



***ENSEMBLE COMMERCIAL ET
RESIDENTIEL « LA PEPINIERE »
LE CANNET***

**ANNEXE 7 : SYNTHÈSE DES ENJEUX ET
MESURES PRISES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE**

TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE	3
2	INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LES RESSOURCES.....	4
2.1	Prélèvements et modifications prévisibles de masses d'eau	4
2.2	Gestion des matériaux	4
2.3	Consommations énergétiques et eau.....	8
3	INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL	8
3.1	Les milieux identifiés et la flore.....	8
3.2	La faune.....	10
3.3	Mesures prises en compte	10
3.3.1	Adaptation période de travaux	10
3.3.2	Élimination des espèces invasives.....	10
3.3.3	Parti pris de l'aménagement en faveur de la biodiversité.....	10
4	INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LES RISQUES	12
5	INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LES NUISANCES	12
5.1	Déplacements et trafics.....	12
5.2	Nuisances sonores	13
5.2.1	Ambiance sonore initiale	14
5.2.2	Adéquation du projet.....	14
5.3	Nuisances olfactives.....	16
5.4	Vibrations.....	16
5.5	Émissions lumineuses	16
6	INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LES EMISSIONS	16
6.1	Rejet dans l'air	16
6.2	Rejet liquide / Gestion des eaux pluviales.....	16
6.3	Production de déchets.....	17
6.3.1	En phase chantier.....	17
6.3.2	En phase exploitation	17
7	INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, LE CADRE DE VIE ET LA POPULATION	18
7.1	Patrimoine architectural culturel, archéologique et paysager.....	18
7.1.1	Intégration du projet dans son environnement.....	18
7.1.2	Les toitures végétalisées.....	18

7.1.3	Traitements des interfaces avec le domaine public.....	18
7.1.4	Plantation d'arbres sur dalle au sein de la zone.....	18
7.1.5	Frange plantée en limite du tissu pavillonnaire et résidentielle.....	19
7.2	Modifications sur les activités humaines.....	19

1 PREAMBULE

La société COPECAN, propriétaire d'un ensemble de parcelles sur la commune du Cannet, a l'ambition de créer un nouveau lieu de vie pour le quartier de Rocheville, un véritable pôle animé de commerces et de services de proximité pour les habitants du quartier. La requalification de cette friche de 3 hectares totalement artificialisée avec un programme mixte laissant plus de 6 000 m² d'espaces dédiés à la végétalisation est primordiale dans cette zone urbaine résidentielle.

Dans le cadre de l'élaboration des dossiers de demande de permis de construire déposés en 2014, la société COPECAN avait sollicité l'Autorité environnementale le 28 août 2013 quant à la nécessité de réaliser une étude d'impact via une procédure de demande d'examen au cas par cas. L'Autorité environnementale, après examen du dossier, avait conclu que le projet n'était pas soumis à étude d'impact par arrêté n°AE-F09313P0950 du 04 octobre 2013. L'Autorité environnementale avait notamment relevé que les impacts du projet sur l'environnement étaient essentiellement liés à la phase de travaux en milieu urbain, et que les préoccupations environnementales suivantes avaient été intégrées :

- Mise en œuvre d'une charte « chantier à faibles nuisances » ;
- Certification environnementale « BREEAM » ;
- Réduction de la consommation en énergie primaire d'au moins 50% ;
- Gestion optimisée de la consommation en eau, des eaux usées et pluviales ;
- Tri et réduction de la production de déchets ;
- Traitement végétalisé des toitures et création d'un jardin botanique ;
- Guidage dynamique des parkings et réservation de places de stationnement pour les vélos, les véhicules électriques et le covoiturage ;
- Desserte future par des liaisons douces et d'un bus à haut niveau de service ;
- Signature de « baux verts » avec les preneurs des cellules commerciales.

Plusieurs événements indépendants de la volonté de la société COPECAN ont eu pour effet de retarder la réalisation du projet de construction, les permis de construire susmentionnés ayant fait l'objet de nombreux recours tendant à leur annulation.

Le retard conséquent accumulé en raison de ces divers recours en annulation a impacté la faisabilité du projet initial dont les demandes de permis de construire ont été déposées en 2014, et ce principalement pour trois raisons :

- Le contexte commercial en France a sensiblement évolué durant toutes ces années, et particulièrement dans les Alpes Maritimes : la restructuration de sites commerciaux existants, et le développement de nouveaux projets, comme Polygone Riviera à Cagnes sur Mer, le centre Leclerc à Cannes - la Bocca, ou OpenSky à Valbonne, ont impliqué un repositionnement de l'offre commerciale du projet, davantage orienté vers les services et la proximité ;

- Le contexte touristique a subi des changements notoires (notamment l'accroissement de la concurrence des locations de particuliers à particuliers) et a rendu inopportune la création d'une résidence hôtelière sur la commune tel que prévue dans le projet initié en 2012 ;
- L'élaboration du PPRI en cours, qu'il était important de prendre en compte pour la réalisation du projet.

