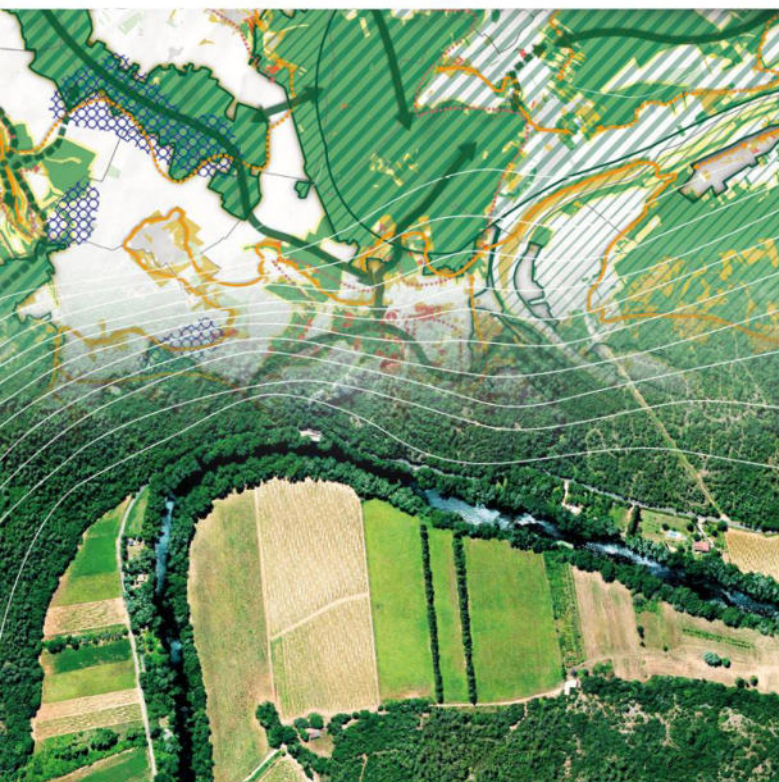


- Réaménagement et reconversion du site
Brancolet à Nice



Notice de Présentation de la Déclaration de Projet

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
A. L'objet de la procédure	4
B. Le déroulement de la procédure	4
2. CONTEXTE DU PROJET ET DESCRIPTIONS DE SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES.....	6
A. Contexte.....	6
B. Le projet prévu.....	10
3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	16
A. Une programmation mixte et intergénérationnelle de logements qui relève de l'intérêt général	16
B. la reconversion nécessaire de cette friche urbaine, un besoin de desimperméabilisation (Objectif ZAN) et de création d'une trame verte urbaine	20
C. Un projet qui permet de relier les équipements publics existant et qui offre des espaces paysagers de qualité	21
D. La Création d'emplois relative au projet.....	22
4. MODALITES DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET.....	23
A. Création d'une sous-zone UPbr dans le zonage.....	23
B. Création d'un Emplacement Réservé voirie (zonage et liste des Emplacements réservés)	24
C. Création d'une sous-zone UPbr dans le règlement	25
D. Schéma explicatif des choix concernant l'emprise au sol et les espaces verts.....	33
5. CADRAGE REGLEMENTAIRE : ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS	36
A. La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.....	36
B. SRADDET Région Sud	37
C. Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Provence-Alpes-Côte d'Azur.....	46
D. Le SAGE du Var	47
E. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PRGI), le Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI)	47
6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	48
A. Etat initial de l'environnement	48
B. Le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables	76
C. Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels	77

D. Indicateurs de suivi	85
-------------------------------	----

7. RESUME NON TECHNIQUE.....86

A. Résumé de la présentation du projet et de son intérêt général.....	86
B. Résumé de la mise en compatibilité du PLUm.....	87
C. Résumé de l’articulation avec les documents cadres	88
D. Résumé de l’état initial de l’environnement.....	88
E. Résumé des incidences sur l’environnement et des mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels.....	90

1. PREAMBULE

A. L'OBJET DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain a été approuvé après délibération du conseil métropolitain le 25 octobre 2019 puis modifié par délibération métropolitaine du 21 octobre 2021 (Modification Simplifiée n°1). Le présent dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité fait suite aux réflexions engagées sur le site des anciens locaux Enedis situés sur l'avenue Brancolar à Nice. Afin de permettre la reconversion de ce site, le PLUm doit être adapté pour permettre la réalisation de logements.

B. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

a. Le cadre réglementaire

▪ La mise en compatibilité du PLUm par une déclaration de projet

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le Code de l'urbanisme, notamment aux articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et suivants. Le Code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme : L'Etat et ses établissements publics, **les collectivités territoriales** et leurs groupements **peuvent**, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.** Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Article L.153-54 du Code de l'urbanisme : Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :**

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55 du Code de l'urbanisme : **Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :**

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Article L.153-57 du Code de l'urbanisme : A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° **Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.**

▪ **L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme**

La présente déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale. Il est donc nécessaire de procéder à la saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) afin de lui soumettre ce dossier pour avis.

L'avis de la MRAE sera joint au dossier d'enquête publique.

▪ **La procédure**

La procédure de déclaration de projet se traduit par :

L'organisation d'une concertation réglementaire, dont les modalités de concertation sont fixées par délibération du **16 Décembre 2021**. *Une concertation volontaire à la charge du porteur de projet est aussi en cours ;*

La saisine de la MRAE pour avis sur l'évaluation environnementale Novembre 2022 ;

L'organisation d'une réunion d'examen conjoint associant les personnes publiques associées – Février 2022 ;

L'organisation d'une enquête publique d'une durée d'un mois – Mars 2023 ;

L'approbation de la déclaration de projet éventuellement modifiée pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et de la population – Mai/Juin 2023.

2. CONTEXTE DU PROJET ET DESCRIPTIONS DE SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

A. CONTEXTE

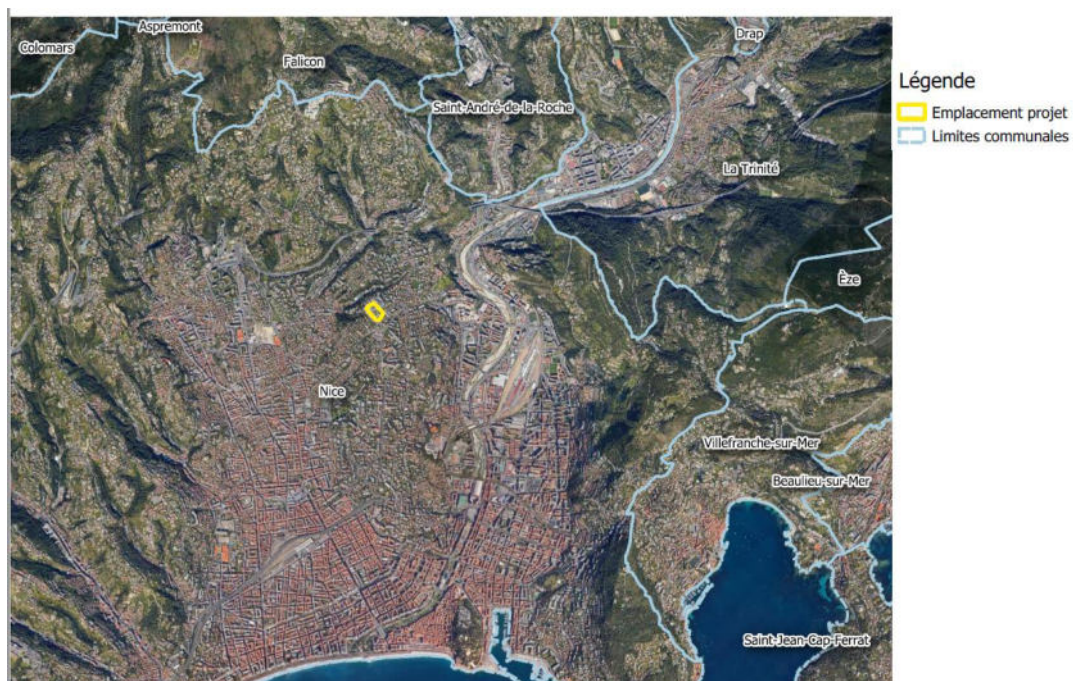
Le projet se situe au 125 avenue Brancolar à Nice (secteur soumis à avis de l'ABF), dans le quartier Cimiez et s'implante sur un terrain d'1,4 ha. Localisé dans la zone urbaine de Nice, le foncier est totalement occupé aujourd'hui par les anciens locaux d'ENEDIS. Ce centre administratif a été réalisé par EDF-GDF dans la première moitié des années 70. Il se compose d'un bâtiment principal au sud (R+6), marquant le quartier par sa forme en tripode en béton et d'un ensemble de quatre bâtiments à rez-de-chaussée occupant la partie nord du site (description ci-dessous).

Covivio est devenu propriétaire du site en 2001 et a, dans le cadre de la libération des locaux par ENEDIS, mené une réflexion pour la reconversion de site et son devenir pour le quartier.

Le tissu urbain du secteur est hétérogène et est constitué de deux types d'habitats prégnants sur le quartier :

- Un habitat individuel concentré le long des axes historiques du quartier.
- Un habitat collectif qui s'empare des dents creuses, à la recherche des meilleurs points de vue.

Le site se trouve par ailleurs à la jonction entre le tissu résidentiel ci-dessus décrit et un ensemble d'équipements publics auxquels il fait front aujourd'hui.





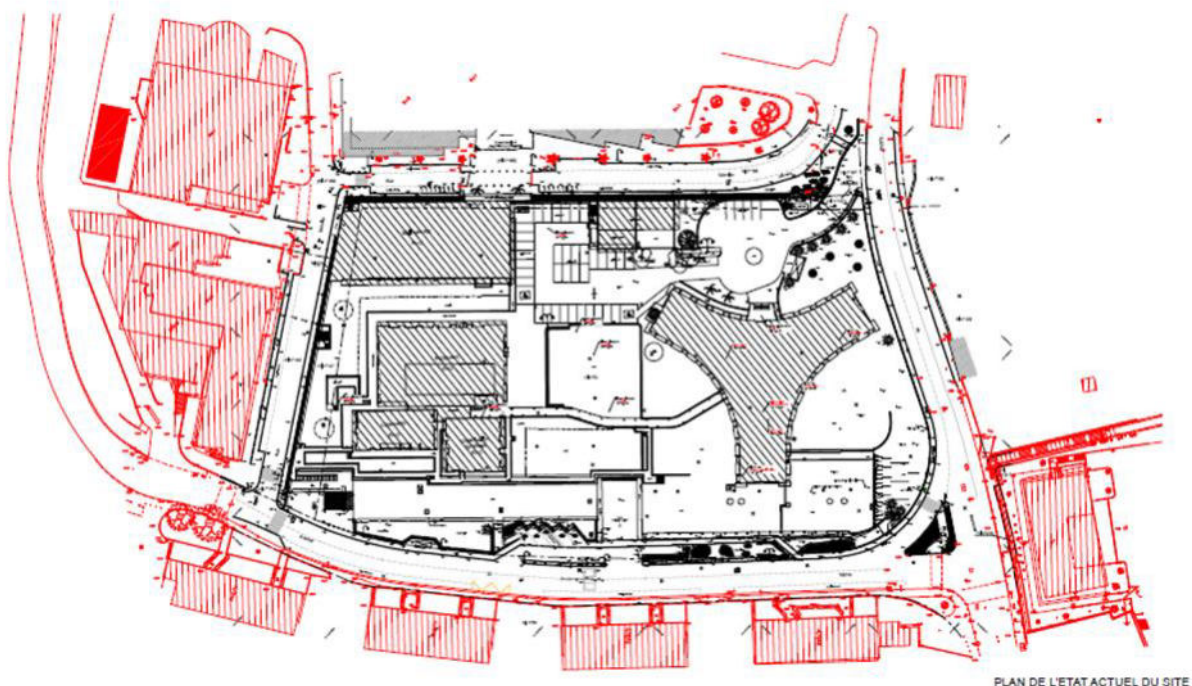
Localisation du site de projet

Aujourd'hui, le site ENEDIS est un site à usage exclusivement tertiaire, d'environ 15 000 m² de SDP composé de deux niveaux de parking enterrés, de plusieurs bâtiments (RIE, bureaux, entrepôts, agence ENEDIS...) dont un bâtiment principal à R+6 ((toiture à 151.97m NGF soit 27,9m de hauteur environ).

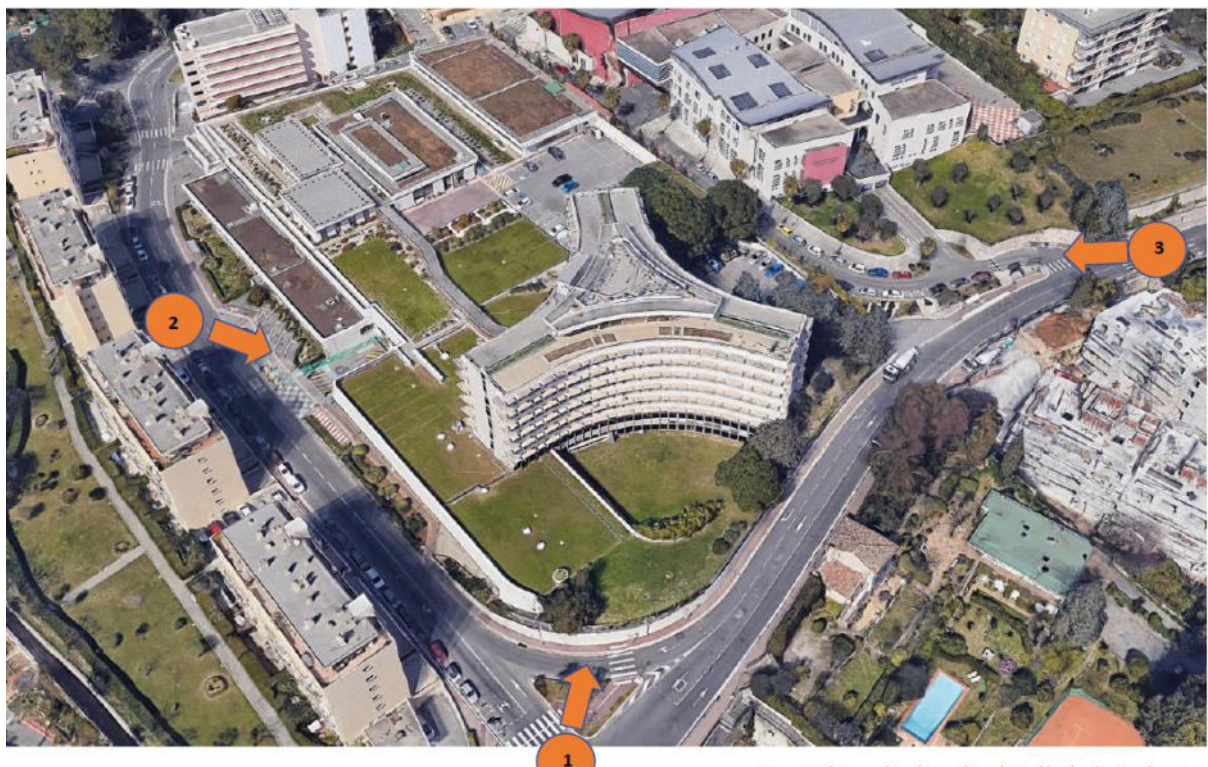
Le site, largement artificialisé (végétation sur dalle qui dissimule deux niveaux d'infrastructure occupant la majeure partie de la parcelle), **est aujourd'hui complètement étanche et constitue un espace clos qui ne peut pas être traversé par les habitants du quartier.**

Le secteur peut être considéré comme une friche urbaine impénétrable, créant un rempart entre le quartier résidentiel et les équipements collectifs, pour lequel un travail de requalification est apparu comme nécessaire

De plus, le foncier est aujourd'hui inoccupé et les locaux sont désuets. Le site représente actuellement un rempart entre les zones d'habitat et les zones d'équipements publics.



Plan de masse de l'existant





Vues sur le secteur d'étude

B. LE PROJET PREVU

Le projet sur le site Enedis Brancolar est un projet qui a fait l'objet de nombreuses réflexions. Un premier projet a fait l'objet d'études approfondies et d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact (projet non soumis à étude d'impact en août 2020). Néanmoins, ce projet ne répondant aux enjeux d'un point de vue urbain et architectural il a été décidé de l'abandonner et d'organiser un concours d'architecte sur la base duquel l'agence Rougerie Tangram a été retenue et pour lequel la présente Déclaration de projet est réalisée.

Le projet répond à l'enjeu d'ouverture du site actuel en proposant un aménagement urbain et paysager et à la volonté de proposer une programmation mixte (logements, commerces, services...) et des usages diversifiés. Afin de répondre à l'enjeu de reconversion de ce site et de son ouverture sur les secteurs environnants, les principes qui ont guidé la conception sont les suivants :

- Reconnecter le conservatoire avec les espaces alentours par la création d'un espace ouvert ; le parvis haut qui requalifie l'entrée du Conservatoire Régional et bénéficiera à l'ensemble des équipements de proximité ;
- Proposer une offre de logements diversifiée et participer à l'accueil de différentes populations (résidence service senior, maisons inclusives pour personne en situation de handicap, logements sociaux, logements libres)
- Apporter une commercialité locale et des services de proximité par la création d'un parvis bas en connexion directe avec des cellules commerciales le long de l'avenue de la Marne et à l'angle avec l'avenue Brancolar ;
- Améliorer les circulations douces et désenclaver le site grâce à une connexion piétonne végétalisée reliant les deux parvis, connectant les résidences aux équipements collectifs
- Améliorer la trame verte urbaine en conservant les arbres remarquables du site (pins parasol, cyprès, cèdres) et en procédant à la re végétalisation forte de cet espace artificiel. Le projet vise notamment à redonner une place majeure aux espaces libres végétalisés par la réalisation en cœur d'îlot d'un parc généreux et d'une nouvelle centralité piétonne qui pourrait bénéficier à tous.
- Améliorer le cadre paysager actuel par la création d'axes de vues et des percées visuelles vers le paysage environnant (la mer, les collines, ...) qui vont profiter aux usagers actuels et futurs ;
- Créer de nouveaux usages et de nouvelles fonctionnalités (lieu de rencontre, de passage, de détente...) à ce site par la réalisation au sein du parc, d'aménagements permettant d'offrir une programmation diversifiée (pelouse publique, potager, serres, espaces de jeux, ...)

L'opération permet donc de créer une mixité d'usages inexistante aujourd'hui : commerces, espaces libres (parc et parvis), résidence service pour seniors, logements sociaux et libres.

Généreusement ouverte sur le parc grâce aux 2 parvis qui en constituent les points d'entrée, elle permettra de désenclaver le site au bénéfice notamment des habitants actuels et futurs, des élèves du conservatoire et du centre animaNice.



Principes prévisionnels de fonctionnement du secteur

Sur les bases des grands enjeux établis ci-avant, le programme immobilier a été défini et implanté de la façon suivante :

- Côté avenue Brancolar, trois bâtiments plot à R+6 (+ rez-de-jardin à l'angle de l'avenue de la Marne), constituant la partie logements libres, viennent border le sud de la parcelle en libérant de larges percées visuelles et en évitant ainsi un front bâti trop dense. La résidence bénéficiera d'un jardin orienté plein sud.
- Côté avenue de la Marne, en connexion avec le parvis bas, un bâtiment de logements libres et sociaux en R+4/R+6 vient activer l'accroche urbaine à proximité de l'avenue de la Marne tout en préservant les vues des bâtiments alentours
- Côté parvis haut, un bâtiment intergénérationnel sera développé. La résidence service seniors et un commerce en rez-de-chaussée seront réalisés en angle sur la rue Monnier en proposant une importante façade sud directement connectée au parc public. L'accès à la RSS s'effectuera à proximité du parvis en face du conservatoire.
- A l'angle de l'avenue de la Marne et de la rue Monnier, dans la continuité du socle de la RSS, viendra s'implanter le bâtiment dédié à la programmation sociale et notamment aux maisons inclusives, créant l'amorce urbaine du site
- Des commerces et locaux d'activités sont répartis entre les deux parvis : en RDC de la résidence service pour le parvis haut, en RDC des bâtiments de long de l'avenue de la Marne pour le parvis bas.
- Des maisons inclusives pour personne en situation de handicap seront réalisées et prendront place dans des bâtiments sur l'avenue de la Marne. Ces maisons bénéficieront d'un local commun permettant de créer des interactions entre les habitants et de participer à l'insertion
- Un local associatif partagé viendra s'insérer en cœur de parc. Dans ce lieu pourront se dérouler des activités et animations de jour en relation avec les espaces extérieurs

Ainsi, le projet se développe sur quatre résidences proposant des modes d'habitats diversifiés permettant de couvrir de multiples besoins pour un total d'environ 18 700m² de SDP : la résidence privative pour logements libres, les logements sociaux et la résidence service senior (RSS).

La programmation prévisionnelle en logement se décline de la manière suivante :

- 113 chambres/logements pour la RSS
- Environ 13 logements en bail réel solidaire
- Environ 15 logements locatifs sociaux dont une partie sera destinée à une collocation inclusive pour personne atteinte de troubles autistiques
- Environ 3 maisons inclusives représentant 30-33 logements
- Environ 110 logements libres

Les surfaces et nombres de logements indiqués ci-dessus correspondent, à ce stade, aux grandes échelles de répartition de la programmation et seront affinés dans l'avancée du projet notamment sur la base de la charte partenariat public/privé pour le logement social, des études de marché, du travail de conception (superficie des logements, habitabilité...)...

Afin de répondre aux besoins de ce futur quartier, des usages complémentaires sont prévus : commerces, crèche, local associatif.



Plan de masse prévisionnel du projet

Le projet a pour objectif majeur de redonner une grande part à la végétalisation de l'espace et à l'aménagement paysager des espaces libres.

Le travail sur la topographie du site et ses aménagements permet de proposer des concepts urbains et paysagers forts sur les espaces communs et privés de l'opération aux travers de différentes polarités tels que :

- L'entrée de parc/ le parvis bas ;
- Le vallon encaissé ;
- La grande Clairière ;
- La Colline du Belvédère ;
- Le Théâtre en plein air ;
- Le parvis du conservatoire ;
- Le verger potager ;
- Le jardin de la résidence seniors ;



Schéma d'ambiance Parvis bas



Schéma d'ambiance du vallon encaissé



Schéma d'ambiance de la grande clairière



Schéma d'ambiance du théâtre de plein air

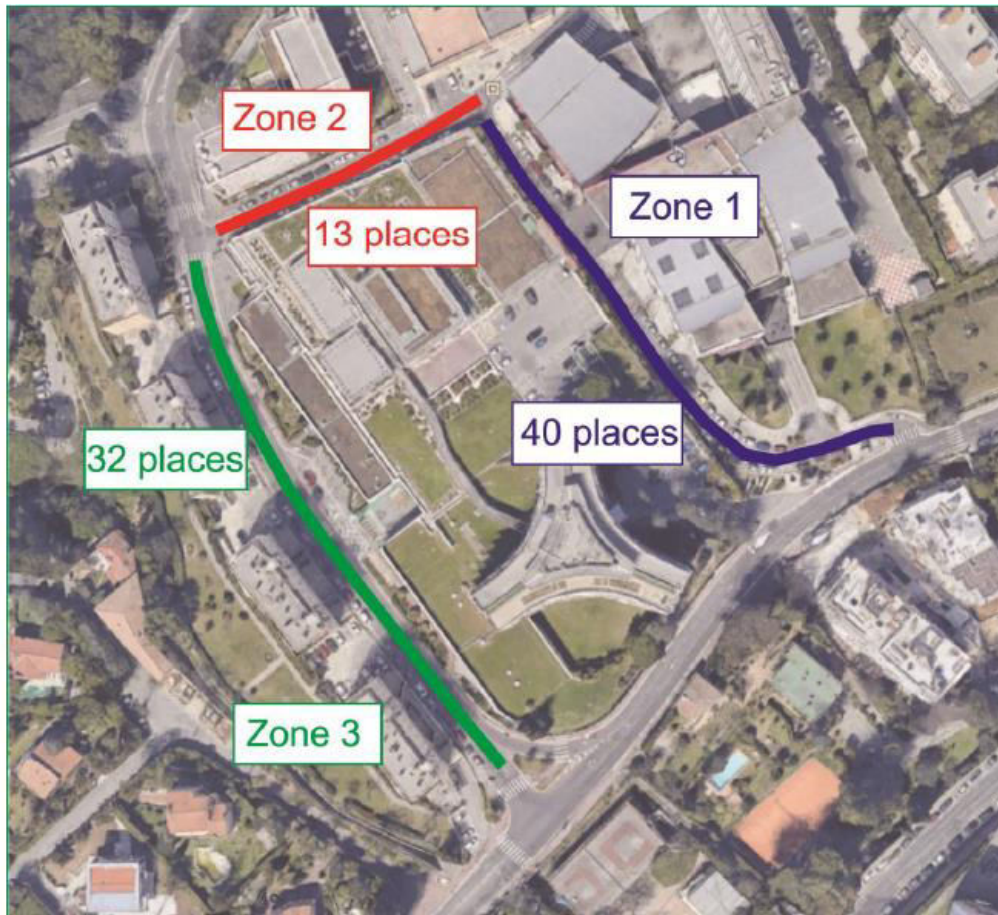


Schéma d'ambiance du jardin de la résidence seniors



Schéma d'Ambiance générale du projet

En termes de stationnements, le secteur propose actuellement 85 places publiques autour de l'unité foncière du projet.



Nombre de places de stationnements actuelles

La zone 1 et 2 ont une occupation très contrainte voir saturée à certaine période de la journée.

La zone 3 à certes une occupation moins contrainte, mais essentiellement due aux places de recharge VE et d'autopartage qui sont peu utilisées.

Si l'on exclut ces 5 places, l'occupation est de l'ordre de 96% soit une occupation très contrainte.

Dans ce cadre le projet s'attache à gérer le besoin généré par le projet sur le terrain et à proposer des solutions de stationnement complémentaire.

