

L'essence du projet de vie du programme émerge de la plus élémentaire des nécessités : domestiquer le lieu. Retrouver cette échelle du petit dans la conception autant du volume que des façades a été notre défi. Domus, le foyer, le bien-être chez soi.

Notre priorité est de configurer un lieu de vie comme un cocon où chacun pourra se ressourcer, en famille, entre amis, avec son animal de compagnie ou seul.

Ce cœur de foyer a été le point de départ de la conception de chaque habitat, où les proportions de chaque pièce et de ses annexes (loggia, espace de rangement) sont pensées au plus juste et au plus simple pour permettre une grande fonctionnalité, habitabilité et adaptation au climat (protections contre la chaleur, gestion de la forte lumière et utilisation des brises rafraîchissantes par des dispositifs architecturaux ou par des appartements traversants sur les grandes typologies).

Composition

In jeu de juxtaposition de petits et moyens volumes a fait émerger notre bâtiment-paysage. Chaque volume constitue une petite communauté en soi, sans regroupement d'entités (plusieurs allocations pour le coïfving, plusieurs appartements pour le logement) et par son traitement de façade différenciant (couleur, verticalité...).

La trame structurale de l'exosquelette se traduit ensuite former une grille projetée en façade créant l'espace de la double peau. Ce réseau de verticalité a plusieurs variantes qui permettent de créer une diversité de porceaux variables, qui gèrent tout d'abord les données environnementales que la nécessité architecturale picturale des façades. Une vibration de ces déflections, plaines de scénettes de vie et de possibilités de rencontre entre les personnes, qui le soulignent, est recherchée et rendue possible par le traitement

architectural. Des escaliers extérieurs relient différents niveaux pour permettre la rencontre et la vie dehors.

De temps à autre, le réseau vertical est plus large aux endroits de volumes en double hauteur ou lors d'une juxtaposition de parties communes de scrolling, créant des fenêtres en double hauteur à double ou triple largeur à échelle plus urbaine.

Ce cadre spatial mis en place, la végétation peut s'installer dans des espaces dédiés à chaque niveau, pleinement sur les terrasses communes, plus localement sur les terrasses privées et collectives, et ponctuellement au gré des envies des usagers.

Et les usages des habitants viennent parfaire la vitalité de cette composition.

4. Matières et couleurs

La matière et la couleur sont deux éléments essentiels dans la qualité du projet et dans la réussite de son insertion urbaine. Nice est une ville dont l'histoire des bâtiments très colorés est principalement d'aspect « minéral », avec l'usage de la pierre, de la terre cuite et de l'enduit. Nous avons souhaité prolonger cet aspect des façades tout en respectant les contraintes sismiques et notre envie d'innovation.

Matérialité

Le béton trouve naturellement sa place dans la structure poteau-dalle portouse du bâtiment et dans le réseau de verticalité structurelle et bioclimatique en façade. L'emploi de ciment blanc et légèrement pigmenté permettra de trouver une couleur claire se rapprochant d'un ton pierre. Le ponçage fera ressortir les agrégats roulés colorés prévus dans la formulation pour donner une texture et du relief.

La peau thermique en fond de double peau en béton de chaux sera recouverte d'enduit naturel (chaux, terre) dont les compositions et finitions seront explorées en fonction des aspects environnementaux.

Teintes, lumière, vibration

Inspiré de la colorimétrie du Vieux Nice, fauve et chatoyante, nous avons choisi une palette de couleur au sein de celle existante dans la ville. Le travail sur l'albédo ne nous permet pas de réutiliser certaines des couleurs très saturées traditionnelles. Pour autant, elles nous ont servi de base pour le choix des plus éclaircies et suffisamment vibrantes et chaleureuses, allant différents ocres, jaunes et oranges...qui feront vibrer les façades en fonction des perspectives et de la lumière. Les touches de couleurs plus chaudes seront palliées par une finition lisse très réfléchissante.

Identification

Un nombre limité de 5 à 6 couleurs permet de créer une variation et un jeu de façade inspiré des tableaux de villes méditerranéennes. L'usage de la couleur sert aussi à donner l'humanité recherchée et permet d'identifier là où l'on habitera : chaque volume aura son caractère propre, avec sa couleur, reconnaissable de loin.

5. La double peau : variantes et usages

La double peau entoure les façades principales de chaque volume, crée un espace tampon bioclimatique et d'usage de part et d'autre de l'habitation. Sur rue, l'espace est dédié à des balcons et terrasses privatives. Sur cour, l'espace accueille les circulations horizontales périphériques. Elles sont pensées comme des rues extérieures, dédiées autant à la desserte qu'à des micro-espaces d'appropriation devant chaque logement.

Traitement en cœur d'îlot

Sur le cœur d'îlot, le traitement des courasses se fait dans un souci d'offrir à la fois un espace d'extérieur de sociabilité tout en permettant une gestion de l'intimité. La mise en scène des circulations horizontales est importante pour atteindre les étages de son bâtiment via des lieux bien traités, lumineux, où l'on a envie de s'arrêter quelques minutes pour échanger avec un de ses voisins.

Pour autant, il est important de mettre en place des dispositifs qui permettent de gérer au mieux les interactions possibles sur les courasses :

- 4 noyaux de circulations verticales permettent de réduire le nombre de logements devant lequel passer avant d'atteindre son habitation ;
- la matérialisation des murs latéraux de chaque volume sur la courasse permet de séquencer les vues et de ne pas avoir la sensation d'un couloir extérieur sans fin. Ces murs sont dotés de bois qui forment des passages, et de transition d'un volume à un autre, créant spatialement une forme de limite ;
- des voilages amovibles en rideaux pourront éventuellement permettre de se protéger de la vue au gré de ses envies ;

- la végétalisation des fonds de courasses via des jardinières d'une certaine hauteur permet de créer un filtre végétal et une distance de courtoisie au droit de fenêtres de certaines pièces.



AMBIANCE SUR UNE COURSIVE EN CŒUR D'ÎLOT

MATÉRIÈRES:



COLORIMÉTRIE



Variantes et usages

Les variantes sont possibles grâce au paramétrage suivant :

- les dimensions des poteaux et l'écart entre chaque poteau permettant un réseau vertical variable sur la peau extérieure en béton ;
- la profondeur des balcons, la présence ou l'absence de prolongement extérieur offrant une deuxième possibilité de variation dans les espaces extérieurs et le sol de la double peau. Cela permet de varier les usages, en agrandissant devant les pièces à vivre, par exemple, ou selon les nécessités de faire d'arrivage casquette au soleil lorsque les surfaces vitrées sont les plus larges ;
- l'implantation ou non de jardinière en fonction des besoins (distance, protection, séparatif).

6 • Bien être chez soi ... et vivre dehors

Organisation

Le plan s'organise simplement autour de la périphérie du cœur d'îlot et des coursives en pourtour qui desservent horizontalement les habitations. Elles sont reliées aux 4 noyaux de point de montée répartis conformément à la sécurité incendie (4^e famille) et pour le confort d'usage (distance réduite sur le palier pour arriver à son foyer). Le coliving destiné à de jeunes actifs se situe dans les parties nord, nord-est du volume, proche de l'activité de la route de Grenoble. Un hall propre lui est dédié au centre de la façade nord. Les logements librea et BtS sont placés sur les façades les plus calmes du site à l'ouest et au sud. Ils sont traités de façon identique : il n'y a pas de cage séparée et les 2 halls d'accès depuis les rues sont face aux arrêts de tramway de l'axe Nord/Sud et de la rue devant l'immeuble Connexio.

Flexibilité

La profondeur du bâti varie de 12m à 10m dans les niveaux plus hauts pour offrir une distance plus importante à la cour en étage et laisser pénétrer plus la lumière. La structure poteau dalle rejette les appuis verticaux en extérieur au droit de l'ossature : il n'y a pas de refend intérieur mais des poteaux-dalles intermédiaires localisés au droit des séparatifs. Le système est donc totalement flexible et évolutif. La trame d'environ 3m25 à 3m50 permet d'accueillir alors les différentes typologies (T1, T2, T3, T4 ou colocation) au gré des besoins : une trame pour un petit logement traversant, une trame 1/4 pour un T2, deux trames pour un T3... Les séparatifs en cloisons légères permettront cette flexibilité. Il est à noter que les niveaux bas du socle pour les programmes de commerces et tertiaires ont un principe structurel en portique qui permet de franchir facilement toute l'épaisseur du bâtiment sans porteur intermédiaire. L'étage R+2 accueillant principalement du bureau pourra alors se transformer en logement. D'une hauteur plus importante, faux plafond ou faux plancher permettront de réaménager ce niveau.