Dans ce cadre, la redéfinition du projet est ainsi apparue nécessaire, et c'est pourquoi la société COPECAN a mené de nouvelles études dans le but de solliciter deux nouvelles demandes d'autorisations d'urbanisme afin de mettre en œuvre un programme compatible et cohérent avec les mutations du marché :

- Un permis de construire modificatif au projet de Centre commercial (« PCM3 CC »), dont les principales modifications portent sur le regroupement de l'offre commerciale au rez-de-chaussée (et non plus aux niveaux R-1 et RDC), la suppression d'un étage de parking souterrain et l'adaptation des entrées du parc de stationnement et de l'implantation des boutiques au rez-de-chaussée afin de prendre en compte le projet de PPRI en cours d'élaboration sur la commune.
- Un permis de construire autorisant la réalisation d'une Résidence Services Seniors (« PC RSS »), en lieu et place de la Résidence hôtelière.

A noter que cette redéfinition de projet ne modifie en rien les objectifs initiaux du projet ni les engagements pris par le maître d'ouvrage et relevé par l'Autorité environnementale dans sa première analyse du dossier.

Ces adaptations de projet, de nature à diminuer l'impact environnemental potentiel du projet vis-à-vis du projet initial notamment par la baisse de l'offre de stationnement, la diminution des excavations requises, la réduction des surfaces commerciales et le repositionnement de l'offre commerciale davantage orienté vers les services et la proximité, ont toutefois questionné le Maître d'Ouvrage sur les incidences négatives notables sur l'environnement que pourraient avoir ces modifications, et l'ont entraîné à déposer une nouvelle demande d'examen au cas par cas.

Les principaux enjeux du territoire dans lequel ce projet s'insère ont été identifiés et le Maître d'Ouvrage a mis en place des mesures afin de répondre à la démarche ERC : éviter, réduire et/ou compenser les incidences potentielles.

Le maître d'ouvrage porte également une démarche de certification environnementale BREEAM niveau « Very Good » sur le programme d'ensemble commercial afin de cadrer la démarche environnementale et valoriser l'ensemble des actions mises en œuvre (actions détaillées ci-après). Le Maître d'Ouvrage mettra également en œuvre l'ensemble des bonnes pratiques applicables sur le programme de résidence services seniors.

La présente synthèse reprend le chapitre 6 « Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles » du CERFA n°14734*03 afin de présenter la prise en compte par le maître d'ouvrage de l'ensemble des thématiques évoquées.

2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LES RESSOURCES

2.1 Prélèvements et modifications prévisibles de masses d'eau

Aucun prélèvement d'eau n'est prévu par le projet.

D'après des investigations menées en novembre 2018 (études G2AVP), **des venues d'eau pourraient subvenir dans l'emprise des terrassements**, entraînant la nécessité de procéder à un **drainage des eaux** (rigoles de collecte, épis drainants, épuisements périphériques, etc...).

Ces dispositions particulières, qui seront précisées lors d'une phase d'étude ultérieure, pourront être nécessaires en phase travaux pour assurer la mise au sec de la plateforme de travail à tout moment et seront adaptées au cas par cas.

Aucun drainage ni modification de masse d'eau souterraine ne sont prévus pendant la phase d'exploitation du projet.

2.2 Gestion des matériaux

Le terrain d'assiette du projet est constitué **de fortes pentes, de buttes, de terrasses, de murs de soutènement**, etc. La forte déclivité du terrain (15 mètres) **n'est pas compatible avec l'aménagement d'un lieu recevant du public**.

De ce fait, la quasi-totalité du terrain nécessite d'être terrassée (avec démolition des bâtis en très mauvais état de conservation).

Les différents bâtis du projet sont implantés selon les environnements topographiques, urbain et bâti existants. Ainsi au nord et à l'est, les bâtiments sont intégrés dans une **toiture végétalisée suivant la topographie existante** ce qui **permet de réduire au minimum l'impact visuel du projet en limites des propriétés** et de créer une continuité avec les jardins des parcelles mitoyennes concernées. A l'inverse, au sud et à l'ouest, le long des voies publiques, **l'alignement des bâtiments** permet de **contenir un espace urbain aujourd'hui assez lâche du fait des dimensions des voies et ronds-points, de la dissémination du bâti, et de l'hétérogénéité des typologies et gabarits architecturaux**.

Ainsi les terrassements importants permettront une insertion architecturale et paysagère optimale du projet dans son environnement et s'avèrent nécessaires pour que l'impact visuel du projet soit le plus faible possible (ci-après sont proposées des perspectives du projet).

Enfin, le maître d'ouvrage s'engage à rechercher des opportunités locales afin de pouvoir valoriser les matériaux excédentaires afin qu'ils soient exploités. Un suivi régulier de la nature et de la teneur en eau des déblais extraits afin de pouvoir optimiser leur réemploi sera réalisé.

La suppression d'un étage de parking souterrain, permise par le repositionnement de l'offre commerciale évoqué en préambule, entraîne des terrassements moins importants par rapport au projet initial, ce qui réduit ainsi l'impact environnemental potentiel du projet sur l'environnement.



