

RÉSIDENTIEL

Région Provence - Alpes - Côte d'Azur
455 Promenade des Anglais
AZUREA – Immeuble Phoenix
06285 Nice cedex 3

Monsieur le Préfet de Région, Préfet des
Bouches-du Rhône
Direction régionale de l'environnement, de
l'aménagement et du logement
Secrétariat général
16 rue ZATTARA
CS 70248
13331 Marseille cedex 3

Nice, le 22 juillet 2019

Objet : Recours amiable faisant suite à l'arrêté n° AE-F09319P0147 en date du 28/05/2019 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement et soumettant le projet à étude d'impact sur la base de l'article L122-1 du code de l'environnement pour l'opération de construction et d'aménagement d'un ensemble immobilier au 120, Route de Turin sur la commune de Nice (06) portée par BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL

RAR n°2C 135 146 5732 5

Monsieur le Préfet,

Vous m'avez fait parvenir l'arrêté portant décision d'examen au cas par cas concernant le projet de logements sur les parcelles cadastrées 53 Section IO/ 50 Section IN/ 55 Section IO/ 48 Section IO/ 47 Section IO à Nice, soumettant ce projet à étude d'impact sur la base de L122-1 du code de l'environnement qui indique : « Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. »

Cependant, il me semble important de porter à votre connaissance des informations à la fois sur le contexte du projet et sur la démarche que nous avons mise en œuvre afin de vous assurer de l'absence d'incidences notables de ce projet sur l'environnement et ses futurs usagers.

BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL
BNPPI RESIDENTIEL

Société par Actions Simplifiées Unipersonnelle au capital de 8 354 720 euros - 441 052 735 RCS Nanterre – Code APE 6420 Z
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex – France
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 10 – Fax : +33 (0)1 55 65 20 11 – www.logement.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce N°CPI 9201 2016 000 014 05 délivrée par la Cci Paris Ile de France

Agence Nice : 455 Promenade des Anglais - Azurèa - Immeuble Phoenix - 06285 Nice Cedex 3 – France - Tél. : +33(0)4 92 29 25 30 - Fax : +33(0)4 92 29 25 31
BNP Paribas Immobilier Résidentiel est une société du Groupe BNP PARIBAS (art.4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

Ce projet est situé dans un quartier en pleine mutation à proximité du centre de la Ville de Nice. Le terrain héberge actuellement une friche industrielle (hangar de 9900 m²). Il a fait l'objet d'une déclaration de projet d'aménagement visant à réhabiliter le site et plus particulièrement :

- Améliorer la desserte des parcelles et les agencer afin d'obtenir un lieu animé et vivant
- Répondre aux besoins de logements dont 30% de logements sociaux
- Parfaire la qualité paysagère du site actuellement perçu comme une toiture de hangar
- Intégrer une trame verte sur ce site actuellement totalement imperméabilisé
- Contribuer à la réhabilitation globale des quartiers Est.

Cette déclaration de projet a été instruite par vos services dans le cadre d'un examen Cas par Cas (Décision n°CU – 2017-93-06-22) au travers de laquelle la MRAE décidé que ce projet de mise en compatibilité n'était pas soumis à une évaluation environnementale.

Par ailleurs, BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL a engagé toutes les études préalables nécessaires pour la prise en compte des risques associés au site et maîtriser les incidences du projet sur l'environnement. En liaison avec les considérants évoqués dans votre décision du 28/05/2019, une synthèse des études engagées, des résultats et des mesures associées est effectuée ci-après.

► **Considérant la localisation du projet :**

ENVIRONNEMENT MARQUE PAR DES ACTIVITES INDUSTRIELLES ET DE SERVICES PASSES

Les activités passées sont le suivantes, détaillées dans la carte et le tableau suivants :

- Fonderie des métaux et des alliages (PAC0601601)
- Dépôt de liquide inflammable (PAC0601426)
- Atelier de polissage et chromage des métaux (PAC0602682)
- Garages, ateliers, mécanique et soudure (PAC0603082)



Localisation des activités passées
Source : georisques.gouv.fr

Identifiant	Raison sociale	Nom usuel	Adresse	Commentaire localisation	Etat occupation	Code activité	Libellé activité
PAC0601601	Société des anciens établissements	Fonderie des métaux et des alliages	Turin, 92 Route	1000-1xi-179, Intersection avec	Activité terminée	C24.5	Fonderie

	Comette-Serre			l'impasse Guidotti			
PAC0601 426	Société des Pétroles Jupiter	Dépôt de liquide inflammable	Guidotti, avenue	1000-1xi-178, en bordure de la gare Saint Roch	Activité terminée	V89.0 3Z	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
PAC0602 682		Atelier de polissage et chromage des métaux	Joseph Arnaldi, 6, Rue		Activité terminée	C20.1 6Z,C2 6,C25 .61Z, C25.6 1Z,C2 5,C16	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...), Fabrication et réparation de machines de bureau, d'instruments médicaux, de produits informatiques, électroniques, optiques et horlogers, Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures), Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures), Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements, Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles ; fabrication d'articles en vannerie et sparterie
PAC0603 082	S. A. R. L. SAINT ROCH DEPANNAGE	Saint Roch dépannage	Turin, 84, Route de		Activité terminée	G45.2 1A	Garages, ateliers, mécanique et soudure

D'après les diagnostics pollutions effectués par SOL 2E en 2016 et 2018 (**Cf Annexe 1 - Diagnostic de la qualité environnementale des sols – SOL2E – Rapport du 3/09/2018**), les sources suivantes de pollution :

- Une ancienne station-service au Nord-Ouest du site avec présence de 2 volucompteurs et de 2 cuves d'hydrocarbure enterrées,
- Une cuve de fioul sous le bâtiment sur pilotis servant à son chauffage,
- Un ancien hangar de produits métallurgiques possiblement responsable de pollutions en métaux, solvants et hydrocarbures,

- Des remblais d'origine et de qualité inconnues.

Des sondages et prélèvements de sols ont été réalisés par SOL-2E en vue d'une analyse des caractéristiques chimiques du sol au droit de l'opération. Ces analyses mettent en évidence :

- Un dépassement des seuils fixés par l'arrêté du 12/12/2014 relatif à l'élimination en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) par rapport à la présence de sulfates, d'hydrocarbures totaux HCT (C10 - C40), de plomb et de zinc.
- Des anomalies de concentrations en mercure, cuivre, plomb, zinc et arsenic sur brut,
- La présence d'hydrocarbures à l'état de traces sur la quasi-totalité des échantillons,
- La présence ponctuelle de solvants à l'état de traces sur une minorité d'échantillons analysés (2 sur 48),
- L'absence de quantification de PCB au droit des échantillons.

Compte tenu de ces constats les terres identifiées sur le site ne pourront être évacuées en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) ni réutilisées en l'état sur le site, le promoteur prévoit la mise en œuvre **d'un plan de gestion** incluant des analyses complémentaires afin de précisément identifier les terres polluées et optimiser les évacuations (*Cf Annexe 6 – Diagnostic de la qualité environnementale des sols et plan de gestion – 17 juillet 2019*)

A ce stade des investigations réalisées et au regard des hypothèses formulées, les volumes de terres non inertes sont estimés environ 51 000 et 57 000 m³, pour un tonnage compris entre 92 000 et 103 000 t.

Compte tenu du projet de construction, l'ensemble des terres non inertes présentes sur site seront excavées et traitées de manière à garantir l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers.

Au regard du temps d'exposition des travailleurs en phase chantier et du retour d'expérience de SOL-2E, les risques sanitaires chroniques sont négligeables pour les ouvriers lors des phases de terrassement / remblaiement.

