

IMMOBLEU PROMOTION

Ensemble immobilier Massiotta

BOULEVARD SAINT ROCH - NICE

NOTICE PAYSAGE

ARTELIA Ville & Transport
Agence Méditerranée
SITE DE MARSEILLE
18 Rue Elie Pelas
16016 Marseille
Tel.: +33 (0)4.91.17.00.00

DATE: NOVEMBRE 2017 **REF:** MASSIOTTA

Passion & Solutions



Notice d'analyse paysagère pour Etude d'Impact

Rappel du projet :

Le projet consiste en une démolition complète d'un ensemble bâti ancien à usage de hangar commercial de vente de bois et en une construction d'un ensemble mixte de logements, de bureaux, et de commerces.

Dans le détail, le projet est localisé à l'adresse suivante : 1 boulevard Saint Roch / 6 et 14 rue de l'armée d'orient / rue Albert Voisin sur le territoire communal de Nice.

Les parcelles concernées par le projet sont : IR 17//18//22//536//537

Taille de la parcelle : 5.684 m²

Surface de plancher logements : 13.439 m²

Soient 288 logements créés (94 logements en accession libre, 56 logements locatifs sociaux, 125 studios étudiants, 12 2 pièces et 1 logement 3 pièces de fonction)

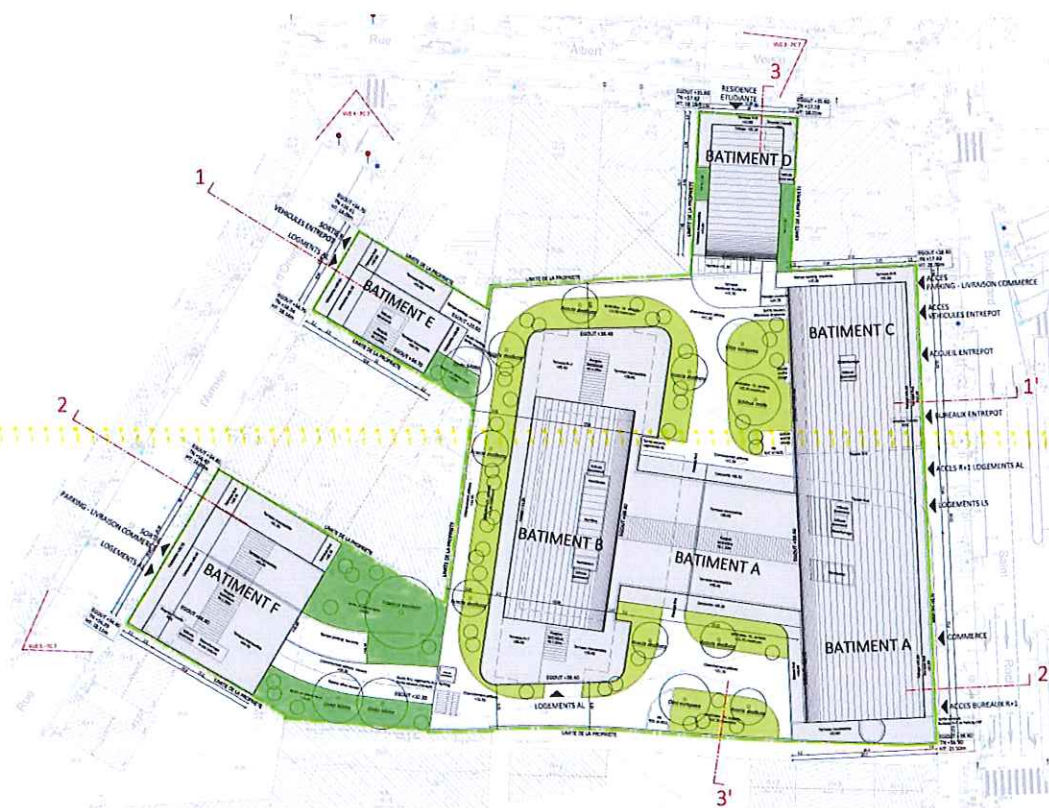
Surface de plancher activités : 6.153 m²

Hauteur max à l'égout : 21,50 m

Le site du projet n'est pas impacté par des zonages règlementaires type ZNIEFF 1&2, Natura 2000 ou autre. Le projet n'a pas d'incidences identifiées.