Vue du marché



Vue depuis le boulevard du Pérrier



Vue aérienne depuis le boulevard du Pérrier

2.3 Consommations énergétiques et eau

Le maître d'ouvrage s'engage, à travers la certification environnementale BREEAM niveau « Very good », à réduire les consommations énergétiques et d'eau potable par :

- La mise en œuvre de solutions techniques pour obtenir un pourcentage d'amélioration des consommations énergétiques réglementaires, au regard de la RT 2012, avec à minima le résultat suivant :
 - Cep projet < Cep max - 50 % ;
 - Bbio projet < Bbio max - 30% ;
- L'éclairage extérieur qui sera géré par une sonde crépusculaire et par des détecteurs de présence dans les zones à circulation occasionnelle ;
- La mise en place de systèmes hydro-économes avec les performances suivantes :
 - Robinet : 3 L/min ;
 - WC : 3/6L ;
 - Urinoirs : 1,2L/chasse ;
 - Douches (si envisagées) : 6L/min.
- La mise en place d'un système de détection de fuite d'eau ;
- La réduction des consommations d'eau pour les espaces verts (choix d'espèces adaptées au climat local et mise en place de système d'arrosage goutte à goutte).

3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

Le projet n'est concerné par aucun zonage de protection ou d'inventaire relatif au patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, etc.).

Le projet est cependant situé à proximité de :

- La ZNIEFF de type 2 « Rocher de Roquebillière »,
- L'APB « Vallon et rocher de Roquebillière »,
- Le site Natura 2000 ZSC « Baie et Cap d'Antibes – Iles de Lerins ».

L'annexe 6 jointe à la présente demande d'examen au cas par cas permet de localiser ces 3 sites par rapport au projet d'aménagement.

Deux campagnes d'investigations de terrain ont été menées par le bureau d'études THEMA Environnement les 18-19 septembre 2013 et le 4 décembre 2014. **Aucune évolution notable du site n'est à signaler depuis 2014, mais des investigations de contrôle seront menées avant la réalisation des travaux afin d'adapter les mesures ERC le cas échéant.**

Pour rappel, le site est entièrement artificialisé. Ainsi, le projet n'engendre pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

3.1 Les milieux identifiés et la flore

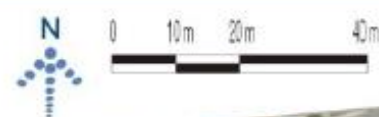
Le site est principalement marqué par des terrains stabilisés avec peu de végétation spontanée et des friches rudérales.

Les milieux plus ou moins naturels, c'est-à-dire plus ou moins anthropisés, qui ont ainsi été observés lors des investigations de terrain, sont résumés dans le tableau ci-après.

Milieu	Intitulé de l'habitat	Code CORINE Biotopes
Terres agricoles et paysages artificiels	Terrain stabilisé x végétation en marges des cultures	
	Haie ornementale à Cupressus	84.1 x 83.311 x 85.31
	Haie ornementale	84.2 x 85.31
	Haie arbustive ornementale	84.2 x 85.31
	Petit bosquet ornementale	84.3 x 85.31
	Serre	84.5
	Parcelle boisée de parc	85.11
	Jardin ornementale	85.31
	Habitations	86.2
	Friche rudérale	87.1 x 87.2
	Bassin	89.23

La cartographie de ces milieux est présentée sur la page suivante.

OCCUPATION DU SOL



Le site d'étude est caractérisé par des milieux naturels « banals » fortement anthropisés et des espèces végétales communes à très communes. **Aucune espèce végétale protégée** n'a été observée lors des investigations de terrain.

Les friches rudérales, les terrains stabilisés et les serres présentent un enjeu faible en raison d'une faible diversité floristique et faunistique.

On notera la présence sur **le site d'étude d'espèces végétales exotiques envahissantes inscrites sur la liste noire** : le robinier faux-acacia, le mimosa, le paspalum dilaté, l'agave d'Amérique, yucca. Cette liste identifie les espèces capables de proliférer rapidement et jugées potentiellement dangereuses pour la santé animale, végétale ou celle de l'environnement.

Le cyperus eragrostis est inscrit sur la liste grise (niveau de prolifération inférieure à la liste noire).

Ainsi, ces espèces devront faire l'objet d'une attention particulière. Elles se trouvent de manière éparse au sein des friches rudérales, des bosquets ornementaux, des jardins, des haies ornementales et des terrains stabilisés.

3.2 La faune

L'intérêt du site d'étude est faible et se limite à la présence d'espèces communes, généralistes et/ou anthropophiles. Ces espèces sont représentatives de la biodiversité ordinaire qui se développe au sein de la matrice urbaine et périurbaine. **L'absence d'espèce déterminante ou remarquable démontre bien le peu d'enjeux écologiques de cette ancienne pépinière.**

Toutefois, **15 espèces légalement protégées ont été inventoriées sur le site d'étude à ce jour.** Bien qu'il s'agisse pour la plupart **d'espèces commensales de l'Homme** et qu'il n'y ait **aucune espèce patrimoniale**, les statuts juridiques sont à prendre en compte (Hérisson d'Europe, Écureuil roux, Pipistrelle de Kuhl, Lézard des murailles, Tarente de Maurétanie, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Mésange bleue, Gobemouche noir, Mésange charbonnière, Moineau domestique, Pic vert, Fauvette à tête noire, Fauvette mélanocéphale, et Rougequeue noir).