Les différentes options envisagées dans le cadre du plan de gestion à ce stade sont les suivantes :

- Excavation de l'ensemble des terres et enfouissement en ISD (ISDI, ISDI+, ISDND) et traitement en biocentre ;
- Criblage des éléments grossiers et fins pour dissocier la matrice sablo- limoneuse des éléments grossiers ;
- Confinement des terres non inertes, ne contenant pas de composés organiques volatiles, ;
- Traitement sur site des terres non inertes par aération ou biotraitement selon les polluants en présence par la société LAFARGE.

Le plan de gestion sera précisé avec l'appui d'un BE spécialisé missionné également pour le suivi des terrassements et du processus de gestion des terres impactées et non inertes.

Ainsi, la mise en œuvre d'un plan de gestion approprié visant à éliminer les sources de pollution et des impacts associés permet de considérer que la qualité environnementale du site est compatible en l'état avec les usages et aménagements prévus.

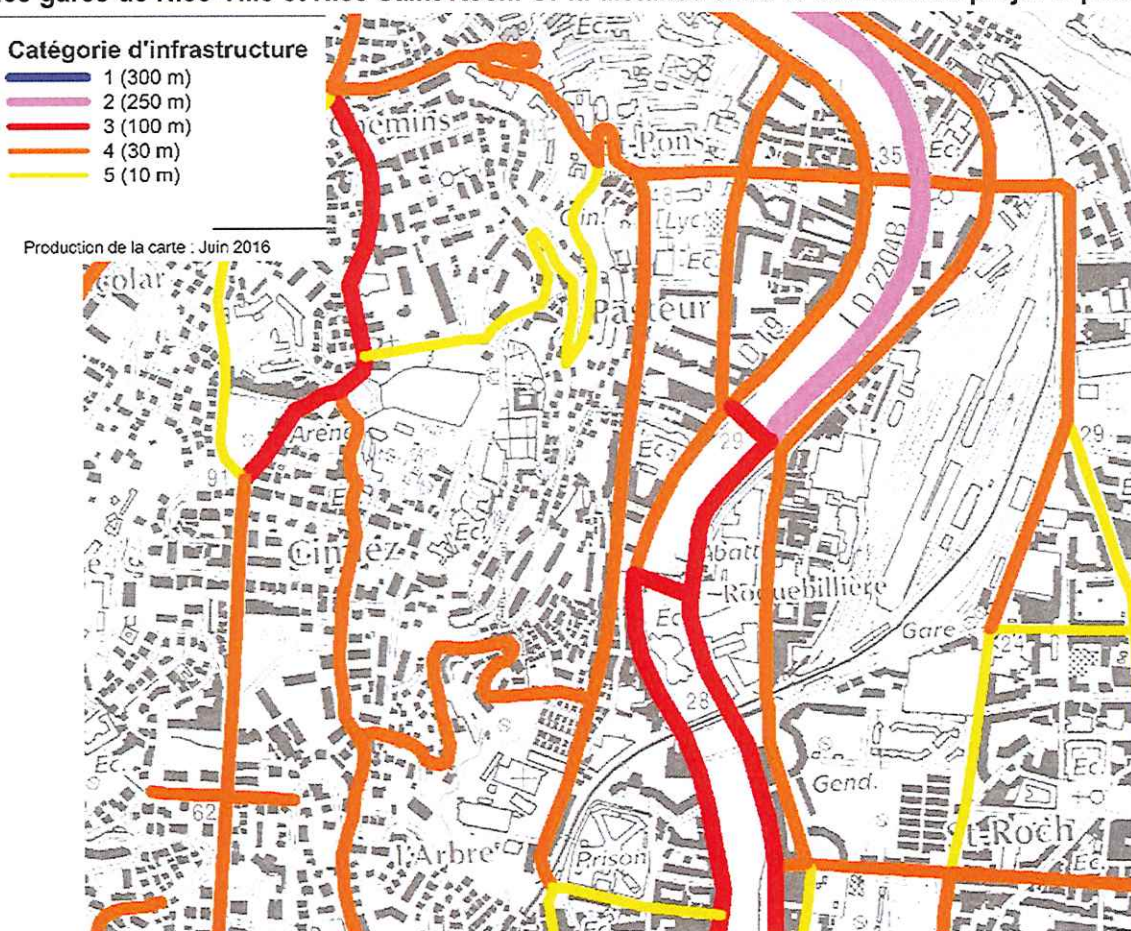
**PROXIMITE DU PROJET DE 2 VOIES CLASSEES 2 DE CLASSEMENT SONORE DES
INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES ET 4 ET D'UNE VOIE FERREE CLASSEE EN
CATEGORIE 3**

D'après l'étude Evaluation des objectifs d'isolement de façade du 22 Mai 2019, les emprises des constructions se situent dans les **secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées** par l'arrêté préfectoral 2016-112 du 18 août 2016 suivantes :

- Route D2204B (Pénétrante du Paillon), classée en catégorie 2
- Boulevard Jean-Baptiste Vérany et Pont des Abattoirs, classés en catégorie 3
- Route de Turin, classée en catégorie 4.

Par ailleurs le projet ne se situe **pas dans l'emprise des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées** par l'Arrêté préfectoral du 12 février 1999 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres – **voies ferrées** – du département des Alpes-Maritimes. En effet, la voie ferrée ne fait l'objet d'un classement (catégorie 3) que sur le tronçon entre les gares de Nice-Ville et Nice Saint-Roch. Or la distance entre le bâtiment du projet le plus proche

et la
gare
Saint-
Roch
est



supérieure à 100 m.



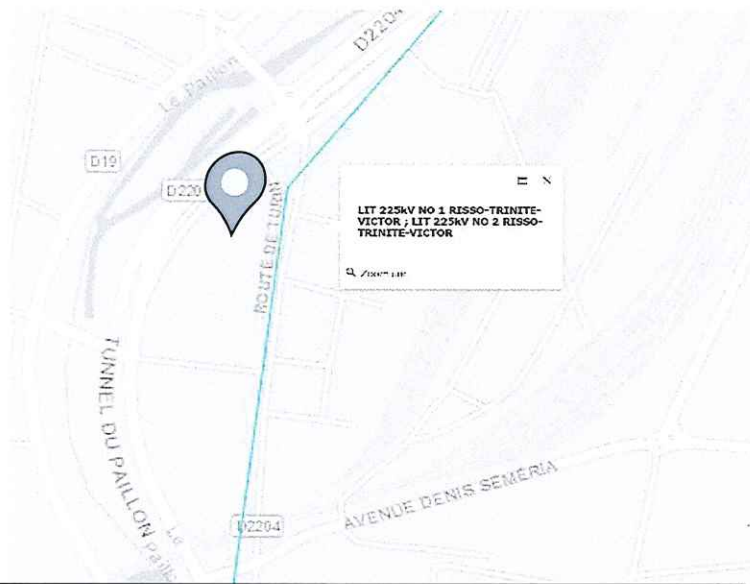
Carte de classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Source : alpes-maritimes.gouv

L'étude acoustique Bruits Extérieurs (*Cf Annexe 2 - Etude Evaluation des objectifs d'isolement de façade du 22 Mai 2019*) présente les **calculs d'objectifs d'isolements de façade** du projet réalisés à l'aide d'un logiciel de modélisation 3D développé par Marshall Day Acoustics suivant la méthode forfaitaire définie à l'article 6 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Ainsi, les objectifs d'isolements sont calculés pour chaque échantillon de façade et pour chaque infrastructure classée en fonction des angles de vues et distances puis sommés afin de déterminer les objectifs à retenir pour le projet. Les objectifs d'isolements acoustiques standardisés pondérés, $D_{nT,A,tr}$, des pièces principales et cuisines du projet ainsi que les préconisations pour une prise en compte dans les systèmes constructifs figurent dans cette étude.