Qualité d'aménagement

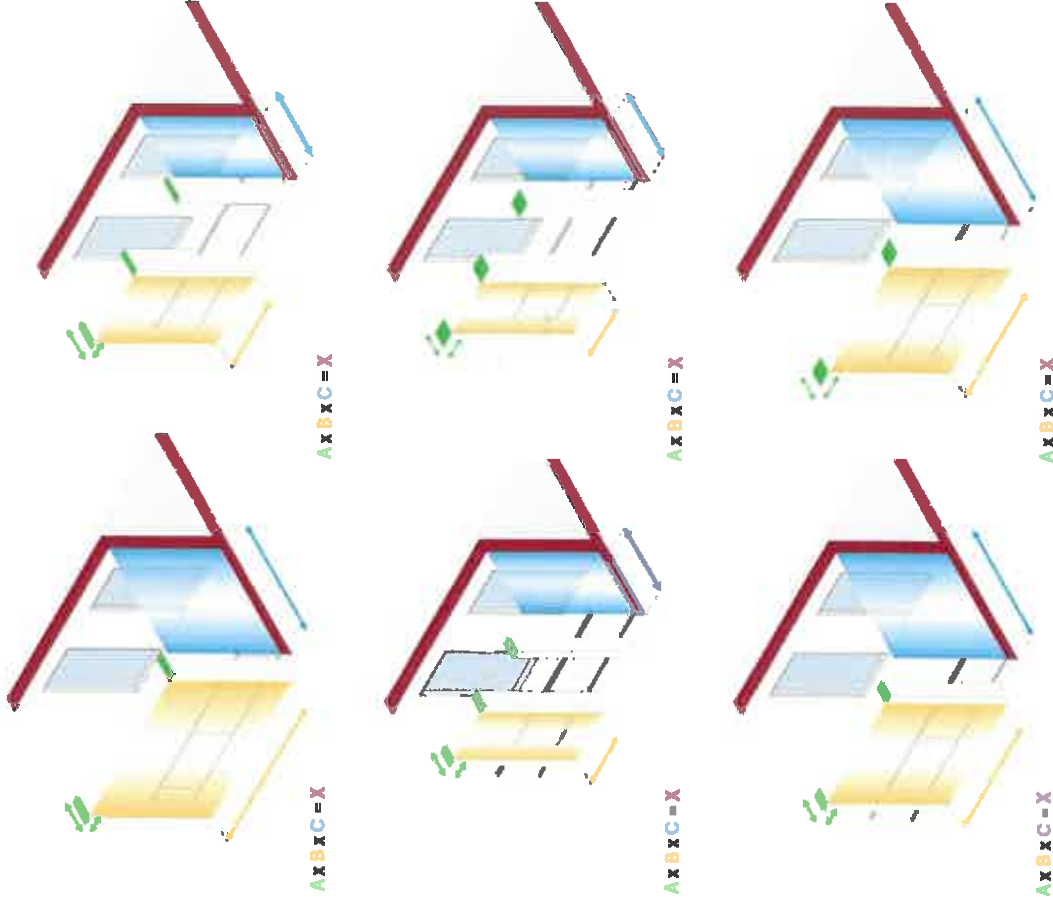
Nos recherches sur la qualité des logements entrent en écho avec le rapport Girometti-Leclercq. Les hauteurs sous plafond sont à 2m70 : elles offrent un volume agréable et confortable pour le climat local.

Les pièces à vivre regroupent généralement les cuisines et les séjours dans un volume partitionnable selon les envies. Une séparation jour/nuit et les cuisines en premier sont mises en place dans la plupart des configurations. Les cuisines sont positionnées principalement sur les coursives pour laisser les façades sur rue profiter des vues aux séjours et, autant que possible, aux chambres.

Les volumes des pièces sont simples, bien proportionnés pour permettre un aménagement des plus aisés. Les surfaces des pièces à vivre permettant d'agencer un coin travail et de minimiser les circulations. Des rangements seront présents dans les logements, et des celliers intégrés dans ou à l'extérieur des unités.

Pour le coliving, les plans d'étage sont composés de studios individuels, de colocations de taille variable (de 3 à 7 chambres avec salles d'eau privatives) et de salons communs d'étage.

Le programme propose également une série d'activités collectives pour agrémenter la vie et l'échange : salle de fitness, salle de cinéma, cuisine et salle à manger commune, buanderie, salle événementielle... Elles sont réparties sur différents niveaux du bâtiment, le plus souvent en connexion avec les terrasses et programmes extérieurs (espace sportif, détente, jardin) communs.



A = Dimensions poteau
B = Ecart entre poteau
C = Profondeur balcon
X = Rayonnement solaire optimal



**COLIVING : Salon d'étage extérieur
Studios partageant un balcon**



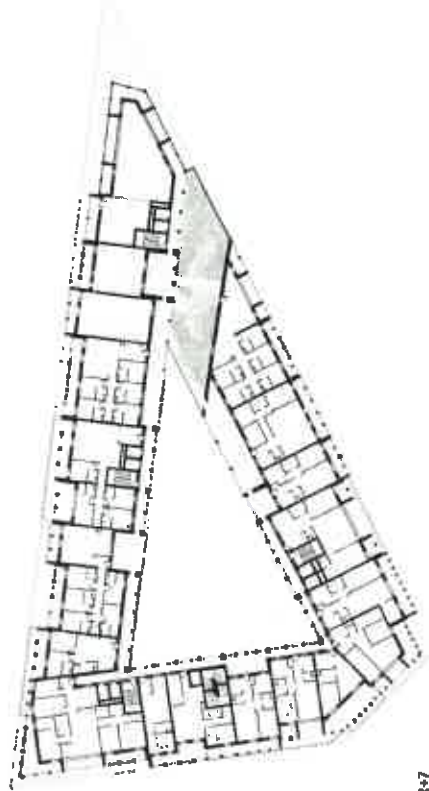
COLIVING Colocations
Espaces extérieurs en duplex



LOGEMENTS: Différentes configurations de T3, T2 et T1, des coursives et balcons associés

Si le foyer protecteur permet de conserver sa vie intègre, il nous semble essentiel de permettre la rencontre au sein de Nissa Nova. Laisser la possibilité de créer du lien et permettre à la sociabilité de s'épanouir dans des espaces, extérieurs notamment, est important pour espérer avoir plus que des lieux de connexion dédiés simplement à la gestion des flux. Chaque logement aura accès à un balcon ou une terrasse, voire plusieurs pour les typologies en duplex.

Les espaces extérieurs sont généralement dimensionnés avec des profondeurs variables allant jusqu'à 2 mètres devant les plics à vivre. Ils représentent 20% minimum de la surface habitable pour les logements. Que ce soit couraves et balcons, ces espaces sont appropriables (moblier extérieur, pot ou jardinière) à différentes échelles : Individuellement, par petit groupe si l'un s'étend bien avec son voisin, à plusieurs pour les colocations, en plus grand regroupement entre deux ou trois colocations, ou par tous sur les terrasses communes.





OUVERTURE SUR LE PAYSAGE



LIEU DE RENCONTRE ET DE DÉTENTE

VI. Les toitures vivantes accessibles

1 - Sociabilité et aménité

Générosité des espaces extérieurs appropriables

L'idée d'un espace public commun à chaque niveau : l'espace extérieur nous apparaît comme le lieu privilégié de la sociabilité méditerranéenne, profitant d'un climat ensoleillé et chaud la plus grande partie de l'année. Nous avons développé l'idée que ces rues et ces places se développent dans les niveaux pour continuer à étendre cette possibilité de rencontre jusqu'aux niveaux hauts et le rooftop. Reliées aux coursives, les toitures-terrasses communes sont autant d'espaces paysagers de rencontre qui permettent de bénéficier des vues et du climat.