3.3 Mesures prises en compte

Les statuts de protection de 10 espèces d'oiseaux, 2 espèces de reptile et 3 espèces de mammifères sont à prendre en compte. Cependant, **la présence de ces espèces protégées ne remet pas en cause l'aménagement du site d'étude** dans la mesure où ces **espèces protégées possèdent un caractère anthropophile et/ou généraliste**. Le maintien de ces espèces sur le site passe par l'intégration d'espaces à vocation naturelle dans le plan d'aménagement.

3.3.1 Adaptation période de travaux

Pour éviter la destruction de spécimens protégés, dont la présence sur le terrain sera confirmée par des investigations de contrôle avant le lancement des travaux, **il sera nécessaire de réaliser les travaux de défrichage et de terrassement en dehors de la période de reproduction des espèces.**

Pour une meilleure préservation des espèces, ces **opérations de défrichage devront être effectuées de manière centrifuge** pour permettre aux **espèces terrestres de fuir et trouver refuge dans les jardins des alentours.**

3.3.2 Élimination des espèces invasives

Comme évoqué précédemment, des précautions seront prises pour limiter la propagation des espèces végétales invasives présentes sur le site :

- Les **espèces invasives localisées seront arrachées et détruites.**
- La charte environnementale de chantier devra mettre en place un **plan de gestion afin d'éviter la dissémination de ces espèces** : éviter de laisser à nu les surfaces de sol pendant le printemps et l'été, restreindre l'utilisation de terre végétale contaminée, replanter ou réensemencer le plus rapidement possible avec des espèces locales les zones destinées à la plantation, etc.

3.3.3 Parti pris de l'aménagement en faveur de la biodiversité

Sur les 42 arbres existants localisés sur le site, seuls 9 sujets seront conservés en raison notamment de la configuration du site et l'excavation des terres sur la majorité du terrain. **Ainsi, les 33 arbres supprimés seront remplacés par 76 sujets d'essence équivalente et locale** avec des tailles suffisantes pour permettre la valorisation rapide du site. **Les surfaces libres de toute occupation seront traitées en espaces verts.**

De larges toitures végétalisées seront également mises en œuvre.

Ces différents éléments permettront de revaloriser le site avec une part plus importante des espaces dédiés à la biodiversité.

Le plan paysager ci-après permet de localiser les différents aménagements en faveur de la biodiversité (toiture végétalisées, localisation des plantations, les différents jardins, etc.).

La description de ces aménagements est présentée dans le §7.1.



REVETEMENTS DE SOLS

- VOIRIE EN ENROBE GRIS
- CALEPINNAGE ESPACES PIETONNIERS - PIERRE NATURELLE BEIGE CLAIR
- CALEPINNAGE ESPACES PIETONNIERS - PIERRE NATURELLE BEIGE FONCE
- CALEPINNAGE ESPACES PIETONNIERS - PAVES GRIS
- CALEPINNAGE ESPACES PIETONNIERS - SOL EN VERRE

TRAVAUX DE SERRURERIE

- CLOTURE METALLIQUE BARREAUEE DE 2M DE HAUTEUR MAX (RAL 9007)
- GRILLAGE TORSADE DE 2M DE HAUTEUR MAX (VERT OU NOIR)
- PORTAIL D'ACCES PIETON METALLIQUE TYPE 1 (BARREAUE, h=2m max, RAL 9007)
- PORTAIL D'ACCES VEHICULE TYPE 1 (BARREAUE, h=2m max, RAL 9007)
- PORTAIL D'ACCES VEHICULE TYPE 2 (TOLE PLEINE, RAL 9007)
- LISSE METALLIQUE BORDANT LES MASSIFS COTE ESPACE PUBLIC

AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- LES TOITURES VEGETALISEES**
 - PLAQUES PRECULTIVTES DE SEDUMS EN MELANGE
- LES INTERFACES AVEC L'ESPACE PUBLIC**
 - CEPEES D'AMELANCHIERS (amelanchier (samoakii, taille 350/400 min)
 - MASSIFS DE GRAMINEES ET DE VIVACES PERSISTANTES EN MELANGE
- LES PLANTATIONS D'ARBRES TIGES AU SEIN DE LA ZONE COMMERCIALE**
 - MICOCOULIERS DE PROVENCE (celtis australis, taille 30/35 min)
 - OLIVIERS DE PROVENCE (olea europaea, taille 30/35 min)
- FRANGE PLANTEE EN LIMITE DU TISSU PAVILLONNAIRE ET RESIDENTIEL**
 - ARBRES EN MELANGE : AMANDIERS, ARBRES DE JUDEE, ARBRES DE SOIE, PIN PARASOL (taille 20/25 min)

- LISIERE ARBUSTIVE ET ARBOREE EN MELANGE (taille 80/100 min)
- PLANTES GRASSES COUVRE-SOLS EN MELANGE
- LE JARDIN DES SENTEURS**
 - CEPEES D'OLIVIERS DE PROVENCE (taille 20/25 min)
 - VIVACES, HERBES ET ARBUSTES AROMATIQUES EN MELANGE : SAUGES, HYSSOPES, LAVANDES, GRAMINEES... (taille 40/60 min)
- LES ARBRES EXISTANTS**
 - ARBRES EXISTANTS CONSERVES (9)
 - ARBRES EXISTANTS SUPPRIMES (33)
 - TOTAL ARBRES PLANTES : 78 DONT 66 SUR L'EMPRESE DU PC1
- TRAVAUX DE MACONNERIE / OUVRAGES PARTICULIERS**
 - MURETS MACONNES AVEC PAREMENTS EN PIERRE NATURELLE
 - LIMITE DES MURS DE SOUTÈNEMENT

4 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LES RISQUES

Le projet n’est pas concerné par les risques technologiques.