PROXIMITE D'UNE LIGNE HAUTE TENSION

Le projet se trouve à **60 m d'une ligne haute tension enterrée de 225 kV**.



Cartographie RTE identifiant les lignes électriques

Source : www.rte-france.com/fr/la-carte-du-reseau

La réglementation sur les champs magnétiques 50 Hz ne prévoit pas, pour l'exposition du public, de distance limite par rapport aux lignes, mais **un seuil de référence fixé à 100 μ T (100 microteslas)**.

Ainsi, l'arrêté technique du 17 mai 2001, applicable aux ouvrages neufs établit en son article 12 bis : « Pour les réseaux électriques en courant alternatif, la position des ouvrages par rapport aux lieux normalement accessibles aux tiers doit être telle que [...] le **champ magnétique associé n'excède pas 100 μ T** dans les conditions de fonctionnement en régime de service permanent. ».

Le champ magnétique 50 Hz à l'aplomb d'une ligne HT dépend de nombreux paramètres et, en premier lieu, du courant transitant dans cette ligne, lui-même fonction de la consommation des clients. La valeur maximale est **de l'ordre de 30 μ T à l'aplomb d'un ouvrage 400 kV et de 1 μ T à une distance de 100 m**. Toutefois, la capacité de transit que peut assurer la ligne n'est jamais totalement utilisée : les valeurs couramment mesurées sont donc sensiblement plus faibles, typiquement **2 à 10 fois moindres**.

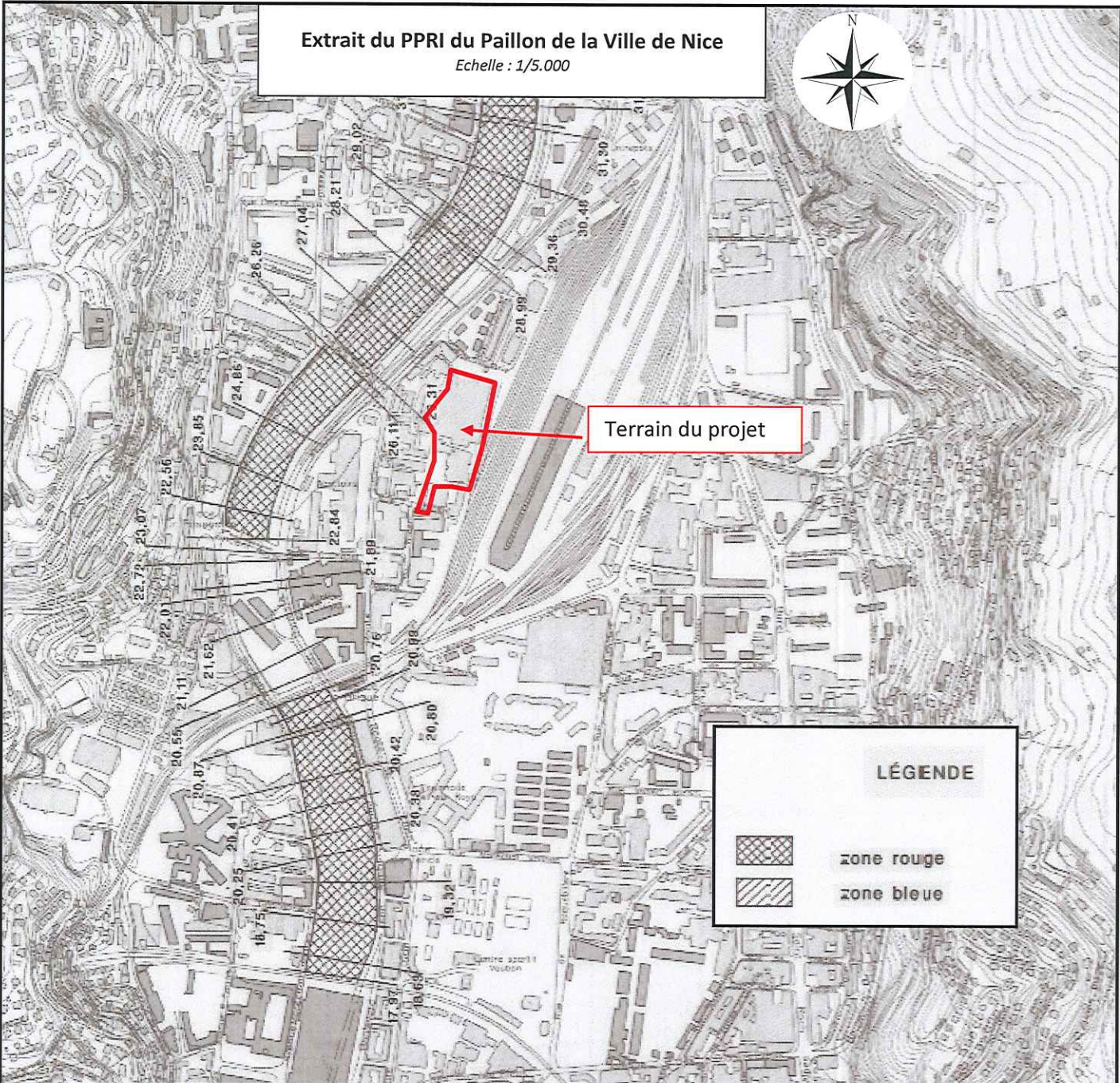
Dans le cas présent, Il s'agit plus précisément d'une ligne haute tension de 225 kV pour laquelle **la valeur du champ magnétique constaté doit être en deçà de 1 μ T à 60 m**. De plus, cette ligne haute tension est enterrée ce qui amène à un champ électromagnétique beaucoup plus faible. En l'état des connaissances épidémiologiques et sanitaires, il n'y a pas de danger avéré pour la santé en deçà des seuils recommandés, soit 100 μ T et qui plus est en deçà de 1 μ T.

Afin d'apporter la preuve factuelle de la faiblesse du champ magnétique en présence, BNP PARIBAS IMMOBILIER propose la **conduite de mesures de champs magnétique** au niveau des façades concernées et exposées à cette ligne Haute Tension.