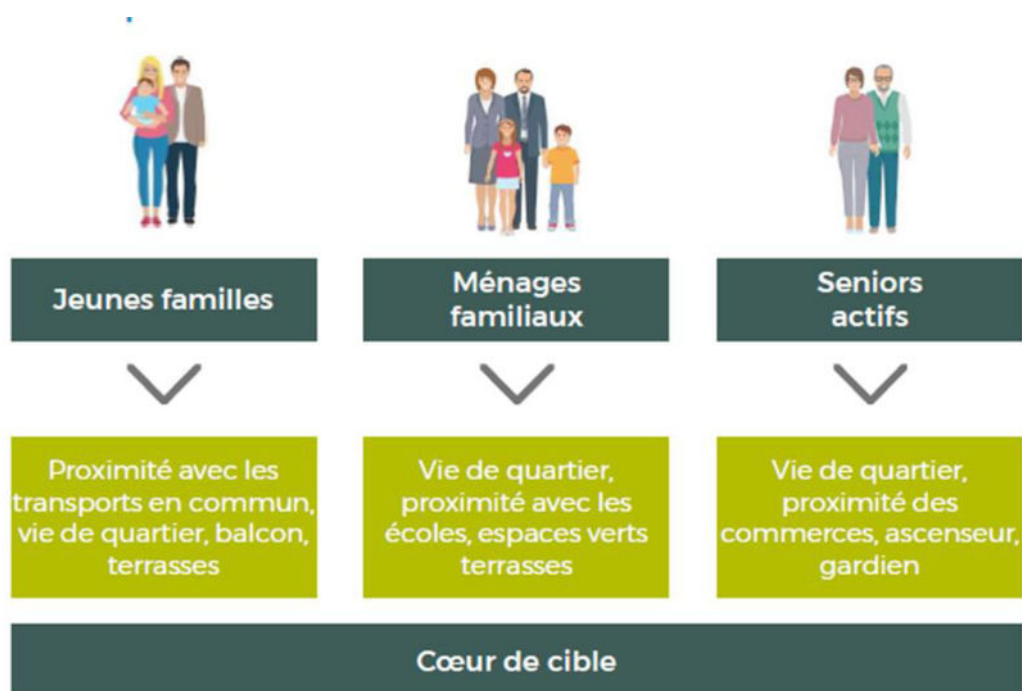
3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet de reconversion du site ENEDIS porté par la commune de Nice et la Métropole revêt un intérêt général à plusieurs titres explicités ci-dessous.

A. UNE PROGRAMMATION MIXTE ET INTERGENERATIONNELLE DE LOGEMENTS QUI RELEVE DE L'INTERET GENERAL

Comme indiqué dans la description de la programmation, le projet prévoit une mixité des usages du secteur et répond à différents besoins : logements, équipements, création de commerces de proximité...

En ce qui concerne la création de logements, le projet répond à l'objectif de créer une offre en logements de qualité en zone urbaine et à proximité d'équipements. La création de logements libres s'intègre par ailleurs dans l'objectif quantitatif plus large poursuivi par la Métropole dans le cadre du PLUm approuvé qui prévoit la production de 2300 logements par an à l'échelle de la métropole. Le projet participera ainsi à la production d'une offre de logements notamment familiaux permettant l'accueil de nouvelles familles dans ce secteur résidentiel. L'étude de marché réalisée en amont des études révèle ainsi que le secteur de Cimiez, où se situe le projet, est d'ailleurs en tension avec une offre ne permettant pas d'absorber l'ensemble de la demande. Le projet tendra ainsi à proposer une offre répondant aux besoins locaux notamment en termes de logements familiaux.



Typologie de cibles du projet

En termes d'offre en logement social, le taux de logements sociaux est très faible avec seulement 140 logements sociaux sur l'ensemble de Cimiez, tous situés sur les bas de la colline, la majorité côté est. Soit 2% de LLS sur ce quartier et bien en deçà de la demande et des objectifs du PLH. En effet, l'objectif du PLH est de produire environ 213 logements en accession sociale ou PSLA par an sur l'ensemble du secteur. A ce jour il n'y a pas de projet de production de logements sociaux sur Cimiez.

Ainsi, bien que n'ayant pas été initialement ciblé comme un site pouvant accueillir du logement social, le projet propose la création de 30% de logements sociaux sur les 280 logements prévus participant ainsi à l'effort de production de la Métropole et à la réalisation de l'obligation SRU fixant la jauge à 25% et permettant de répondre au besoin spécifique local sur le secteur Cimiez.

Dans les 30% de logements sociaux les grandes répartitions sont les suivantes:

- Environ 25% BRS ;

- Environ 30% de locatif social ;
- Environ 45% pour les maisons inclusives (30-35 logements).

Dans le but de favoriser la parcours résidentiel et l'accueil de toutes les populations, l'offre sociale comprend donc des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale et des maisons inclusives.

Le besoin en logement adaptés au handicap moteur est important, surtout sur des secteurs bien desservis en transports en commun accessibles. A ce jour, environ 400 ménages reconnus par la MDPH demandent un logement social adapté à leur handicap moteur sur la commune de Nice. Le projet prévoit donc la création d'environ **3 maisons inclusives**. Chaque maison se décompose de la manière suivante : 6 logements pour personnes porteur d'un handicap, 4 logements pour des personnes valides et 1 logement pour un couple d'hôte responsable de la maison.

L'objectif de l'association gérant ces maisons est de promouvoir l'inclusion des personnes en situation de handicap et de rompre les situations d'isolement dans lesquelles elles peuvent se trouver. Les futurs habitants de ces maisons bénéficient ainsi d'espaces privatifs leur assurant toute autonomie et d'espaces partagés au sein desquels elles peuvent partager des moments de vie, des activités... Ces maisons permettent de répondre aux besoins des personnes en situation de handicap en leur permettant « *d'être chez soi sans être seul* » et en leur offrant toute l'aide et l'accompagnement dont ils peuvent avoir besoin.

Cette programmation permet donc de renforcer l'intérêt général.

La résidence « séniors » participe elle aussi à la diversification de l'offre et à l'intérêt général de l'opération. En effet, le caractère intergénérationnel du projet ainsi que la réponse au besoin de création de ces structures dans les Alpes-Maritimes relèvent de l'intérêt général.

Les Résidences Services Séniors sont des ensembles d'habitations privatives pour les personnes âgées, associés à des services collectifs.

Elles sont destinées à répondre aux attentes des séniors autonomes recherchant un habitat adapté avec des offres de services et des animations les aidant à vivre au mieux leur autonomie.

Cette approche globale permet aux Résidents de conserver leur intimité et à chacun de vivre à son rythme, entretenir des liens ou s'ouvrir aux autres.

La vie de la Résidence s'organise au travers de parties communes et notamment le « CLUB-HOUSE », sa terrasse et ses extérieurs.

Ces espaces communs constituent le cœur des Résidences, par leur emplacement et leur traitement architectural spécifique.

La Métropole Nice Côte d'Azur est un territoire qui se caractérise par une population vieillissante présentant ainsi un contexte socio-démographique propice pour une Résidence Services Séniors.

Sur plus de 340.000 habitants que compte la commune de Nice, 101.303 d'entre eux ont plus de 60 ans, soit 29,7%. Ce pourcentage est supérieur à la moyenne nationale qui avoisine les 24% environ.

Un besoin qui s'accroît sur une projection à 2030 : Une représentation des séniors en nette progression :

Selon différents scénarios de projections à l'horizon 2030, la population de la métropole Nice Côte d'Azur évoluerait à la baisse avec -0.1% par an (moins d'arrivées d'étudiants, éloignement des familles du Littoral avec une augmentation des trajets domicile-travail etc.).

Mais la population des 65 ans ou plus, échapperait à cette baisse et serait la seule à augmenter (+29.000 habitants d'ici 2030). Ils représenteraient alors 28,1% de la population à l'échelle de la métropole Nice Côte d'Azur.

Les problèmes d'isolement des séniors sont fortement susceptibles de s'accroître, puisque le nombre de personnes âgées de 80 ans ou plus augmenterait de plus de 30% (soit +13.000 habitants d'ici 2030).

La Ville de Nice compte seulement 4 résidences services séniors enregistrant d'excellents taux de remplissage, traduisant ainsi le besoin prégnant de cette population.

Une offre de Résidences Services seniors actuellement faible au regard de la population pour un taux d'équipements en produits médicalisés conséquent.

Sur le marché immobilier actuel, 83% des biens à la vente sont des appartements anciens inadaptés aux plus âgés.

Les séniors se heurtent à une offre de logements inadaptés à leurs besoins (Parc ancien, maisons) et plus de 40% des +75 ans vivent seuls.

L'offre de logements adaptés est donc un enjeu crucial, permettant de répondre aux attentes d'une population fragilisée, mais autonomes.

La Résidences services seniors est dans le parcours résidentiel, une solution de logement adapté à cette étape de la Vie qu'est le vieillissement. D'autant plus que la Résidence Services Séniors s'inscrit dans le prolongement du plan déjà initié par la Ville de Nice avec le « Conseil Municipal Niçois des séniors ». Les Résidences sont destinées à répondre aux attentes des séniors autonomes recherchant un habitat adapté avec des offres de services et des animations les aidant à vivre au mieux leur autonomie. Cette approche globale permet aux Résidents de conserver leur intimité et à chacun de vivre à son rythme, entretenir des liens ou s'ouvrir aux autres. La vie de la Résidence s'organise au travers du « CLUB-HOUSE » sa terrasse et ses extérieurs.

La réalisation d'une résidence service seniors permettra ainsi de répondre à un besoin local en offrant à des personnes de plus de 60 ans la possibilité de vivre dans son logement tout en bénéficiant d'espaces communs et de larges services.

Enfin, afin de répondre aux besoins des futurs habitants de ce secteur mais aussi plus largement aux usagers du quartier actuels et futurs, le projet prévoit la mise en place d'équipements et commerces complémentaires à l'offre existante :

- Création d'une crèche : Compte tenu de l'absence d'équipement dans un périmètre proche, la réalisation d'une crèche répondra à un besoin existant et à venir. Cet équipement, mis en liaison directe avec la résidence service senior, permettra de créer des interactions entre les différentes populations pour participer à l'inclusion des personnes âgées et à la dimension intergénérationnelle du quartier.
- Création d'un local associatif : l'enjeu est de proposer aux futurs résidents et aux habitants du quartier dans son ensemble, des espaces d'interaction et de rencontre. Il s'agit d'un point central du quartier, ce local pourra à la fois servir à la conciergerie de quartier pour créer des animations, proposer des services... mais aussi directement aux habitants pour des besoins ponctuels (salle pour un anniversaire par exemple...);
- Création de 3 cellules commerciales de proximité pour répondre aux besoins très locaux (boulangerie, services à la personne...) en complément des commerces existants dans le quartier plus lointain. Ces commerces seront localisés sur les parvis.

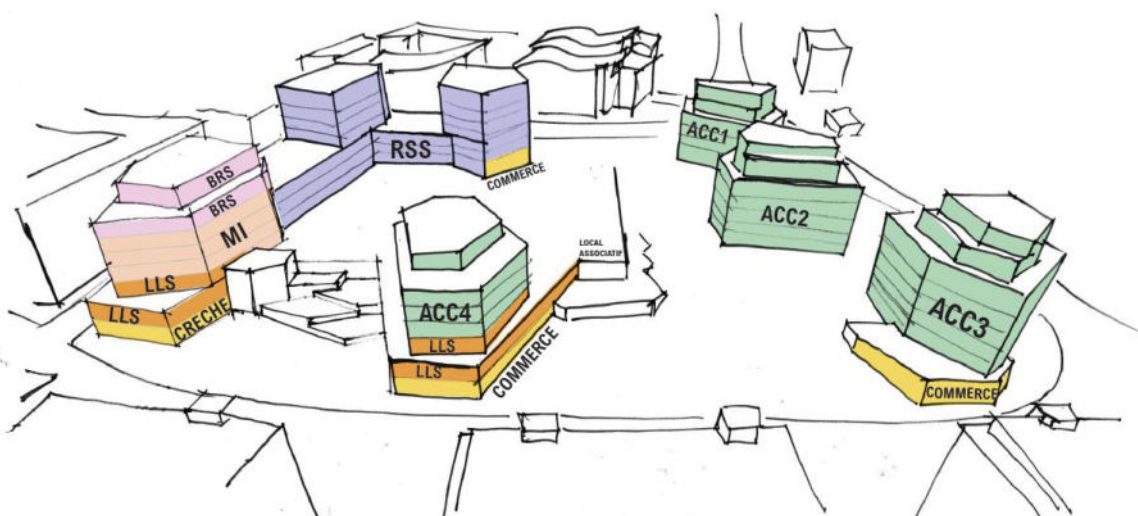
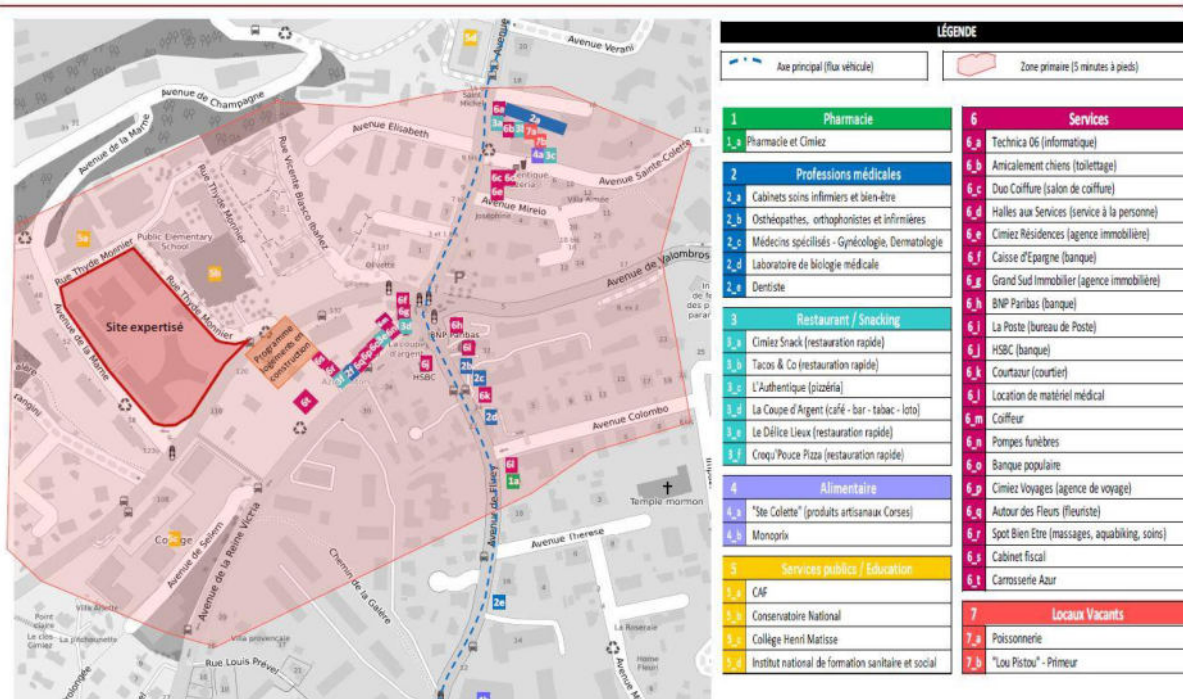


Schéma volumétrique de la répartition programmatique

Une étude de marché a permis de définir les services et offres commerciales existantes à proximité du site. L'étude de la zone de chalandise du présent projet, des besoins actuels et à venir et des offres existantes a permis de définir le volume de commerce à intégrer sur le site et les premières orientations en termes d'exploitation.



Cartographie des commerces autour du site de projet

Il ressort des études de marché menées que d'après l'analyse du marché immobilier et des axes structurants le développement urbain du Nord- Est de la ville, le site du 125 avenue de Brancolar ne se prête pas à développer un « pôle d'activités commerces »

Il semble plus adapté d'envisager 3 à 5 commerces de pied d'immeuble pouvant avoir une cohérence par rapport aux autres commerces de proximité présents sur le secteur du Cimiez.

La volumétrie globale associée à cette typologie « Activités » pourrait être comprise entre 400 m² et 800 m².

Il est listé ci-dessous les types de commerces susceptibles d'être intégrés à une opération de redéveloppement foncier, ces derniers ayant une cohérence à la fois avec le tissu urbain environnant et avec la réalité économique du marché immobilier niçois.

Certaines typologies (Cabinet Médical, Crèche), ne constituent pas des commerces à proprement parler, mais des utilisateurs de locaux à vocation commerciale.

Pertinence d'implantation commerciale sur le site par typologie d'activité			
Très forte	Forte	Moyenne	Faible
Boulangerie	Coiffeur	Opticien	Agence Bancaire
Pharmacie	Café ou Restauration (midi)	Salle de Sport	Commerce Textile
Primeur (Bio)	Salon d'Esthétique	Auto-Ecole	Presse - Tabac
Superette de Proximité	Fleuriste	Caviste	Bricolage (nouveau format)
Crèche			
Cabinet Médical			

B. LA RECONVERSION NECESSAIRE DE CETTE FRICHE URBAINE, UN BESOIN DE DESIMPERMEABILISATION (OBJECTIF ZAN) ET DE CREATION D'UNE TRAME VERTE URBAINE

Comme évoqué dans l'analyse du contexte, aujourd'hui le site de projet est une enclave à l'intérieur d'un tissu urbain constitué.

La reconversion s'avère de ce point de vue nécessaire eu égard aux éléments suivants :

- Départ d'ENEDIS et donc l'abandon de ce site vétuste, ne répondant plus aux normes énergétiques et aux enjeux urbains du quartier ;
- Ruptures paysagère, visuelle et fonctionnelle créées par le bâtiment existant et les murs de clôtures autour de la propriété ;
- Désenclavement nécessaire de ce secteur à proximité immédiate des équipements collectifs (école, bibliothèque, conservatoire, CAF, AnimaNice...) afin de participer à la mise en valeur de ces espaces et à leur bon fonctionnement

Cette reconversion **va aussi contribuer à l'objectif « Zéro Artificialisation Nette »** en mobilisant du foncier déjà urbanisé pour la mise en œuvre d'un projet d'aménagement. Le projet prévu répond au double objectif de limiter la consommation foncière sur des zones agricoles et naturelles de la Métropole et aussi **de désimperperméabiliser des espaces avec l'installation d'un parc urbain d'importance. L'emprise au sol actuelle est d'environ 70%, l'emprise au sol du projet sera réduite à une emprise future maximale de 50%.**

L'espace « parc » représente en l'état des études environ 20% (compris les espaces de jardins partagés...) de la parcelle. Dans le cadre de la poursuite du travail de conception et de l'appréhension des futurs usages souhaités, un travail sera mené sur le positionnement des clôtures du site et leur traitement afin de définir les espaces entièrement publics, les espaces entièrement privatifs et les espaces privés accessibles au public et gérer les flux en conséquence.



Vue aérienne avant/après

C. UN PROJET QUI PERMET DE RELIER LES EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANT ET QUI OFFRE DES ESPACES PAYSAGERS DE QUALITE

La reconversion du site permettra de rendre perméable ce foncier qui sera désormais ouvert sur les secteurs environnants et qui permettra une circulation en mode doux au sein du projet. **Cette circulation améliorée va bénéficier d'une part aux futurs résidents et usagers du projet mais aussi et surtout aux habitants du tissu résidentiel alentour qui pourront accéder plus facilement aux équipements publics.** Des parvis seront dans ce cadre créés afin d'offrir des espaces d'interconnexions avec les espaces publics existants.



Ambiance Avant/Après : illustration de l'ouverture visuel créée par le projet

Le site actuel comprend deux niveaux de parking en infrastructure. Les études sont en cours afin de redessiner le parking au maximum sous une partie des bâtiments du futur projet et absorbé ainsi le besoin en stationnement en infrastructure. Le projet prévoit dans ce cadre, de proposer davantage de places de stationnement que l'exigence du PLU et le besoin des futurs résidents, dont le nombre sera affiné en fonction des contraintes techniques du site notamment structurelles, et des enjeux de pleine terre.

Le projet visera également à promouvoir des offres de mobilités alternatives à définir en fonction des usages, des faisabilités et en connexion avec les mobilités existantes dans l'environnement immédiat... (bornes électriques, autopartage, mobilité douce...)

L'intérêt général réside aussi dans la création d'un large espace ouvert et végétalisé au cœur du projet participant à la création d'îlots de fraîcheur. En effet le site actuel comprend environ 39% d'espaces verts ou paysagers (dont 15% d'espace de pleine terre et le reste principalement en végétalisation sur dalle). Ces espaces ne sont pas ouverts au public aujourd'hui. Le futur projet ambitionne de porter les espaces verts et paysagers du projet à environ 45% minimum de la surface de la parcelle dont environ 30% minimum (de la parcelle) seront destinés à de la pleine terre (au sens strict du terme). L'emprise au sol passe quant à elle de 70% à 50% dans le cadre du projet.

Les espaces verts qui seraient le cas échéant situés au-dessus des infrastructures maintenues ou neuves seront dimensionnées de sorte à offrir une végétalisation pérenne. Une partie de ces espaces verts sera ouvert au public et participe à l'intérêt général. En effet, l'ensemble des habitants de la zone pourront profiter de ce nouvel espace vert qui fera l'objet d'intentions paysagères fortes et proposant une palette végétale adaptée au contexte.

Dans le cadre de la poursuite des études du projet, la volonté de maximiser les espaces verts sera poursuivie. La végétalisation participe ainsi à cette ambition d'intérêt général à plusieurs titres :

- Amélioration du cadre de vie actuelle des usagers du quartier ;
- Limitation des îlots de chaleur urbain et amélioration du confort thermique du quartier avec des espaces ombragés qui n'existent pas aujourd'hui ;
- Amélioration de la gestion du ruissellement pluvial avec des espaces de rétention naturel ;
- Augmentation de la nature en ville pour la biodiversité, le projet vise la labellisation Biodiversity qui

a pour but d'améliorer la prise en compte de la biodiversité dans les projets et de proposer des solutions adaptées aux espèces locales.

- Création de nouveaux usages permettant de participer au caractère intergénérationnel du quartier

L'espace libre du projet sera aménagé pour différents usages qui seront notamment définis en fonction des souhaits qui seront identifiés suite à des temps d'échange avec les riverains : détente, jeux d'enfants, espaces de représentation, serres et jardins potagers...).

D. LA CREATION D'EMPLOIS RELATIVE AU PROJET

Le site désaffecté, n'accueille plus d'activité aujourd'hui, et ne génère ainsi plus d'emploi directe.

Le projet propose la redynamisation du site par la construction de commerces et la génération d'activités participant à la création locale d'emplois.

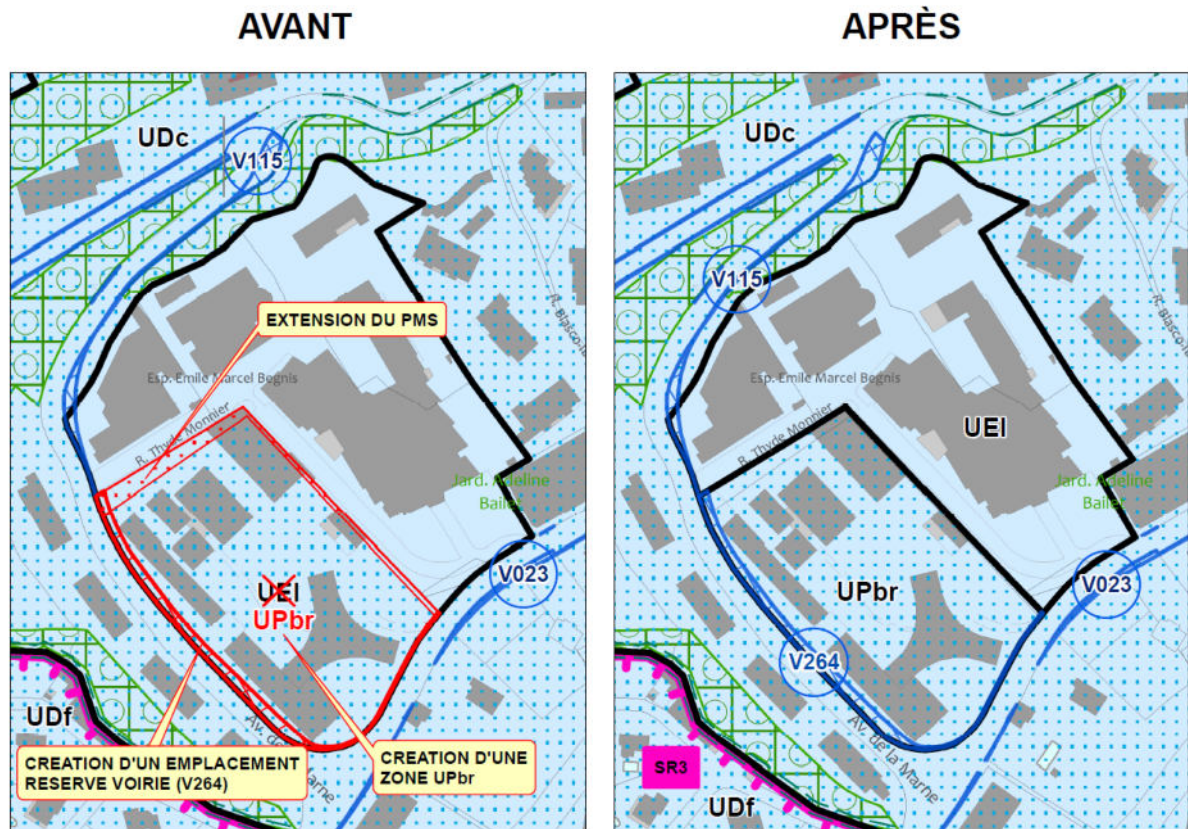
La programmation envisagée devrait ainsi permettre la création d'une cinquantaine d'emplois. Il s'agit notamment de :

- Crèche : environ 4 emplois
- Autres commerces/services : environ 20 emplois
- RSS : environ 11.5 emplois (dont 3.5 au sein même de la RSS)
- Maisons inclusives : environ 18 emplois

4. MODALITES DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET

A. CREATION D'UNE SOUS-ZONE UPBR DANS LE ZONAGE

Le secteur de projet se situe le long de l'avenue Brancolar en zone UEI du PLUm en vigueur. La DP valant mise en compatibilité va permettre le reclassement d'une partie de la zone UEI d'environ 1ha en zone UPbr.
Le Périmètre de Mixité Sociale de la Métropole est étendu sur ce secteur.