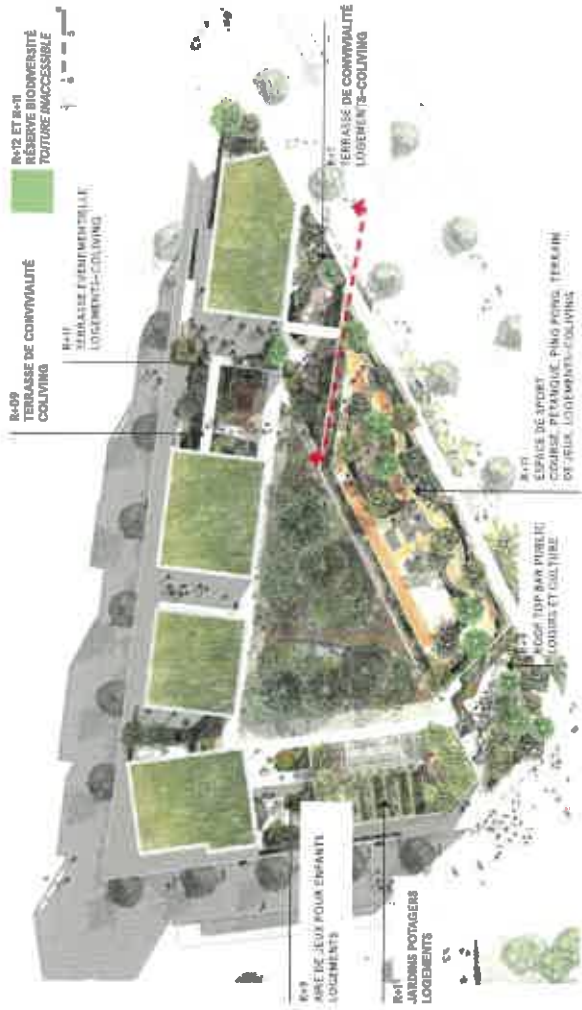
Des toitures vivantes

La sociabilité, la rencontre et le loisir sont possibles sur les toitures vivantes du projet, propice au partage, à l'ouverture, à l'interaction sociale entre les habitants.

Des programmes communs accessibles à tous les habitants de Nissa Nova sont répartis dans les niveaux hauts :
- au R+7 : une terrasse plantée au droit des aménités du coliving (salle de restauration et cuisine commune, salle de fitness, salle de télétravail) ;
- au R+9 : une aire de jeux pour les enfants, des terrasses communes à certaines colocations ;
- au R+11 : une toiture sportive agrémentée d'agras, d'une piste de course et d'espaces libres pour des activités extérieures, et une toiture dédiée à un jardin potager ;
- au R+11 : une terrasse dédiée aux salles événementielles du coliving pour étendre les surfaces en extérieur.

Un programme ouvert à tout public est positionné à l'angle sud-ouest, face à la gare : le rooftop bar et sa terrasse, avec son escalier et son ascenseur dédiés pour ne pas troubler la sécurité et séparer les flux des ceux utilisés par les habitants.

« Ouverture sur le grand paysage, la tête dans le ciel. »



UNE TOITURE VIVANTE : RENCONTRE, AMÉNITÉS ET BIODIVERSITÉ

2 · Aménagement du ciel

Stratification des ambiances végétales

L'ensemble des toitures et terrasses est pensé comme l'opportunité de faire place à la végétation. L'épannelage des toitures crée des jeux de niveaux. Instaurant une hiérarchie jusqu'au ciel. Cette variation altimétrique des toitures peut s'apparenter à la stratification des paysages du territoire nicols. C'est cette idée-clé qui a été appliquée, assignant à chaque niveau de terrasse sa propre ambiance et cortège végétal en référence au paysage nicols :

- R-7 : Il s'inspire de la garrigue de bord de mer que l'on retrouve du côté de la Rivéra.
- R-9 : Il immerge dans une garrigue d'altitude, projettant l'usage dans les reliefs du Mont Chauve.
- R-11 : Il renvoie aux Causses et à la végétation des plateaux de Caussols
- R-12 : Il suggère les alpages, les paysages de prairies en haute montagne, au plus près du ciel.

Le concept du bâtiment-paysage prend alors tout son sens, ancrant le projet dans son contexte territorial.

Optimisation spatiale au service du végétal et des usages

L'aménagement des toitures est pensé pour favoriser les épaisseurs de terres de 80cm (toitures R+12) et la présence du végétal. Il propose des espaces qualitatifs et généreux destinés à la vie sociale et aux activités. Un travail topographique du sol crée l'illusion de ne pas généraliser la hauteur des jardinières, mais le permet des attractions plus en lien avec le végétal. Il y a la volonté de donner une sensation de jardin, où la végétation partage son ombre et sa fraîcheur pour le confort des usagers, tout en profitant des vues tournées vers le grand paysage. L'objectif est de donner aux habitants un espace apaisé où la nature a toute sa place au côté de l'homme.

Les lignes sont organiques et douces, elles s'harmonisent bien avec le cœur d'Ilot. Les courbes des murs et contrevents forment des écrans immergés au milieu de la végétation et créent des espaces plus intimistes. Le plateau blanc souligne ces salons intimes en leur conférant un aspect plus chaleureux et naturel. La mutualisation des jardins et des assises permet un gain d'espace conséquent et non négligeable à l'échelle des terrasses, propice à une vie sociale foisonnante.



Erweitern die Antwort
intelligenter Menschen, ohne
se überhaupt zu geben zu
lassen, ohne Antworten
zu geben, zu geben

« S'inspirer du grand territoire
et le réinterpréter
à l'échelle de l'ilot »

COUPE DE LA TERRASSE
DE CONVIVIALITÉ DU R+7

La hauteur de terre est généralisée à 80cm avec quelques ouvertures à 40 cm. Des jeux de topographie au sol créent des espaces surélevés, chaleureux grâce au phototape bois où les jardiniers offrent des assises au plus près et à l'ombre de la végétation.

Les toitures terrasses (R+7/9/11) proposent un total de 617 m² de surface végétalisée compatible avec la réglementation écovallée et 349 m² de surface plantée avec 40 cm de terre.

Les matériaux prévus sont biosourcés et issus du réemploi via une plateforme nationale. Le choix se porte aussi sur des matériaux fortement réemployables ou recyclables.

Le contraste entre le minéral et le bois hiérarchise les espaces. Le bois matérialise les salons intimes où les espaces au cœur de la ventilation.



MATÉRIALITÉ DES TERRASSES



**BLOCS DIAGRAMMES DÉMONSTRANT
L'AMPLEUR DE LA PRÉSENCE DU VÉTÉRAL
AU SEIN DU #TMENT-PAYSAGE**

VII. Un projet bas carbone

Nous avons la conviction qu'un changement de cap est nécessaire pour inscrire la ville dans une démarche pérenne et conciliable avec les limites planétaires. Nous souhaitons proposer une manière de faire la ville plus sobre. Pour nous, la sobriété est une façon de concevoir avec un juste emploi de la matière et de l'énergie tout en assurant le confort, et en laissant une plus large place à l'évolutivité.

Agir pour un bâtiment sobre et bas carbone implique une réflexion et une conception pluri-thématique pour réduire les émissions carbone générées par le projet, en termes de construction et de consommations énergétiques, mais aussi de modes de consommations et de mobilités.

1 • La structure homogène et rationnelle

Nous pensons que la sobriété de matière passe d'abord par son usage rationnel, puis par un choix de matériaux renouvelables. La trame constructive générée par le sélecteur urbain est homogène au service d'une rationalisation du poids de la structure.

Les plans d'étage sont ainsi plus réguliers optimisant la structure tout en assurant une plus grande modularité des espaces et en activant le confort à tous les niveaux (volumes traversants...). Les pièces deviennent mieux interchangeables, influençant positivement l'habitabilité.

2 • La matérialité sobre et biosourcée

Économiser la matière

Le choix de structure est aussi porté par la volonté d'économiser de la matière tout en s'adaptant aux contraintes structurelles du territoire : la légèreté structurelle est atteinte grâce à une structure poteaux-dalles béton. Les planchers béton sont amincis au maximum à l'équilibre entre contraintes acoustiques et thermiques et apportent l'inertie favorable au confort d'été.

La trame traversante associée aux poteaux-dalles assure l'évolutivité des programmes dans le temps long pour un poids carbone réduit sur le long terme.

S'appuyer largement sur les matériaux biosourcés

C'est autour d'une envie commune forte que toute l'équipe s'engage dans la conception d'un bâtiment facilitant le recours aux matériaux biosourcés. Ils sont à la fois faiblement carbonés, renouvelables et favorables au confort hygrothermique et acoustique dans les bâtiments.

Nos engagements

8 à 12 kg bois par m² SDP

E3C1 ou équivalent RE2020

60% d'énergies renouvelables ou de récupération

Raccordement à la boucle d'eau tempérée de Dalis si confirmée

Le choix du béton en structure est un indispensable face au risque sismique. L'effort est alors porté sur la façade en mur ossature bois avec remplissage en béton de chanvre. Ce dernier limite l'empreinte carbone et assure la persistance de la façade au service du confort.