Il est en revanche concerné par le risque inondation. En effet, le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) de la Basse vallée de la Siagne, actuellement en cours d’élaboration, s’étend sur la commune du Cannet. L’ensemble des prescriptions du règlement de ce PPRi en cours d’élaboration ont ainsi été intégrées lors de la conception du projet par le maître d’ouvrage, et notamment les modifications suivantes par rapport au projet initial :

- Suppression de la rampe d’accès au parking souterrain Avenue du Général de Gaulle, rampe qui était située en zone rouge du PPRi en cours d’élaboration ;
- Rehaussement du niveau de référence de +0,30 cm ;
- Modification du classement des établissements composant l’ensemble commercial : déclassement de l’ERP 1e catégorie en une succession d’ERP indépendants de catégories 2, 3, 4 et 5 isolés entre eux ;
- Déplacement du supermarché afin de respecter à la fois le pourcentage maximum de constructibilité sur l’emprise inondable et la non-construction d’un ERP de 3e catégorie sur l’emprise inondable ;
- Déplacement du cinéma afin de respecter la non-construction d’un ERP de 3e catégorie sur l’emprise inondable.

Le risque inondation a donc été réduit par rapport au projet initial, et ce nouveau projet sera donc compatible avec le PPRi de la Basse vallée de la Siagne en cours d’élaboration.

Le projet n’est pas de nature à engendrer des risques sanitaires.

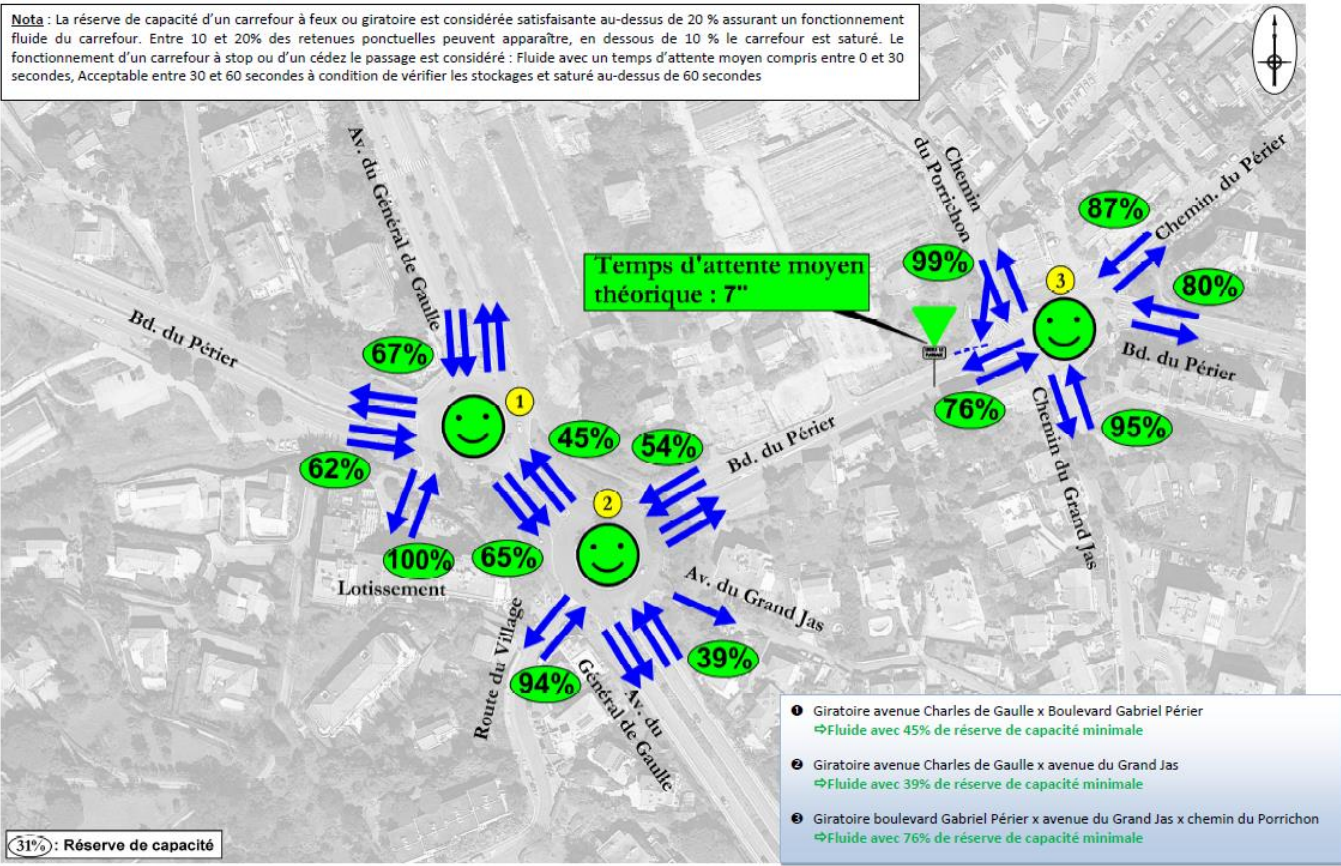
Le projet n’est pas concerné par le risque sanitaire (aucun site ou sol pollué recensé à proximité).