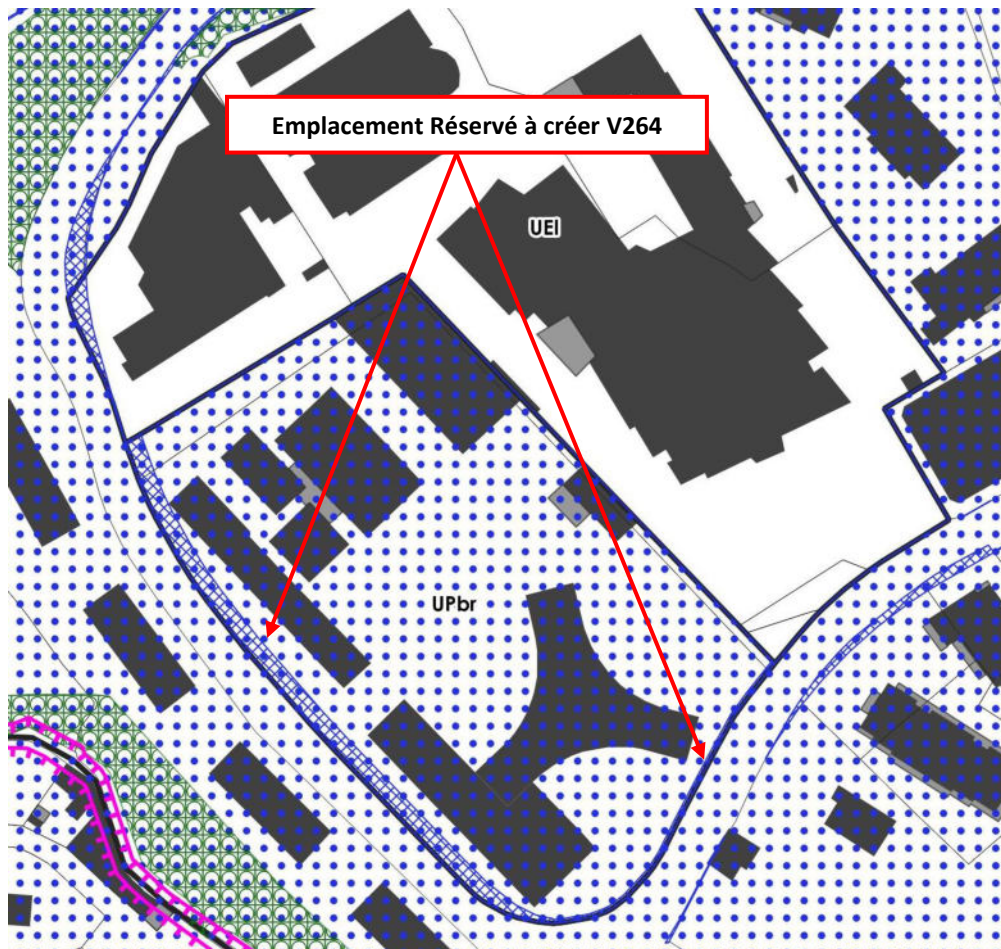


B. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE VOIRIE (ZONAGE ET LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES)

Afin d'améliorer les conditions de circulation et notamment les modes doux autour du secteur de projet et de proposer des aménagements publics qualitatifs, un Emplacement Réservé est instauré le long de l'avenue de la Marne et de l'Avenue de Brancolar au bénéfice de la Métropole.

Le long de l'avenue de la Marne, il s'agit de procéder à un élargissement pour atteindre une largeur de 4,5 mètres depuis la limite de la chaussée. Le long de l'avenue de Brancolar l'ER est instauré pour que le trottoir puisse avoir une largeur de 2,5 mètres.

Le zonage et la liste des emplacements réservés sont complétés.



Extrait du zonage

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
V264	Elargissement de l'avenue de la Marne de 4,50m et Elargissement de l'avenue de Brancolar de 2,50m	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	825

C. CREATION D'UNE SOUS-ZONE UPBR DANS LE REGLEMENT

Le règlement en vigueur de la zone UEI ne permet pas la réalisation du projet (pas de logements autorisés). Par conséquent, une évolution du zonage est nécessaire pour permettre la réalisation du projet. Cela consiste à :

- Créer une sous-zone UPbr dans la zone UP du règlement, correspondant à la zone de projet.
- Créer un règlement associé, adapté aux caractéristiques du projet.

Règlement adapté de la zone UPbr	Commentaires/justifications
USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. 1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLU métropolitain. Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2. 1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 de la partie réglementaire du PLU métropolitain. Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2. 1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s : – Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ; – Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ; – Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ; – Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ; – Les carrières ; – Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ; – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article 1.2 ; – Les constructions et installations destinées à l'agriculture et l'exploitation forestière – Le stockage des véhicules hors d'usage ou différents moyens hors d'usage ; ainsi que les constructions et installations liées à leur dépollution. 1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. 1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant aux pièces annexes du PLUm. Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques figurant dans les pièces annexes du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort. 1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 de la partie réglementaire du dossier de PLUm. Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d'isolation acoustique fixées par le Plan	Il s'agit de permettre la construction de logements, le maison inclusives, petits commerces et services au sein de la zone.

d'Exposition au Bruit approuvé, figurant dans les pièces annexes du PLUm. 1.2.3 Dans toute la zone : – Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone.	
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. 1.3.1 Emplacements réservés pour logements Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée dans le document n°7 de la partie réglementaire du PLUm. 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale : L'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique. Toute opération immobilière produisant plus de 4 logements est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1. Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ». 1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux : Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm. Le nombre de logements résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure. 1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière : Non réglementé. 1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations : Non réglementé. 1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions : Non réglementé. 1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Non réglementé. 1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines : Non réglementé. 1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux : Non réglementé.	Le projet est intégré dans le périmètre de mixité sociale. Il prévoit la création de logements sociaux. Dans les 30% de logements sociaux imposés par le règlement les grandes répartitions prévisionnelles sont les suivantes: - 25% BRS ; - 30% de locatif social ; - 45% pour les maisons inclusives (30 logements).

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires : Non réglementé.	
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions : L'emprise au sol maximale est fixée à 50%. 2.1.2 Hauteur des constructions La hauteur ne pourra pas dépasser la côte NGF 153,75m NGF à l'égout. <u>Exception(s) :</u> - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage. - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2. - Les garde-corps, les acrotères, les terrasses végétalisées, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs...) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit. - Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur. Il en est de même pour : ○ Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile ainsi que les armoires techniques associées. 2.1.3 Implantation des constructions 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques L'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques est libre. Les surplombs et les enjambements de l'emprise publique sont autorisés. 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives L'implantation des constructions vis-à-vis des limites de propriété est libre sous réserve du respect du code civil.	L'emprise au sol fixée prévoit une désimperméabilisations de l'existant afin de créer un parc urbain et des espaces verts en cœur de site. Il avait été préalablement proposé une emprise au sol de 45% mais l'assiette du terrain a été réduite suite à la création d'un emplacement réservé pour le réaménagement de l'avenue de la Marne et l'avenue Brancolar. Ainsi pour permettre la réalisation du programme tel que prévu, l'emprise au sol est fixée à 50% (contre une emprise actuelle de 70%). Le projet propose une intégration de la topographie existante avec des hauteurs R+6/R+7 (au droit de chaque rue) conformément au travail mené avec l'ABF.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres. Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur	Ces articles sont réglementés classiquement pour répondre aux exigences d'intégration paysagère et d'aspect architectural du PLUm. Il est tout de même à noter que le projet a fait l'objet d'échanges avec L'Architecte des Bâtiments de France. Le projet proposé a fait consensus suite à ces échanges, des réflexions sur la hauteur et sur la localisation des bâtiments au sein de la

les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

2.2.2 Annexes et locaux techniques

Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

2.2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

2.2.4 Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peut être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Les réseaux et étanchéités seront intégrés et traités de manière à supprimer leur impact paysager. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou tout autre matériau de qualité ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures).

2.2.5 Menuiseries

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.

2.2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

parcelle ont fait l'objet d'une attention particulière.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

2.2.7 Superstructures et installations diverses

Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible, être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édifices doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades.

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

2.2.8 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur.

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- Soit d'une haie vive d'essence locale ;
- Soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- Soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres. Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Les brise-vues sont interdits. Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique. Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m. Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m. Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées. Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies 2.2.10 Piscines Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre. 2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. Cf. dispositions générales.	
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions. 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts ou paysagers. La répartition entre espaces verts et paysagers est la suivante: un minimum de 35% d'espaces verts est exigé. Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace paysager est augmenté de 5%. 20% de l'unité foncière seront traités en pleine terre. Il conviendra de privilégier leur localisation en	Le projet prévoit d'augmenter la surface d'espace vert et notamment d'espace vert de pleine terre par rapport à la situation actuelle. Le PLUm fixe donc à 45% la superficie d'espace vert et paysager (40%+5% de la TVB). Néanmoins, les espaces verts de pleine terre vont représenter 20% de la parcelle. En effet, la végétation sur dalle du parking maintenu le cas échéant ne rentre pas dans la « pleine terre ». En ce qui concerne la plantation d'arbres, la volonté est de respecter les exigences imposées sur l'ensemble du territoire de Nice. Il s'agira néanmoins d'avoir une analyse fine des espaces qui pourront

continuité des espaces verts, des espaces paysagers ou éléments paysagers (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) préexistants (sur la parcelle ou aux alentours) ceci afin de favoriser la biodiversité et/ou la création ou le renforcement de corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70m², chaque tranche entamée d'une contenance minimale de 50 m² étant prise en compte dans le calcul. Les arbres seront plantés sur un espace permettant de garantir le développement pérenne du végétal. L'impossibilité de satisfaire ce point devra être dûment démontrée.	accueillir ce type d'arbre (éloignement des façades, profondeur de sol...).
2.5 STATIONNEMENT. Cf. Dispositions générales, sauf pour le logement inclusif (sous-destination « logement » spécifique), il est exigé 0,5 place de stationnement par logement inclusif.	Le projet répond aux exigences générales du PLUm en matière de stationnement. Néanmoins pour les maisons inclusives qui sont une sous-destination logement spécifique, le PLU introduit un ratio cohérent avec la destination. Il s'agit donc de créer 5 places par maison (10 logements).
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre. 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. 3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant. – Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. – Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Énergie. – Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune. En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est	Ces articles sont rédigés classiquement au regard des exigences sur les zones du PLUm.

prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

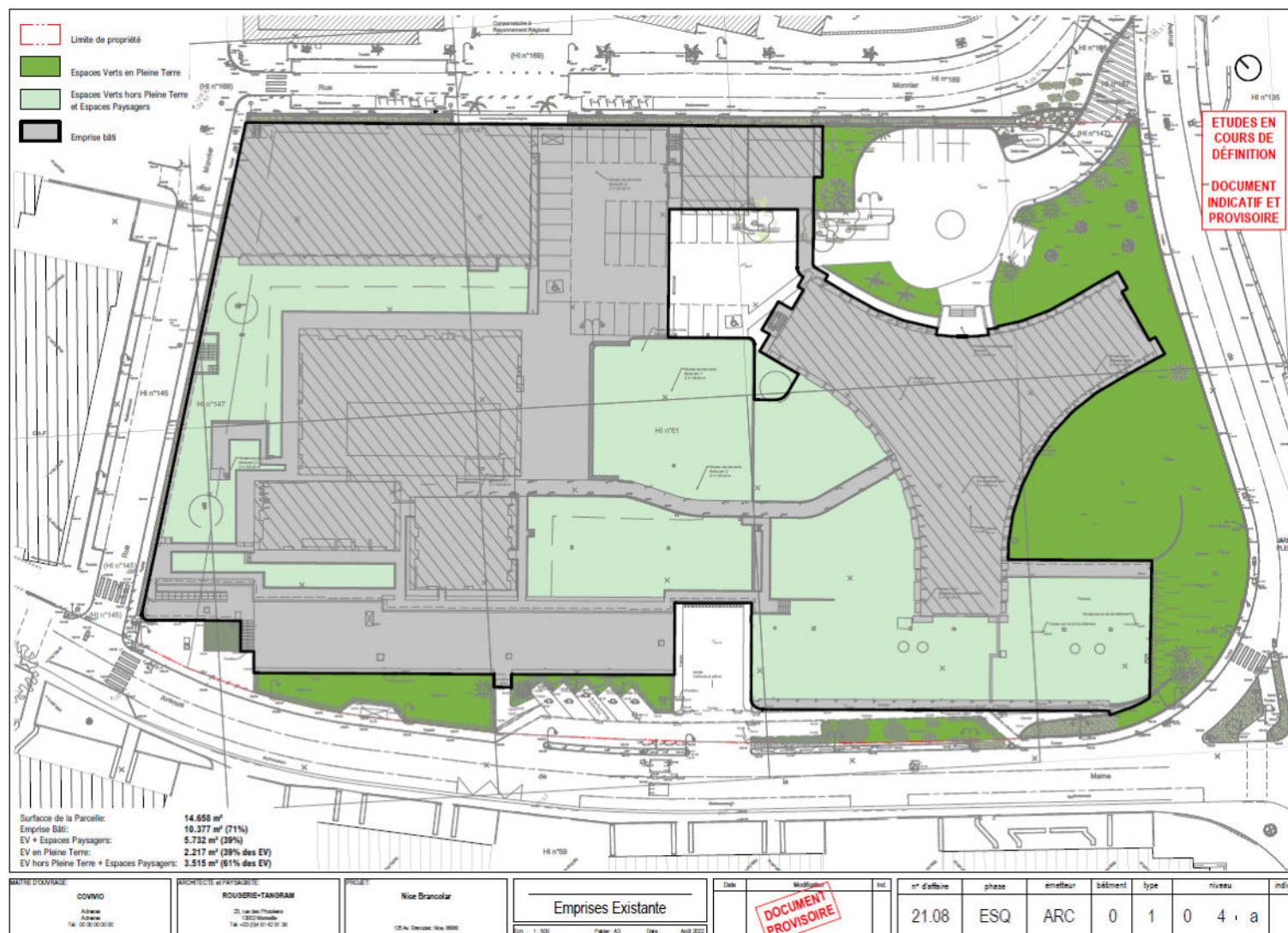
La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

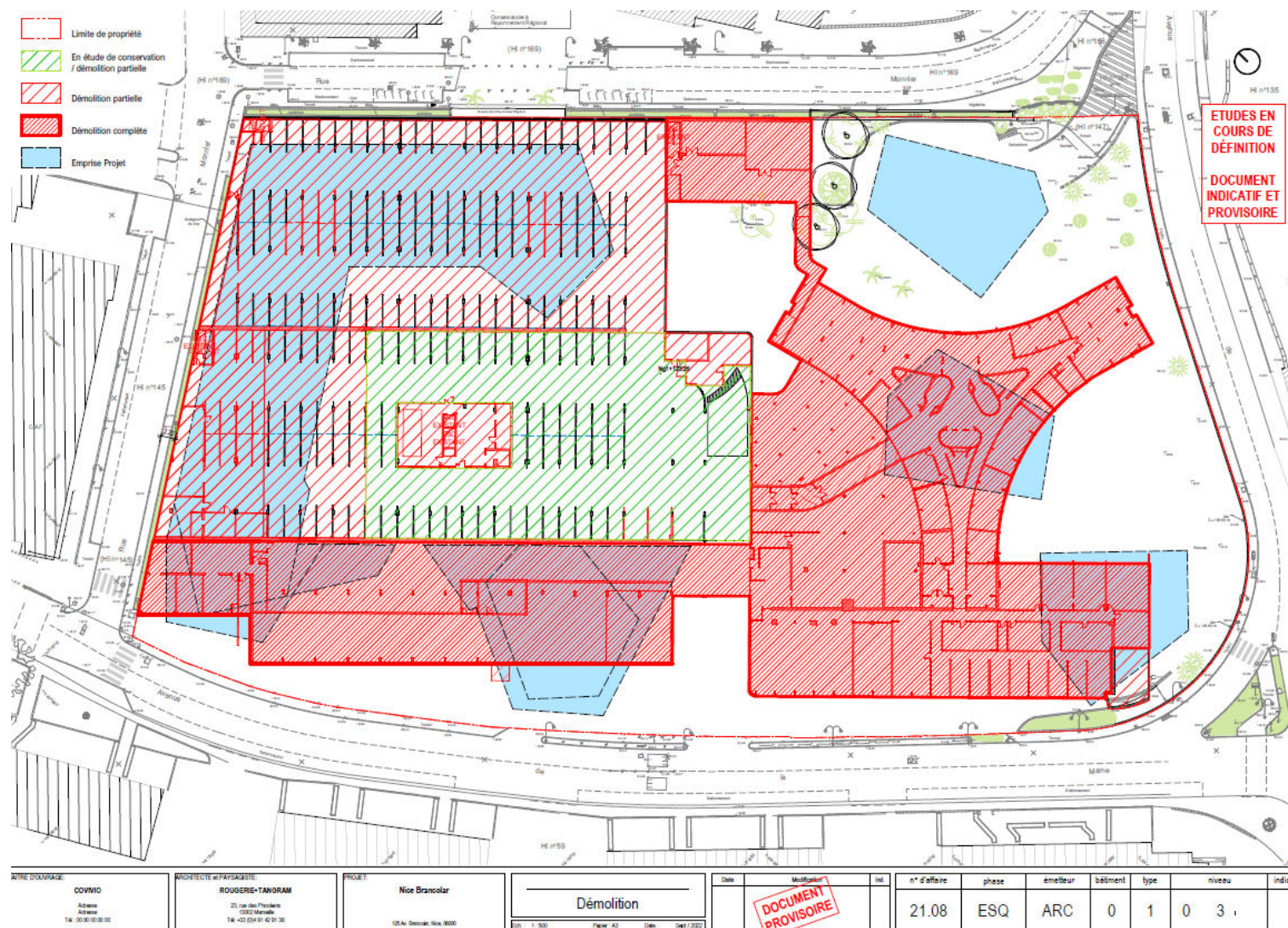
D. SCHEMA EXPLICATIF DES CHOIX CONCERNANT L'EMPRISE AU SOL ET LES ESPACES VERTS



Situation existante



Schéma indicatif de la situation future

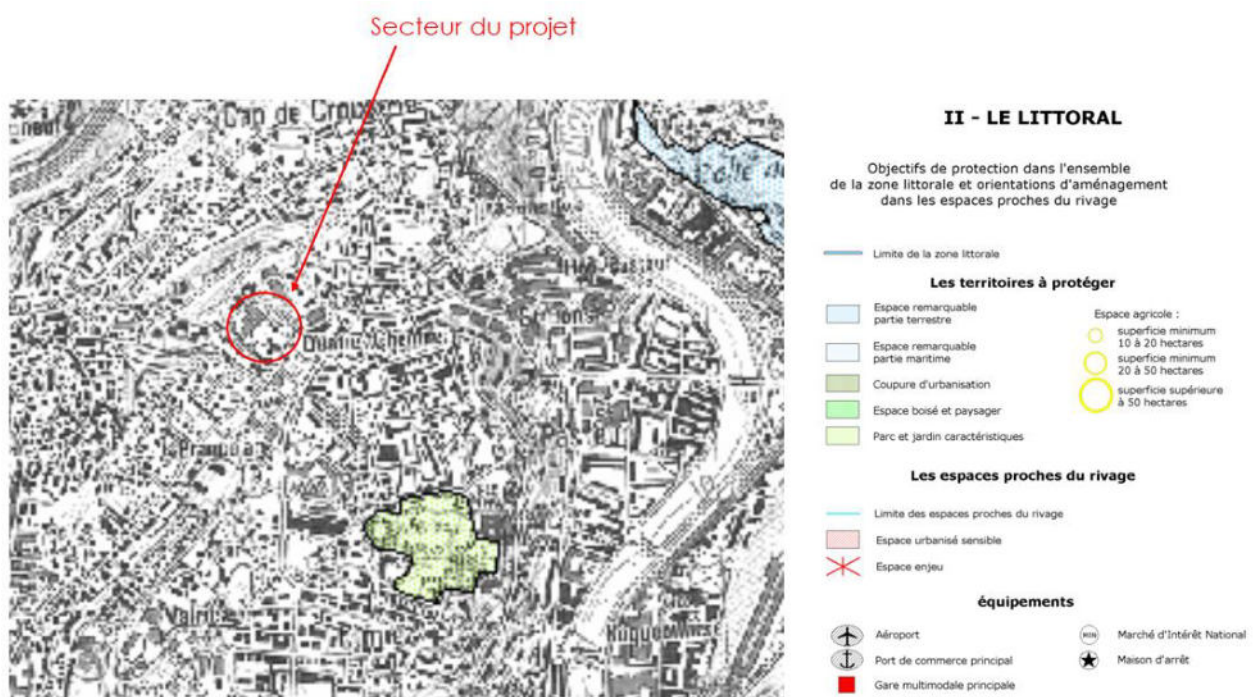


5. CADRAGE REGLEMENTAIRE : ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

A. LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES-MARITIMES

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003. La DTA identifie la commune de Nice au sein de l'espace Littoral de la Bande côtière. Les orientations spécifiques à ce territoire sont les suivantes :

- Affirmer la structure urbaine et géographique de l'aire urbaine et notamment du Moyen-Pays ;
- Maintenir et développer les activités agricoles péri-urbaines ;
- Mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestières, agricoles, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels.



Extrait de la carte du Littoral, DTA 2003

Le secteur de projet de Brancolar n'est pas concerné par les périmètres définis sur la carte du littoral par la DTA.

B. SRADDET REGION SUD

Le 26 juin 2019, l'Assemblée régionale a voté le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), qui déploie la stratégie de la Région Sud pour 2030 et 2050.

Les objectifs du SRADDET :

- Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles 375 ha/an à horizon 2030
- Démographie : un objectif de + 0,4 % à horizon 2030 et 2050
- Atteindre 0 perte de surface agricole irriguée
- Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables
- Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien
- Une région neutre en carbone en 2050
- Une offre de transports intermodale à l'horizon 2022

En l'absence de SCoT les PLU et leurs évolutions doivent démontrer leur compatibilité avec ce plan.

Cette compatibilité est réalisée à partir de la vue d'ensemble des règles du SRADDET proposée dans le fascicule de règles.

OBJECTIFS	COMPATIBILITÉ
LIGNE DIRECTRICE 1 - RENFORCER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE RÉGIONAL	
OBJECTIF 3 : Améliorer la performance de la chaîne logistique jusqu'au dernier kilomètre, en favorisant le report modal	
LD1 - OBJ3 Motiver les projets de création ou de développement des espaces à vocation logistique, notamment au regard de : - la cohérence du projet avec l'ensemble de la chaîne logistique et son maillage régional ; - les capacités de raccordement aux modes ferroviaire, maritime ou fluvial dans un objectif réduction de l'impact environnemental ; - la contribution à la réduction de la congestion des réseaux de transport et en particulier la congestion routière péri-urbaine et des centres-villes.	Projet non concerné
OBJECTIF 5 : Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique	
LD1 - OBJ5 A Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des zones d'activités économiques existantes.	Le projet concerne la reconversion d'un ancien site tertiaire. Il permet une programmation mixte en phase avec le secteur.
LD1 - OBJ5 B Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celles-ci étant réservées prioritairement à l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain.	Non concerné (le projet n'est pas une zone d'activité)
LD1 - OBJ5 C Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques en transports en commun et en modes actifs, et / ou par un ou plusieurs modes de déplacement alternatifs à l'automobile.	Non concerné (le projet n'est pas une zone d'activité)
OBJECTIF 9 : Affirmer le potentiel d'attractivité de l'espace maritime régional et développer la coopération européenne, méditerranéenne et internationale	
LD1 - OBJ9 Favoriser le maintien et le développement des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer sur les espaces proches du rivage dans les conditions suivantes :	Projet non concerné

1. en anticipant les effets du changement climatique et en se prémunissant des risques littoraux, par des méthodes compatibles avec les enjeux de préservation de la biodiversité marine ; 2. en contribuant aux orientations stratégiques du Conservatoire du Littoral sur les 13 unités littorales de Provence-Alpes-Côte d'Azur ; 3. en priorisant le potentiel foncier économique situé hors secteurs historiques et secteurs réhabilités ou à réhabiliter ; 4. en assurant le cas échéant la conciliation avec l'activité touristique du littoral.	
OBJECTIF 10 : Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès à tous à la ressource en eau	
LD1 - OBJ10 A S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale en : - intégrant la solidarité amont / aval à l'échelle des bassins versants dans la définition des objectifs relatifs à la protection et à la gestion de l'eau ; - optimisant l'utilisation des ressources locales, avant le recours à de nouveaux investissements hydrauliques.	Le projet prévoit de minimiser ses besoins en matière d'eau et en particulier d'eau potable. En effet, le projet vise des labels et certifications.
LD1 - OBJ10 B Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels.	Le projet n'est pas soumis aux risques naturels aujourd'hui.
LD1 - OBJ10 C Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation.	Le Projet prévoit la création d'espaces verts et la désimperméabilisations du site actuel. .
OBJECTIF 11 : Déployer des opérations d'aménagement exemplaires	
LD1 - OBJ11 A Définir pour les opérations d'aménagements et de construction des orientations et des objectifs : - de performance énergétique visant la neutralité des opérations ; - de préservation de la ressource en eau à l'échelle du projet et de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement ; - d'intégration des problématiques d'accueil, de préservation, de restauration de la biodiversité et de résilience au changement climatique ; - favorisant les formes urbaines économes en espace et une conception bioclimatique des constructions.	Le projet répond tout à fait à cet objectif sur l'ensemble des aspects : - mise en œuvre d'un projet exemplaire en matière de ressources ; - pas d'atteinte à la biodiversité et amélioration de l'existant ; - limitation de l'emprise au sol de la zone pour laisser une grande place à la nature en ville. - Adaptation de l'architecture au patrimoine paysager et au contexte.
LD1 - OBJ11 B Définir pour les opérations de rénovation du bâti des critères de performance énergétique atteignant le niveau réglementaire Bâtiment Basse Consommation ou le niveau passif et de performance environnementale dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du bâti	Le projet prévoit d'atteindre des niveaux élevés en matière de performance.
OBJECTIF 12 : Diminuer la consommation totale d'énergie primaire de 27 % en 2030 et 50 % en 2050 par rapport à 2012	

LD1 - OBJ12 A *	Ces éléments pourront être étudiés en phase opérationnelle.
LD1 - OBJ12 B *	Projet non concerné
LD1 - OBJ12 C	Projet non concerné
OBJECTIF 14 : Préserver les ressources en eaux souterraines, les milieux aquatiques et les zones humides	
LD1 - OBJ14 A	Projet non concerné
LD1 - OBJ14 B	Projet non concerné
OBJECTIF 15 : Préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux terrestres, littoral et marin	
LD1 - OBJ15	Le site de projet n'est pas dans une zone à enjeux du SRCE. Mais les efforts faits sur la nature en ville vont permettre d'améliorer la situation actuelle.
OBJECTIF 16 : Favoriser une gestion durable et dynamique de la forêt	
LD1 - OBJ16 A	Projet non concerné
LD1 - OBJ16 B *	Projet non concerné
OBJECTIF 18 : Accompagner la transition vers de nouveaux modes de production et de consommation agricoles et alimentaires	
LD1 - OBJ18	Projet non concerné
OBJECTIF 19 : Augmenter la production d'énergie thermique et électrique en assurant un mix énergétique diversifié pour une région neutre en carbone à l'horizon 2050	
LD1 - OBJ19 A	