En partant du territoire, le projet attachera une importance particulière à participer à l'activation et au développement des filières locales en participant à la montée en compétences du secteur.

En effet, ce dernier lot de la ZAC Grand Arènes est l'opportunité de mettre en œuvre et en lumière le territoire et monter en compétences collectivement.

Monter en compétence sur l'enveloppe biosourcée et persprante

Le projet choisit une enveloppe atypique : Mur Ossature Bois et isolation béton de chanvre. Ce complexe bas carbone stocke le carbone à rapporté au m² de façade, le bilan carbone de ce système est divisé par deux par rapport à une façade conventionnelle.

Cet écart se creuse encore si l'on considère :

- le module D : potentiel de recyclage, réutilisation, récupération ;
- le carbone biogénique du béton de chanvre : carbone contenu dans la biomasse (chênevotte).

Un travail de recherche pour valoriser le carbone biogénique du béton de chanvre est en cours, ce qui permettrait de renforcer la capacité de ce matériau à constituer un véritable puits de carbone.

ZOOM MÉTHODO : LA MAÎTRISE DE L'EMPREINTE CARBONE DU PROJET POUR UN PROJET CARBONE 1 / 1C CONSTRUCTION -20%

En cohérence avec le chiffrage de l'opération, un premier bilan carbone du projet a été réalisé, sur la partie constructive des logements, programme majoritaire. Ce bilan a été fait en ACV dynamique, conformément à la très récente méthode RE2020 et en ACV statique, conformément à la méthode E3C- sur laquelle nous bénéficions de plus de retours d'expérience.

À ce stade du concours, les premiers calculs évaluent le projet à :

- Eges PCE = 747 kgCO₂/m²SDP = Eges PCE max CI respecté
- le construction = 759 kgCO₂/m²SHAB = 1c construction max -10%.

Soit un projet très performant car meilleur que le seuil réglementaire RE2020 et équivalent Carbone 1.5.

En revanche, l'objectif "Niveau 2" du référentiel Nice Écologique Millésime 2022 fixé à la construction -20% n'est pas atteint.

Optimisation du bilan carbone

À ce stade du concours, le bilan carbone est optimisé, avec l'emploi de très peu de fiches par défaut. L'analyse lot par lot du bilan identifie le poste fortement émetteur à réduire : la structure. Les volumes de voiles béton existants pour le concours sont sans doute surdimensionnés et un travail sur le choix des ciment pour des bétons C30/37 (indispensable pour la sismicité), moins carbonés, sera nécessaire.

Les échanges avec les industriels contactés nous permettant d'envisager à minima l'emploi d'un béton CEM I -25%. Grâce à cette économie, l'impact carbone constructif des logements est évalué à :

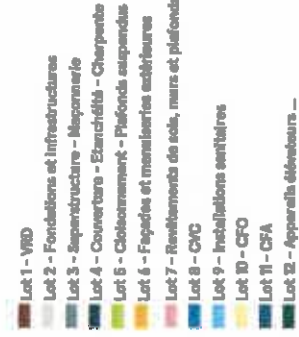
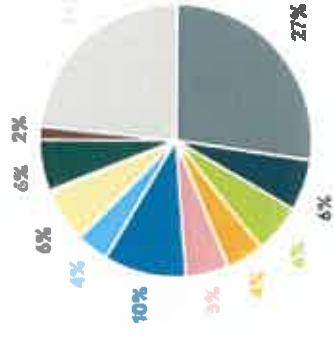
- Eges PCE = 702 kgCO₂/m²SDP = Carbone 1
- le construction = 715 kgCO₂/m²SHAB = 1c construction max -13%

Soit un projet plus performant économisant 44 kgCO₂/m²SHAB mais toujours inférieur à l'objectif Nice Écologique.

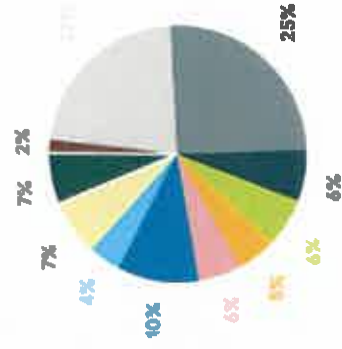
La RE2020 est très récente avec beaucoup de nouveautés : seuils, méthode de calcul, surface de référence... Nous savons le secteur en pleine mutation sur le sujet carbone. La quantification carbone des produits de construction évolue tous les jours avec l'apparition de plus en plus de fiches FDES.

Nous identifions ici une opportunité d'échange à mener sur le projet avec l'EPA Écologique : au-delà de l'atteinte ou non de l'indicateur "Niveau 2" nous souhaitons être le plus transparent possible sur les calculs carbone afin de construire une première référence et de partager le retour d'expérience.

le construction -10%



le construction -13%





VUE DEPUIS LA ROUTE DE GRENOBLE

INSTALLATIONS ARTISTIQUES, NATHALIE JUNOD PONSARD



PARIS, BÂTIMENT AUSTERLITZ, ATELIER 2/3/4/ ARCHITECTES

VIII. Un signal, marqueur du Grand Arénas

1 - Insertion urbaine

Un nouveau repère paysager

L'lot 3.2 fait le lien entre deux périodes urbaines : celle d'une ZAC où se sont succédés souvent des projets monofonctionnels et celle d'une nouvelle période qui invite à repenser la façon de faire la ville à Nice. Archipel exceptionnel, du projet urbain Nissa Grand Arénas, son hyper visibilité et son hyper accessibilité en font la vitrine du nouveau quartier et son entrée depuis l'est de la ville.

Nissa Nova devient un repère paysager totalement intégré à son contexte : couleur, volumétrie, éléments d'architecture locale, domesticité, puisant ses racines dans le lieu et émergeant de la canopée urbaine comme un phare en mer qui guide et indique la direction à suivre.

Le bâtiment forme une scène vivante où la vie des habitants est visible dans la double peau, créant un décor urbain foisonnant face aux collines. De ses trois angles, une triple proue sculptée par une juxtaposition de volumes émerge et profile des accroches urbaines dans une architecture dynamique, désirable et reconnaissable de loin. Depuis la route de Grenoble, sa proue formée de pans coupés orientés dans plusieurs directions, reçoit en étages les programmes emblématiques communs du coliving, permettant une animation particulière sur ces angles très visibles. Un même jeu de volumes et de décalage sculptant l'angle se dessine face au boulevard Paul Montal. Enfin, face au parvis de la Gare, Nissa Nova propose une façade franche, ouverte en son pied sur un passage aspirant le flux vers le jardin du cœur d'lot où sur le couronnement du rooftop bar et de sa terrasse pleinement visible en hauteur depuis l'espace piéton.

Un catalyseur foisonnant de vie

Notre envie de créer un bâtiment vivant, qui devient à la fois un paysage et un objet paysagé lui-même au sein de la ZAC et de la ville de Nice, s'est concrétisé dans son inscription dans la trame verte du quartier et des espaces publics de la ville.

Nissa Nova est un point de rencontre important, autant géographique, historique, et fonctionnel. Ce site catalyse les flux depuis toujours. C'est dans cet esprit de catalyser les énergies alentour qu'est pensé Nissa Nova, assemblant flux de personnes, mobilités et activités au sein d'un programme mixte, émergeant depuis un socle très ouvert et déployé jusqu'à sa toiture et son rooftop accessible au public.

C'est le désir d'impulser un rayonnement dans le quartier qui nous guide, porté par une programmation plurielle qui permet d'ouvrir le Grand Arénas sur la ville de Nice.

C'est la volonté de créer un pôle d'attraction, un lieu à habiter et pour œuvrer à travers des activités désirables, sobres et écologiques.

2 - Art et lumière

Rythme et cinétique

Notre travail sur la façade et le couleur s'est modestement inspiré des œuvres de l'artiste Carlos Cruz-Diez. Considéré comme l'un des principaux représentants de l'art optique et cinétique, il est à l'origine d'une nouvelle approche cognitive du phénomène de la couleur, focalisée sur la dissociation entre la forme et le couleur. Le jeu entre surface colorée et succession de lignes verticales parallèles expriment une dynamique dans le temps. Nissa Nova,

proche des infrastructures (route de Grenoble et lignes de tramway et ferroviaires), est immergé dans l'univers de la vitesse et du défilement.

Une recherche rythmique en façade, au travers du jeu des lignes verticales et des vibrations de la couleur, accentue la cinétique de l'architecture et accompagne la vision en mouvement du bâtiment vu depuis le train, une voiture, une moto.