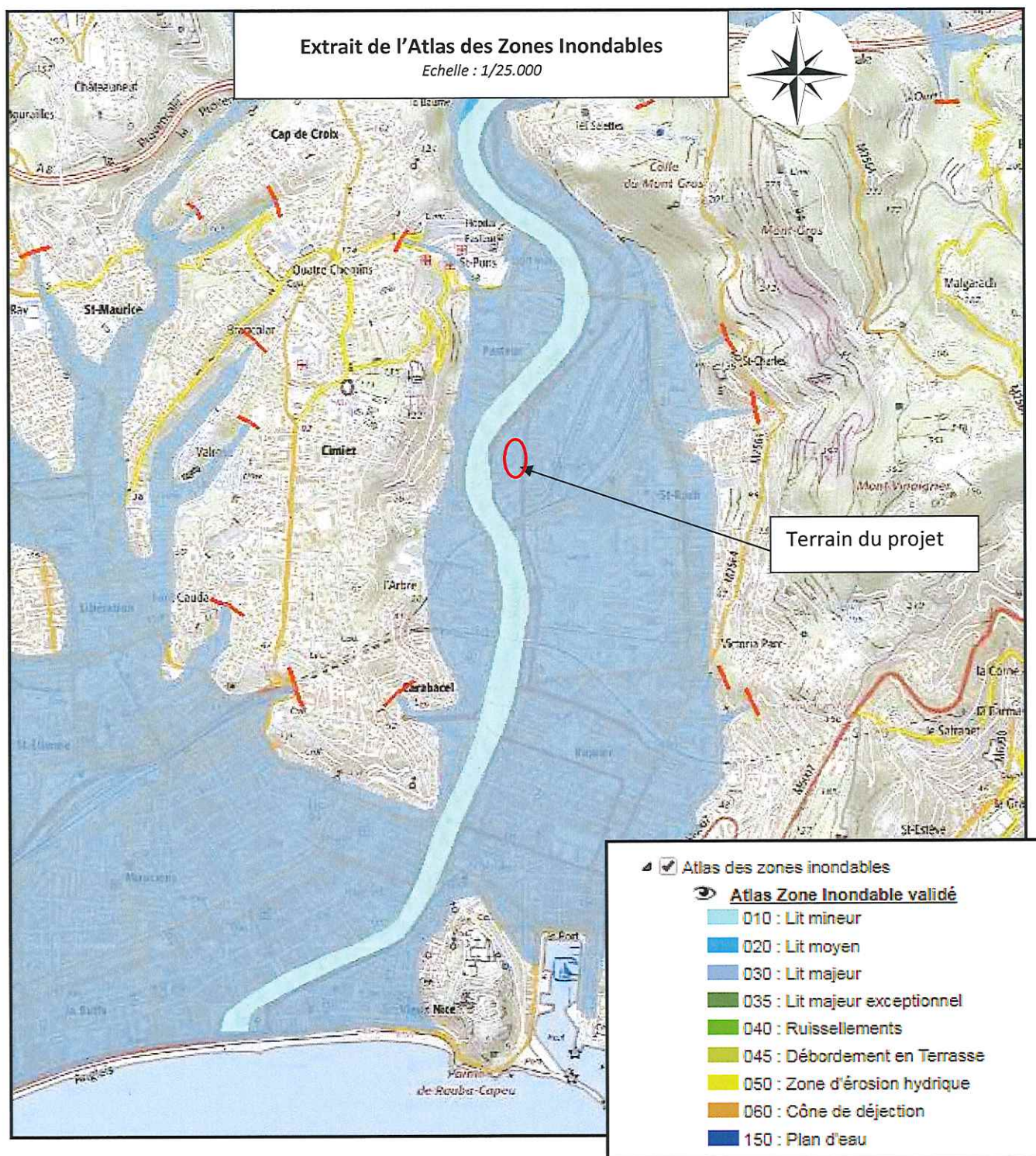
En effet, dans le cadre d'un accord signé entre l'AMF (Association des Maires de France) et RTE, tout maire peut solliciter des mesures de champs électromagnétiques par un laboratoire indépendant aux frais de RTE. Il suffit d'en faire la demande officielle par mail à l'adresse suivante : mesures-cem@rte-france.com en indiquant précisément la localisation des mesures à effectuer et en demandant expressément la prise en charge des frais de ces mesures par RTE.

ZONE INONDABLE

La commune de Nice dispose d'un « Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation » : le PPRI du Paillon approuvé le 17 Novembre 1999 (Figure ci dessous). Le terrain du projet est situé en dehors des zones inondables du Paillon du point de vue du PPRI.



L'atlas des zones inondables a été consulté sur le site <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/25/environnement.map#>.

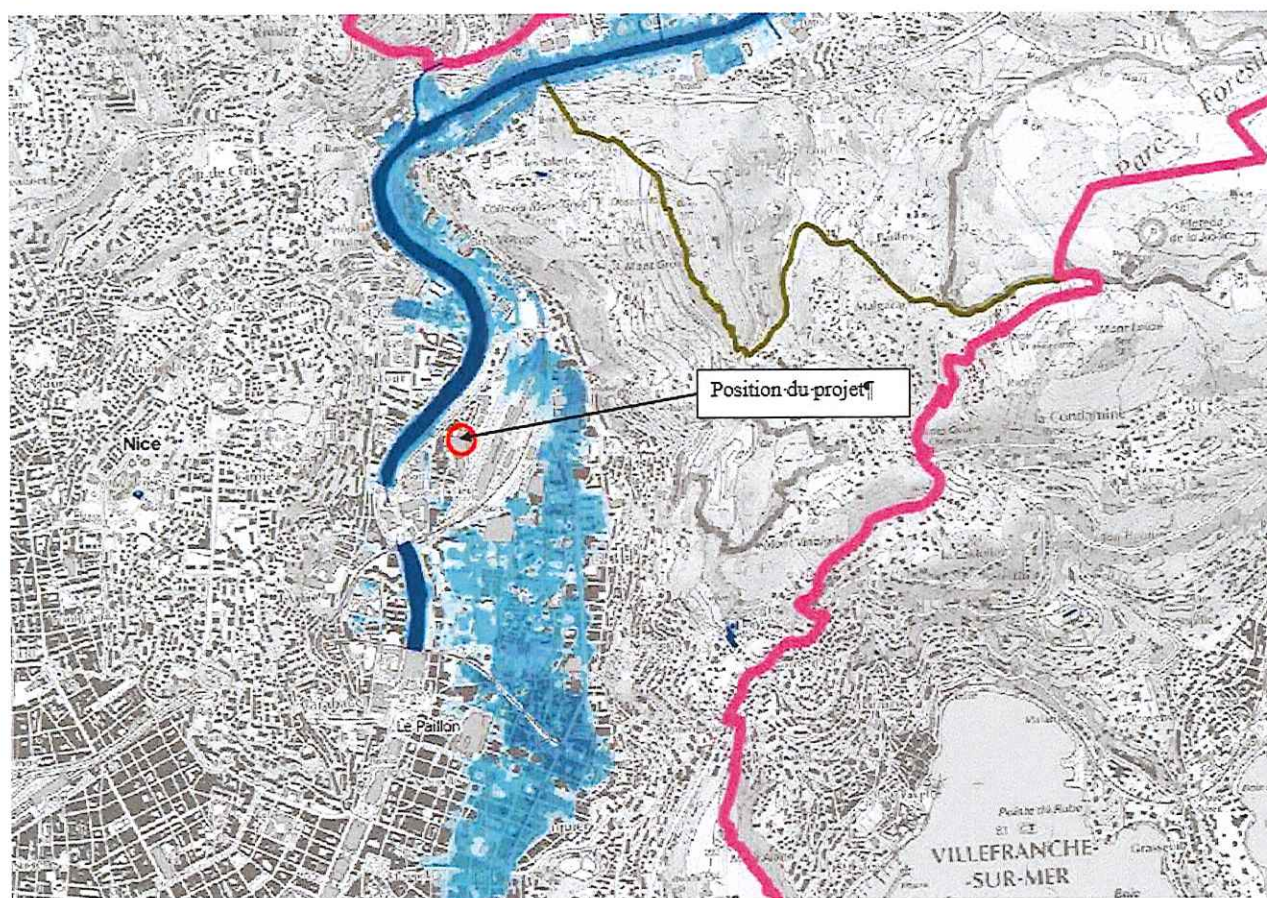


Le terrain du projet est situé dans le lit majeur hydrogéomorphologique du Paillon et pourrait être inondable pour des périodes de retour supérieures à centennale.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation approuvé le 7 décembre 2015 a conduit à la création des TRI (Territoires à Risque Important d'Inondations) dans une logique de priorisation des actions et des moyens apportés par l'Etat dans sa politique de gestion des inondations.