Identifier, justifier et valoriser le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération en développant les solutions de pilotage énergétique intelligent et de stockage.	
LD1 - OBJ19 B Développer la production des énergies renouvelables et de récupération et des équipements de stockage afférents, en mettant en œuvre des mesures : En faveur de la valorisation de la biomasse, en assurant le renouvellement des forêts - en développant les projets de méthanisation sur le territoire ; - en développant les chaufferies à bois locales (notamment via les réseaux de chaleur en lien avec l'objectif 12) et la structuration de l'approvisionnement. - En faveur de l'éolien offshore - en développant l'éolien flottant offshore afin de tirer parti énergétiquement de la ressource marine régionale et de créer une filière industrielle d'excellence dans ce secteur. En faveur de l'éolien terrestre - en développant l'éolien terrestre dans le respect de l'environnement, de la biodiversité et des critères d'intégration paysagère. En faveur du solaire - en privilégiant les projets visant l'autoconsommation d'énergies renouvelables notamment s'agissant des projets photovoltaïques sur toiture et sur ombrière ; - en développant et installant des projets de parcs photovoltaïques prioritairement sur du foncier artificialisé : bâtiments délaissés, toitures et parkings, foncier aérodromes, friches reconnues stériles, serres agricoles, ainsi que sur des sites et sols pollués à réhabiliter ; - en déployant des installations solaires thermiques et photovoltaïques dans des lieux très consommateurs d'énergie (hôpitaux, logements collectifs, piscines, etc.). En faveur de la petite hydroélectricité - en soutenant les projets de rénovation ou création de petites centrales hydroélectriques sur canal, adduction d'eau potable et torrents, notamment dans l'espace alpin, en s'assurant du respect des continuités écologiques des cours d'eau. En faveur de l'innovation - en soutenant les nouvelles filières énergies renouvelables, en particulier l'hydrogène, la récupération de chaleur (géothermie, thalassothermie, chaleurs fatales) ; - en soutenant les démonstrateurs, en particulier pour la méthanisation / gazéification, l'hydrogène, le solaire à condensation, les réseaux intelligents et le stockage de l'énergie.	Le projet prévoit bien la mise en œuvre d'un quartier exemplaire.
LD1 - OBJ19 C Pour le développement de parcs photovoltaïques, favoriser prioritairement la mobilisation de surfaces disponibles sur du	Projet non concerné

foncier artificialisé, en évitant l'implantation de ces derniers sur des espaces naturels et agricoles.	
OBJECTIF 21 : Améliorer la qualité de l'air et préserver la santé de la population	
LD1 - OBJ21 Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé en prenant en compte : - l'environnement sonore ; - la pollution atmosphérique ; - les sites et sols pollués ; - les rayonnements non-ionisants. En ce sens, identifier les secteurs où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.	La santé et le cadre de vie des futurs usagers est un objectif de projet. Les études spécifiques ont été réalisées et le projet souhaite améliorer l'accès aux espaces de nature en ville et le fonctionnement du secteur en lien immédiat avec des équipements publics.
OBJECTIF 22 : Contribuer au déploiement de modes de transport propres et au développement des nouvelles mobilités	
LD1 - OBJ22 A * Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes et connecter les itinéraires à un maillage local.	Projet non concerné
LD1 - OBJ22 B * Mettre en œuvre un réseau d'infrastructures d'avitaillement pour carburants alternatifs favorisant les transports collectifs et de marchandises à faibles émissions et l'intermodalité.	Projet non concerné
OBJECTIFS 24 ET 25 : Les déchets	
LD1 - OBJ25 A * Élaborer des stratégies de prévention et de gestion des déchets (dangereux, non dangereux non inertes ou non dangereux inertes) et prévoir les équipements afférents compatibles avec la planification régionale.	Projet non concerné
LD1 - OBJ25 B Orienter prioritairement les nouvelles implantations d'équipements de prévention et de gestion des déchets vers des friches industrielles ou des terrains dégradés, dans le respect des principes de proximité et d'autosuffisance.	Projet non concerné
OBJECTIF 26 : Favoriser le recyclage, l'écologie industrielle et l'économie circulaire	
LD1 - OBJ26 * Intégrer une stratégie territoriale en faveur de l'économie circulaire dans les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) compatible avec la stratégie régionale d'économie circulaire et la feuille de route nationale.	Projet non concerné
LIGNE DIRECTRICE 2 - MAÎTRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, RENFORCER LES CENTRALITÉS ET LEUR MISE EN RÉSEAU	
OBJECTIFS 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ET 34 : Stratégie urbaine régionale	
LD2 - OBJ27 Décliner la stratégie urbaine régionale dans l'armature locale des documents d'urbanisme et formaliser à ce titre des objectifs différenciés par niveaux de centralité : Les trois niveaux de centralité : - Centralités métropolitaines ; - Centres régionaux ; - Centres locaux et de proximité. Application territoriale : Liste des centralités identifiées dans la stratégie urbaine régionale.	Projet non concerné

D'autres niveaux de centralités peuvent être identifiés en complément dans l'armature locale, notamment pour identifier les stations touristiques de l'espace alpin.	
OBJECTIF 35 : Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport	
LD2 - OBJ35 Privilégier l'intensification urbaine autour des dessertes en transports collectifs, gares et pôles d'échanges en : - quantifiant et priorisant la part du développement et du renouvellement urbain devant être programmée dans les quartiers autour des PEM identifiés comme stratégiques par la Région et opportuns par les SCoT, - fixant des objectifs de qualité urbaine, architecturale, et environnementale pour les programmes d'aménagement au sein des quartiers de gare ou de PEM. Application territoriale : pôles d'échanges identifiés comme stratégiques par la Région (en milieu urbain dense et en milieu urbain moins dense), et présentant un potentiel de développement urbain – opportunité identifiée par le SCoT.	Le projet bénéficie d'une desserte en transport en commun.
OBJECTIF 36 : Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs par des stratégies intégrées	
LD2 - OBJ36 A Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie.	Le projet prévoit des commerces et services au sein du secteur en accompagnement de la création de logements et pouvant bénéficier au tissu urbain actuel.
LD2 - OBJ36 B Viser un développement commercial respectant l'équilibre centre / périphérie et maîtrisant la consommation d'espace et en cohérence avec les territoires limitrophes.	Projet non concerné
OBJECTIF 37 : Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville	
LD2 - OBJ37 * Favoriser la nature en ville et développer les espaces végétalisés et paysagers, par l'édiction d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique.	Le Projet prévoit un vaste parc partiellement ouvert au public. Les aménagements paysagers mettront en avant la végétalisation des espaces en lien avec le confort urbain.
OBJECTIF 38 : Développer avec l'ensemble des AOMD une information facilement accessible, une billettique simplifiée, une tarification harmonisée et multimodale	
LD2 - OBJ38 A * Assurer la transmission et la mise à disposition des informations relatives aux services de transports réguliers de voyageurs. LD2 - OBJ38 B * Garantir l'usage et le respect d'une norme d'interopérabilité commune.	Projet non concerné
OBJECTIF 39 : Fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échanges multimodaux	
LD2 - OBJ39 * Élaborer une charte de services communs et d'exploitation pour le développement de l'intermodalité dans les Pôles d'échange multimodaux (PEM).	Projet non concerné
OBJECTIF 40 : Renforcer la convergence entre réseaux et services en lien avec la stratégie urbaine régionale	
LD2 - OBJ40 * Définir et formuler des objectifs de rabattement en transports en commun et modes actifs vers les gares ou PEM identifiés comme stratégiques par la Région et opportuns par les SCoT	Projet non concerné

et PDU dans le confortement de leur rôle de desserte dans un environnement proche ou élargi	
OBJECTIF 42 : Rechercher des complémentarités plus étroites et une meilleure coordination entre les dessertes urbaines, interurbaines et ferroviaires	
LD2 - OBJ42 Coordonner les prescriptions des PDU limitrophes en qualifiant les interfaces entre les territoires et veillant à la mise en cohérence des services.	Projet non concerné
OBJECTIF 45 : Arrêter un schéma d'itinéraires d'intérêt régional contribuant à un maillage performant entre les polarités régionales	
LD2 - OBJ45* Prendre en compte le Schéma des itinéraires d'intérêt régional (SIIR).	Projet non concerné
LD2 - OBJ46 Coordonner les aménagements et les usages des projets de Transports collectifs en site propre et de Parcs relais avec l'ensemble des modes de transport pour améliorer la performance intermodale globale	Projet non concerné
OBJECTIF 47 : Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace	
LD2 - OBJ47 A Déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030. Cette réduction s'effectue au regard de la période des 10 dernières années précédant l'arrêt du document, ou lorsque le territoire souhaite privilégier cette option, au regard de la période 2006-2014 (période de référence du SRADDET). La cohérence avec le développement démographique du territoire est à rechercher. La consommation d'espace s'entend comme la mutation d'un espace à dominante agricole ou naturelle en un espace accueillant de l'habitat, des activités, des infrastructures, des équipements, publics ou privés, y compris les équipements de loisirs et sportifs, et quel que soit le zonage initial dans le document d'urbanisme en vigueur. Le bilan de la consommation foncière est établi selon les outils définis par le maître d'ouvrage du SCoT. Application territoriale : Règle d'application régionale, cependant la diversité des situations sera prise en compte en particulier dans les cas suivants : - Territoires dont la consommation foncière constatée sur la période de référence est nulle ou très faible : une consommation foncière raisonnée pourra être justifiée, d'autant qu'ils sont pour la plupart soumis au cumul des lois ALUR et MONTAGNE. - Territoires dont la consommation foncière constatée sur la période de référence est excessive, notamment au regard de la progression démographique constatée: une consommation foncière raisonnée devra être justifiée.	Le projet permet de réinvestir un espace urbanisé aujourd'hui. Le projet entre clairement dans la logique de limitation de la consommation d'espace.
LD2 - OBJ47 B Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants :	

- Urbanisation prioritairement dans le prolongement de l'urbanisation existante. - Diversité et densification adaptée des formes urbaines. - Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville. - Préservation des sites Natura 2 000. - Évitement de l'urbanisation linéaire en bord de route. L'enveloppe urbaine, autrement dit les « espaces bâtis », englobe un ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité. Elle peut incorporer en son sein certaines enclaves, composées de parcelles non bâties (parkings, équipements sportifs, terrains vagues, etc.). Cette enveloppe exclut en principe les zones d'habitat diffus. A cet égard, les parcelles libres destinées à l'urbanisation qui se situent en dehors de l'enveloppe sont considérées comme des espaces d'extension et non de densification/mutation de l'enveloppe urbaine. En cas de discontinuité du bâti et/ou de l'existence de plusieurs centralités, l'enveloppe urbaine peut, dans une commune donnée, être composée de plusieurs secteurs distincts.	
OBJECTIF 49 Préserver le potentiel de production agricole régional	
LD2 - OBJ49 A Éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030. Application territoriale : Application régionale. Un assouplissement pourra être envisagé dans les territoires intégralement équipés à l'irrigation.	Le projet n'a pas d'incidence sur les zones agricoles
LD2 - OBJ49 B Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base d'un ou des critères suivants : - Potentiel agronomique ou valeur économique. - Potentiel d'agriculture urbaine ou périurbaine. - Cultures identitaires. - Productions labellisées. - Espaces pastoraux. Et favoriser la mise en place des dispositifs de protection réglementaire à une échelle intercommunale.	Projet non concerné
OBJECTIF 50 : Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire	
LD2 - OBJ50 A * Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en s'appuyant sur la Trame verte et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers.	Le site de projet ne présente pas de sensibilité écologique et permet de retrouver un espace de nature en ville.
LD2 - OBJ50 B * Identifier les sous-trames présentes sur le territoire et justifier leur prise en compte pour transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques et mettre en œuvre les actions adaptées : Cette règle s'applique notamment aux : - Sous-trame forestière ; - Sous-trame des milieux semi-ouverts ; - Sous-trame des milieux ouverts ;	

- Continuités écologiques aquatiques : zones humides et eaux courantes ; - Sous-trame du littoral.	
LD2 - OBJ50 C * Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des zones humides.	
LD2 - OBJ50 D * Améliorer la transparence des infrastructures linéaires au regard de la fonctionnalité écologique, en particulier dans les 19 secteurs prioritaires identifiés.	
LIGNE DIRECTRICE 3 - CONJUGUER ÉGALITÉ ET DIVERSITÉ POUR DES TERRITOIRES SOLIDAIRES ET ACCUEILLANTS	
OBJECTIF 52 : Contribuer collectivement à l'ambition démographique régionale	
LD3 - OBJ52 Contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le SRADDET, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace. Rappel des objectifs régionaux par espaces - Espace provençal : 200 000 habitants supplémentaires en 2030 et 450 000 habitants supplémentaires en 2050, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,5 % ; - Espace azuréen : 85 000 habitants supplémentaires en 2030 et 200 000 en 2050, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,3 % ; - Espace rhodanien : 56 000 habitants supplémentaires en 2030 et 124 000 en 2050, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,4 % ; - Espace alpin : 33 000 habitants supplémentaires en 2030 et 65 000 en 2050, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,6 %. Application territoriale : Espaces les plus métropolisés : Déployer des stratégies d'attractivité renforcée et de développement de la qualité de vie, ciblant les cœurs de métropoles, et contribuant à l'atteinte des objectifs régionaux par espaces. Espaces sous influence métropolitaine et espaces d'équilibre régional : Déployer des stratégies d'accueil de la population et de développement de la qualité de vie, adaptées aux enjeux locaux et ciblées vers les centralités de la stratégie urbaine régionale, contribuant à l'atteinte des objectifs régionaux par espaces. Espaces ruraux et naturels : Pour les territoires non concernés par les 3 niveaux de centralités de la stratégie urbaine régionale, prioriser l'accueil de la croissance démographique dans les plus hauts niveaux de polarités identifiés au sein de l'armature urbaine locale.	Le projet répond aux besoins en logements (dont logements sociaux) et s'inscrit dans cette logique.
OBJECTIF 59 : Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits	
LD3 - OBJ59 Consacrer au minimum 50 % de la production totale de logements de chaque territoire de projet à une offre de logements abordables à destination des jeunes et des actifs. Cette pro-	Le projet participe à cette ambition grâce à la programmation de logements prévue.

duction sera localisée en priorité dans les trois niveaux de centralités et réalisée prioritairement par le renouvellement urbain et la réhabilitation. La production totale de logements visée ici concerne les résidences principales, et inclut production neuve et réhabilitation. L'offre de logements abordables inclut : accession sociale à la propriété, logements locatifs sociaux neufs ou en acquisition-amélioration, logements-foyer, logements saisonniers dans les stations touristiques... Application territoriale : Application régionale, en priorité dans les 3 niveaux de centralité identifiés dans la stratégie urbaine régionale, et secondairement dans les armatures locales identifiées par les territoires	
OBJECTIF 66 S'accorder sur une stratégie cohérente des mobilités avec les AOMD et définir les modalités de l'action	
LD3 - OBJ66 * Organiser un dialogue permanent entre les AOMD	Projet non concerné
OBJECTIF 68 Rechercher des financements innovants pour pérenniser le développement des transports collectifs	
LD3 - OBJ68 Établir de nouveaux équilibres économiques pour le financement des infrastructures et des services de transport et assurer leur conformité avec la stratégie régionale de chef de file de l'intermodalité.	Projet non concerné

C. LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU, et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2022-2027 approuvé par arrêté le 21 mai 2022, se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau ;
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

D. LE SAGE DU VAR

Le SAGE « Nappe et Basse Vallée du Var » a été approuvé par arrêté préfectoral le 9 août 2016. Il est constitué d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource (PAGD) comportant des dispositions dont certaines requièrent une obligation de mise en compatibilité, et d'un règlement opposable aux tiers.

Le périmètre du SAGE regroupe 20 communes pour une superficie de 346 km². Ces communes constituent une unité géographique liée hydrauliquement à la nappe du Var qui comprend le fleuve Var, le bassin versant de sa basse vallée ainsi que les aquifères les plus proches alimentant cette nappe.

Son objectif global est de favoriser les tendances au retour du faciès méditerranéen du lit du Var en valorisant les ressources souterraines et développer, auprès de toutes les populations, la connaissance du fonctionnement dynamique de ma vallée pour s'inscrire dans toutes les démarches de gestion de l'eau et d'aménagement du territoire, notamment par des démarches d'éducation à l'environnement.

Seule l'orientation stratégique « Prévenir la pollution » s'applique au projet.

E. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI), LE TERRITOIRE A RISQUE IMPORTANT D'INONDATION (TRI)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des Territoire à Risque Important (TRI), les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- Le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement et le partage de la connaissance.

A l'échelle du Territoire à Risque Important Nice/Cannes/Mandelieu, des objectifs spécifiques sont assignés en fonction des 5 Grands Objectifs établis par le PGRI.

- GO 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- GO 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- GO 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- GO 4 : Organiser les acteurs et les compétences ;
- GO 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le secteur Brancolar n'est pas exposé au risque inondation.

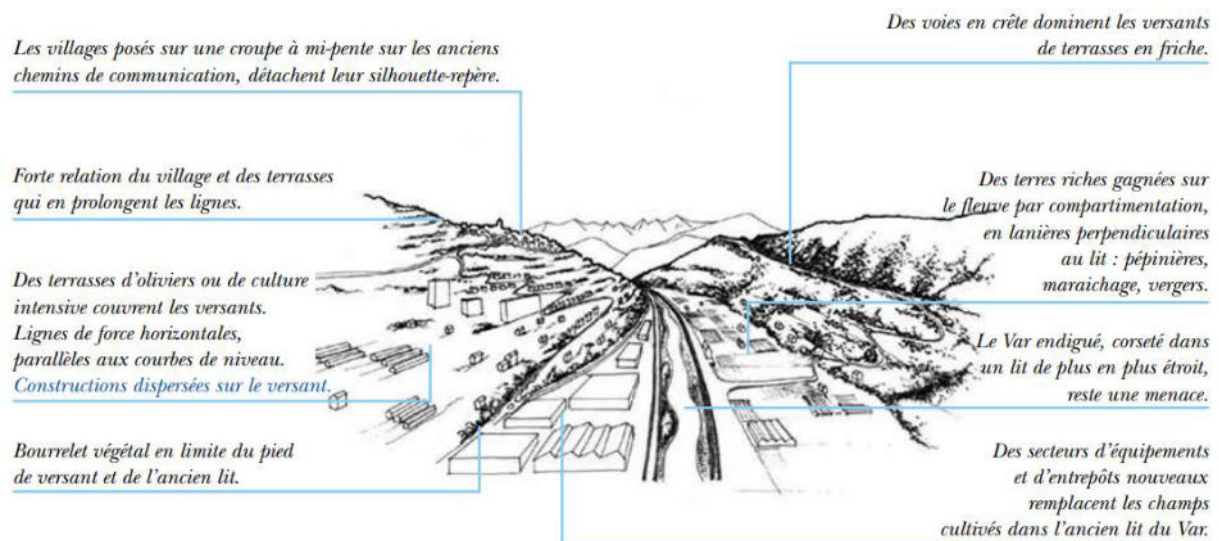
6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

a. Le contexte paysager et patrimonial

- Le paysage communal

Une grande partie de la commune de Nice se situe dans l'entité « La Basse Vallée du Var » de l'atlas paysager des Alpes-Maritimes. Cette entité est caractérisée par des constructions en fond de vallée venant concurrencer l'agriculture. Les voies sont descendues des crêtes dans le lit du fleuve. Les passages d'une rive à l'autre, longtemps difficiles, restent en nombre limité. L'estuaire du Var, enserré par une importante zone économique, représente un véritable couloir de nature.



L'entité de « la Basse vallée du Var » présente deux axes de réflexion :

- Rivières et voies de communication, liens des paysages départementaux
 - Maintenir et valoriser les fleuves et les rivières comme charpente des paysages départementaux ;
 - Mettre en valeur ou reconquérir les axes de perception majeurs ;
 - Améliorer la gestion du paysage routier.
 - Rivières et voies de communication, liens des paysages départementaux
- L'OIN : construire l'éco-vallée, projet équilibré entre la ville bâtie et la trame verte
 - Maintenir l'intégrité et la fonction de lien du fleuve ;
 - Dessiner le projet paysager des versants ;
 - Construire une image urbaine de la ville linéaire de la vallée.

Le site de projet s'inscrit plus spécifiquement dans l'entité paysagère dénommée « sous les corniches » par l'atlas paysager des Alpes-Maritimes, qui intègre la partie littorale de Nice à Monaco caractérisée par :

- Les contreforts des Alpes qui créent une côte rocheuse, rythmée par des sommets et des percées visuelles ;
- Une urbanisation concentrée au bord du littoral en bas des pentes, et qui s'élève également sur les versants plus en hauteur entraînant un impact visuel important ;
- Des lignes de crêtes boisées, souvent fragilisées par la forte pression urbaine.

- Le paysage sur le site et aux abords immédiats

Le site du projet s'intègre dans un environnement vallonné, d'altimétries fortement variables. A une cinquantaine de mètre au Nord et à l'Ouest du site on retrouve des linéaires (le long de voies routières notamment) et zones boisées en milieu anthropisé.

Le projet s'insère dans un environnement urbain composé :

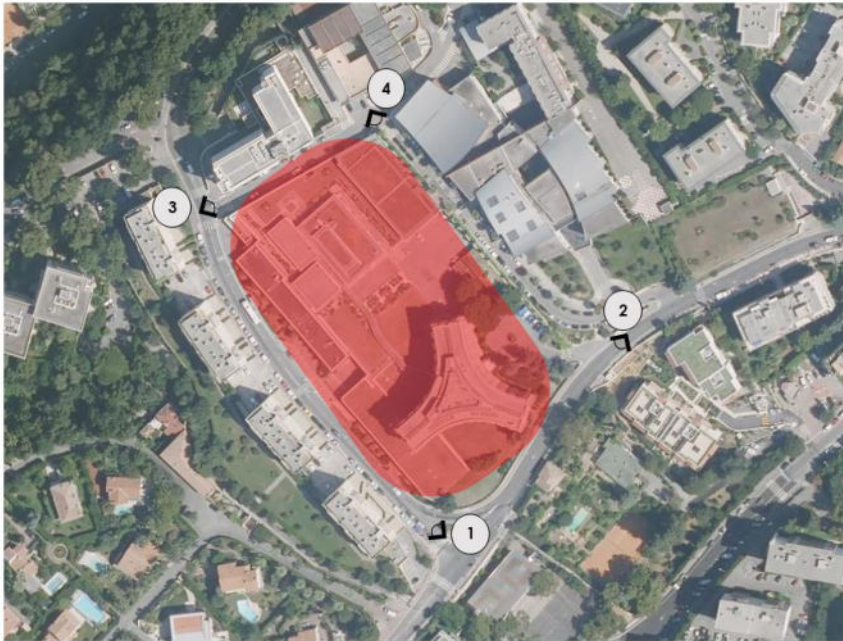
- de logements collectifs (aux premiers abords) ;
- d'habitats individuels (le long des voies historiques du quartier) ;
- d'équipements publics et de commerces (à plus large échelle).

Le site même du projet est entouré :

- Sur sa limite Sud-Ouest d'un programme de 4 bâtiments collectifs en R+6;
- Sur sa limite Sud-Est, en contrebas de la pente, de logements individuels et collectifs ;
- Sur sa limite Nord-Est, du Conservatoire de musique à rayonnement régional et d'une école primaire ;
- Sur sa limite Nord-Ouest, de la CAF et du centre AnimaNice.



(Google street)

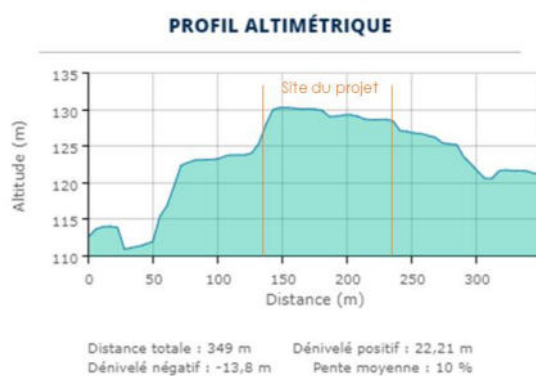


Points de vue du site :

1. Depuis l'avenue de la Marne
2. Depuis l'avenue de Brancolar
3. et 4. Depuis la rue Monnier



Profil altimétrique du Nord au Sud



Profil altimétrique de l'Ouest à l'Est

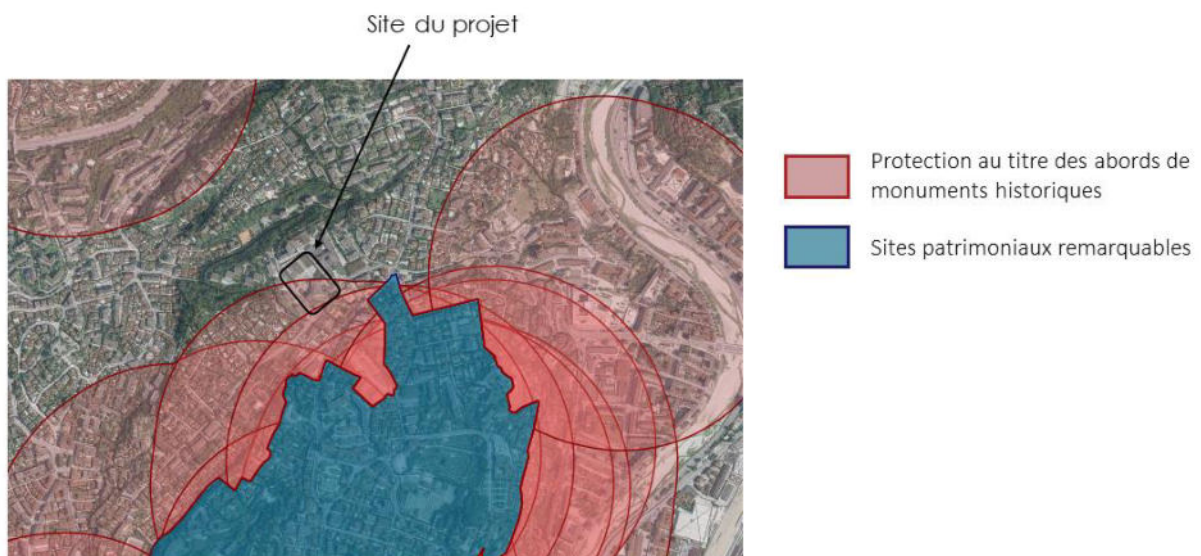
- Le patrimoine remarquable aux alentours

La commune de Nice est inscrite depuis juillet 2021 au patrimoine mondial d'Unesco en tant que « ville de la villégiature d'hiver de Riviera ». Elle est également concernée par de multiples bâtiments et sites inscrits. Les plus proches du site sont les suivants :

Nom	Protection	Distance du projet
Le Monastère de Cimiez et son parc ainsi que la croix en marbre	MH / Site inscrit	800 m
Les Arènes de Cimiez et son jardin	MH / Site inscrit	800 m
Les Thermes romains de Cimiez	Site inscrit	800 m
Le Régina, anciennement Excelsior Hôtel Regina	Immeuble inscrit partiellement	550 m (frange Sud du projet dans le périmètre des 500m)
Le Châteaux de Valrose et son parc	MH / Site classé	1000 m



Sites et immeubles classés ou inscrits (atlas.patrimoines.cultures.fr)



Périmètre des sites patrimoniaux et monuments historiques (atlas.patrimoines.cultures.fr)

Le secteur de projet est concerné par le périmètre des 500 mètres des abords des monuments historiques. Une autorisation préalable est à réaliser auprès des Architectes des Bâtiments de France. Des réunions dans le cadre de la DP ont eu lieu afin de travailler sur le projet et notamment les règles de hauteurs.



Vue depuis l'Hôtel Régina (monument Historique)

Enjeux liés au paysage :

L'intégration paysagère du projet doit être réalisée au travers de deux points :

- La préservation de l'harmonie architecturale ambiante régie notamment par l'autorisation préalable de l'ABF ;
- La préservation du caractère végétal urbain présents aux abords du site.

b. La biodiversité et les continuités écologiques

- Périmètres et classements liés au patrimoine naturel

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique :

L'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France.