Une œuvre d'art lumineuse

Il nous a paru essentiel pour un bâtiment aussi emblématique dans la ville d'ancrer sa dimension sculpturale et monumentale par un travail artistique sur son illumination.

Nous souhaitons proposer à un artiste de rejoindre notre équipe pour magnifier le signal nocturne de Nissa Nova. Des courants et installations de lumière pourraient ainsi habiller les façades.

L'artiste sera désigné lors d'une consultation à laquelle nous convierons tous les acteurs l'EPA Nissa Écoulée, la Ville de Nice et toute autre partie prenante intéressée. Le projet pourrait contribuer à la candidature de la Ville de Nice pour être désignée Capitale Européenne de la Culture 2028.

Cette démarche sera d'ailleurs menée en parallèle d'une consultation pour l'habillage des échantillons urbains, qui sera ouverte aux riverains et usagers de Nissa Nova et qui est détaillée plus tard dans la présente note.

Bien entendu, l'œuvre sera mesurée et adaptée à la sobriété énergétique recherchée ainsi qu'à l'usage principal d'habitation. Son intervention permettra de souligner la volonté d'un marqueur paysager : tel un phare dans la nuit, un travail par touches lumineuses dans les passages au droit des échantillons et aux derniers niveaux des poutres sur les programmes communs, apportera une poésie et une vibration supplémentaire au fur et à mesure que le soleil décroira.

Nous avions par exemple pensé à Nathalie Junod Ponsard qui crée des œuvres contextuelles et spécifiques aux espaces.

IX. Une offre d'habitat pour chacun

Depuis les confinements successifs, l'importance accordée à la qualité du lieu de vie est devenue centrale pour tous les Français, et les activités en termes d'aménagement ont évolués et se sont précisées durant cette expérience collective. Ainsi, notre groupement a veillé à ce que tous les logements de notre programme soient traversants, offrent un accès extérieur privatif et aient des espaces de vie et des hauteurs généreux, en lien avec le « référentiel de la qualité de construction des logements » et du cadre de vie » de la métropole Nice-Côte d'Azur et également les propositions issues du rapport Carometti-Lociercq « référentiel sur la qualité du logement ».

Au-delà de ce standard de qualité que nous nous sommes appliqués, l'esprit Nissa Nova, c'est aussi l'être ensemble, rassembler autour d'un même art de vivre toute la diversité de la démographie nicoise et ses dynamiques. Ainsi, nous avons veillé à inscrire la mixité au sein même du programme avec deux types de produits et des typologies de logement qui permettent à un large panel de catégories sociales de trouver une opportunité adéquate, et constituer ainsi à l'échelle du bâtiment une communauté de résidents diverse et à l'image de la ville.

LOGEMENTS BRS

Grâce à l'Office Foncier Solidaire (OFS, la Foncière Coopérative de la Région PACA), le GROUPE GAMBETTA portera au sein du groupement une offre de 83 logements en Bail Réel Solidaire représentant 5 413 m² Sdp.

- Ce dispositif permet aux acquéreurs :
- de devenir propriétaire du bâti de son logement pour le prix d'un loyer grâce à une décote de 30 à 40 % par rapport au prix de vente du marché résidentiel ;

- de constituer une épargne, déduction faite de la redevance mensuelle comprise entre 1,5€ et 2€ par m² habitable et par mois ;
- de revendre son bien en résidence principale, à tout moment à un acquéreur dont les revenus sont inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources des Coop'-Hlm à compter du 1^{er} janvier 2022 ;
- et de transmettre à ses enfants dans les mêmes conditions.

Ces logements BRS s'adressent particulièrement aux classes intermédiaires inférieures (3^e à 5^e déciles de revenus) pour qui le dispositif représentera l'opportunité de s'offrir un logement dans leur parcours résidentiel et de capitaliser pour des mensualités proches d'un loyer.

LOGEMENTS LIBRES

Les logements libres s'adressent à des jeunes actifs locaux et jeunes familles CSP +, en primo ou secundo accession, misant sur l'évolution du quartier (comme ce fut le cas à Mésidral). Des ménages en recherche d'une localisation « pratique », proche de leur lieu de travail, des commodités et des accès autoroutiers.

Les logements libres s'adressent aux jeunes actifs locaux et jeunes familles CSP +, en primo ou secundo accession, misant sur l'évolution du quartier, des ménages en recherche d'une localisation « pratique », proche de leur lieu de travail, des commodités et d'accès aux transports communs et autoroutiers. Le projet attirera également les investisseurs avec les perspectives de montée en gamme du secteur et les atouts du projet pour une clientèle locative désireuse de s'installer dans le secteur.

COLIVING

Pour répondre à une forte demande en logements flexibles et qualitatifs, dans une zone en pleine mutation, il est proposé une résidence de coliving se déployant sur 5 000 m² Sdp regroupant 75 logements :

- 23 regroupant 4 à 6 unités de vie, avec salle de bain privative, autour de cuisine-salon partagés ;
- Et 52 studios individuels.

L'objectif est de proposer des espaces alliant espaces privés et partagés (salon, cuisine, salle de sport ...), permettant de garder des loyers abordables ; promouvoir l'animation communautaire via la réalisation de diverses activités et projets ; offrir une gestion optimale pour enrichir l'expérience locative via les relations, la simplification et la transparence du processus locatif et enfin, simplifier la vie par de multiples services (ménage, assurances, drop) regroupés en une même plateforme.

Urban Campus est un gestionnaire de résidence coliving, présent à Madrid et développant une trentaine de projets dans les grandes de France et d'Europe.

Cette offre répond aux besoins des jeunes actifs en transition ou mobilité professionnelle (CDD & Intérimaires, freelancers, startupeurs, entrepreneurs, indépendants, etc...).

Offre logements BRS

Typologies Unités	T1	T2	T3	T4	T+	Remarques
Surface moyenne	5	20	41	17		83 logements
Prix de vente moyen (€ TTC / m² SHAB hors PK)	30 m²	45 m²	65 m²	84 m²		62 m² moyen
Prix de vente moyen (€ TTC / m² SHAB hors PK)	3 000 à 3 250 € TTC / m² SHAB hors PK					0,5
Redevance moyenne (€ TTC / m² SHAB hors PK / mois)	1,58 €					Parking/Logement (décode 35%, 16 +50) € TTC /PK, soit 262 € TTC/m² SHAB)
Bi-orientés et/ou Traversants (unités)	100%					
Parkings associés (unités)	8					42 (0,5/logement au PLUm)

Offre logements libres

Typologies Unités	T1	T2	T3	T4	T+	Remarques
Surface moyenne	4	19	40	15		78 logements
Prix de vente fourchette moyenne (€ TTC / m² SHAB hors PK)	30 m²	45 m²	65 m²	84 m²		62 m² moyen
Prix de vente fourchette moyenne (€ TTC / m² SHAB hors PK)	5 100 à 5 700 € TTC / m² SHAB hors PK					1
Loyer moyen (€ TTC / m² SHAB hors PK)	Non concernés					Parking/Logement (25 000 € TTC soit 408 € TTC/m² SHAB)
Bi-orientés et/ou Traversants (unités)	100%					
Parkings associés (unités)	4	19	40	15		78 (12/Logement)

Appartement de 1 chambre offre logement



Espaces extérieurs : 20% shab logement et 2m de profondeur

Rangements : 4%(hors cuisine) Chambres : 10,5m² à minima pour 12m² moyen

T3 & + : Traversant ou bi-orientés Hauteur sous plafond : 2,70m

Séjour/Cuisine : T1 (25m²) T2 (25m²) T3 (27m²) T4 (29m²)

Épaisseur des cloisons : 7 cm à minima Modularité : système de poteaux-poutres et cloisons

Principes de conception

X. La Plassa Nissa Nova

Un coordinateur unique pour toutes les surfaces commerciales

Dans un souci d'efficacité et d'une gestion pérenne, notre groupement s'est associé à The Initiative Group comme opérateur unique et agréateur pour l'exploitation elle-même. Un coordinateur unique, permet d'avoir une programmation et une exploitation cohérente, avec une gestion centralisée des flux d'énergie, de déchets et d'eau. A la fois internationaux et locaux, The Initiative Group est particulièrement pertinent pour le programme. Cette entreprise est internationale puisque déployée à Londres et maintenant à Paris, mais aussi nicoise, car les deux co-fondateurs viennent de cette ville. L'un d'entre eux était même diplômé de l'école hôtelière de Grand Arénas. Nissa Nova représente à la fois un retour aux sources et une déclinaison de leur concept réapproprié à leurs racines, valorisant la culture nicoise et déclinant leur idée à un territoire qui leur est cher et qu'ils connaissent intimement.