5 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LES NUISANCES

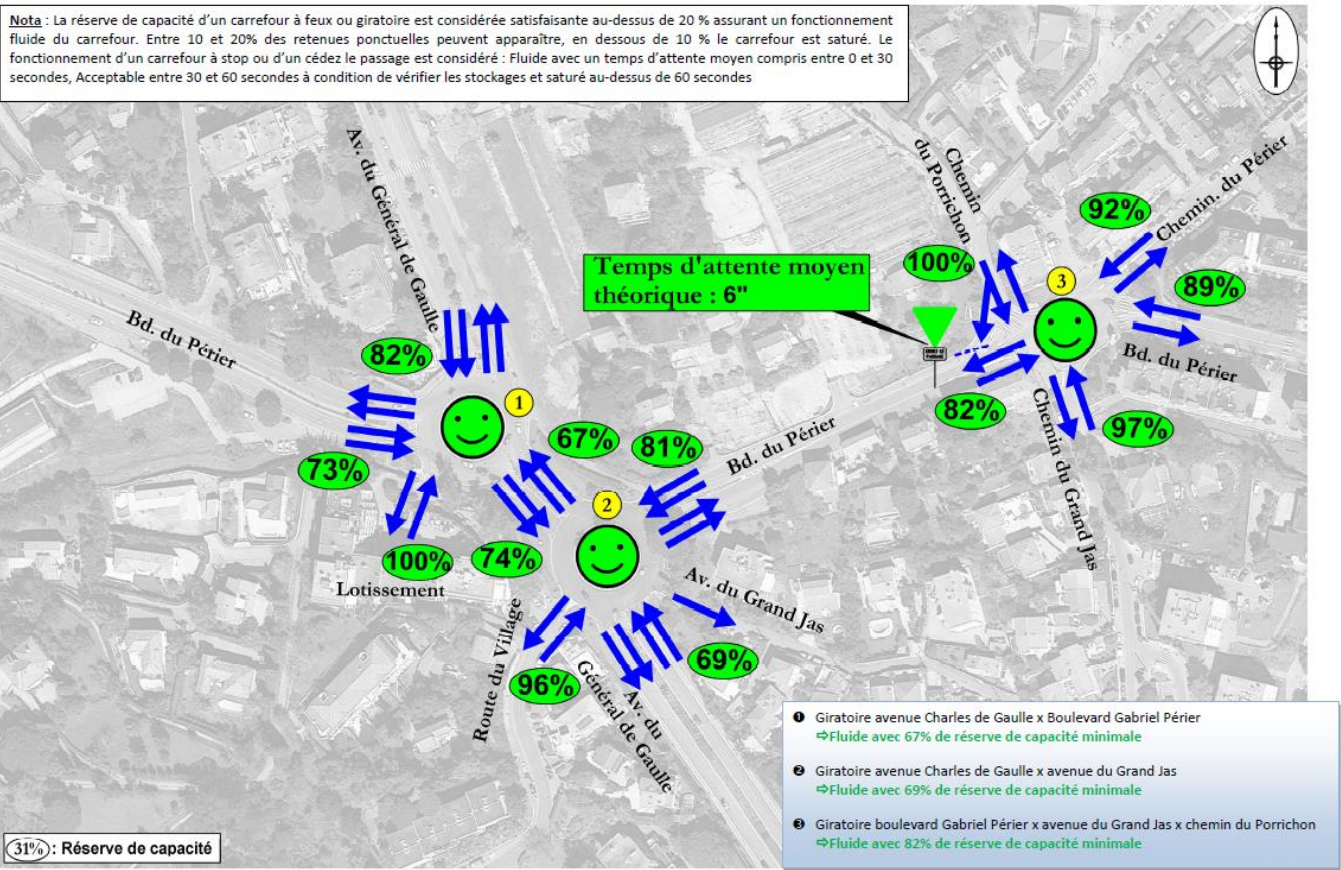
5.1 Déplacements et trafics

La société COPECAN a missionné le bureau d’étude ACC-S afin de réaliser une étude trafic permettant d’étudier l’impact du projet sur le réseau de desserte de proximité selon le programme et à partir des flux existants diagnostiqués en janvier 2020.

Cette étude met en évidence qu’actuellement et sans projet, le fonctionnement du réseau est fluide en heure de pointe du soir (vendredi et samedi) comme indiqué sur les figures ci-contre.