Cet inventaire différencie deux types de zone :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

L'inventaire ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois, l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

Le site du projet n'est compris dans aucun périmètre de ZNIEFF.

Les sites les plus proches identifiés sont les suivants :

- ZNIEFF I : Mont Alban – Mont Boron à 3,1 km ; Grande Corniche et plateau de la justice à 3,4 km ; Vallons de Magnan, de Vallières et de Saint-Roman à 3,3 km.
- ZNIEFF II : Le Vallon de Saint-Pancrace à 2,4 km ; Mont Vinaigrier – observatoire à 1,2 km ; Mont Chauve à 2,2 km.

Arrêté préfectoral de protection de biotope :

Les APPB (arrêtés préfectoral de protection de biotope) sont un outil de protection des milieux naturels susceptibles d'abriter des espèces patrimoniales et protégées. L'objectif est d'encadrer strictement les activités, travaux, usages et installations qui seraient susceptibles de perturber ces espèces ou d'en dégrader l'habitat, dans un but de conservation et de préservation.

Le site du projet n'est pas directement concerné par un APPB.

Les sites les plus proches identifiés sont les suivants :

- Vallons de Saint-Pancrace, de Magnan, de Lingostière et des Vallières à 2,4 km
- Falaises de la Riviera à 3,3 km

Site Natura 2000 :

Les sites NATURA 2000 sont un réseau d'espaces naturels situés sur le territoire de l'Union Européenne. Chaque Etat membre propose des zones où se trouvent des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire. L'objectif est de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel du territoire européen.

Le réseau Natura 2000 comprend 2 types de zones réglementaires : les Zones de Protection Spéciale (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

- Les ZPS sont désignées à partir de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définies par la directive européenne du 25/4/1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (appelée couramment « Directive Oiseaux »).
- Les ZSC sont définies par la directive européenne du 21/05/1992 sur la conservation des habitats naturels (appelée couramment « Directive Habitats »). Une ZSC est d'abord « pSIC » ("proposé Site d'Importance Communautaire") puis " SIC " après désignation par la commission européenne et enfin "ZSC" pour " Zone Spéciale de Conservation" après arrêté du ministre chargé de l'Environnement.

Le site du projet n'est compris dans aucun périmètre Natura 2000.

Les sites les plus proches identifiés sont les suivants :

- ZSC : Corniches de la Riviera à 1,2 km ; Vallons obscurs de Nice et de Saint Blaise à 2,4 km.

Zones humides :

Les zones humides subsistent encore au cœur des paysages maralpins longtemps considérées comme dangereuses ou insalubres, elles ont été modifiées, parfois détruites. Pourtant, les zones humides remplissent des fonctions essentielles au maintien des équilibres écologiques et rendent des services à la collectivité.

Selon l'article L211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides sont définies comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles au moins une partie de l'année ». Selon leur état de conservation, les zones humides assurent tout ou au moins une partie des trois grandes fonctionnalités suivantes :

- Régulation des régimes hydrologiques : les zones humides retardent globalement le ruissellement des eaux de pluies et le transfert immédiat des eaux superficielles vers l'aval du bassin versant. Telles des éponges, elles "absorbent" momentanément l'excès d'eau puis le restituent progressivement lors des périodes de sécheresse. Elles permettent, pour une part variable suivant les sites, la réduction de l'intensité des crues, et soutiennent les débits des cours d'eau, sources et nappes en période d'étiage.
- Autoépuration et protection de la qualité des eaux : les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau en agissant comme filtre épurateur des eaux souterraines ou superficielles.
- Réservoir biologique : espaces de transition entre la terre et l'eau les zones humides présentent une potentialité biologique souvent plus élevée que les autres milieux. Lorsqu'elles sont peu anthropisées, de nombreuses espèces végétales et animales y vivent de façon permanente ou transitoire. Elles assurent ainsi des fonctions d'alimentation, de reproduction mais aussi de refuge.

C'est pourquoi leur sauvegarde est une obligation légale qui relève de l'intérêt général.

Divers organismes publics (conservatoire des espaces naturels PACA, parc naturel régional...) et services de l'état (DDTM 06) ont lancé des inventaires de zones humides pour :

- Connaître le patrimoine de leur territoire d'intervention
- Fixer des orientations, des objectifs et des actions de préservation et de restauration des zones humides.

Ainsi plusieurs milliers de zones humides ont été identifiées en région PACA. Les inventaires de zones humides ont été réalisés à différentes échelles : SAGE, PNR, PN, département.

Les inventaires des zones humides présentent certaines limites :

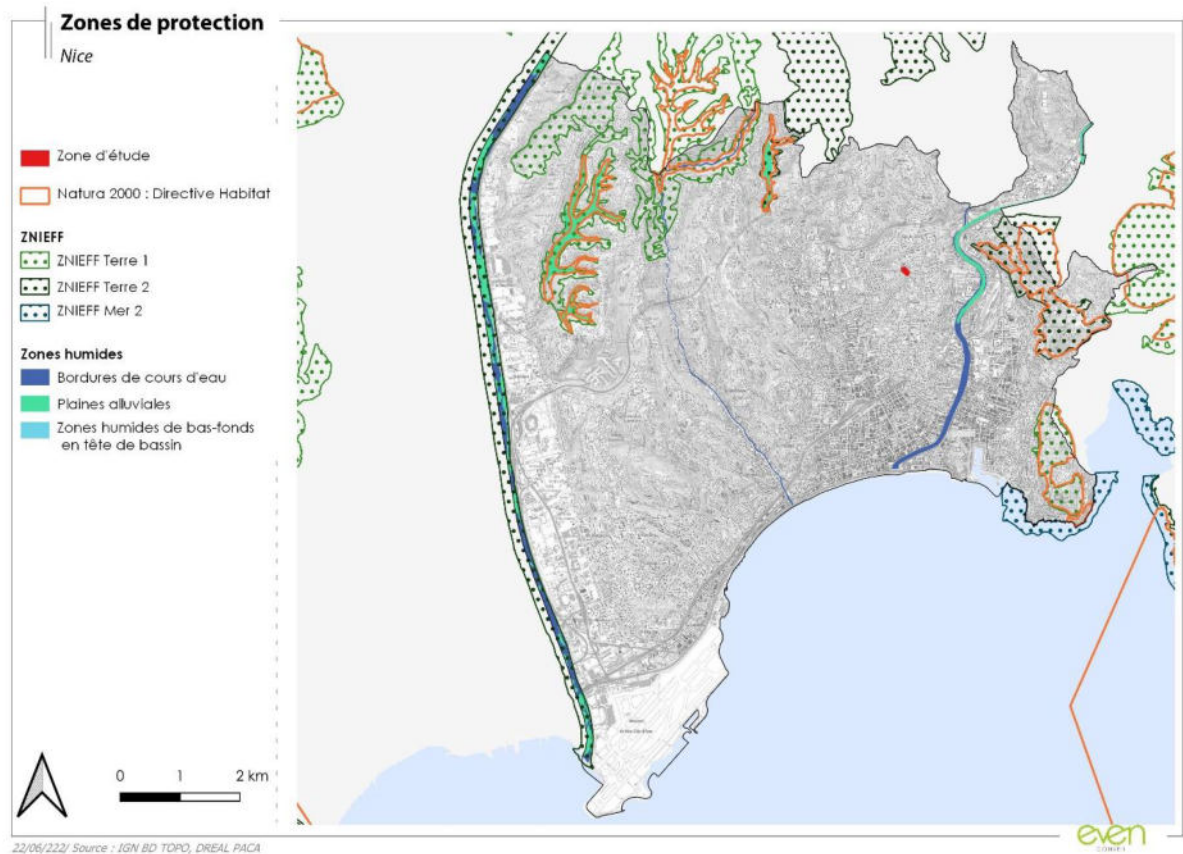
- Ils ne sont généralement pas exhaustifs, surtout en ce qui concerne les petites zones humides de 1000 à 10 000 m²
- Ils ne répondent pas toujours à la définition réglementaire actuelle, du fait de leur date de réalisation (prise en compte de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides).

A l'instar des ZNIEFF, il s'agit donc d'un inventaire correspondant à un document d'alerte qui doit être précisé si nécessaire par des inventaires botaniques et des sondages pédologiques. Selon le SDAGE, si des zones humides sont impactées, une surface de compensation équivalent à 2 fois la surface impactée doit être mise en place.

Le site du projet n'est compris dans aucun périmètre de zones humide.

La zone humide la plus proche identifiée est la suivante :

- Le Paillon à 870 m à l'est.

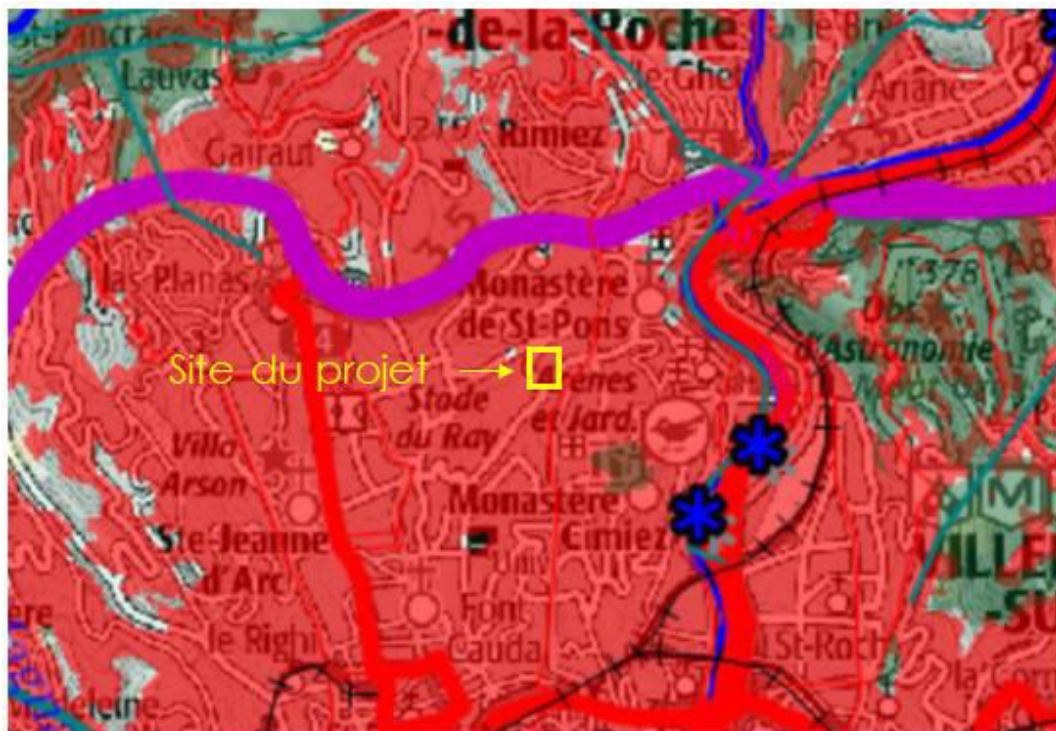


Synthèse des périmètres et classements liés au patrimoine naturel

- La Trame Verte et Bleue

A l'échelle régionale :

La déclinaison régionale de la TVB est le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Cet outil d'aménagement co-piloté par l'Etat et la Région a été réalisé en 2015. La carte ci-dessous localise la zone d'étude au sein des éléments de la TVB.

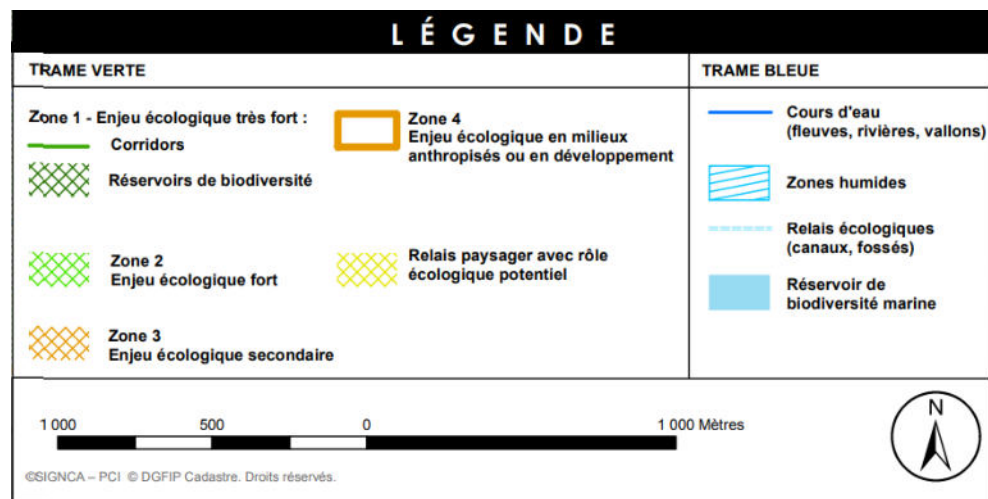
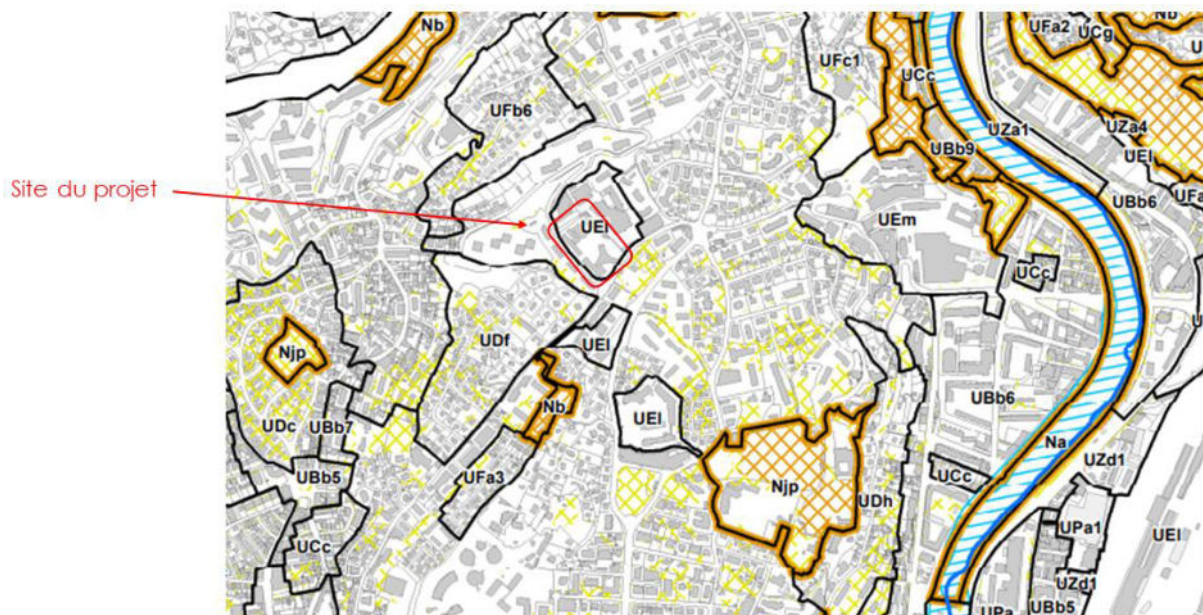


Extrait du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de la région PACA pour le secteur du projet

D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE – DREAL PACA, 2015), la zone d'étude est située au sein d'un espace artificialisé.

A l'échelle locale :

A l'échelle locale, la Trame Verte et Bleue a été réalisée à l'échelle du PLUm de Nice-Côte d'Azur (document approuvé le 25 octobre 2019, modifié le 21 octobre 2021).



Extrait de la carte de la Trame Verte et Bleue du PLUm pour le secteur de Nice

En périphérie du secteur du projet, quelques secteurs sont identifiés comme « Relais paysagers avec rôle écologique potentiel » et à « enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement ». Il s'agit des notamment des espaces boisés du quartier de Cimiez caractérisé par un tissu moins dense que dans le centre de Nice. D'autre part, le site du projet se situe à moins d'un kilomètre du Paillon, qui joue un rôle de couloir écologique pour la faune et la flore.

La Trame Verte et Bleue réalisée à l'échelle du PLUm de Nice-Côte d'Azur n'identifie pas d'enjeu particulier au niveau du site (zone UEI).

- Biodiversité du secteur

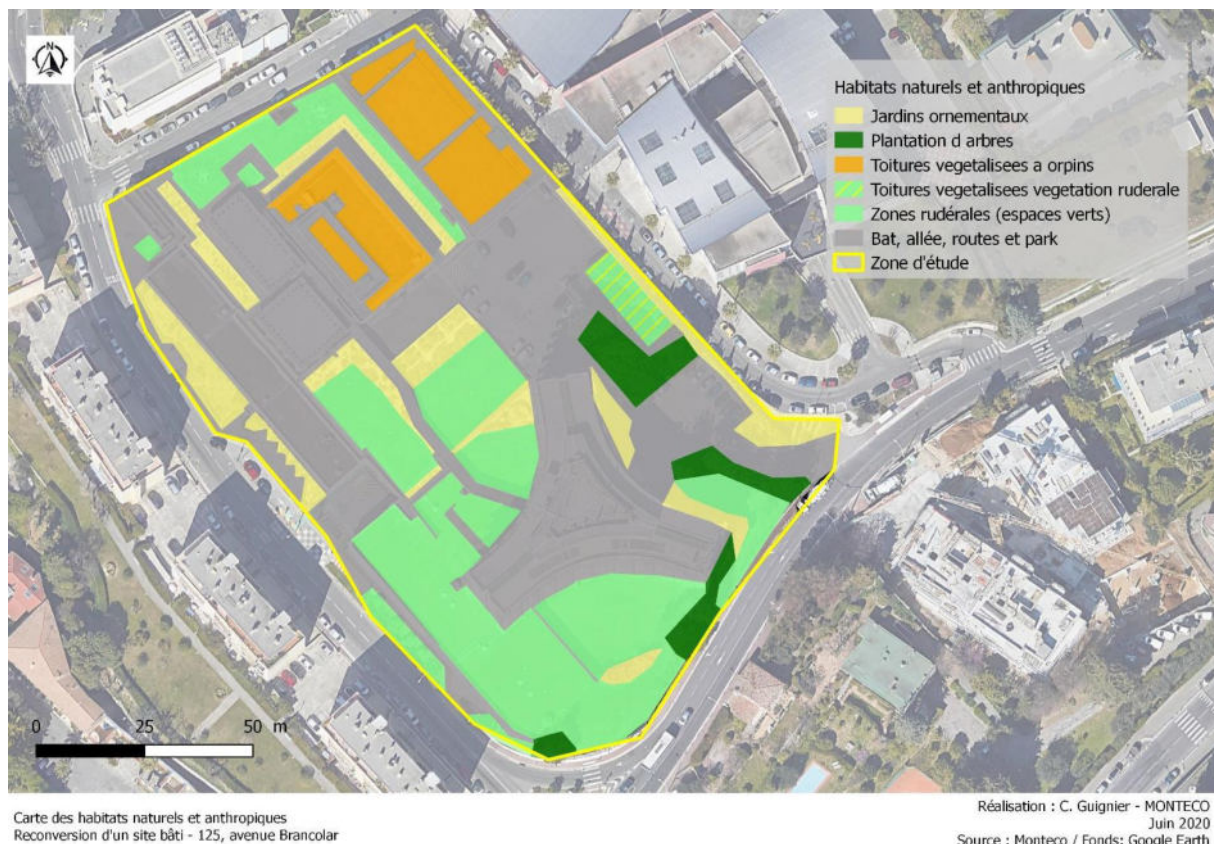
Un diagnostic écologique (volet faune, flore, habitats naturels) a été réalisé en juin 2020 et des mises à jour ont été effectuées jusqu'en octobre 2020 (en particulier pour les chiroptères) par le bureau d'étude Monteco sur le site en question, situé 125 avenue Brancolar.

Les habitats :

L'étude réalisée par Monteco identifie quatre types d'habitats :

- Jardins d'ornement

- Plantations d'arbres
- Zones rudérales (espaces verts et toitures végétalisées)
- Toiture végétalisées à orpins



Carte 3 : Carte des habitats naturels et anthropiques

Ce site bâti présente pour sa quasi-totalité des habitats anthropisés.

Les milieux naturels sont essentiellement représentés par des milieux herbacés de type rudéral où l'on retrouve des espèces plantées telle que l'Ivraie vivace (*Lolium perenne*). Cependant, ces milieux restent dominés par des espèces rudérales comme le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), l'Orge des rats (*Hordeum murinum*), le Mouron rouge (*Lysimachia arvensis*), l'Avoine barbue (*Avena barbata*), le Brome de Madrid (*Anisantha madritensis*) et quelques fois même plus spécialisées et plus méditerranéennes comme le Lotier faux pieds d'oiseaux (*Lotus ornithopodioides*), assez abondant sur le site, et le Piptathère faux millet (*Oloptum miliaceum*). Différentes de ces espèces témoignent d'un sol assez sableux et de conditions plutôt sèches.

Certaines toitures végétalisées sont couvertes de différents sédums : Orpin blanc (*Sedum album*) dominant ainsi que quelques Orpins de Nice (*Sedum sediforme*) et Orpin blanc-jaunâtre (*Sedum ochroleucum*). Ce type d'habitat est à rapprocher, dans un contexte naturel, aux pelouses médio-européennes sur débris rocheux.

Une des toitures végétalisées est couverte d'une diversité spécifique plus importante que les autres espaces verts car en étant inaccessible, elle évite les piétinements et le fauchage régulier.

Les autres milieux semi-naturels sont caractérisés par des plantations d'arbres et des jardins d'ornements. Les plantations d'arbres sont petites et localisées et présentent à la fois des espèces indigènes comme le Pin maritime (*Pinus pinaster*) ou l'Olivier (*Olea europaea*) mais également des espèces exotiques comme le cèdre (*Cedrus sp.*). Les jardins d'ornement présentent des espèces herbacées généralement exotiques (*Yucca*, *Aloe*, ...) mais aussi quelque fois des espèces plus méditerranéennes comme la Lavande (*Lavandula angustifolia*), le Jonc spartier (*Spartium junceum*), le Sumac fustet (*Cotinus coggygria*) ou le Laurier rose (*Nerium oleander*), cette dernière

espèce étant ici plantée. Certaines de ces espèces sont dites envahissantes comme le Cotonéaster laiteux (*Cotoneaster lacteus*).

La flore :

Au moment de l'étude, aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été identifiée sur la zone d'étude malgré une attention particulière portée sur les espèces potentiellement présentes, c'est-à-dire se développant en zones rudérales de ce secteur des Alpes-Maritimes telles que l'Alpiste aquatique (*Phalaris aquatica*) ou la Lavatère ponctuée (*Malva punctata*).

Cas du Laurier rose – *Nerium oleander* : l'espèce est présente sur le site. Bien que protégé en France et déterminante pour les ZNIEFF PACA, on considérera ici qu'il s'agit d'individu plantés, hors de leur contexte naturel et que par conséquent, l'espèce ne présente pas ici d'enjeu de patrimonialité.

Aucune espèce végétale patrimoniale n'est donnée dans la bibliographie pour le site d'étude (Silene Flore – juin 2020).

Différentes espèces végétales invasives sont présentes sur le site :

- Paspale dilaté - *Paspalum dilatatum* : statut* « majeur » en PACA,
- Yucca - *Yucca gloriosa* : statut « modéré » en PACA,
- Agave d'Amérique – *Agave americana* : statut « majeure » en PACA,
- Cotonéaster laiteux – *Cotoneaster lacteus* : statut « Alerte » en PACA,
- Bambou traçant - *Phyllostachys flexuosa* : statut « Emergente » en PACA.

**statuts ou catégories proposés par le CBN Med pour les Espèces Végétales Exotiques Envahissantes Alpes-Méditerranée.*

A ce jour, les enjeux pour la flore et les habitats naturels apparaissent comme très réduits pour ce site présentant essentiellement des habitats d'origine anthropique où s'exprime essentiellement une flore caractéristique de milieux rudéraux.

La faune :

- Amphibiens

Aucune espèce identifiée sur site, ni donnée recueillie.

- Reptiles

Aucune observation bibliographique concernant la zone d'étude recueillie. Néanmoins, l'étude précise que diverses observations de reptiles ont pu être récoltées sur la commune de Nice, au lieu-dit de Cimiez, à proximité directe de la zone d'étude, sur la base de données en ligne Faune Paca, consultées pour la dernière fois le 03/06/2020. Il s'agit du lézard des murailles (en nov. 2015), de la tarente de Maurétanie (en juil. 2019) et de la coronelle girondine (en mai 1989).

Lors des observations effectuées sur site au printemps 2020 par le bureau d'étude, une espèce de reptile a pu être inventoriée directement dans l'escalier menant à la rue Monnier, à l'Ouest du bâtiment 3 sur zone d'étude. Il s'agit de la Tarente de Maurétanie (*Tarentola mauritanica*), espèce commune et ubiquiste non menacée dans la région. De nombreux individus semblent être présents sur le site.

- Insectes

Nous pouvons mentionner la présence au sud de l'aire d'étude d'une petite station de Pariétaire judaïque (*Parietaria judaica*). Cette espèce est la plante hôte d'un papillon patrimonial rare et localisé : la Vanesse des Pariétaires *Polygonia egea* (Cramer, 1775). Cette espèce déterminante ZNIEFF en PACA est classée en Danger d'extinction (EN) sur les listes rouges régionales et nationales et possède un enjeu de conservation fort. Néanmoins,

pour le site d'étude, la station présente des conditions plutôt défavorables : orientation nord, ombrage du toit.... La potentialité pour l'espèce est assez réduite. Les prospections réalisées par le bureau d'études en juillet (oeufs ou chrysalides observables sur la plante hôte l'ensemble des stades de développant pris en compte) n'ont également pas abouti à l'observation de l'espèce.

- Avifaune

Plusieurs observations bibliographiques à proximité de la zone d'étude (quartier de Cimiez) ont pu être recueillies pour l'avifaune sur la base de données Faune-PACA : Mésange huppée (en mars 2020) ; Pic vert, Verdier d'Europe, Fauvette à tête noire, Mésange charbonnière, Pies bavardes, Choucas des tours et Bergeronnette grise (en fév. 2020) ; Pigeon ramier, Capucins bec-de-plomb (en mai 2019) ; Merles noirs (en mai 2019) ; Hirondelles rustiques (*Hirundo rustica*) et Fauvette mélanocéphale (en avr. 2019) ; Goéland leucophaea, Fauvette mélanocéphale et Mésange charbonnière (en mars 2019).

A noter que la nidification d'hirondelles est connue à proximité de la zone d'étude (Source : Demande de dérogation à la protection des espèces animales : Oiseaux, Chauve-souris et Reptiles lors de la démolition du stade du Ray, IF Ecologie).

Lors des observations réalisées sur site (ensemble des façades des huit bâtiments) au printemps 2020 aucun nid n'a été identifié et aucun oiseau n'a été observé.

- Chiroptères

Aucune observation bibliographique concernant le site du projet n'a été recueilli.