Les commodités du quotidien

Conçu comme une seule entité, le rez-de-chaussée propose une multitude de concepts commerciaux complémentaires : une épicerie du quotidien, un restaurant nicois avec ses différents comptoirs, une micro-brasserie, une boulangerie-pâtisserie et une brulerie.

Ce programme répond à tous les enjeux de la ville du quart d'heure et des commodités du quotidien.

On trouvera notamment une offre de type épicerie, riche de produits locaux, une boulangerie, un repaire celié permettant de réparer ses objets du quotidien pour leur donner une seconde vie, ainsi qu'un point mobilité vélo pour le rangement, la réparation mais aussi la location de vélos. Ces programmes répondent aux besoins des usagers actuels et futurs du Grand Arénas. Les actifs ont aujourd'hui peu d'endroits pour faire leurs courses, se retrouver et échanger. Cet aspect ira en grandissant avec la création d'un véritable pôle d'activités sur la ZAC. Pour y répondre, The Initiative Group propose une offre réfléchie en animant un nouveau repaire, un lieu de rassemblement et de convivialité.



Une offre de services culturels pour rayonner

Appuyé sur cette offre du quotidien, le programme développe l'exception nicoise dans un souci de rayonnement sur la métropole et au-delà. À ce titre, un espace avec une offre de services culturels de réalité virtuelle et d'expérience est proposé avec Virtueuz et l'association le Hublot 109. Le programme présente les cours de ces structures nicoises, et cela en lien avec les Studios La Victorine, en cours de repositionnement autour de ce secteur, ce qui entérine un modèle économique autour de ces expériences gratuites ou payantes auprès des publics. Le concept store vendra matérielle et outils en relation avec ce secteur. En complément et afin de renforcer la malléabilité des options créatives, un studio radio et podcast sera mis à disposition sur un modèle de location à l'heure. Véritable outil de rayonnement du programme, il permettra aux professionnels et aux amateurs de procéder à leurs propres enregistrements.

Communication

La communication du lancement permettra de valoriser et faire connaître la place en ciblant à la fois les habitants du quartier et les salariés de Grand Arénas à travers les CE et entreprises. Autre vecteur de communication au quotidien, l'exploitation événementielle du rooftop est destinée à attirer régulièrement de nouveaux publics en faisant découvrir Plassa Nissa Nova et fidéliser les visiteurs par la qualité de sa programmation.

Une démarche responsable globale

Grâce à la coordination d'un exploitant unique, les acteurs s'engagent dans une démarche de développement durable pour la conception du lieu et son exploitation. Sous l'angle social, un partenariat est amorcé avec le programme Scola des apprentis d'Autueil, via des formations certifiantes dans, entre autres, les métiers de la vente. Les co-exploitants de Plassa Nissa Nova s'engagent à proposer une première

LA CRÈME



Un rooftop lieu de contemplation, de destination et de convivialité pour le plus grand nombre. Avec un rooftop ouvert à tous les publics et exploitable en bar et restaurant, les toits actifs sont un vecteur d'attractivité important. La commercialisation en B2B, en collaboration avec l'agence La Crème pour des événements privés ou corporate, renforce le modèle économique global, la viabilité du programme et le nombre de visiteurs potentiels.



L'ensemble de l'aménagement des espaces retail sera conçu par la Sustainable Design School afin de toujours travailler en local.

favoriser la courbe d'apprentissage des acteurs locaux et veiller à la démarche la plus responsable possible.



XI. Un programme mixte, évolutif et concerté

1 • Comet Meetings

Fondé en 2016, le concept de Comet Meetings propose et conçoit des espaces de travail atypiques inspirants et fonctionnels. Une nouvelle façon d'inventer la réunion et le séminaire de demain, accessible au plus grand nombre. En fonction des objectifs et besoins des collaborateurs, des espaces et salles distincts disposant d'une configuration spécifique et d'une large participation sont mis à disposition en fonction du type de réunion choisie (atelier brainstorming, cohésion d'équipe, comité de décision, événement, formation, présentation).

La crise sanitaire du Covid-19 et l'avènement du télétravail préfigurent une nouvelle définition du bureau. Ce dernier est en passe de devenir un véritable lieu de rencontre et de collaboration pour les collaborateurs. et un levier de flexibilité pour les entreprises.

C'est pourquoi nous proposons de créer à cet endroit un espace Comet Meetings sur une surface d'environ 1 500 m² SDP, un lieu de destination et de rencontre pour les entreprises de la métropole et au-delà, le tout idéalement localisé et connecté. Cela permettrait le développement de 15 à 25 salles de réunions modulables, en fonction de la superficie totale retenue, permettant à tout un chacun d'avoir la possibilité d'obtenir un espace de travail adapté à ses besoins. Cette offre permettrait de répondre au mieux à la diversité des besoins des salariés, entrepreneurs, chercheurs.

2 • Des espaces de travail idéalement situés pour certains secteurs

Afin de compléter l'écosystème Nissa Nova il est légitime de se demander quels types d'entreprises seraient les plus à même d'avoir intérêt à une localisation dans notre programme. Très spécifique, à la jonction de noeuds de transports, il est particulièrement intéressant pour des professions très mobiles.

Sa situation face au Palais des Expositions et des Congrès et près de l'EDHEC lui permet de mobiliser tout un écosystème d'entreprises et donne une couleur au bassin d'emploi et au quartier renouvelé, marquant un état d'esprit résolument actuel et contemporain, un atout statutaire de poids pour une entreprise.

Les 1 500 m² de surfaces tertiaires prévues sont un outil au service des besoins que nous pouvons anticiper sur Grand Arénas. Deux secteurs d'activités sont directement ciblés : celui de l'événementiel et celui de l'audit. Le secteur de l'événementiel est porté par le Parc des Congrès et des Expositions qui mobilise tout un écosystème d'entreprises. Conjugué avec une localisation sur un noeud de transports, il justifie l'implantation des acteurs de l'événementiel qui y auront des activités permanentes.

Le secteur de l'audit est porté par la présence de l'EDHEC. Ces métiers sont en forte croissance en raison des obligations de reporting de développement durable qui se renforcent en densité et en

nombre d'entreprises concernées. Le bassin d'entreprise et la connectivité du site en font une implantation de choix pour ces métiers. Cette offre pourrait se substituer à celle de Comet Meetings, ou se déployer en complémentarité.

Nous proposons, en collaboration avec l'EPA Nissa Écovaillée, de finaliser l'identification des besoins du territoire concernant ce volet afin de déterminer la cible souhaitée.



3 • Concertation citoyenne et projet urbain : un levier d'opportunité et d'efficacité pour construire la ville durable de demain

Une démarche responsable déployée via la concertation

La place, comme le rappelle la philosophie de la ville Joëlle Zaak dans son dernier ouvrage « Se réunir », est l'espace public où se forment l'opinion et les choix de société collectifs. Nissa Nova en est une opportunité pour Grand Arénas. Aussi, notre groupement voit dans l'animation d'une concertation active une démarche privilégiée pour garantir l'acceptabilité sociale du projet, maximiser les bénéfices sociaux et environnementaux de l'aménagement et veiller à ce que les spécificités locales et l'ensemble des parties prenantes du projet soient pleinement intégrés au processus de construction des solutions.

Dans le cadre de ce projet, notre partenaire Influence For Good sera le principal acteur dans l'animation et la gestion de notre programme de concertation citoyenne et d'impact social. Fort d'une implantation permanente à Nice et à Paris, Influence For Good conduit des programmes au long cours sur d'importants projets urbains pour animer des démarches participatives liant culture et écologie ; dans le cadre du programme du Village Olympique, avec la ville du Gosier en Guadeloupe pour définir son PCDD participatif, ou encore avec Ferrero pour un programme muséal et tertiaire en Normandie, l'agence déploie des stratégies conviviales et génériques, qui fédèrent les parties prenantes autour d'actions concrètes participant de l'identité des programmes.

3 actions pour structurer la démarche

Notre groupement s'engage à mettre en place une méthodologie participative visant à impliquer les usagers dans le processus d'identification des besoins et de conception des solutions.

La mairie en sera le premier interlocuteur tout au long du processus. Pour structurer cette démarche, nous souhaitons décliner 3 actions, chacune sur les 3 temps du programme.