Le projet participera activement au renouvellement urbain, à la suppression des dents creuses en reconstruisant la ville sur la ville. Il insufflera également un développement économique à l'échelle du quartier.

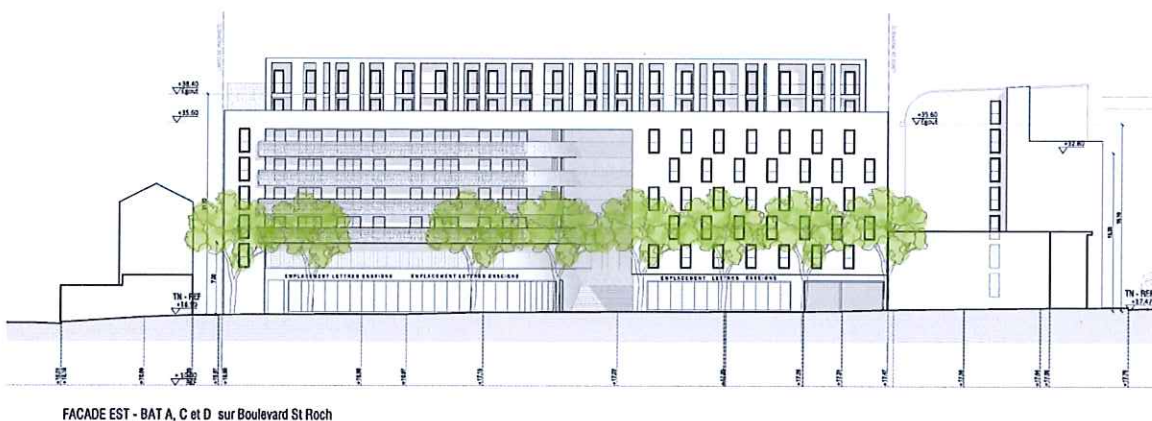
Le projet se compose d'un ensemble bâti sur 3 niveaux de sous-sols et de 4 bâtiments en élévation.



Ci-dessus : Extrait du plan masse d'aménagement – images IN.SITU architectes

Le projet comprendra 920 m² d'espaces verts composés en détails de 280 m² en pleine terre agrémentés d'arbustes décoratifs, de plantes grimpantes et de Dichendra en guise d'engazonnement, et 640 m² sur dalle (épaisseur 50 à 80 cm) agrémentés de haies mixtes, d'arbustes et de couvre sols.

15 arbres seront plantés dans les espaces verts du projet (3 Fraxinus excelsior, 3 Ginkgo biloba, 7 Acacias dealbata, 4 Olea europaea, 2 Schinus molle)



Ci-dessus : Extrait du plan de façade sur le boulevard Saint Roch – images IN.SITU architectes

Les 8 arbres d'alignements (Platanes) présents sur le Boulevard Saint Roch seront tous conservés dans le cadre de l'aménagement du projet. Un dispositif de protection par corset de planches sera mis en œuvre avant le démarrage des travaux. Une attention particulière sera portée sur les travaux (de réseaux et de terrassements) à réaliser à proximité des arbres conservés. Au besoin, une intervention de taille de rabattage sera conduite pour minimiser les dommages potentiels sur les arbres durant les travaux.



Vue de l'emprise projet depuis le Boulevard Saint Roch en direction du nord. Détail des arbres existants/conservés



Vue de l'emprise projet depuis le Boulevard Saint Roch en direction du sud. Détail des arbres existants/conservés

Les frondaisons des 8 platanes conservés en lien avec le travail de la nouvelle façade du projet exposée sur le Boulevard Saint Roch assureront une perception homogénéisée et valorisée de l'entrée de ville depuis le Boulevard Saint Roch. La ligne bâtie de la parcelle sera désormais alignée sur les hauteurs des immeubles en amont et en aval du projet comme illustré dans les visuels ci-dessous.



Intégration du projet dans son contexte urbain – images IN.SITU architectes

Enfin, précision que le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint Roch (distance inférieure à 400m). Toutefois, au regard des volumes bâtis situés entre les 2 emprises, ainsi que de la quasi inexistence de relief, il n'existe aucune co-visibilité. L'impact de la nouvelle construction peut alors être considéré comme nul.

.....000.....