Une étude réalisée dans le centre de Nice en 2015 (Asellia) a permis de mettre en évidence la présence de quatre espèces chassant dans le centre-ville : Molosse de Cestoni, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle commune et Vespère de Savi. Ces espèces gites probablement sur ou à proximité directe du centre-ville.

A noter que des colonies de Molosse de Cestoni sont connues à proximité de la zone d'étude au niveau du stade du Ray (Source : Demande de dérogation à la protection des espèces animales : Oiseaux, Chauve-souris et Reptiles lors de la démolition du stade du Ray, IF Ecologie).

Les transects et points d'écoute crépusculaires réalisés le 29 mai 2020 depuis l'extérieur du site n'ont pas permis de mettre en évidence la présence de chiroptères gisant directement dans les bâtiments. Seuls quelques contacts de Pipistrelle de Kuhl en chasse sont à signaler une vingtaine de minute après la tombée de la nuit. La présence de Molosse de Cestoni gisant dans les bâtiments semble donc exclue. Concernant les gîtes arboricoles, l'étude note seulement la présence d'un vieil Olivier présentant plusieurs micro-cavités et paraît donc modérément potentiel pour les chiroptères en gîte.

Un passage complémentaire diurne et crépusculaire a été réalisé le 17 juillet 2020 par Emma Vincent (Asellia) pour les chiroptères, les reptiles et l'entomofaune. Les comportements de chauves-souris en vol ont été observés à l'oeil nu avant l'obscurité, puis à l'aide d'une caméra thermique professionnelle Pulsar Helion XP38 une fois la nuit tombée. Les différentes espèces de chiroptères présentes ont été identifiées à l'aide d'un détecteur actif (micro Dodotronic – Ultramic 250 K couplé à l'application Batrecoorder). **Aucun individu n'est sorti des bâtiments mais plusieurs espèces ont pu être observées en vol : Molosse de Cestoni - *Tadarida teniotis*, Pipistrelle de Kuhl - *Pipistrellus kuhlii* et Vespère de Savi - *Hypsugo savii*. Lors de l'expertise de février 2022 aucun chiroptère n'a pu être observé que ce soit dans les bâtiments en gîte ou au crépuscule en sortie de gîte**

Enjeux liés à la biodiversité :

Le site n'est pas concerné directement par des périmètres ou zone de protection écologique. Il ne présente que très peu de sensibilités liées aux milieux naturels ou à la présence de biodiversité dans la mesure où il s'agit d'un secteur déjà urbanisé dans lequel les éléments de connaissance n'identifient pas d'espèces patrimoniales protégées.

Le projet ne présente pas d'enjeu pour les réservoirs ou corridors écologiques. Le projet est une opportunité pour améliorer la nature en ville à l'échelle de ce secteur.

Des recommandations sont toutefois envisageables :

- Le retrait des espèces invasives présentes sur site avec protocole d'élimination pour éviter leur dissémination ;
- Le recours aux espèces indigènes pour la future végétalisation du site ;
- La limitation des éclairages artificiels dans le futur projet.

c. Les risques naturels et technologiques

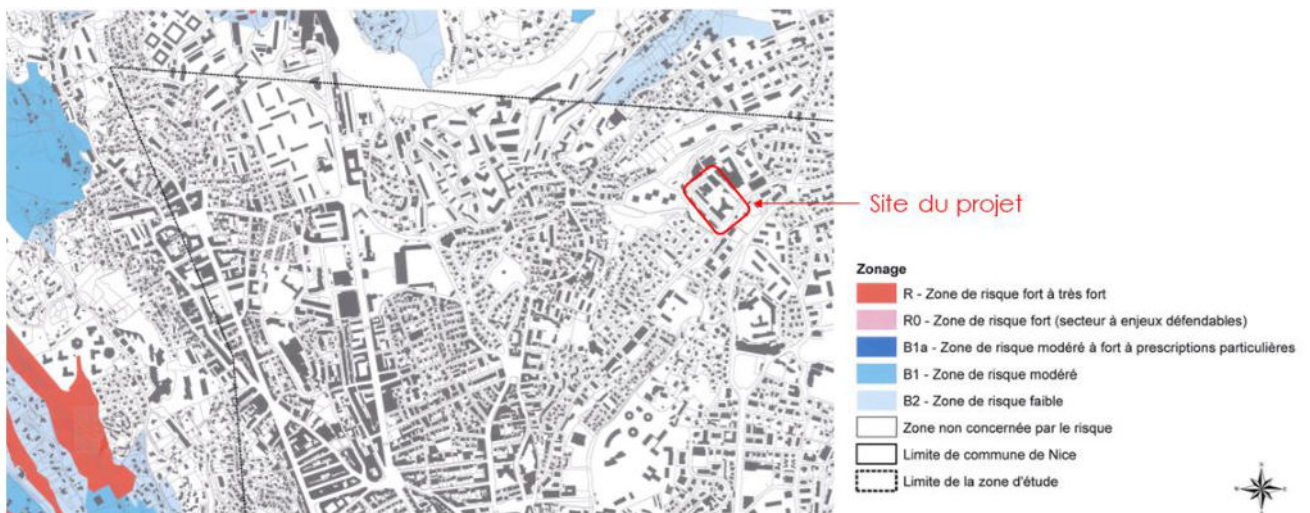
Pour la commune de Nice, plusieurs risques ont été recensés :

- Feu de forêt ;
- Inondation ;
- Mouvement de terrain ;
- Séisme ;
- Retrait/gonflement des argiles ;
- Risque industriel ;
- Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels
- Transport de marchandises dangereuses.

Le risque incendie feu de forêt :

La commune de Nice présente un PPR incendie de forêt qui a été approuvé en février 2017. Ce dernier divise la commune en 5 zones :

- Zone Rouge (R) dont le niveau de risque est fort à très fort ;
- Zone Rose (Ro) dont le niveau de risque est fort ;
- Zone bleue (B1) comprenant trois zones :
 - o B1a dont le niveau de risque est modéré à fort ;
 - o B1b dont le niveau de risque est modéré ;
 - o B2 dont le niveau de risque est faible.

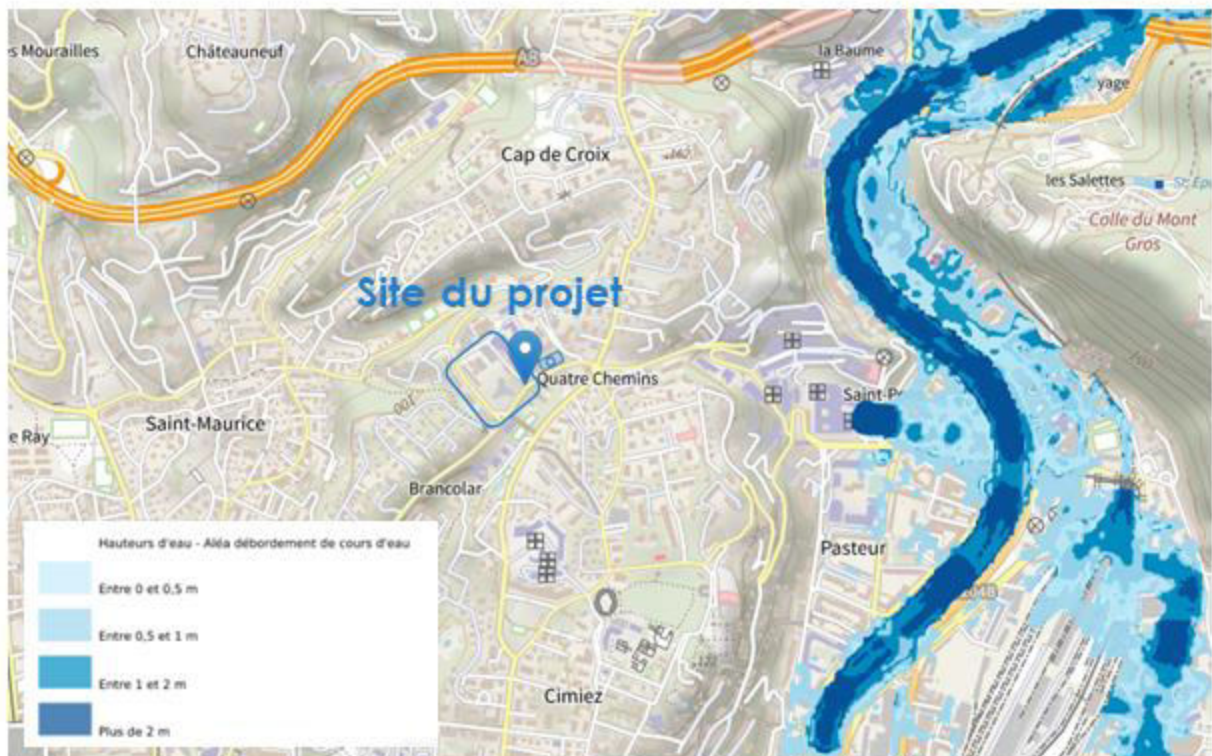


Plan de Prévention du Risque Incendies de forêt (Source : alpes-maritimes.gouv)

Le site de projet est situé en dehors du périmètre du PPRif et donc des zones de risque.

Le risque inondation :

Concernant le risque inondation, la commune de Nice est soumise à un Territoire à risque important d'inondation (TRI), à un Plan de prévention des risques inondation (PPRI) et fait l'objet d'un Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).



Hauteur d'eau de l'aléa débordement de cours d'eau (Source : Géorisque)



Délimitation du TRI par rapport au secteur du projet (Source : Géorisque)

Le site du projet n'est pas concerné par le PPRI de la Basse vallée du Var, ni par le TRI, ni par un aléa inondation par débordement.

Le site étant imperméabilisé, le projet doit limiter le ruissellement pour éviter l'aggravation du risque inondation.

Le risque mouvement de terrain :

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

La commune de Nice possède un PPR Mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2020.



*Plan de prévention des risques naturels prévisibles relatifs aux mouvements de terrain
(Source : alpes-maritimes.gouv)*

Le site du projet n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain.

Le site est situé à proximité de zones classées EbpRa définies par un risque d'éboulement et de ravinement faible à modéré. Leur classement n'affecte pas le projet.

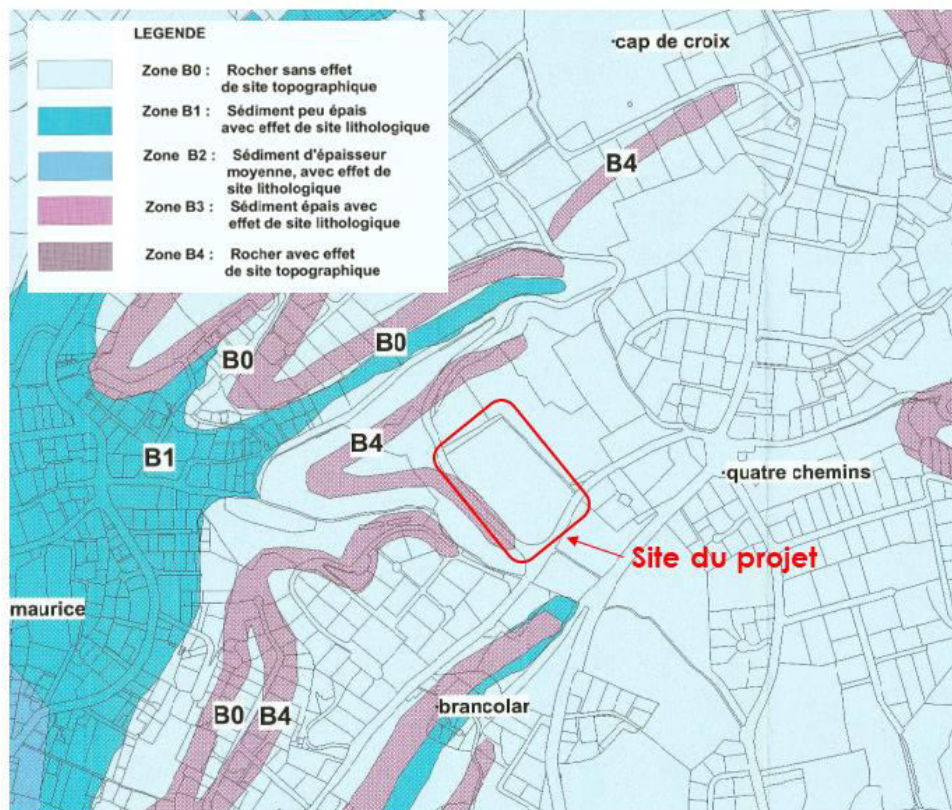
Le risque sismique :

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 :

- Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de Nice est caractérisée par une sismicité moyenne (4).

Un PPRN Séisme, approuvé le 28 janvier 2019 encadre ce risque sur la commune. Le zonage de ce PPRN sur le secteur du site est présenté sur la figure suivante :



Plan de prévention du risque sismique (Source : alpes-maritimes.gouv)

Le projet s'implante majoritairement sur les zones d'aléa sismique B0, cependant, une petite partie sur la limite Sud-Ouest de la parcelle semble être concernée par les zones d'aléa sismique B4.

Dans le cas où le projet est à cheval sur deux zones, le règlement précise que :

« La possibilité est laissée au maître d'ouvrage de réaliser une étude pour conclure sur le niveau d'aléa présent sur la parcelle. En l'absence de diagnostic spécifique, c'est le règlement afférent à la zone la plus contraignante qui s'applique. »

Le risque retrait/gonflement des argiles :

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide : réhydratation des sols) et des tassements (période sèche : déshydratation et rétractation des sols) générant des mouvements de terrain différentiels.

Ceux-ci peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Ce phénomène est susceptible de s'intensifier à l'avenir en raison du changement climatique qui s'accompagne d'une plus grande fréquence et intensité des phénomènes extrêmes de sécheresse et de pluie.



Aléa retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisque)

La zone d'étude est soumise à un aléa moyen de retrait gonflement des argiles.

Risque nucléaire :

Aucune installation nucléaire n'est recensée à moins de 20 km de la commune de Nice et donc du site du projet.

Le site du projet n'est pas concerné par un risque nucléaire direct.

Risque industriel :

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). La commune de Nice enregistre 50 installations sur son territoire.

Dans un rayon de 1000m autour du site du projet, deux installations classées sont recensées :

- SA TOTAL MARKETING SERVICES / En exploitation avec titre / Non Seveso
- Centre Hospitalier universitaire / En fin d'exploitation / Non Seveso / Numéro SIRET : 48311782600014

Les installations industrielles déclarant des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols sont recensées au nombre de 27 sur le périmètre de la commune de Nice.

Dans un rayon de 5000m autour du projet, 28 installations sont recensées. Il s'agit notamment d'industries.

Le site du projet est concerné par le risque industriel et notamment par le risque de pollution liée à la présence d'industries.

Transport de marchandises dangereuses :

Le risque transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, fluviale ou canalisation.

Il est à noter que le risque lié aux canalisations est un risque fixe (à rapprocher des risques liés aux installations classées) alors que celui lié aux transports modaux (routiers, ferroviaires et fluviaux) est un risque mobile par nature et couvert par un régime réglementaire totalement différent.

Sur la zone d'étude on retrouve le risque suivant :

- Le TMD par canalisations

La zone d'étude est concernée par une canalisation de transport de gaz naturel exploitée par la société GRTgaz, passant sous la route de Turin. Le risque est compris dans un périmètre de 1000m autour du projet rue Brancolar.

La maîtrise des risques liés à la présence de la servitude I3 (relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution du gaz) est encadrée par arrêté préfectoral du 9 août 2016. **Le projet se situe plus exactement à 900 m de passage de la canalisation de gaz, il n'est donc pas directement concerné par ce risque.**

Enjeux liés aux risques :

- La gestion de l'aménagement du projet et de son imperméabilisation pour ne pas aggraver le risque inondation par ruissellement ;
- La réalisation d'une étude des aléas sismiques par le maître d'ouvrage pour conclure sur le niveau d'aléa présent sur la parcelle ou la prise en compte du règlement afférent à la zone la plus contraignante qui s'applique ;
- La prise en compte du risque industriel et notamment du risque de pollution liée à la présence d'industries.

d. Déplacements et trafic

L'étude trafic réalisée par CeRyX Trafic System en 2020 et actualisée en 2022 nous informe sur les éléments suivants.

Le trafic routier est important autour de la zone du projet, en particulier sur l'avenue de la Marne et l'avenue de Brancolar qui se situent le long du projet. Les charges sont particulièrement importantes en Heure de pointe du matin (HPM) et Heure de pointe du soir (HPS) notamment sur l'Avenue Brancolar.

Deux des quatre carrefours à feux situés à proximité du site avenue Brancolar sont très chargés en HPM et HPS causant des remontées de files.

La visibilité est limitée depuis rue Monnier pour aller avenue de la Marne.

Pour réguler le trafic, des zones à 30km/h sont présentes rue Monnier et sur le tronçon Nord de l'avenue de la Marne ainsi que des ralentisseurs (un plateau rue Monnier et des coussins berlinois avenue de la Marne).

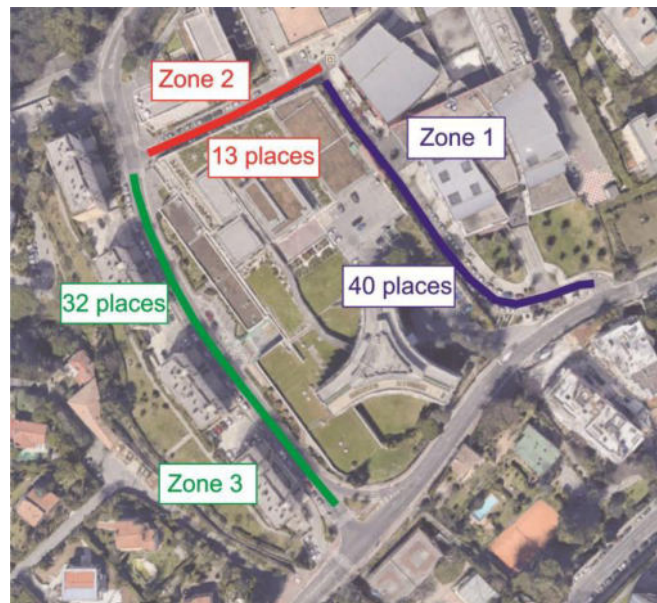
Concernant les moyens de déplacement, les abords du site :

- Sont concernés par deux lignes de bus et deux arrêts de bus (aller et retour) ;
- Sont dépourvus d'aménagement cyclable ;
- Sont caractérisés par des aménagements piétons majoritairement confortables mais soumis à des discontinuités (avenue de Champagne trottoir d'un seul côté, arrêt du trottoir avenue Brancolar, trottoir ouest rue Monnier peu large)

Concernant le stationnement, pour les trois zones étudiées, le taux d'occupation est très élevé voir saturé à certaines heures de la journée. Le nombre total de places enquêtées est de 85 et s'organise de la manière suivante :

- 40 places dans la zone 1 rue Monnier (97% d'occupation) ;

- 13 places dans la zone 2 sur la rue Monnier Nord (94% d'occupation) ;
- 32 places dans la zone 3 avenue de la Marne dont 5 pour VE et autopartage (84% d'occupation et 96% si l'on exclut les places autopartage et VE).



Les différentes zones de stationnement (Etude du trafic, CeRyX, 2022)

Les taux de rotation sont quant à eux très faibles. Le stationnement autour de la zone n'est donc pas fonctionnel ce qui incite aux stationnements illicites. Le stationnement illicite entraîne des gênes pour le bon fonctionnement de la circulation et des aménagements : gêne l'accès aux places d'autopartage / VE, l'accès des bus aux arrêts et l'accessibilité piétonne (stationnement sur les trottoirs).



Carte de synthèse du diagnostic du trafic (Etude du trafic, CeRyX, 2022)

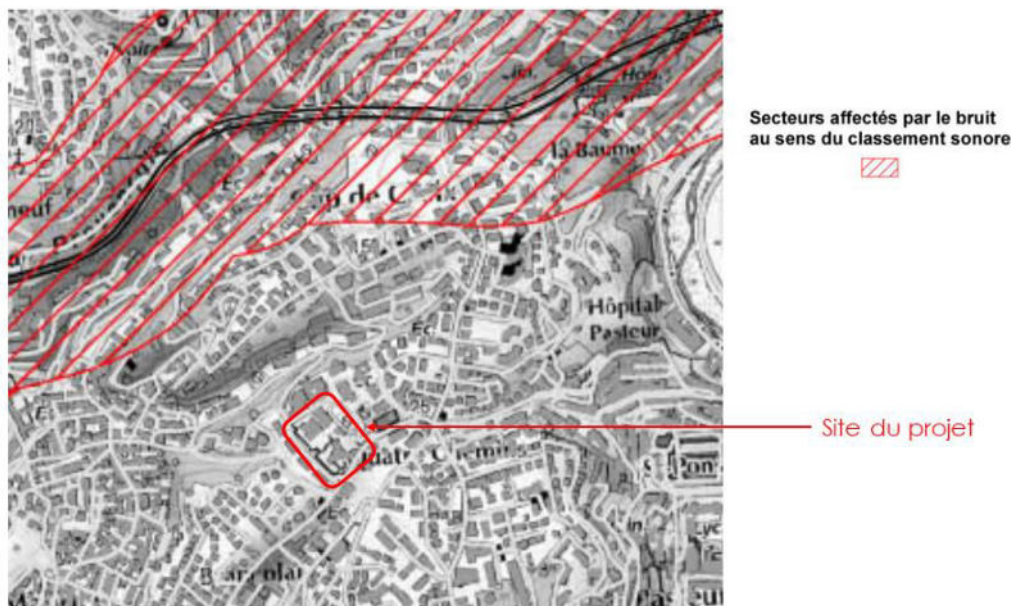
Enjeux liés aux déplacements et au trafic :

- Gérer le stationnement pour limiter les stationnements illicites ;
- Prévoir des stationnements adaptés aux futurs usages du site pour éviter l'augmentation du stationnement illicite (des places privées dédiées aux logements, des places libres pour l'accès aux commerces, des places de livraison...);
- Garantir et faciliter les accès PMR ;
- Permettre la lisibilité des itinéraires et des stationnements pour garantir la fluidité et sécurité des flux (améliorer la visibilité par le traitement du muret de l'angle rue Monnier et avenue de la Marne, prévoir une signalisation adaptée, sécuriser les sorties de parkings...);
- Promouvoir les mobilités alternatives (maintenir la station de recharge VE et autopartage, limiter le nombre de places par logement, développer l'accessibilité des transports en commun, améliorer la qualité des zones piétonnes afin de garantir leur sécurisation, réaliser des aménagements qualitatifs – de type espaces paysagers, mobiliers urbains – ...) pour limiter les flux motorisés ;
- Proposer une porosité piétonne entre les différents espaces et équipements publics.

e. Les nuisances et pollutions

Nuisances sonores :

La Métropole de Nice-Côte d'Azur dispose d'un **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE III)** approuvé par arrêté préfectoral du 17/07/2019. Ce dernier identifie des bâtiments ou groupes de bâtiments dépassant les valeurs limites définies réglementaires et permet d'apprécier les enjeux en termes de population exposée. Le PPBE identifie des zones de dépassement réglementaire aux abords de l'autoroute A8. **Le site du projet n'est pas concerné par les zones de dépassement réglementaire, il se situe à 700m de l'A8.**



Carte des secteurs affectés par le bruit au sens du classement sonore (Sources : alpes-maritimes.gouv)

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

- Des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE)
- Du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE).

Le classement des infrastructures de transports terrestres en 5 catégories sonores et la délimitation géographique en secteurs dits « affectés par le bruit » de part et d'autre de l'infrastructure constituent un dispositif réglementaire préventif qui permet de fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles devront respecter, et de disposer d'une base d'informations pour des actions complémentaires à la réglementation acoustique des constructions. Ils sont définis par l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 en fonction des niveaux sonores de référence.

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
$L > 81$	$L > 76$	1	$d = 300 \text{ m}$
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	2	$d = 250 \text{ m}$
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	3	$d = 100 \text{ m}$
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	4	$d = 30 \text{ m}$
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	5	$d = 10 \text{ m}$

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 de l'arrêté du 30 mai 1996, comptée de part et d'autre de l'infrastructure



Classement sonore des infrastructures de transport terrestres (Sources : alpes-maritimes.gouv)

La commune de Nice est marquée par plusieurs voies routières très fréquentées et traversant l'agglomération ce qui entraîne un impact significatif. **Le secteur de projet est concerné par les nuisances induites par l'avenue de la Marne et l'avenue de Brancolar ayant un impact considéré de modéré.**

L'étude du trafic réalisée par CeRyX montre globalement que **les charges de trafic enregistrées sur les axes de circulation aux abords du site sont relativement importantes**. Le trafic le plus important autour de la zone d'étude se situe **sur l'avenue de Brancolar dans le sens Sud vers Nord** avec 878 uvp/h¹ en HPM et 744 uvp/h en HPS à partir du carrefour avec l'avenue de la Marne.

Concernant la rue Monnier le flux du trafic se multiplie quasiment par 4 dans la portion à sens unique en passant de 68 uvp/h en HPM à 255 uvp/h en HPS, et double pratiquement dans la partie à double sens en passant de 177 uvp/h en HPM à 300 uvp/h en HPS.

¹ uvp/h = unité de véhicules particuliers par heure. Dans la méthode de calcul utilisée ici, un poids lourd (PL) ou un bus (TC) compte pour 2 uvp, un véhicule léger (VL) pour 1 uvp et un 2 roues pour 0,5 uvp

Les voies de circulations autour du projet sont quant à elles très peu fréquentées par les poids lourds avec seulement 3 véhicules empruntant l'avenue de la Marne et 2 la rue Monnier en HPM contre 0 en HPS. Pour les transports en commun, 7 bus empruntent l'avenue de la Marne et 8 l'avenue de Brancolar en HPM et respectivement 8 et 9 en HPS.

Une étude « bruit » a été réalisée par le bureau d'études VENATECH.

Les mesures d'état sonore initial ont été effectuées du mardi 14 juin à 11h au mercredi 15 juin à 11h, par Monsieur Maxime LYBEERT, technicien acousticien.

Les points de mesure réalisés sont localisés sur le plan ci-dessous.