1- UN CONCOURS ARTISTIQUE

Habitué à organiser des prix locaux (STUNA pour les collectivités du Sundgau en Alsace) comme internationaux (Prix COALL, Influence For Good pour organiser un concours artistique pour un artiste du territoire et un artiste invité. Avec un jury professionnel et la collectivité, nous sélectionnerons 10 finalistes, ensuite présentés via une exposition sur les pilotages de chantier et soumis aux votes des citoyens pour une implantation des projets lauréats dans le site de façon pérenne. Une façon de soutenir la démarche de Nissa capitale européenne de la culture 2028.

2- UN CONCOURS ÉTUDIANT

Avec le Sustainable Design School, nous organiserons un concours étudiant pour imaginer les aménagements et le mobilier des espaces communs et des espaces gérés par The Initiative Group. Ce concours permettra d'assurer l'écoconception des équipements et la démarche participative à faire émerger des innovations.

3- UNE DÉMARCHE INCLUSIVE PORTÉE AVEC LES EXPLOITANTS

Nous mettrons également à profit l'implantation locale de certains exploitants et partenaires pour accompagner la visibilité de Nissa Nova dès sa préfiguration. Avant le début du chantier, ils pourront proposer des animations sur site. Puis, une communication accrue sera faite autour de leurs espaces déjà exploités dans la métropole. L'avis des Nippo sera sollicité lors de la rédaction de la charte commerce qui définira des engagements communs à l'ensemble des preneurs lors de la phase exploitation.

Enfin, nous mettrons en place une démarche d'insertion professionnelle. Elle se poursuivra dans la phase exploitation avec la charte commerce exploitants et un partenariat avec SKOLA programme de la fondation des Apprentis d'Auteuil.

ANNEXES

Annexe 16 « Tableau offre logement »

Offre logements BRS							
Typologies	T1	T2	T3	T4	T+	Remarques	
Unités	5	20	41	17		83 logements	
Surface moyenne	30 m²	45 m²	65 m²	84 m²		62 m² moyen	
Prix de vente moyen (€ TTC / m² SHAB hors PK)	3 000 à 3 250 € TTC / m² SHAB hors PK					0,5	
Redevance moyenne (€ TTC / m² SHAB hors PK / mois)	1,58 €					Parking/Logement (décote 35%, 16 250 € TTC /PK, soit 262 € TTC/m² SHAB)	
BI-orientés et/ou Traversants (unités)	100%						
Parkings associés (unités)		8	20	14		42 (0,5/logement au PLUm)	

Offre logements libres							
Typologies	T1	T2	T3	T4	T+	Remarques	
Unités	4	19	40	15		78 logements	
Surface moyenne	30 m²	45 m²	65 m²	84 m²		62 m² moyen	
Prix de vente fourchette moyenne (€ TTC / m² SHAB hors PK)	5 100 à 5 700 € TTC / m² SHAB hors PK					1 Parking/Logement (25 000 € TTC soit 403 € TTC/m² SHAB)	
Loyer moyen (€ TTC / m² SHAB hors PK)	Non concernés						
BI-orientés et/ou Traversants (unités)	100%						
Parkings associés (unités)	4	19	40	15		78 (1/logement)	

22/02/2022



29

[illegible]

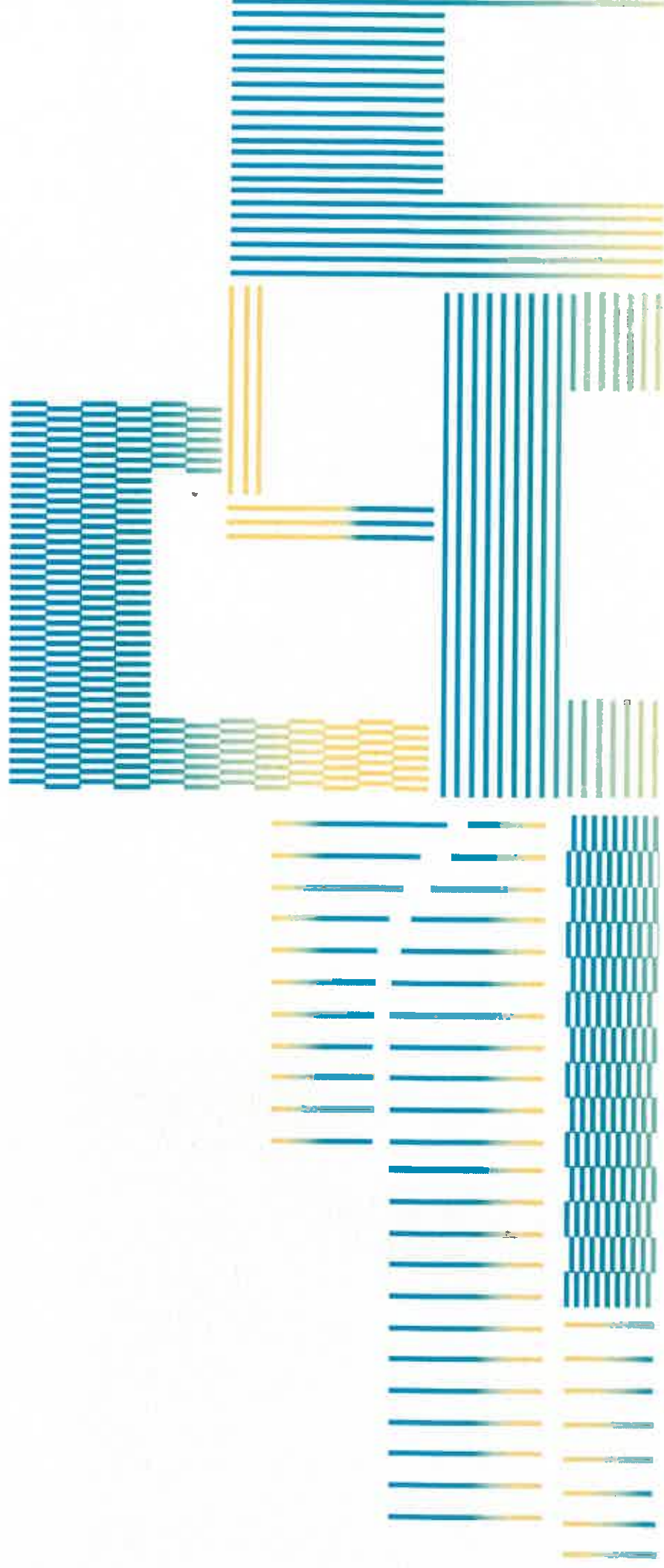
NOONWILLI

[illegible]

33



Apsys
Aire Nouvelle
Groupe Gambetta
Lina Ghotmeh — Architecture
Land'Act
Influence For Good
Zefco



De : VAUGLIN François - IGEDD/AE <francois.vauglin@developpement-durable.gouv.fr>

Envoyé : lundi 28 novembre 2022 20:36

À : Anthony MOREAU <amoreau@apsysgroup.com>

Objet : Re: Cas par cas projet : création d'un nouveau marqueur urbain à travers la construction d'un projet mixte (lot 3.2) dans le quartier du Grand Arénas à Nice (06)

Bonjour,

j'ai été désigné pour préparer la décision suite à votre demande.

En complément de votre dossier, pourriez-vous m'apporter des précisions sur la réglementation du PPRI au niveau de votre projet et sur la manière dont il sera tenu compte du risque d'inondation ?

Une question de bonne compréhension : votre projet comporte-t-il des sous-sols ?