Dans les TRI ont été représentées les surfaces inondables pour 3 niveaux d'aléas : Evénement fréquent, événement moyen (Crue de référence du PPR), événement extrême. Les intervalles de périodes de retour fixées sont pour les événements fréquents [10-30 ans], moyen [100-300 ans] et extrême [> 1000 ans].

La carte des Territoires à Risques d'Inondation TRI a été consultée (site <http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/cartes.php>).



Le terrain n'est pas exposé pour les scénarios fréquents, moyens et extrêmes d'après la cartographie des TRI. Il ne serait ainsi pas inondable pour un événement de période de retour supérieure à 1000 ans.

Le terrain est situé en dehors des zones à risque de submersion marine.

En synthèse, le terrain du projet est situé dans le lit majeur du Paillon au sens de l'AZI comme l'ensemble du centre-ville de Nice.

Cette situation est par ailleurs prise en compte par la ville qui a intégré un plan d'alerte sur le Paillon et procède régulièrement à des opérations de nettoyage et curage de ce cours d'eau. Le caractère inondable du terrain du projet lié au lit majeur du Paillon dans l'AZI n'est cependant par confirmée par celle des TRI.

L'AZI n'est pas associé à des dispositions réglementaires spécifiques de mise hors d'eau ou de protection supplémentaire du projet.

Au niveau local et dans le cadre du projet, des dispositions seront néanmoins prises pour lutter contre les risques d'inondation par la mise en place de contrepenentes en tête des rampes d'accès aux stationnements créés en sous-sols dans le cadre du projet, par une disposition, pour les bâtiments projetés, structurée par une voie nord sud qui favorise l'écoulement d'une éventuelle crue débordante sans effet de barrage vers le sud.

► **Considérant l'absence d'étude paysagère**

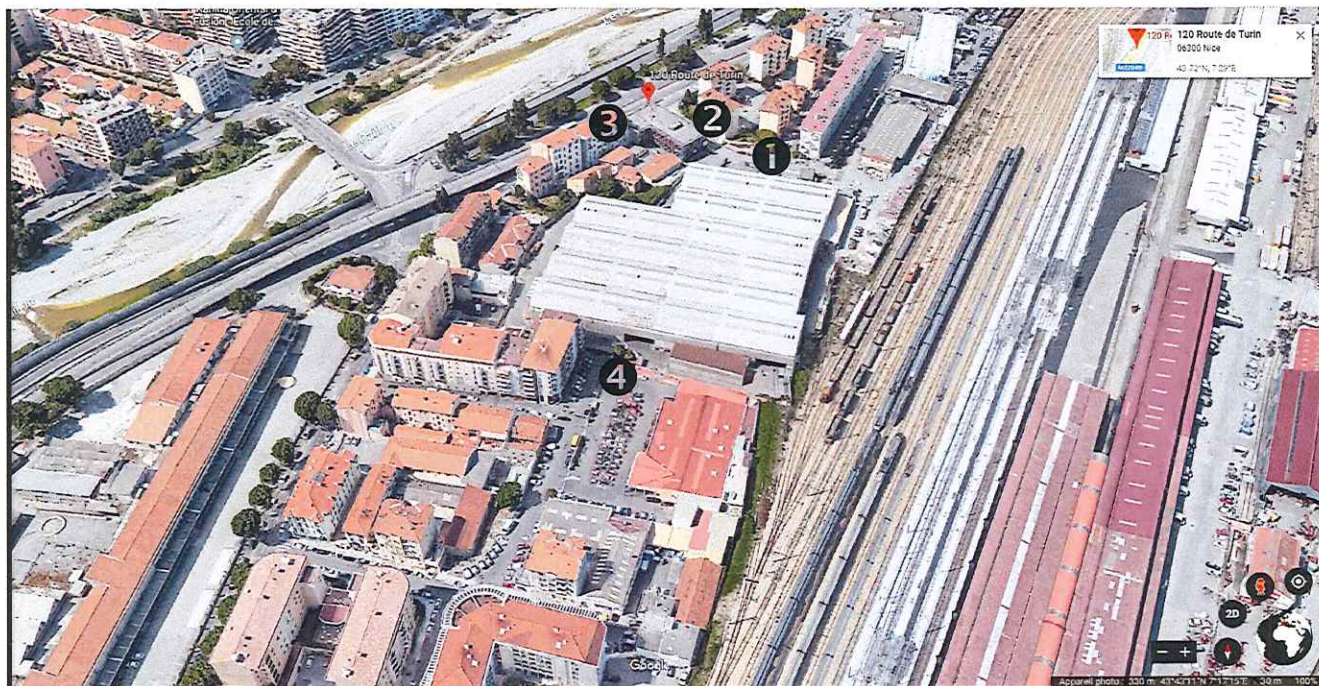
Une étude paysagère a été réalisée par l'atelier François Navarro et est annexée au présent document (*cf Annexe 3 – Etude paysagère et plan paysager – Atelier Francois Navarro Mars 2018*)



Le quartier est caractérisé par sa grande minéralité.

Le terrain est actuellement occupé par 3 bâtiments devant être démolis :

- Un hangar et ses annexes de 9900 m²,
- Un bâtiment de bureaux sur 2 niveaux d'une surface de 1550 m²,
- Un bâtiment d'habitation utilisé pour le logement du gardien d'une surface de 260 m² d'emprise au sol.



Le site est perçu de l'extérieur comme un unique hangar à caractère industriel.



1 Perception depuis le Nord
Hangar



2 Perception depuis le Nord
Entrée du site et bâtiment de bureaux



3 Perception depuis l'Ouest /
Route de Turin
Bâtiment de bureaux



4 Perception depuis le Sud
Hangar

Les orientations paysagères du programme décrites dans le plan paysager (cf *Annexe 3 – Etude paysagère et plan paysager – Atelier Francois Navarro Mars 2018*) et le plan masse paysager réintroduise le végétal au cœur de ce quartier initialement minéralisé par le biais de 3 typologies d'espaces :

1. **Une avenue plantée** aux échelles végétales variées et offrant une promenade verte au cœur du quartier
2. **Des toitures végétalisées**
3. **Des cœurs d'îlots** à la richesse végétale marquée puisant dans le vocabulaire végétal patrimonial de Nice



Les cortèges végétaux propres à chacun de ces espaces ont été décrits dans l'étude paysagère :

- **L'avenue plantée** sera composée d'une strate arbustive composée de camphriers, d'aulnes, trembles, frênes à feuilles étroites et d'une strate basse.

- **Les venelles** seront complantées de quelques arbres préservant les vues vers le grand paysage identifiées, tels que des citronniers, des chênes verts....
- **Les cœurs d'îlots** marqués par une diversité végétale apportant une animation intérieure aux îlots avec des couleurs évoluant au fil des saisons.

► **Considérant l'absence d'information sur la prise en compte des risques pour la santé des populations fréquentant le site**

Pour rappel, compte tenu de l'importance de l'opération, BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL souhaite réaliser un projet exemplaire en matière de Développement Durable et de Qualité Environnementale et a choisi pour cela d'engager la démarche Quartiers Durables Méditerranéens (QDM) en complément de la certification NF HABITAT qu'il engage sur toutes ses opérations de façon systématique.

Ces 2 démarches prévoient une information des futurs résidents et des futurs occupants des locaux tertiaires et commerciaux sur les procédures et bonnes pratiques à mettre en œuvre en cas d'évènement à risque. Ainsi, dans la démarche NF HABITAT (rubrique Résilience vis-à-vis des risques), une information spécifique sera fournie aux futurs usagers sur les risques naturels, technologiques et les aléas climatiques. Cette information s'appuiera sur le document de prévention aux risques établi par la Ville de Nice : Le DICRIM (**Cf Annexe 4 – DICRIM Ville de Nice**) et traitera plus spécifiquement les risques avec le plus de probabilité d'occurrence sur le site de l'opération.