Localisation des points de mesures

Une zone est considérée en ambiance sonore modérée si le niveau de bruit ambiant existant est tel que les deux conditions suivantes sont réunies :

- $L_{Aeq}(6h-22h) < 65 \text{ dBA}$
- $L_{Aeq}(22h-6h) < 60 \text{ dBA}$

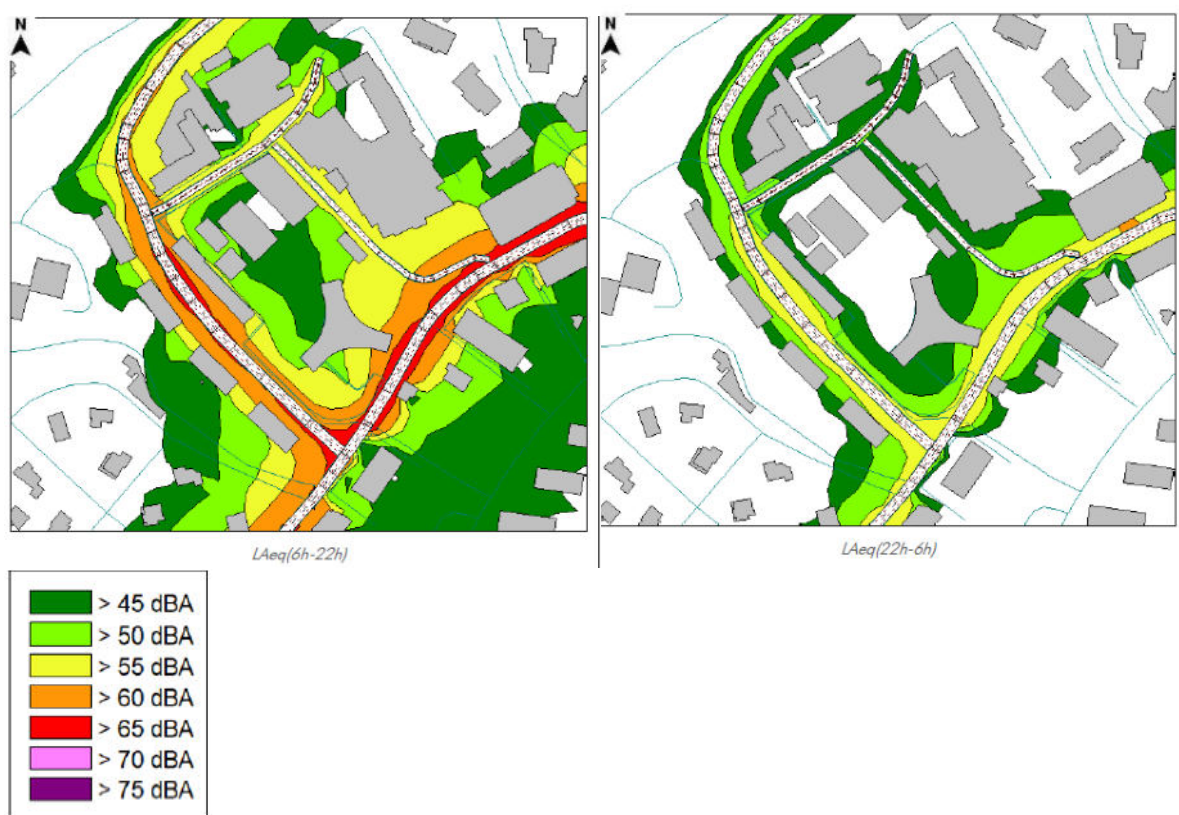
Une zone peut être qualifiée en ambiance sonore modérée, modérée de nuit (si seul le critère nuit est vérifié) ou non modérée.

Les tableaux suivants récapitulent les résultats des mesures (valeurs arrondies au demi-décibel près) :

Point de mesure	Adresse	Niveau de bruit L_{Aeq} mesuré en dBA		Ambiance sonore préexistante
		6h-22h	22h-6h	
1	Rue Monnier 06100 Nice	55,5	46,5	Modérée
2	Avenue de la Marne 06100 Nice	58,5	52,0	Modérée
3	Avenue de Brancolar 06100 Nice	64,5	56,0	Modérée

L'ensemble des mesures effectuées est représentatif d'une ambiance sonore préexistante modérée, de jour comme de nuit.

Les cartographies de bruit de l'état initial sont présentées ci-après et permettent d'évaluer l'ambiance sonore pour chacune des périodes diurne (6-22h) et nocturne (22-6h) sur l'ensemble du périmètre de l'étude. Les cartographies de bruit sont réalisées à une hauteur de 4m au-dessus du sol.



Cartographies sonores en dBA à 4m au-dessus du sol – Etat initial

Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels :

La commune de Nice recense 21 sites pollués ou potentiellement pollués et 1217 anciens sites industriels sur son territoire.

D'après la base de données CASIAS, six anciens sites industriels et/ou activités de services sont recensés dans un rayon de 500m autour du site du projet.

D'après la base de données ex-BASOL, aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est recensé sur le site du projet ni dans un rayon de 500m.

Une étude environnementale du site a été réalisée en juillet 2020 par Arcadis. Elle identifie 4 sources potentielles de pollution des sols par le risque de présence d'hydrocarbures, BTEX, HAP, COHV, métaux lourds et/ou PCB :

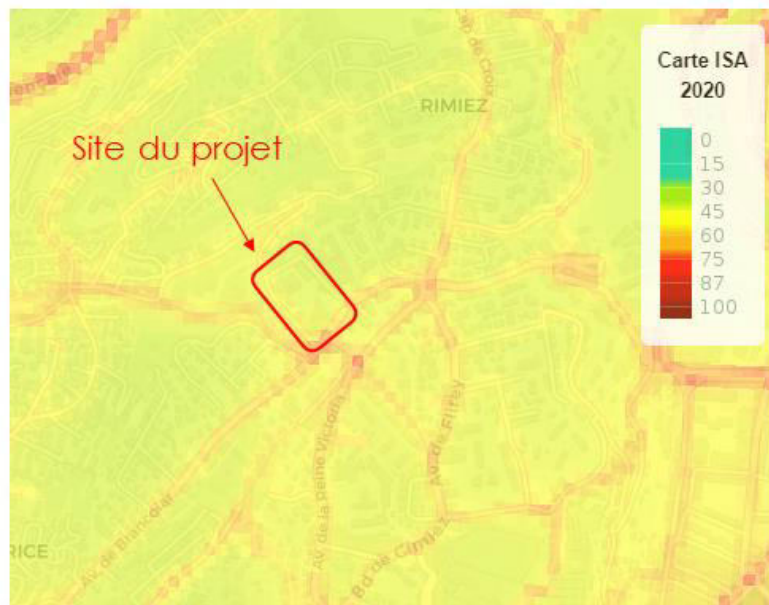
- Anciennes citernes d'huile de vidange enterrées (aujourd'hui retirées) – Risque de présence fort
- Ancienne cuve à gazole enterrée (fuite de l'ancienne cuve possible) – Risque de présence fort
- Séparateur d'hydrocarbures enterré – Risque de présence modéré
- Anciens transformateurs PCB aériens (remplacés en 1988) – Risque de présence faible

Le site n'est pas concerné par le risque de pollution des sols. Cependant, à la suite de l'étude menée par Arcadis, la réalisation de sondages sur l'état des sols au niveau des sources de pollutions recensées est recommandée.

La qualité de l'air :

L'association AtmoSud se charge de la surveillance de la qualité de l'air dans la région PACA. Le département des Alpes-Maritimes, par sa topographie partagée entre littoral et montagne, offre une répartition contrastée de la pollution. Ainsi l'étroite zone côtière très urbanisée est soumise à une pollution urbaine générée majoritairement par les transports, le secteur résidentiel (utilisation du chauffage) et l'activité industrielle. Le moyen et l'arrière-pays, espaces plus ruraux, sont moins concernés par cette pollution urbaine mais sont davantage exposés à une pollution photochimique.

La commune de Nice présente une qualité de l'air annuelle moyenne à mauvaise au niveau des voies routières.



Carte de l'Indice Synthétique Air (ISA) – (Source : AtmoSud, 2022)

L'Indice Synthétique Air (ISA), qui cumule les concentrations de particules fines PM10, dioxyde d'azote (NO2) et ozone (O3) sur une année, permet de visualiser les zones les plus impactées par la pollution chronique, qui correspond à une exposition continue des populations. **La qualité de l'air est ici caractérisée de dégradée.**

Des mesures réalisées par ATMO Sud entre 2019 et 2021 sur la station de type fond urbain Nice Arson située à proximité de la zone d'étude viennent compléter cette analyse.

Elles rendent compte de concentrations moyennes annuelles en NO2, PM10, PM2.5 et O3 sur la station qui respectent les valeurs limites réglementaires fixées pour chacun des polluants. Les concentrations de NO2 et PM10 s'approchent de l'objectif de qualité en concentration annuelle en restant toutefois supérieurs. Quelques dépassements journaliers de PM10 ont été observés en 2021. Le nombre de dépassements journalier est plus important pour l'ozone et s'approche du nombre de dépassements autorisés.

La qualité de l'air sur le site du projet est qualifiée par ATMO Sud en 2021 de moyenne (pour 62% du temps) à dégradée (pour 38% du temps).

GINGER BURGEAP a également réalisé des mesures validées de NO2 sur la zone d'étude en question du 29 juin au 6 juillet 2022. Il en ressort l'analyse suivante :

« Pour le **NO2**, les concentrations sont homogènes sur les différentes zones instrumentées incluant un point représentatif du bruit de fond (exposition moyenne des habitants). **Le niveau moyen observé de 16.1 µg/m3 est bien inférieur à la valeur limite** du NO2 fixée à 40 µg/m3 en moyenne annuelle.

Les concentrations en NO2 respectent la valeur limite fixée à 40 µg/m3 en moyenne annuelle sur la station réglementaire proche du site du projet (2019-2021) et sur les points de mesures GINGER BURGEAP lors de la campagne de mesures complémentaire. »

Enjeux liés aux nuisances et pollutions :

- Prendre en compte les potentielles pollutions des sols identifiées lors de l'étude menée par Arcadis ;
- Mettre en place les dispositions nécessaires pour l'isolation des bâtiments afin de garantir la qualité de l'air intérieure des futurs bâtiments du site et leur isolation sonore ;
- Privilégier une conception bioclimatique afin de favoriser les courants d'air, à l'échelle du site comme à l'intérieur des bâtiments ;
- Limiter les déplacements motorisés au sein du projet ;
- Favoriser l'aménagement d'espaces verts pour améliorer la qualité de l'air sur site (notamment).

f. La ressource en eau et assainissement**L'eau potable**

A l'échelle du territoire métropolitain, les principales sources d'approvisionnement en eau sont :

- La nappe alluviale du Var par captages, des Sagnes et Prairies en rive gauche du Var qui alimentent Nice, des Pugets qui alimentent Saint-Laurent-du-Var, du Bastion à Castagniers et du Plans (qui alimentent Carros notamment ;
- Les eaux de la Vesubie captées à Saint-Jean-la-Rivière sur la commune d'Utelle et qui alimentent par le biais du canal les usines de Super-Rimiez et Jean Favre à Nice ;
- La nappe du Loup (captage des Tignes à Cagnes-sur-Mer) dans une moindre mesure.

Les prélèvements correspondent très largement sur le territoire métropolitain à des eaux de surfaces avec 75% des prélèvements.

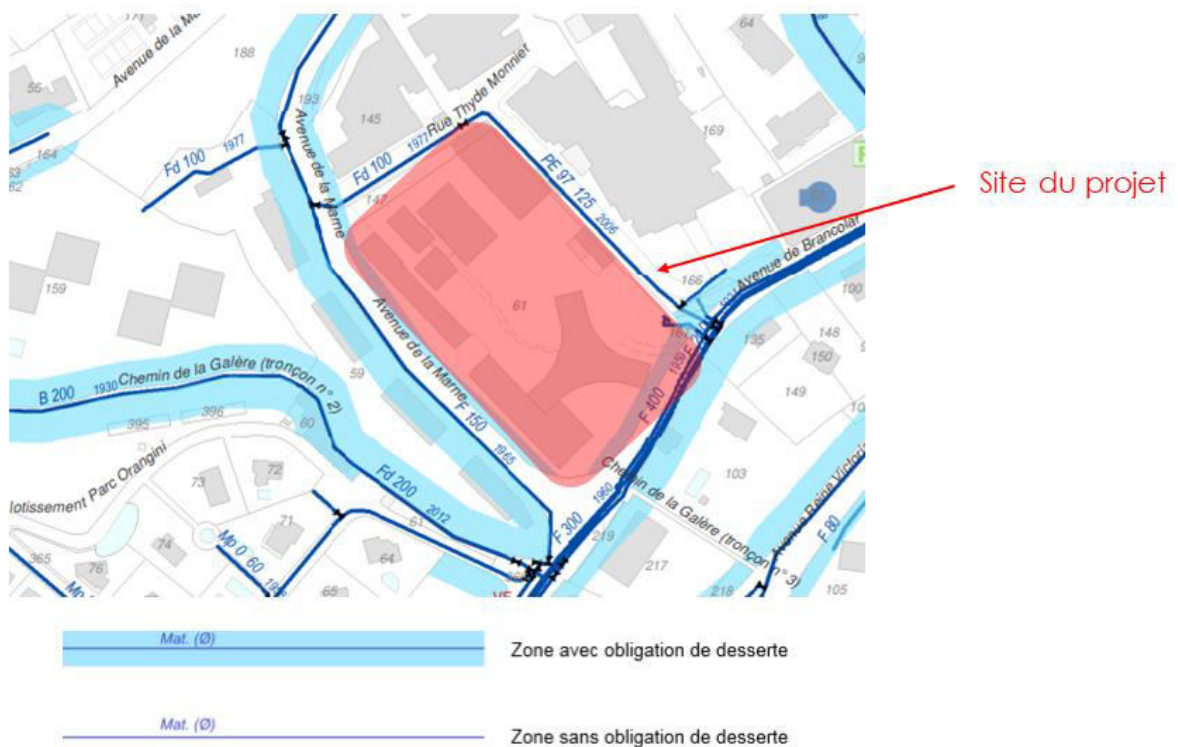
La nappe du Var est exploitée par cinq maîtres d'ouvrage sur sept champs captant (4 en rive droite, 3 en rive gauche) :

- SILCEN : Syndicat Intercommunal Levens, Contes, l'Escarène et Nice ;
- SIEVI : Syndicat Intercommunal de l'Esteron et du Var Inférieur ;
- SILRDV : Syndicat Intercommunal du Littoral de la Riv Droite du Var ;
- SCRVDV : Société du Canal de la Rive Droite du Var ;
- Ville de Nice.
- Le gîte aquifère du Var inférieur constitue la principale ressource en eau potable du département des Alpes-Maritimes.

La nappe du Var couvre ainsi d'importants besoins, qui ne sont d'ailleurs pas limités à la plaine elle-même, mais s'étendent à une grande partie du littoral entre Antibes et Menton. Les volumes prélevés pour la production d'eau d'alimentation ont considérablement augmenté ces dernières décennies. Les quantités d'eau captées ont quasiment doublé en l'espace de 30 ans, passant ainsi de 26 850 000 m³ en 1970 à 43 316 000 m³ en 2000.

Au 31 décembre 2017, le service de l'eau dessert 544 819 habitants dont 79% dépendent de la Régie Eau d'Azur (429 984 habitants) et 21% d'une gestion en délégation de service public organisée autour de deux contrats (114 835 habitants).

A l'échelle métropolitaine, 74,1 Mm³ ont été prélevés dans le milieu naturel en 2017 pour l'alimentation en eau potable des abonnés et des services périphériques vers qui la Métropole exporte de l'eau en gros. Ces volumes sont en augmentation de +2% par rapport à 2016.



Le secteur du projet se situe dans la zone d'obligation de desserte du réseau d'eau potable de Nice.

Le réseau d'assainissement

La Métropole NCA a délégué par un contrat, la compétence collecte et traitement des eaux usées à la Société Niçoise d'Assainissement.

Les eaux usées dans la Plaine du Var sont collectées et transitées vers la Station d'épuration Haliotis qui traitent la plupart des eaux usées de la Métropole. Cette station a une capacité de 650 000 équivalents habitants (EH) pouvant être portée à 800 000 EH. Elle est suffisamment dimensionnée pour accueillir de nouveaux effluents liés à la création de nouveaux logements dans la Plaine du Var.

Des réseaux d'eaux usées existent déjà sur le secteur de projet.

Enjeux liés à la ressource en eau et à l'assainissement :

- Respecter les capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- Mettre en place un contrôle de la consommation d'eau ;
- Contrôler les rejets pour éviter la pollution de la ressource et préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles.

g. Synthèse des enjeux

Enjeux liés au paysage :

L'intégration paysagère du projet doit être réalisée au travers de deux points :

- La préservation de l'harmonie architecturale ambiante régie notamment par l'autorisation préalable de l'ABF ;
- La préservation du caractère végétal urbain présents aux abords du site.

Enjeux liés à la biodiversité :

Le site n'est pas concerné directement par des périmètres ou zone de protection écologique. Il ne présente que très peu de sensibilités liées aux milieux naturels ou à la présence de biodiversité dans la mesure où il s'agit d'un secteur déjà urbanisé dans lequel les éléments de connaissance n'identifient pas d'espèces patrimoniales protégées.

Le projet ne présente pas d'enjeu pour les réservoirs ou corridors écologiques mais est une opportunité pour améliorer la trame verte en ville.

Des recommandations sont toutefois envisageables :

- Le retrait des espèces invasives présentes sur site avec protocole d'élimination pour éviter leur dissémination ;
- Le recours aux espèces indigènes pour la future végétalisation du site ;
- La réalisation d'un calendrier des travaux privilégiant la démolition à l'automne (entre août et novembre) ;
- La limitation des éclairage artificiels dans le futur projet.

Enjeux liés aux risques :

- La gestion de l'aménagement du projet et de son imperméabilisation pour ne pas aggraver le risque inondation par ruissellement ;
- La réalisation d'une étude des aléas sismiques par le maître d'ouvrage pour conclure sur le niveau d'aléa présent sur la parcelle ou la prise en compte du règlement afférent à la zone la plus contraignante qui s'applique ;
- La prise en compte du risque industriel et notamment du risque de pollution liée à la présence d'industries.

Enjeux liés aux déplacements et au trafic

- Gérer le stationnement pour limiter les stationnements illicites
- Prévoir des stationnements adaptés aux futurs usages du site pour éviter l'augmentation du stationnement illicite (des places privées dédiées aux logements, des places libres pour l'accès aux commerces, des places de livraison...)
- Garantir et faciliter les accès PMR ;
- Permettre la lisibilité des itinéraires et des stationnements pour garantir la fluidité et sécurité des flux (améliorer la visibilité par le traitement du muret de l'angle rue Monnier et avenue de la Marne, prévoir une signalisation adaptée, sécuriser les sorties de parkings ...) ;
- Promouvoir les mobilités alternatives (maintenir la station de recharge VE et autopartage, limiter le nombre de places par logement, développer l'accessibilité des transports en commun, améliorer la qualité des zones piétonnes afin de garantir leur sécurisation, réaliser des aménagements qualitatifs – de type espaces paysagers, mobiliers urbains – ...) pour limiter les flux motorisés ;
- Proposer une porosité piétonne entre les différents espaces et équipements publics.

Enjeux liés aux nuisances et pollutions

- Prendre en compte les potentielles pollutions des sols identifiées lors de l'étude menée par Arcadis ;
- Mettre en place les dispositions nécessaires pour l'isolation des bâtiments afin de garantir la qualité de l'air intérieure des futurs bâtiments du site et leur isolation sonore ;
- Privilégier une conception bioclimatique afin de favoriser les courants d'air, à l'échelle du site comme à l'intérieur des bâtiments ;
- Limiter les déplacements motorisés au sein du projet ;
- Favoriser l'aménagement d'espaces verts pour améliorer la qualité de l'air sur site (notamment).

Enjeux liés à la ressource en eau et à l'assainissement :

- Respecter les capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- Mettre en place un contrôle de la consommation d'eau ;
- Contrôler les rejets pour éviter la pollution de la ressource et préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles.

B. LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Il est possible de définir les solutions de substitution théoriques suivantes :

Solutions de substitution	Point Positif/ avantages	Point négatif/ freins
1/ Le fil de l'eau	Pas de consommation foncière	Création d'une friche urbaine Enclavement accentué par la fermeture du site
2/ Réutilisation du site en l'état	Pas de consommation foncière Pas de phase chantier, pas de démolition reconstruction	Pas de besoins identifiés en matière de bureaux Aucun repreneur Bâtiment vétuste nécessitant des remises aux normes coûteuses Site restant très minéralisé sans espace vert
3/ Projet « Brancolar »	Pas de consommation foncière Désimperméabilisations d'une partie du site Création d'un parc ouvert au public et ayant différents usages Création de logements dont logements sociaux	Nécessite une procédure d'évolution du PLUm Une phase chantier à gérer avec les riverains

Le choix du projet proposé se base sur la nécessité de réhabiliter ce site aujourd'hui fermé.

Le choix a donc été en faveur du projet présenté dans la notice qui a de nombreux avantages par rapport aux autres solutions concernant le devenir de ce site et en termes de renouvellement urbain.

C. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES RETENUES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DOMMAGEABLES EVENTUELS

a. Incidences prévisibles sur le paysage et le patrimoine

Incidences

La réalisation du projet va engendrer plusieurs incidences sur la composante paysagère du secteur :

- Suppression des équipements présents sur le site ;
- Augmentation des hauteurs de bâti sur certaines parties de la parcelle ;
- Modification du paysage global actuel.

Le projet est prévu sur une parcelle de 14 657 m² qui comprendra à ce stade d'avancement :

- Environ 45% d'espaces verts et paysagers dont 20% en pleine terre ;
- Moins de 50% d'emprise au sol avec des hauteurs bâties allant jusqu'au R+7 (hors prise en compte de l'infrastructure maintenue pour partie qui sera destinée à du stationnement et non intégrée dans le calcul de l'emprise conformément au PLU).

Les incidences brutes sur le paysage sont donc non négligeables notamment dans un contexte urbain déjà dense.

Mesures

D'une part, le projet s'inscrit dans une volonté de **requalification d'une friche urbaine** qualifiée d'impénétrable car non connectée au quartier et caractérisée par une forte imperméabilisation des sols. Le projet a pour visée d'optimiser le foncier en revalorisant cette **parcelle urbaine déjà construite**.

D'autre part, pour limiter l'impact paysager du bâti et favoriser son insertion dans le quartier, le projet prévoit :

- La réduction de l'emprise bâtie et l'augmentation significative de la part d'espaces paysagers (passage de 70% à 50% d'emprise au sol)
- Le désenclavement du secteur par la création de venelles et d'un parc ouvert au public qui traverse le secteur et qui permet différents usages (jardins partagés, lieu de détente...);
- La **préservation et la création d'axes de vues vers le paysage environnant** grâce à des percées entre les différents bâtiments et la création de connexions piétonnes traversantes au sein du projet ;
- **L'intégration de la topographie** du site par la réalisation d'aménagements paysagers ;
- La **conservation d'essences d'arbres méditerranéennes** présentes sur site (tel que le pin parasol) ;
- Des **constructions en épannelage et la végétalisation** de certaines toitures pour intégrer de manière douce les hauteurs bâtis ;
- Le réemploi de matériaux issus de la déconstruction des bâtiments présents actuellement sur site et des choix constructifs qui font échos à la culture méditerranéenne (espaces extérieurs, matérialité).

*Croquis et insertions*

Ces mesures vont permettre de requalifier un espace urbain et bâti aujourd'hui inoccupé et désuet ; de créer une ouverture de la parcelle au sein du quartier en valorisant les vues sur le grand paysage ; ainsi que d'intégrer les constructions de manière douce. De manière générale, **le projet vise à supprimer la rupture paysagère et visuelle présente actuellement.**

Le projet a fait l'objet d'un travail itératif avec l'ABF afin d'affirmer les principes de hauteurs et d'organisation interne du secteur.

b. Incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité

Incidences

La zone d'étude s'inscrit dans un contexte urbain présentant une forte artificialisation de la zone et n'ayant pas révélé de grands intérêts naturalistes. Le secteur de projet est éloigné des différentes zones réglementaires. De plus, les milieux naturels et la composition écologique du site ne traduisent pas d'enjeu relatif aux zones réglementaires naturelles.

Aucune incidence significative n'est donc attendue sur les zones réglementaires les plus proches.

D'un point de vue habitats naturels, les espèces floristiques et faunistiques, le projet n'induit pas d'incidences significatives sur ces thématiques.

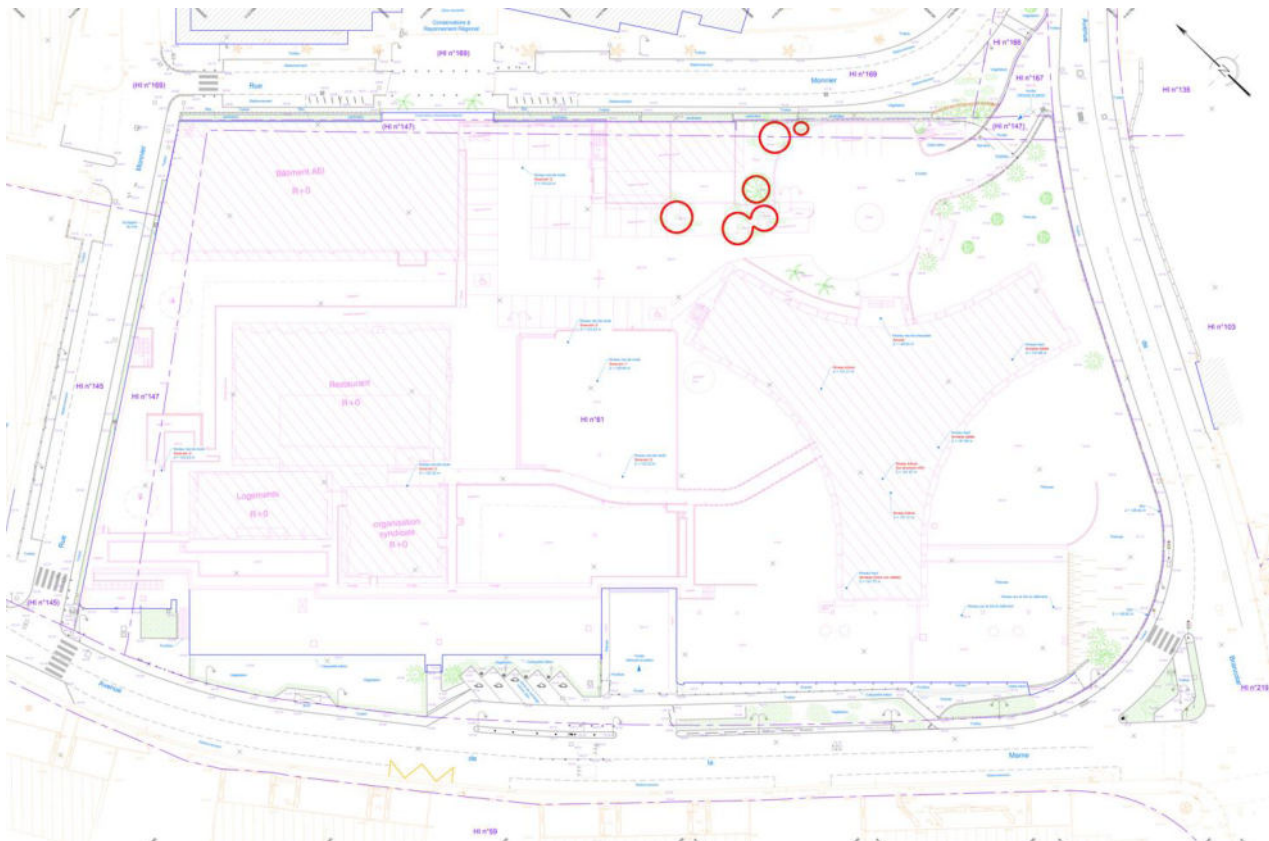
Mesures

Le projet vise à contribuer à l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » en mobilisant du foncier déjà urbanisé pour la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et à la désimperméabiliser des espaces avec l'installation d'un parc urbain d'importance et la végétalisation des espaces extérieurs.