Fonctionnement actuel (2020) en heure de pointe du soir le vendredi

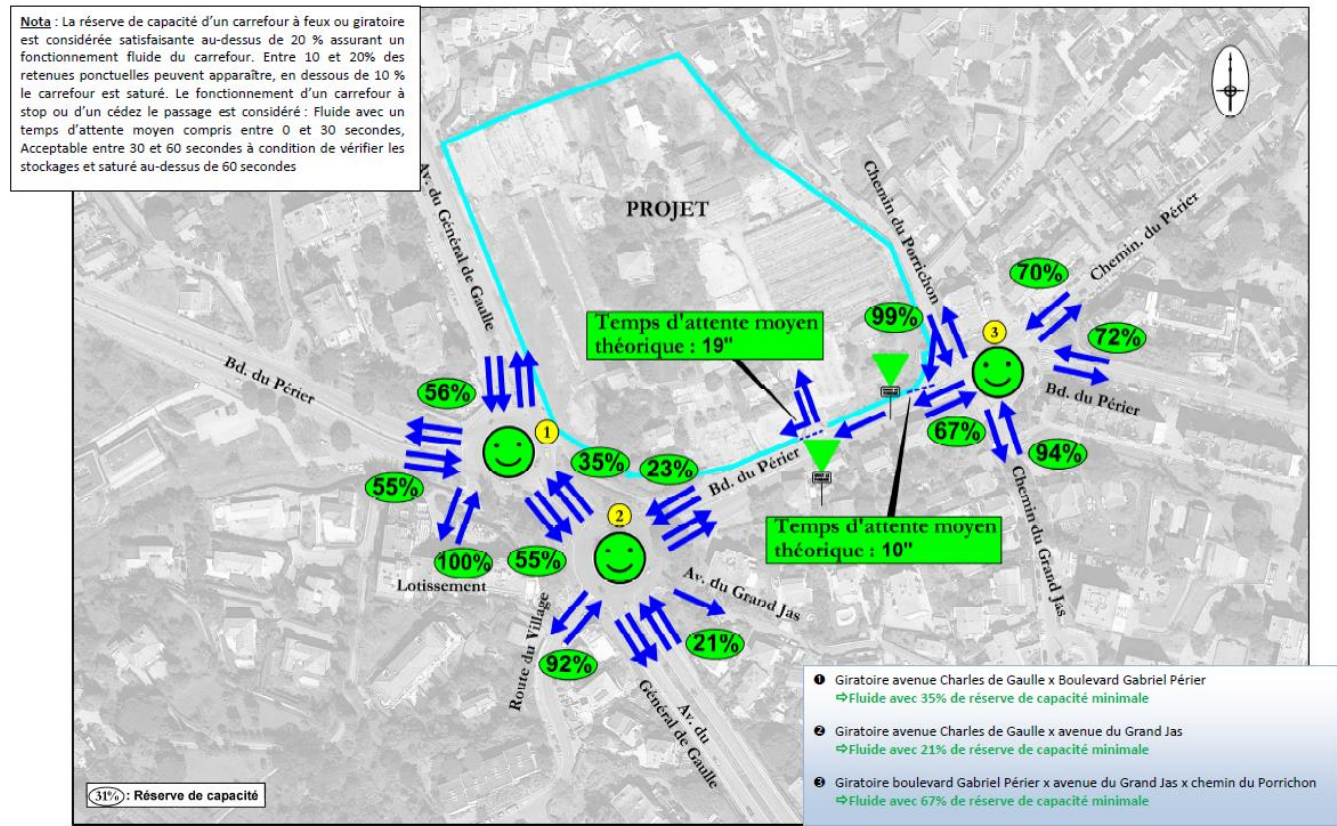


Fonctionnement actuel (2020) en heure de pointe du soir le samedi

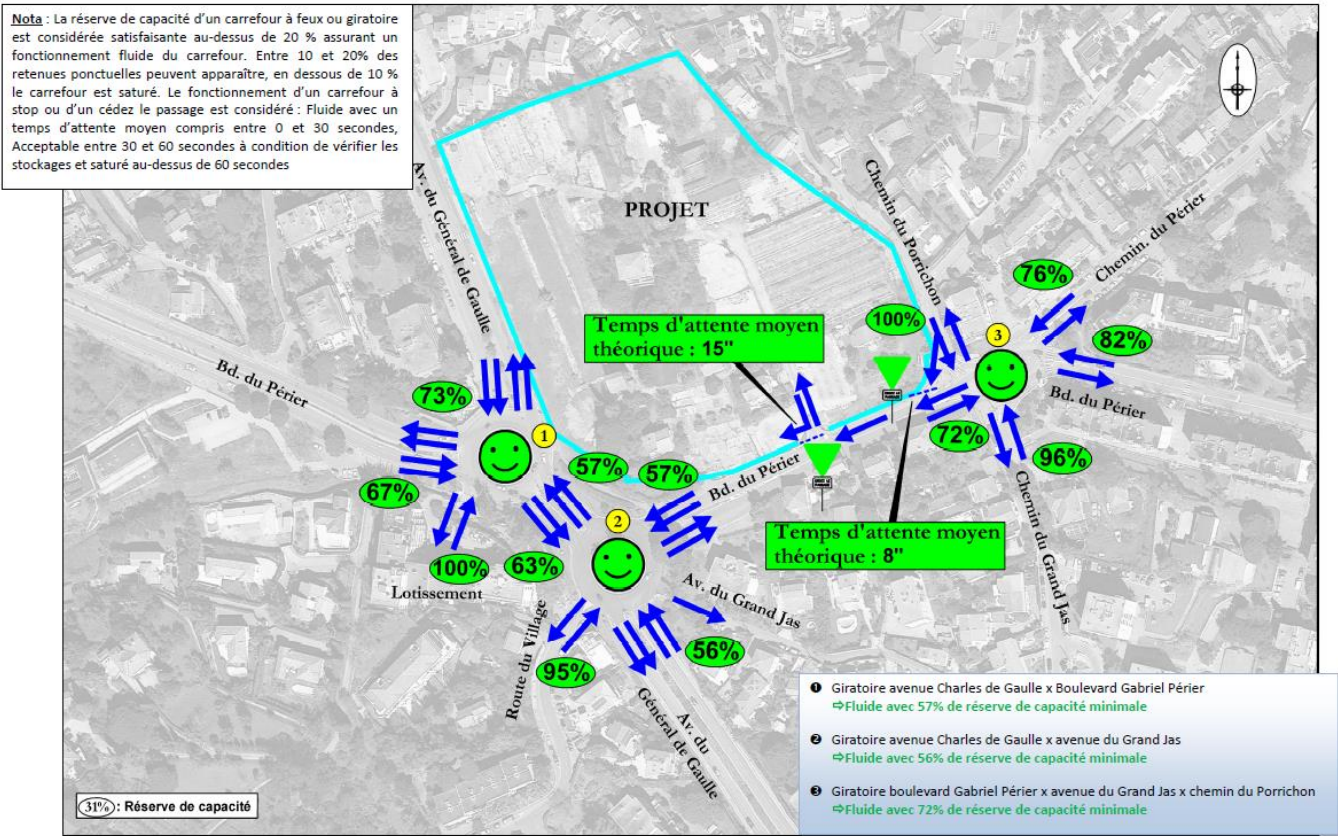
Le projet d'ensemble commercial « La Pépinière » va générer entre 330 et 430 véhicules supplémentaires par heure de pointe du soir, répartis sur le réseau local à l'horizon 2024. **Cependant**, le projet permettra également de **limiter les déplacements des habitants des environs, contraints aujourd'hui d'utiliser leur voiture pour se rendre dans les pôles commerciaux existants** (centre-ville de Cannes, centres commerciaux Géant Mandelieu, Carrefour Antibes...) avec des temps de trajets importants.

Qui plus est, la restructuration de sites commerciaux existants dans le département, et le développement de nouveaux projets, comme Polygone Riviera à Cagnes sur Mer, le centre Leclerc à Cannes - la Bocca, ou OpenSky à Valbonne, ont impliqué **un repositionnement de l'offre commerciale du projet, davantage orienté vers les services et la proximité. La concurrence accrue de ces projets existants ou à venir vont fortement impacter à la baisse les besoins de mobilité générés par le présent projet**, ce qui s'incarne notamment par la diminution des places de parkings à créer. Toutefois, pour garantir la fluidité des trafics routiers futurs après la réalisation du projet, **les porteurs de projet ont choisi de ne pas modifier les hypothèses de génération de trafic.**

La répartition de ces véhicules sur les différents axes du réseau entraine un impact qualifié de modéré. Ainsi, le fonctionnement du réseau du quartier reste fluide comme le montrent les figures ci-après.



Fonctionnement avec projet (2024) en heure de pointe du soir le vendredi



Fonctionnement avec projet (2024) en heure de pointe du soir le samedi