► **Considérant les impacts du projet en phase travaux et exploitation**

MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET DES PERCEPTIONS

Le terrain de 16 779 m² est occupé principalement par le hangar et ses annexes de 9900 m². **La perception du site quelques soient les points de vue à l'Est, au Sud ou à l'Ouest est celle de la toiture du hangar.** On ne peut pas considérer que cette vue soit favorable du point de vue de l'intégration paysagère. Le projet architecte et paysager proposé par l'équipe des cabinets GOMIS – IN SITU – ATELIER NAVARRO a vocation à améliorer la qualité paysagère de ce terrain encore marqué par son passé industriel.





ARTIFICIALISATION DES SOLS

Dans son état initial, l'ensemble de l'assiette foncière de l'opération (16 779 m²) est imperméabilisé.

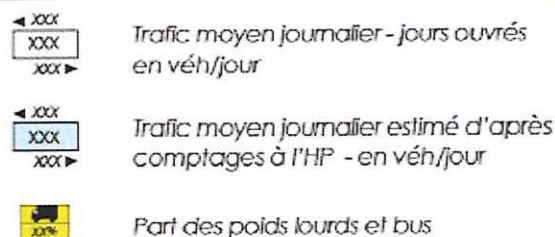
Le programme d'aménagement vient améliorer l'existant en réintroduisant des surfaces végétalisées perméables (Surfaces végétalisées à hauteur de 10% de l'assiette foncière minimum) et en gérant les eaux pluviales (bassin de rétention d'une capacité de 80l/m² de projet et permettant de limiter le rejet à 20l/s/ha dans le réseau EP).

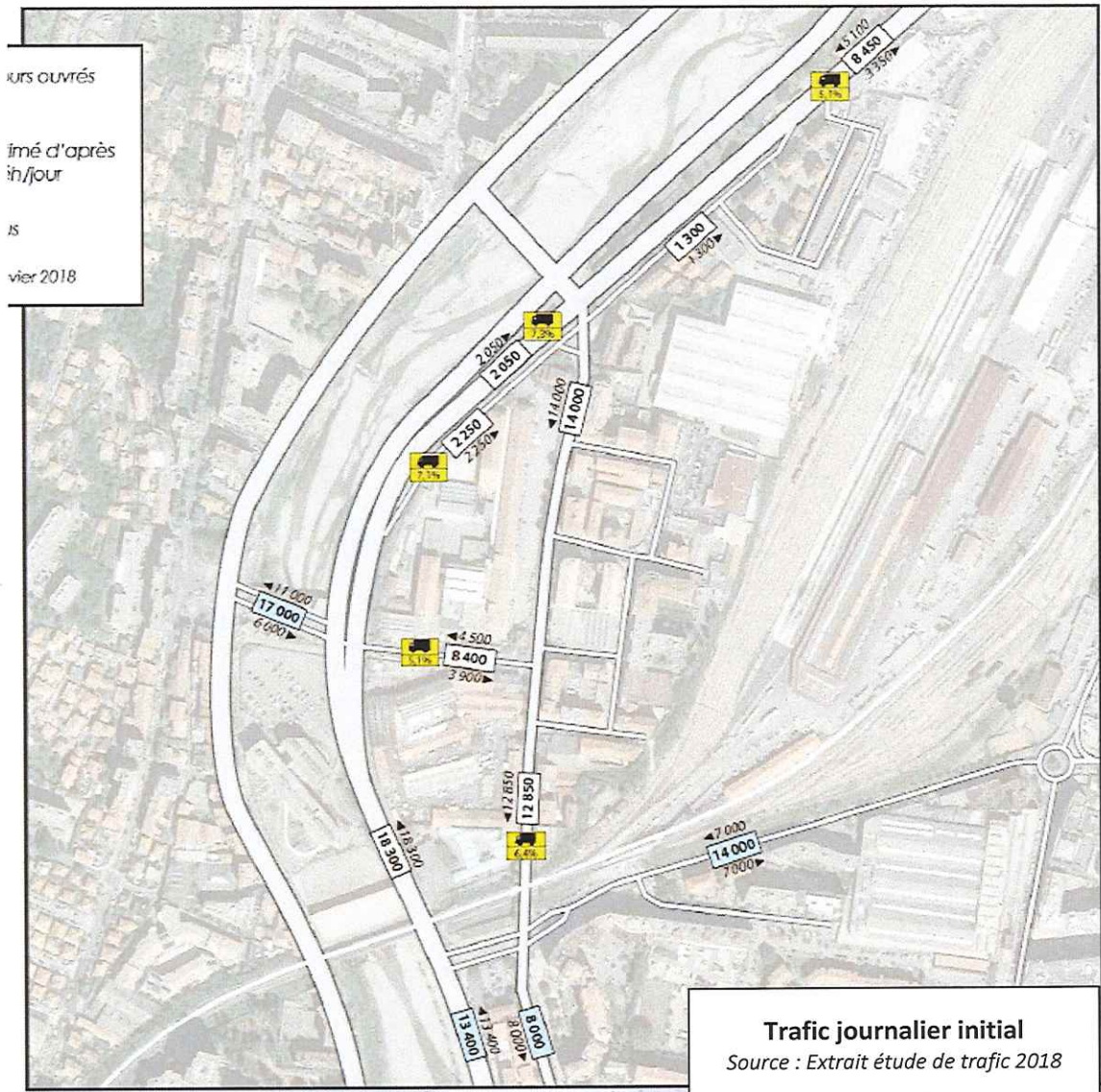
AUGMENTATION DU TRAFIC ET POLLUTION INDUITE

Dans le cadre des études préalables à l'opération, BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL a mandaté le bureau d'études ASCODE pour recenser le trafic en présence dans ce secteur et le fonctionnement actuel de la trame circulaire. Pour disposer de données précises sur le trafic du secteur des comptages ont été mis en œuvre.

La Route de Turin est à proximité des voies permettant d'accéder à la pénétrante du Paillon (via le boulevard Vérany ou via l'avenue Liautey). En outre, pour les déplacements Nord Sud, la Route de Turin est utilisée en alternative à l'avenue Liautey.