Merci,

François Vauglin

Rapporteur à l'Autorité Environnementale de l'IGEDD

----- Message transféré -----

Sujet : RE: Cas par cas projet : création d'un nouveau marqueur urbain à travers la construction d'un projet mixte (lot 3.2) dans le quartier du Grand Arénas à Nice (06)

Date : Tue, 6 Dec 2022 18:15:07 +0000

De : > amoreau (par Internet) <amoreau@apsysgroup.com>

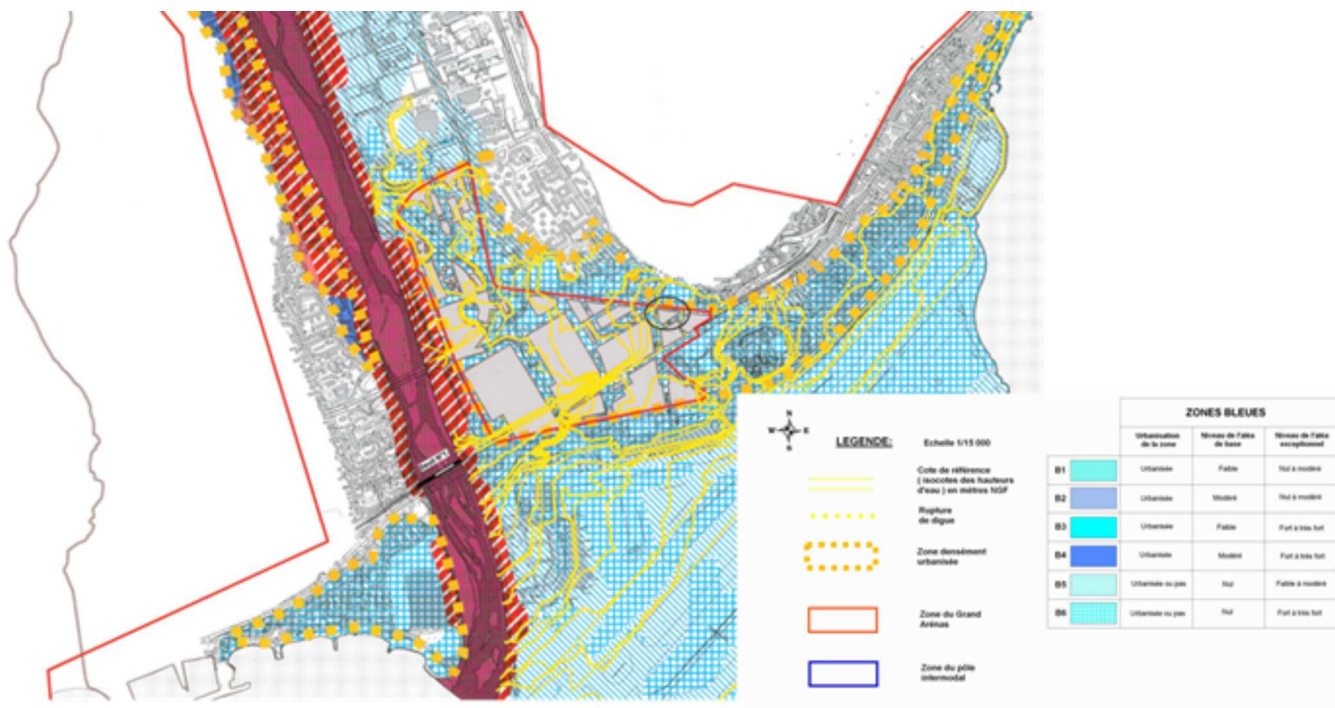
Répondre à : amoreau <amoreau@apsysgroup.com>

Pour : VAUGLIN François - IGEDD/AE <francois.vauglin@developpement-durable.gouv.fr>

Cher Monsieur,

Je vous prie de trouver les éléments de réponses à vos questions. N'hésitez pas à revenir vers moi pour tout besoin de précisions.

Le projet se situe à l'Est de l'embouchure du fleuve le Var (basse vallée) faisant l'objet d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI) approuvé le 18 avril 2011, révisé partiellement le 25 juin 2013 pour couvrir le secteur du Grand Arénas et modifié le 15 janvier 2014 pour le secteur de l'avenue de Californie. L'aire d'étude du projet est située en zone bleue B6 de ce PPRI. Cette zone correspond à un niveau d'aléa de base nul mais à un niveau de l'aléa exceptionnel de fort à très fort. Le PPRI soumet les projets urbains à la réalisation d'un schéma hydraulique d'ensemble et fixes les cotes d'implantation minimales à respecter.



Le PPRI délimite la zone du Grand Arénas dans laquelle l'aménagement est autorisé sous réserve [qu'un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble \(SCHAE\)](#) soit élaboré à l'échelle de la zone. Ce schéma a été approuvé le 26 novembre 2012. Lors de la constitution de ce schéma, deux types de crue ont été prises en compte pour caractériser l'aléa :

- La crue centennale de débit 3 800 m³/s et une crue exceptionnelle de débit 5 000 m³/s.
- Les notions de digues résistantes : des bandes de sécurité et d'espace stratégique sont appliquées au cas du fleuve Var.

Les projets d'aménagement envisagés sur le secteur du Grand Arénas peuvent être séquencés dans le temps en 4 configurations :

- Configuration 1 : création du pôle multimodal à l'horizon 2018 avec la création du passage sous la voie SNCF pour le tramway. Cette configuration englobe la réalisation d'environ 66 700m² d'emprise au sol de nouvelles constructions formant des îlots étanches.
- Configuration 2 : cette configuration retrouve le pôle multimodal complété d'îlots urbains tel que le projet lot 3.2 qui est conçu pour être étanche, de la future gare Saint-Augustin et de la zone nord de l'aéroport implantée entre la voie SNCF et la promenade des anglais.
- Configuration 3 : cette configuration présente l'aménagement d'ensemble final à savoir la configuration 2 complétée par le parc des expositions et la création de l'axe Maïcon offrant une autre possibilité aux eaux de passage au sud de la voie SNCF.
- Configuration 4 : cette configuration est une variante de la configuration 3 sans la réalisation du passage Maïcon.

Les études du SCHAE reposent sur une modélisation hydraulique bidimensionnelle, modélisant plusieurs scénarios hydrologiques ainsi que plusieurs configurations d'état topographiques tenant compte d'aménagement dans et autour de la ZAC Grand Arénas. Les résultats des études ont démontré que les configurations 3 et 4 incluant le parc des expositions génèrent des augmentations importantes du fait de l'accroissement significatif du débit transitant sous la voie ferrée en bordure du Var contrairement aux configurations 1 et 2. L'opération d'aménagement sur le secteur du Grand Arénas prend donc en compte l'aléa inondation. Ainsi, les premiers niveaux seront hors d'eaux en cas de crues du Var. En cas de crues du Var, la période critique liée aux débordements est de 10h permettant largement de mettre en œuvre la stratégie d'intervention des secours qui est intégrées dans le PCS de la ville de Nice.

Il est important de noter que le PPRI autorise sous prescriptions le dépôt de remblais et déblais pendant la phase de travaux du lot 3.2.

Le projet est compatible aux dispositions encadrant la côte d'implantation des constructions et des installations autres que celles à usage d'habitation, de parkings et d'aires de stationnement. Ainsi, la côte de plancher du premier niveau aménageable dans les constructions ou la côte de la plate-forme des installations peut être admise sous la côte

d'implantation définie dans les sections des zones concernant le projet. Dans ce cas, l'ensemble des niveaux aménageables et leurs accès situés sous la côte d'implantation ne doivent pas accueillir d'occupation humaine permanente ni d'équipement sensible à l'eau. Le projet prévoit par conséquent l'installation de portes étanches pour les accès du parking souterrain (R-1) situé sous la côte d'implantation, de plus, le parking souterrain ne constitue pas un lieu d'occupation humaine permanente. Le reste du projet est situé au-dessus de la côte d'implantation fixée (+7.25 NGF).

Le projet de l'îlot 3.2 est compatible avec les modalités inscrits dans le PPRI révisé. Le projet prend en compte le risque inondation et met en place lors de la séquence ERC, des mesures d'évitement et de réduction afin de limiter le risque d'inondation en phase travaux et exploitation comme explicité dans la notice environnementale. Par ailleurs, compte tenu de la présence d'une nappe à faible profondeur, ainsi que des terrains de faible qualité mécanique, la réalisation des niveaux d'infrastructure nécessitera la réalisation d'un soutènement continu étanche, dont le type dépendra des hauteurs de terrassement.

Ce principe de soutènement permettra d'assurer la réalisation des niveaux d'infrastructure du projet, en limitant les déplacements à l'extérieur de l'enceinte de soutènement (et donc les impacts sur les avoisinants). En phase PROJET, les seuils limites de déplacement seront définis, en fonction du type et de la sensibilité des ouvrages mitoyens. L'application de la méthode observationnelle en phase travaux permettra d'analyser le comportement réel de l'ouvrage par rapport à son comportement théorique, via le suivi d'un plan d'instrumentation de l'ouvrage et des avoisinants. La mise en place d'un plan de sauvegarde en amont de ce suivi observationnel permettra d'adapter les dispositifs constructifs si nécessaire.

Le rabattement de la nappe pour la réalisation des niveaux d'infrastructure sera assuré dans des conditions satisfaisantes de limitation des débits de pompage et de stabilité du fond de fouille.

Bien à vous,

Anthony Moreau

Directeur du Développement

+33 (0)6 31 28 44 09

+33 (0)1 44 05 77 77

amoreau@apsysgroup.com

28-32 avenue Victor Hugo – 75116 Paris

www.apsysgroup.com



Ensemble adoptons des gestes responsables : n'imprimez ce mail que si nécessaire.