Pour ce faire, le projet prévoit :

- La conservation des arbres remarquables du site (pins parasol, cyprès, cèdres) ;
- La création d'un parc représentant en l'état des études environ 20% avec une programmation diversifiée (pelouse publique, potager, serres, aires de jeux...) ;
- La végétalisation des espaces extérieurs tels que certaines toitures, les espaces de déambulation et de circulation.
- Diminution de l'emprise au sol actuel et amélioration de la place des espaces végétalisés pour ces différents atouts.

Le projet vise ainsi à améliorer la trame verte urbaine en conservant les arbres remarquables du site et en procédant à la re végétalisation de cet espace artificiel.



Localisation des arbres conservés dans le cadre du projet



c. Incidences prévisibles sur les risques

Incidences

Le site du projet se situe **en dehors de zones boisées et du PPRI**. Le projet n'est pas directement soumis au risque feu de forêt. De manière générale, les chantiers peuvent être à l'origine de départs de feu. Les causes les plus répandues sont : les jets de mégots, les brûlages de déchets, les particules incandescentes produites par les moteurs thermiques et certains outils tels que les débroussailleuses à lame ou les tronçonneuses. Ainsi, les travaux peuvent générer un incendie qui peut se propager aux éléments boisés du site (plantation de cyprès par exemple). Il convient donc de prendre un certain nombre de précautions. Néanmoins, le site étant éloigné de zones forestières, ce risque est très réduit.

Le site du projet se situe en dehors du PPRI. Le projet n'est pas directement soumis au risque inondation. Le seul risque identifié est celui lié aux inondations par ruissellement du fait du caractère imperméable de la parcelle. Cependant, le projet prévoit une **forte désimperméabilisation du site et la re végétalisation de cet espace artificiel ce qui diminuera le risque d'inondation par ruissellement**, défini de plus élevé en l'état actuel de la parcelle.

La phase travaux ne présente pas de risque particulier vis-à-vis des phénomènes de **mouvement de terrain ou de l'activité sismique**, le projet s'implantant majoritairement sur une zone d'aléa sismique B0. Cependant, une petite partie du projet située sur la limite Sud-Ouest de la parcelle semble être concernée par les zones d'aléa sismique B3. Afin de garantir la stabilité des installations et ouvrages, **les dispositions constructives devront respecter les prescriptions des études géotechniques** : soit à la suite de l'étude menée afin de conclure sur le niveau d'aléa présent sur la parcelle, soit celles définies par la prise la compte du règlement afférent à la zone la plus contraignante qui s'applique.

La zone d'étude est concernée par un risque lié aux transports de marchandises dangereuses et plus spécifiquement de transport de gaz naturel exploités par la société GRTgaz, passant sous la route de Turin. Ce risque est défini dans un périmètre de 1000m autour la canalisation en question. Cependant, le projet se situe plus exactement à 900 m de passage de la canalisation de gaz, il n'est donc pas directement concerné par ce risque et les travaux. Le site n'étant traversé par **aucune canalisation de transport de matières dangereuses** connue et par **aucune voie de transit** (les travaux n'impacteront pas les voies de circulation autour du site pouvant accueillir des véhicules transportant des matières dangereuses), le projet n'aura pas d'effet sur le transport de matières dangereuses.

Mesures

Le projet prévoit une diminution des surfaces imperméabilisées par rapport à l'existant. Le projet prévoit l'aménagement d'espaces verts paysagers, notamment en cœur de site, pour favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie.

d. Incidences sur les déplacements et le trafic

Les éléments ci-dessous se basent sur l'étude trafic réalisée par le porteur de projet.

Incidences

Le projet prévoit la création de logements, de commerces, d'un parc et des porosités piétonnes avec les équipements et aménagements alentours sur un site actuellement inoccupé. Le projet va de fait, engendrer une augmentation de la fréquentation du site et de ses abords :

- L'augmentation des flux véhiculés notamment aux heures de points ;
- L'augmentation de la demande de stationnement pour l'accès aux commerces notamment aux vues de la suppression des places rue Monnier ;
- L'augmentation des arrêts « minutes » par la création d'une crèche ;
- L'augmentation des modes doux, notamment piétons, sollicités par la mise à disposition d'espaces publics de bien-être directement reliés au conservatoire ;
- L'augmentation potentielle des conflits d'usage des différents moyens de déplacement.

Mesures

Le projet prévoit une sortie différenciée pour l'entrée au parking et la voie dédiée aux livraisons, limitant les conflits d'usages et les difficultés engendrées par le stationnement illicite.

En termes de stationnement, le projet prévoit environ 280 places en sous-sol pour les logements et la résidence sénior ce qu'il apparaît suffisant selon l'étude de CeRYX pour contenir les besoins des occupants. En surface, des places seront dédiées aux PMR et dépose-minute ce qui semble également suffisant selon la même étude. Il sera par ailleurs étudié des dispositifs de mutualisation ou d'autres solutions permettant d'absorber un besoin extérieur au projet pour répondre aux enjeux constatés sur site.

Concernant les circulations piétonnes, le projet prévoit sur le site de larges espaces de transitions entre les divers espaces privés / publics (un parvis haut et un parvis bas) et des liaisons piétonnes favorables à la porosité du site avec son environnement et à la sécurisation des piétons.

e. Incidences prévisibles sur les nuisances et les pollutions

Incidences

L'étude de GINGER BURGEAP montre qu'en prenant en compte l'évolution du parc automobile, l'impact du projet est très peu significatif en termes de pollutions : « Aux horizons 2026 et 2046, le projet a un impact négligeable sur les émissions des différents polluants, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre modélisées sur la zone d'étude (variations inférieures à 1% entre les scénarios « Fil de l'eau » et les scénarios « Futur avec projet »).

On observe Entre le scénario « état initial - 2022 » et le scénario « fil de l'eau – 2026 », une baisse des émissions :

- Comprise entre -10% et -44% pour les NOx, CO, benzène, COV, PM2.5 et BaP
- Inférieure à -10% pour les PM10, SO2, As et Ni.

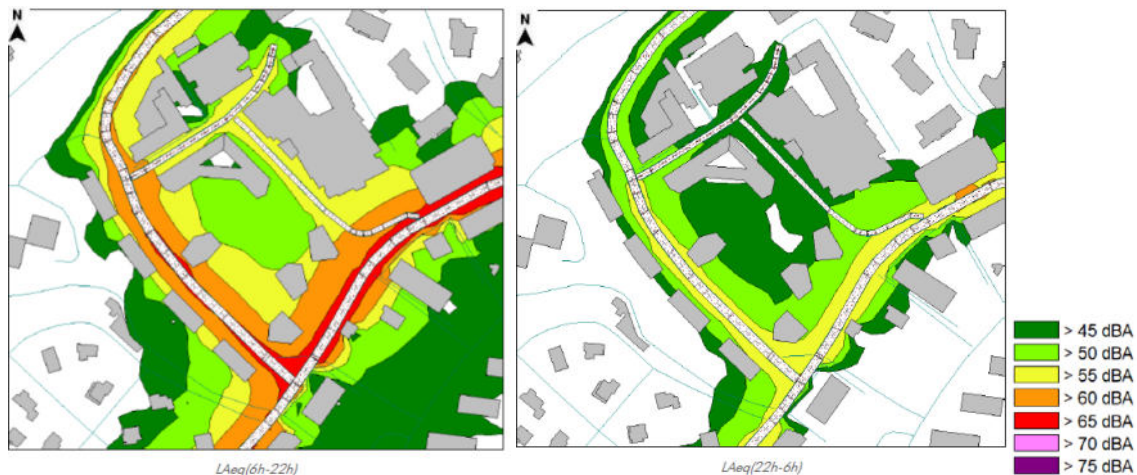
Le réseau n'étant pas modifié, ni la structure du trafic, ces diminutions sont dues strictement à l'évolution du parc roulant : application des normes d'émissions EURO, au renouvellement du parc automobile et à l'utilisation de nouvelles technologies moins polluantes (véhicules hybrides, etc.).

A l'horizon 2046, la tendance à la baisse des émissions se confirme, elle est liée à l'évolution du parc roulant, et est comprise entre -0.1% (pour l'arsenic et le nickel) et -77% (pour les NOx et le benzène). »

L'impact du projet sur la pollution atmosphérique est négligeable.

Les cartographies de bruit de l'état futur sont présentées ci-après et permettent d'évaluer l'ambiance sonore pour chacune des périodes diurne (6-22h) et nocturne (22-6h) sur l'ensemble du périmètre de l'étude.

Les cartographies de bruit sont réalisées à une hauteur de 4m au-dessus du sol.



Cartographies sonores en dBA à 4m au-dessus du sol – Etat futur avec projet

En façade des bâtiments existants, la mise en place du projet entraîne des variations sonores comprises entre - 0,5 et +2,0dBA. Ces variations s'expliquent par l'évolution des trafics routiers ainsi et par la nouvelle géométrie architecturale que peut générer des effets masquants ou réfléchissants différents.

En façade des bâtiments construits dans le cadre du projet, seul un point de calcul situé au plus proche de l'Avenue de la Marne atteint le seuil d'ambiance sonore non modérée de jour (modérée de nuit). L'ensemble des autres points de calcul est représentatif d'une ambiance sonore modérée.

Aucune protection acoustique spécifique n'est à prévoir pour ce projet dans un contexte réglementaire, des pistes d'optimisation peuvent être développées en phase opérationnelle.

Mesures

Le projet prévoit :

- L'aménagement de nombreux espaces verts (toitures, parc, zones de circulation...) ;
- Des voies de circulation exclusivement piétonnes au sein de la parcelle ;
- Le recours à des matériaux garantissant des performances acoustiques et faibles en émissions de COV (propices à une qualité de l'air intérieur) ;

f. Incidences prévisibles sur la gestion de l'eau

Incidences

La réalisation du projet va entraîner :

- Une augmentation certaine des besoins en énergie et en eau potable par rapport à une situation actuelle où les locaux sont inoccupés ;
- La mise en place d'une gestion des eaux pluviales par la désimperméabilisation d'une partie du site.

Mesures

Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit un ouvrage de rétention, les coefficients de perméabilité mesurés ne permettant pas d'infiltrer les eaux pluviales selon les études de ERG géotechnique (selon la note réalisée par WSP en 2021). L'ouvrage devrait être enterré sous les espaces verts ou sous les bâtiments et réalisé en casiers modulaires. Les dimensions sont de l'ordre de 25 ml longueur sur 16ml de largeur sur 2.00m de hauteur.

Le coefficient global d'imperméabilisation de la parcelle est de $C = 0.63$

Coefficient de ruissèlement du Projet			
C bâtiment/voiries	1	S bâtiment/voiries(m²)	7849
C espaces verts	0.2	S ev(m²)	6809
S totale(m²)			14658
S active(m²)			9211
C global			0.63

Tableau récapitulatif des métrés (Source : Note WSP, 2021)

L'ouvrage de rétention est dimensionné avec la méthode des pluies :

- coefficients de Montana de NICE pour 30 ans (30min à 2h) $a=7.341$ et $b=0.493$
- La rétention minimale sera de 80l/m^2 de surface active
- Le débit de fuite sera limité à 0.003l/s/m^2 de surface active

Le débit de fuite autorisé est de 0.003l/s/m^2 de surface active soit **27,6l/s pour le projet**.

Le volume minimal à mettre en œuvre est de 80l/m^2 imperméabilisé soit 737m^3 .

Le volume de stockage à mettre en œuvre est de **V30 = 751m³**.

Le temps de vidange de l'ouvrage est de **24 heures environ**.

L'ouvrage peut être amené à évoluer dans le cadre des études de conception. Le bassin de rétention se raccorde au réseau pluvial existant.

Concernant la phase de fonctionnement du bâtiment, le projet prévoit des dispositifs d'économies d'eau (systèmes hydro-économes, sensibilisation aux éco-gestes...) et des plantations adaptées au climat local (peu consommatrices d'eau).

Le projet n'utilisera pas de produits phytosanitaires limitant ainsi la pollution des eaux de nappes, des eaux de ruissellements et particulièrement les plantes en contact direct avec les usagers comme sur les terrasses.

En outre le projet prévoit des les certifications environnementales suivantes :



NIVEAU ARGENT
à minima

Organisme de certification :
Champ d'application :

Envirobat
Logements et résidences de services



Organisme de certification :
Champ d'application :

Cerqual
Logements et résidence de service



Organisme de certification :
Champ d'application :

CIBI
Espaces paysagers

D. INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi dans le PLUm approuvé restent valables pour cette mise en compatibilité. Ils peuvent être complétés par les éléments suivants spécifiques à la Déclaration de Projet :

Indicateurs	Type de données	Source
% d'espaces verts et de pleine terre réalisés	%	PA/PC
Niveau de performance énergétique des bâtiments	Type de label ou niveau	PA et PC
Fréquentation des équipements communs	Appréciation Métropole + réservation de la salle associative	Métropole
Suivi environnemental du chantier et de la zone	Oui/Non	Commune et Porteur de projet

7. RESUME NON TECHNIQUE

A. RESUME DE LA PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

Le projet se situe au 125 avenue Brancolar à Nice (secteur soumis à avis de l'ABF), dans le quartier Cimiez et s'implante sur un terrain d'1,4 ha. Localisé dans la zone urbaine de Nice, le foncier est totalement occupé aujourd'hui par les anciens locaux d'ENEDIS.

Le projet répond à l'enjeu d'ouverture du site actuel en proposant un aménagement urbain et paysager et à la volonté de proposer une programmation mixte (logements, commerces, services...) et des usages diversifiés.

le programme immobilier a été défini et implanté de la façon suivante :

- Côté avenue Brancolar, trois bâtiments plot à R+6 (+ rez-de-jardin à l'angle de l'avenue de la Marne), constituant la partie logements libres, viennent border le sud de la parcelle en libérant de larges percées visuelles et en évitant ainsi un front bâti trop dense. La résidence bénéficiera d'un jardin orienté plein sud.
- Côté avenue de la Marne, en connexion avec le parvis bas, un bâtiment de logements libres et sociaux en R+4/R+6 vient activer l'accroche urbaine à proximité de l'avenue de la Marne tout en préservant les vues des bâtiments alentours.
- Côté parvis haut, un bâtiment intergénérationnel sera développé. La résidence service seniors et un commerce en rez-de-chaussée seront réalisés en angle sur la rue Monnier en proposant une importante façade sud directement connectée au parc public. L'accès à la RSS s'effectuera à proximité du parvis en face du conservatoire.
- A l'angle de l'avenue de la Marne et de la rue Monnier, dans la continuité du socle de la RSS, viendra s'implanter le bâtiment dédié à la programmation sociale et notamment aux maisons inclusives, créant l'amorce urbaine du site.
- Des commerces et locaux d'activités sont répartis entre les deux parvis : en RDC de la résidence service pour le parvis haut, en RDC des bâtiments de long de l'avenue de la Marne pour le parvis bas.
- Des maisons inclusives pour personne en situation de handicap seront réalisées et prendront place dans des bâtiments sur l'avenue de la Marne. Ces maisons bénéficieront d'un local commun permettant de créer des interactions entre les habitants et de participer à l'insertion.
- Un local associatif partagé viendra s'insérer en cœur de parc. Dans ce lieu pourront se dérouler des activités et animations de jour en relation avec les espaces extérieurs.



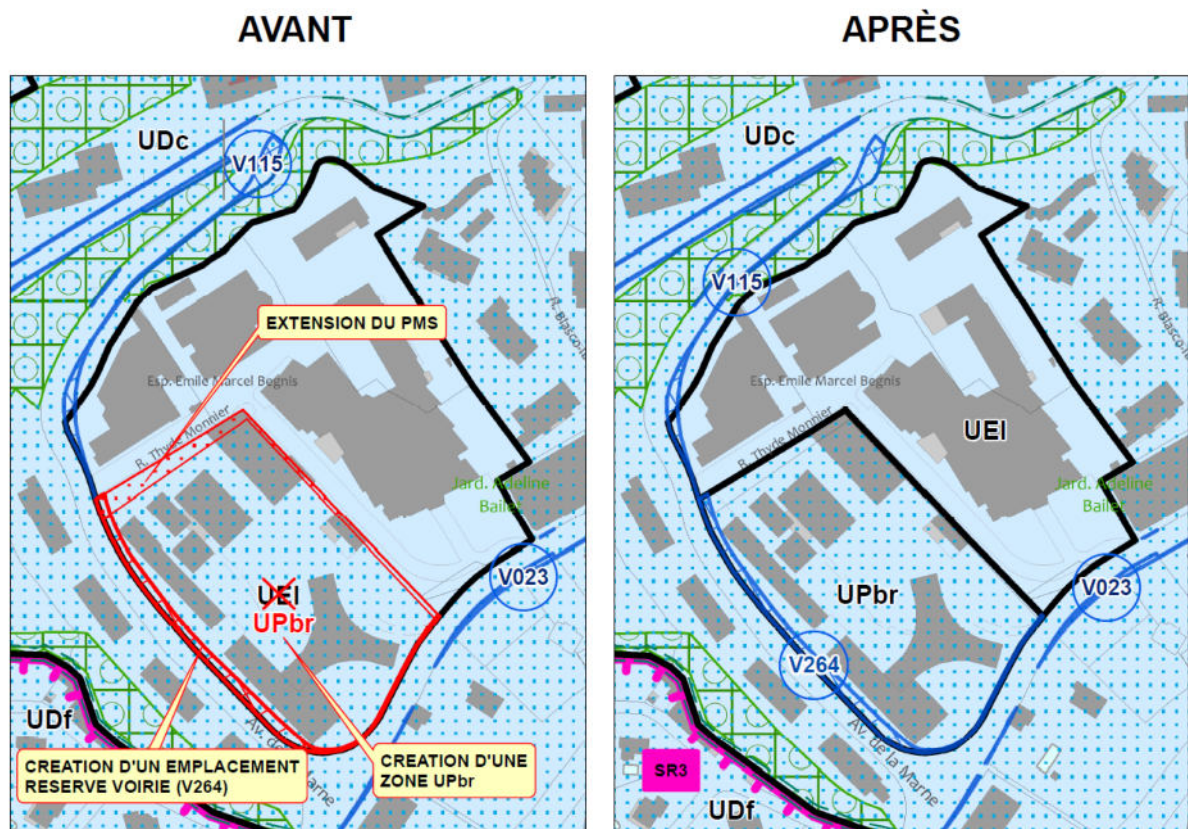
Plan de masse prévisionnel du projet

Le projet de reconversion du site ENEDIS porté par la commune de Nice et la Métropole revêt un intérêt général à plusieurs titres :

- Une programmation mixte et intergénérationnelle de logements. Le projet répond aux besoins en matière de logements sur le secteur et en particulier en logements sociaux et résidences seniors. Le projet prévoit des commerces et un local associatif permettant de compléter l'offre actuelle dans le secteur Cimiez ;
- La reconversion nécessaire d'une friche urbaine, un besoin de desimperméabilisation (objectif ZAN) et de création d'une trame verte urbaine. Le projet permet de reconvertir cet espace dans une logique d'ouverture et de végétalisation ;
- Création de liens vers les équipements publics et existants et offrir des espaces paysagers de qualité ;
- La création d'emplois dans une certaine mesure.

B. RESUME DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM

Le secteur de projet se situe en zone UEI du PLUM en vigueur. La DP valant mise en compatibilité va permettre le reclassement d'une partie de la zone UEI d'environ 1ha en une nouvelle zone UPbr dédiée au projet. Le règlement du PLUM présente donc une nouvelle zone UPbr (sous-zone de la zone UP (U projet) Existante). Le règlement est adapté au projet en termes de hauteurs, d'emprise, et de végétalisation des espaces... Un Emplacement Réservé est instauré pour le réaménagement de l'avenue de la Marne et de l'avenue Brancolar notamment en faveur des modes doux.



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
V264	Elargissement de l'avenue de la Marne de 4,50m et Elargissement de l'avenue de Brancolar de 2,50m	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	825

C. RESUME DE L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le PLU doit être compatible ou prendre en compte ou en considération les normes supérieures.

L'articulation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm s'effectue de la manière suivante :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes : le projet n'est pas concerné par un espace particulier de préservation de la DTA et reste donc compatible avec cette dernière ;
- Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) : ce projet est raccordé aux divers réseaux d'eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales) et ne créera pas d'impact nouveau sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- Le SRADDET : le projet répond aux grands objectifs du SRADDET en matière de logement et de qualité urbaine ;
- Le SAGE du Var, le projet répond à l'enjeu de limitation des pollutions ;
- Le PRGI et le TRI Nice/Cannes/Mandelieu : le projet n'est pas soumis au risque inondation et permet la gestion de l'eau pluviale, le projet est donc compatible ;

D. RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les différents enjeux relevés par l'état initial sont :

Enjeux liés au paysage :

L'intégration paysagère du projet doit être réalisée au travers de deux points :

- La préservation de l'harmonie architecturale ambiante régie notamment par l'autorisation préalable de l'ABF ;
- La préservation du caractère végétal urbain présents aux abords du site.

Enjeux liés à la biodiversité :

Le site n'est pas concerné directement par des périmètres ou zone de protection écologique. Il ne présente que très peu de sensibilités liées aux milieux naturels ou à la présence de biodiversité dans la mesure où il s'agit d'un secteur déjà urbanisé dans lequel les éléments de connaissance n'identifient pas d'espèces patrimoniales protégées.

Le projet ne présente pas d'enjeu pour les réservoirs ou corridors écologiques mais est une opportunité pour améliorer la trame verte en ville.

Des recommandations sont toutefois envisageables :

- Le retrait des espèces invasives présentes sur site avec protocole d'élimination pour éviter leur dissémination ;
- Le recours aux espèces indigènes pour la future végétalisation du site ;
- La réalisation d'un calendrier des travaux privilégiant la démolition à l'automne (entre août et novembre) ;
- La limitation des éclairages artificiels dans le futur projet.

Enjeux liés aux risques :

- La gestion de l'aménagement du projet et de son imperméabilisation pour ne pas aggraver le risque inondation par ruissellement ;
- La réalisation d'une étude des aléas sismiques par le maître d'ouvrage pour conclure sur le niveau d'aléa présent sur la parcelle ou la prise en compte du règlement afférent à la zone la plus contraignante qui s'applique ;
- La prise en compte du risque industriel et notamment du risque de pollution liée à la présence d'industries.

Enjeux liés aux déplacements et au trafic

- Gérer le stationnement pour limiter les stationnements illicites
- Prévoir des stationnements adaptés aux futurs usages du site pour éviter l'augmentation du stationnement illicite (des places privées dédiées aux logements, des places libres pour l'accès aux commerces, des places de livraison...)
- Garantir et faciliter les accès PMR ;
- Permettre la lisibilité des itinéraires et des stationnements pour garantir la fluidité et sécurité des flux (améliorer la visibilité par le traitement du muret de l'angle rue Monnier et avenue de la Marne, prévoir une signalisation adaptée, sécuriser les sorties de parkings ...) ;
- Promouvoir les mobilités alternatives (maintenir la station de recharge VE et autopartage, limiter le nombre de places par logement, développer l'accessibilité des transports en commun, améliorer la qualité des zones piétonnes afin de garantir leur sécurisation, réaliser des aménagements qualitatifs – de type espaces paysagers, mobiliers urbains – ...) pour limiter les flux motorisés ;
- Proposer une porosité piétonne entre les différents espaces et équipements publics.

Enjeux liés aux nuisances et pollutions

- Prendre en compte les potentielles pollutions des sols identifiées lors de l'étude menée par Arcadis ;
- Mettre en place les dispositions nécessaires pour l'isolation des bâtiments afin de garantir la qualité de l'air intérieure des futurs bâtiments du site et leur isolation sonore ;
- Privilégier une conception bioclimatique afin de favoriser les courants d'air, à l'échelle du site comme à l'intérieur des bâtiments ;
- Limiter les déplacements motorisés au sein du projet ;
- Favoriser l'aménagement d'espaces verts pour améliorer la qualité de l'air sur site (notamment).

Enjeux liés à la ressource en eau et à l'assainissement :

- Respecter les capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- Mettre en place un contrôle de la consommation d'eau ;
- Contrôler les rejets pour éviter la pollution de la ressource et préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles.

E. RESUME DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES RETENUES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DOMMAGEABLES EVENTUELS

Les incidences et mesures par thématique sont synthétisées dans le tableau suivant :

Thème	Incidences	Mesures
Paysage et patrimoine	Modification du paysage actuel Amélioration de la perception du site / ouverture sur les secteurs alentours Requalification d'une friche	Réduction de l'emprise bâtie Travail en lien avec l'ABF sur les hauteurs Végétalisation des espaces
Milieux naturels et biodiversité	Pas d'incidence : amélioration de la situation actuelle	
Risque	Amélioration de la gestion du ruissellement	
Déplacements trafic	Augmentation de la fréquentation du site et de ses abords	Gestion du stationnement, amélioration de la circulation modes doux
Nuisances et pollutions	Incidences peu significatives sur la pollution et les nuisances sonores d'après les études thématiques menées	Aménagements d'espaces verts
Ressources	Augmentation des besoins Amélioration de la gestion de l'eau pluviale	Certification environnementale du projet

*Tout renseignement complémentaire
peut être obtenu auprès de :*

Marine Ghoris
CITADIA Conseil
45 rue Gimelli
83000 TOULON
mghoris@citadia.com

CONTACT



Agence ÎLE-DE-FRANCE

71, rue du Faubourg Saint-Martin, 75010 PARIS
01.53.46.65.05.

Agence GRAND-OUEST

18 rue de Rennes, 49000 ANGERS
09.65.10.52.24.

Agence ATLANTIQUE

45 rue Sainte-Colombe, 33000 BORDEAUX
05.57.99.69.28.

Agence RHÔNE-ALPES

Immeuble le Dauphiné Part Dieu,
78, rue de la Villette, 69003 LYON
09.72.46.52.02.

Agence PROVENCE-LANGUEDOC

120 rue Jean Dausset - Immeuble Technicité,
SITE AGROPARC, 84000 AVIGNON
04.84.94.00.94.

Agence MÉDITERRANÉE

45, rue Gimelli, 83000 TOULON
04.94.18.97.18.

Agence SUD-OUEST

12 rue Edouard Branly, 82000 MONTAUBAN
05.63.92.11.41.

 www.facebook.com/citadiaconseil

 twitter.com/Citadia

 **CITADIA**
CONSEIL

 **even**
CONSEIL

 **Aire**
Publique

 **MERC/AT**

 **C: d**
CITADIA DESIGN

CITADIA

www.citadia.com