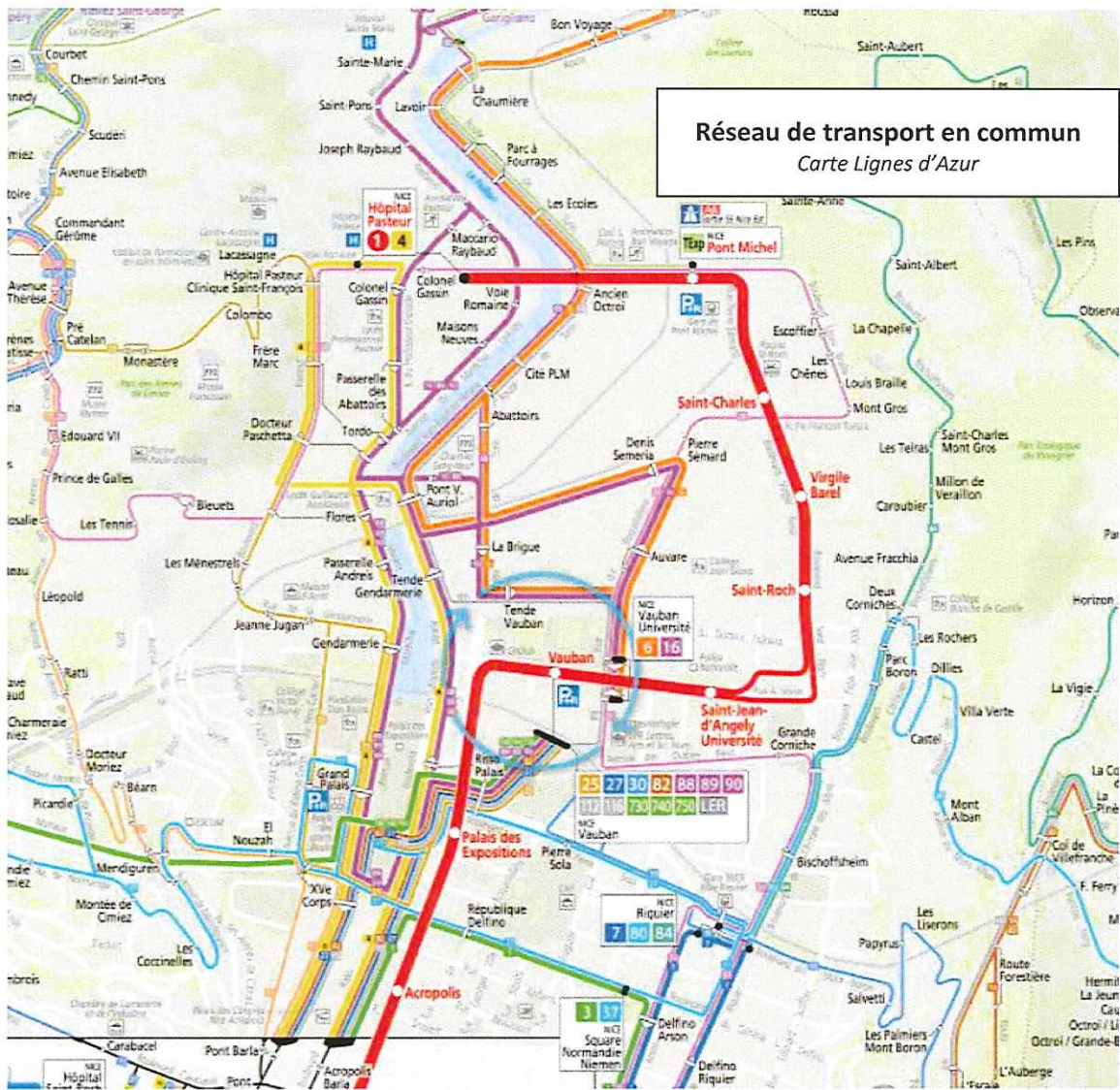
D'après cette étude (Cf *Annexe 5 – Etude de trafic – Mars 2018*), les flux principaux de l'ordre de 15 000 à 20 000 véhicules/jour concernent la pénétrante du Paillon et les voies d'accès citées ci-dessus. En tant qu'itinéraire alternatif d'accès au centre-ville la Route de Turin enregistre un trafic important dans le sens Nord Sud de l'ordre de 13 000 à 15 000 véhicules/jour, à la limite de la capacité de cette voie.





Par ailleurs, nous notons que l'opération est desservie par les transports en commun. Ainsi, les lignes qui desservent le secteur du projet sont nombreuses, on peut citer : Tram ligne 1, ligne de bus 6 ou 88 du réseau Lignes d'azur.

La gare du Pont Michel accueille les chemins de fer de Provence et les TER de la SNCF.

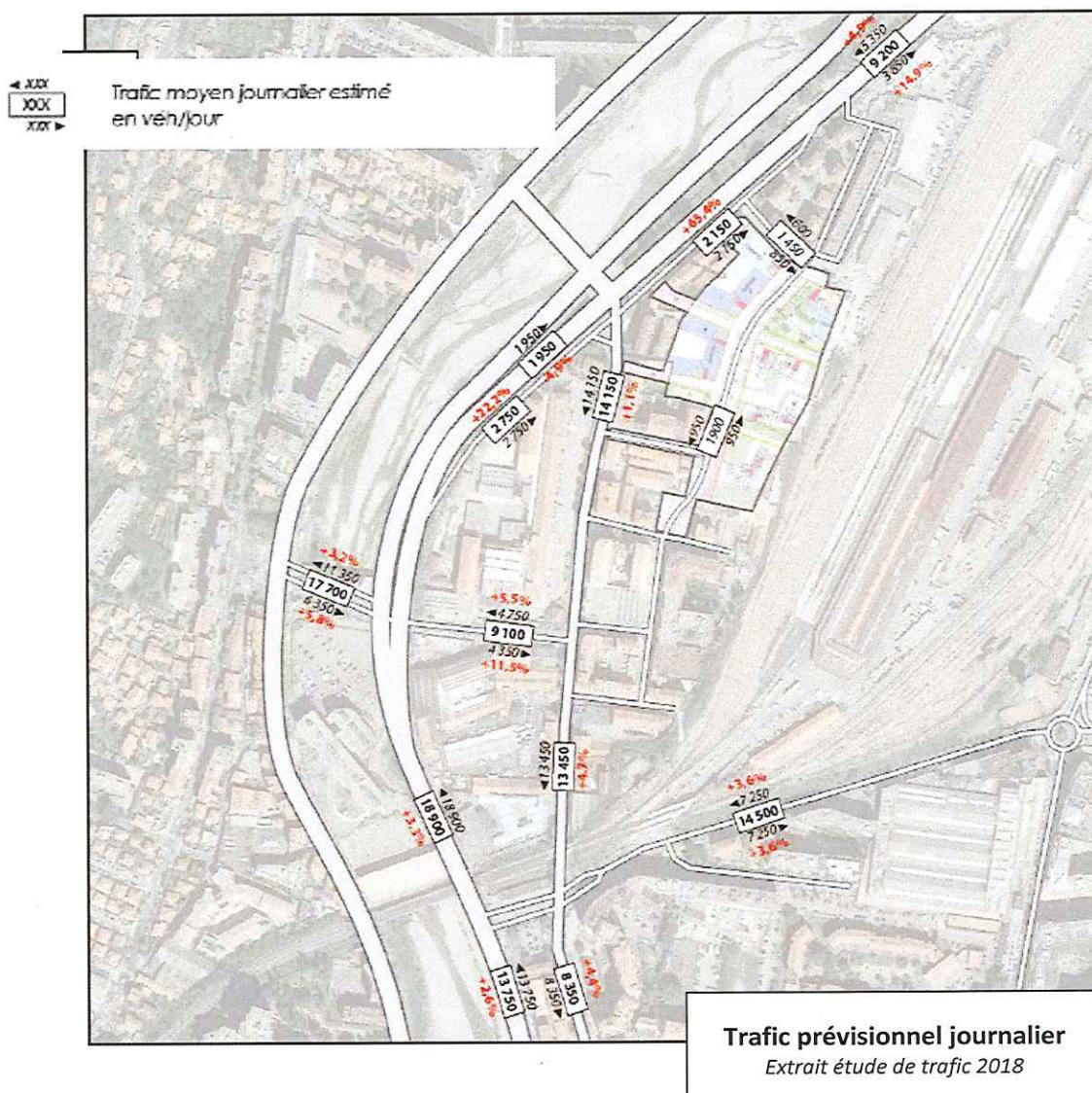


Tram	Autres lignes	Autres lignes	Autres lignes
<p>Tram</p> <p>Ligne 1 Henri Sappia / Hôpital Pasteur</p> <p>Ligne 2 Port Lympia / CADAM Centre Administratif Aéroport (service 7)</p> <p>Ligne 2 de Tram</p> <p>Desserte de l'Aéroport Terminal 2. En fonctionnement décembre 2018</p> <p>Desserte de la station Jean Médecin. En fonctionnement août 2019</p> <p>Desserte de Port Lympia. En fonctionnement août 2019</p> <p>Lignes essentielles</p> <p>1 Nic La Madefène Nic Square Normandie Niemen</p>	<p>4 Nic Las Planas / Sappia Nic Hôpital Pasteur</p> <p>11 Nic Vauban / Université Nic Les Chênes Verts</p> <p>7 Nic Saint Sylvestre Nic Riquier</p> <p>19/16 Nic-Laurent-Vau Gare Nic Garibaldi / Promenade des Arts Nic Delfy / Klein</p> <p>12 Nic Vauban / Université Nic Ariane General Sarfanto</p> <p>22 Nic Croix de Barra Nic Delfy Nic Hôpital Saint-Roch</p> <p>23 Nic-Laurent-Vau Centre Commercial Nic Vallon des Fleurs</p> <p>18 Nic-Laurent-Vau Les Pugets / AIGARD Nic Station J.C. Bermond</p>	<p>39 Livins Plan du Var Nic Cathédrale - Vieille Ville Nic Trésorerie</p> <p>26 Caves Pagnol Nic Cathédrale - Vieille Ville Nic Trésorerie</p> <p>31 Nic Port de Saint-Jean Nic Promenade des Arts</p> <p>20 Livins Village Rue de la Vierge Village Saint-Amand-les-Eaux Nic Vauban</p> <p>19 Vieux Halte Routière de l'Ara Nic Albert Ter / Verdun</p> <p>32 Saint-Martin-Viviani Gare Nic Vauban</p> <p>33 Nic Vauban</p> <p>34 Nic Vauban</p> <p>35 Nic Vauban</p> <p>36 Nic Vauban</p> <p>37 Nic Vauban</p> <p>38 Nic Vauban</p> <p>39/24 Nic Cimès / Hospital Nic Saint-Sylvestre Nic Col de Bast</p>	<p>20 Nic Saint Sylvestre Nic Le Port</p> <p>25 Nic Vauban Nic Gonsacq</p> <p>27 Nic Vauban Nic Square Daudet</p> <p>28 Nic Vauban Nic Promenade des Arts</p> <p>31 Nic Madeleine Supérieure Nic La Madeleine Nic Hameaux de la Costère</p> <p>34 Nic Gerpinva Nic Collège de l'Archet</p> <p>35 Nic Las Planas / Sappia Nic Rimes Saint-George</p> <p>37 Nic Résidence Universitaire Montebello Nic Square Normandie Niemen</p> <p>38 Nic Résidence des Baumettes Nic Gustavin / Parc Vigier</p> <p>39 Nic Croix de Barra Nic Magnan</p> <p>41 Nic Croix de Barra Nic Carras / Frémont Nic Station J.C. Bermond</p> <p>42 Agroparc Village Closures Fort Casal Colomars Nic Magnan Nic Station J.C. Bermond</p> <p>43 Nic Borrigliani Nic Cemuachi</p> <p>44 Nic Saint-Pancrace Nic Gare Thiers</p> <p>45 Nic Carras / Frémont sur le Bassin Nic Carras / Frémont sur la Garde</p> <p>47 Nic Corniche Bellevue Nic Gare Thiers</p> <p>48 Nic Righi Nic PN Gamb</p> <p>49 Nic Carras / F Nic Carras / F</p> <p>50 Nic Hameaux Nic Gare Thiers</p> <p>51 Saint-Basile S&I Agroparc Asp Closures Cas Nic Place Font</p> <p>52 Villeneuve-sur-Vieillesse Villeneuve-sur-Vieillesse Nic Riquier</p> <p>53 Bussières-sur-Nic Vauban</p>

L'étude circulation conduite en 2018 avait également pour objectif d'évaluer l'impact du projet sur la circulation du quartier et le fonctionnel prévisionnel du site. Nous notons que cette étude de circulation prévisionnelle avait pour hypothèse un projet de 615 logements et non d'un nombre de logements entre 530 et 550 logements projetés dans l'opération prévue actuellement. Ainsi, selon cette étude, les

projections de trafic sont les suivantes et sont globalement modérées (+3 à +4%) :

- Sur la voirie interne, le trafic prévisionnel est faible, compris entre 1500 et 1900 véhicules/jour selon les sections,
- Sur la route de Turin, dans le sens Nord-Sud, la création de nouveau trafic lié au projet amène aux augmentations de trafic suivantes : +1% sur la section Nord soit 14 000 véhicules/jour et +4,5% sur la section Sud soit 13 500 véhicules/jour,
- Au nord du projet, l'augmentation de trafic sur la Route de Turin sera de l'ordre de +8%, mais cette augmentation est à relativiser les volumes nominaux de trafic étant faibles.
- Sur les voies d'accès à la pénétrante (Boulevard Vérany et Avenue Liautey), l'évolution de trafic est estimée entre 3 à 3,5%.



Afin de fluidifier le trafic, l'étude de circulation propose la création d'une nouvelle voie, orientée Nord – Sud, qui constituera l'artère centrale de l'opération. Cette voie se raccordera au Nord à l'Avenue de l'Industrie et au Sud à la rue Arnaldi et comportera une voie dédiée aux vélos. L'étude de circulation préconise un fonctionnement double sens pour cette nouvelle voie de manière à faciliter les entrées et sorties pour l'opération et éviter les reports de flux sur la Route de Turin.

RÉSIDENTIEL

Région Provence - Alpes - Côte d'Azur

455 Promenade des Anglais

AZUREA – Immeuble Phoenix

06285 Nice cedex 3

J'espère par ces éléments avoir pu vous apporter les compléments d'informations permettant de vous assurer la qualité de la démarche et de l'attention portée à chacun des enjeux concernant ce site.

Pour l'ensemble de ces raisons, j'ai l'honneur de bien vouloir solliciter votre bienveillante attention et je vous demande bien vouloir réenvisager votre décision de soumettre cette opération à une étude d'impact.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, mes salutations distinguées.



Jean-Baptiste RACHOU-PERALDI
Directeur Agence de Nice
BNP PARIBAS IMMOBILIER
RESIDENTIEL

Pièces jointes :

Annexe 1 - Diagnostic de la qualité environnementale des sols – SOL2E – 3 septembre 2018

Annexe 2 - Etude Evaluation des objectifs d'isolement de façade - 22 Mai 2019

Annexe 3 – Etude paysagère et plan paysager – Atelier Francois Navarro - Mars 2018

Annexe 4 – DICRIM Ville de Nice – Version 2014

Annexe 5 – Etude de trafic – Mars 2018

Annexe 6 - Diagnostic de la qualité environnementale des sols et plan de gestion – 17 juillet 2019

BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL
BNPPI RESIDENTIEL

Société par Actions Simplifiées Unipersonnelle au capital de 8 354 720 euros - 441 052 735 RCS Nanterre – Code APE 6420 Z

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex – France

Tél.: +33 (0)1 55 65 20 10 – Fax : +33 (0)1 55 65 20 11 – www.logement.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce N°CPI 9201 2016 000 014 05 délivrée par la Cci Paris Ile de France

Agence Nice : 455 Promenade des Anglais - Azurée - Immeuble Phoenix - 06285 Nice Cedex 3 – France - Tél. : +33(0)4 92 29 25 30 - Fax : +33(0)4 92 29 25 31
BNP Paribas Immobilier Résidentiel est une société du Groupe BNP PARIBAS (art.4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)