A noter qu'à travers son engagement dans la certification BREEAM « Very good », **le maître d'ouvrage mettra en place un « Plan transport »** afin de réduire l'utilisation de la voiture personnelle pour les déplacements des futurs employés avec un encouragement à l'utilisation des modes doux, la mise en place des bornes de recharge électrique pour 3% des places de parking, etc.

5.2 Nuisances sonores

Le projet est concerné par les **nuisances sonores liées au trafic routier, prises en compte dans la conception du projet.**

Le projet **sera également générateur de bruit** au niveau des zones de livraison et du fait de certains équipements techniques.

Les deux aires de livraison de l'ensemble commercial sont couvertes par une toiture lourde. En effet, lors de la redéfinition du projet, il a été choisi de remplacer la couverture légère de l'aire de livraison au Nord par une toiture lourde afin de limiter les nuisances sonores potentielles pour les riverains.

D'autre part, afin de **quantifier l'impact acoustique des zones techniques CVC** dans l'environnement, génératrices de bruit pouvant affecter le cadre de vie des riverains, la société COPECAN a missionné le bureau d'étude acoustique LASA.

Dans un premier temps, une campagne de mesure de niveau sonore résiduel a été menée pour connaître le paysage sonore avant l'implantation du projet.

Dans un second temps, une étude acoustique préliminaire sur l'impact des zones technique contenant des équipements a été réalisée.

5.2.1 Ambiance sonore initiale

Des niveaux de bruit résiduels caractérisant le site ont été mesurés lors d'une campagne de mesures qui s'est déroulée du 13 au 14 novembre 2019 en trois points à proximité du projet et en dehors des périodes de travaux de construction à proximité **dans le but de calculer des émergences au sens de la réglementation du bruit de voisinage. Les niveaux sonores les plus contraignants rencontrés pendant les campagnes de mesures ont été retenus pour chaque période réglementaire.**

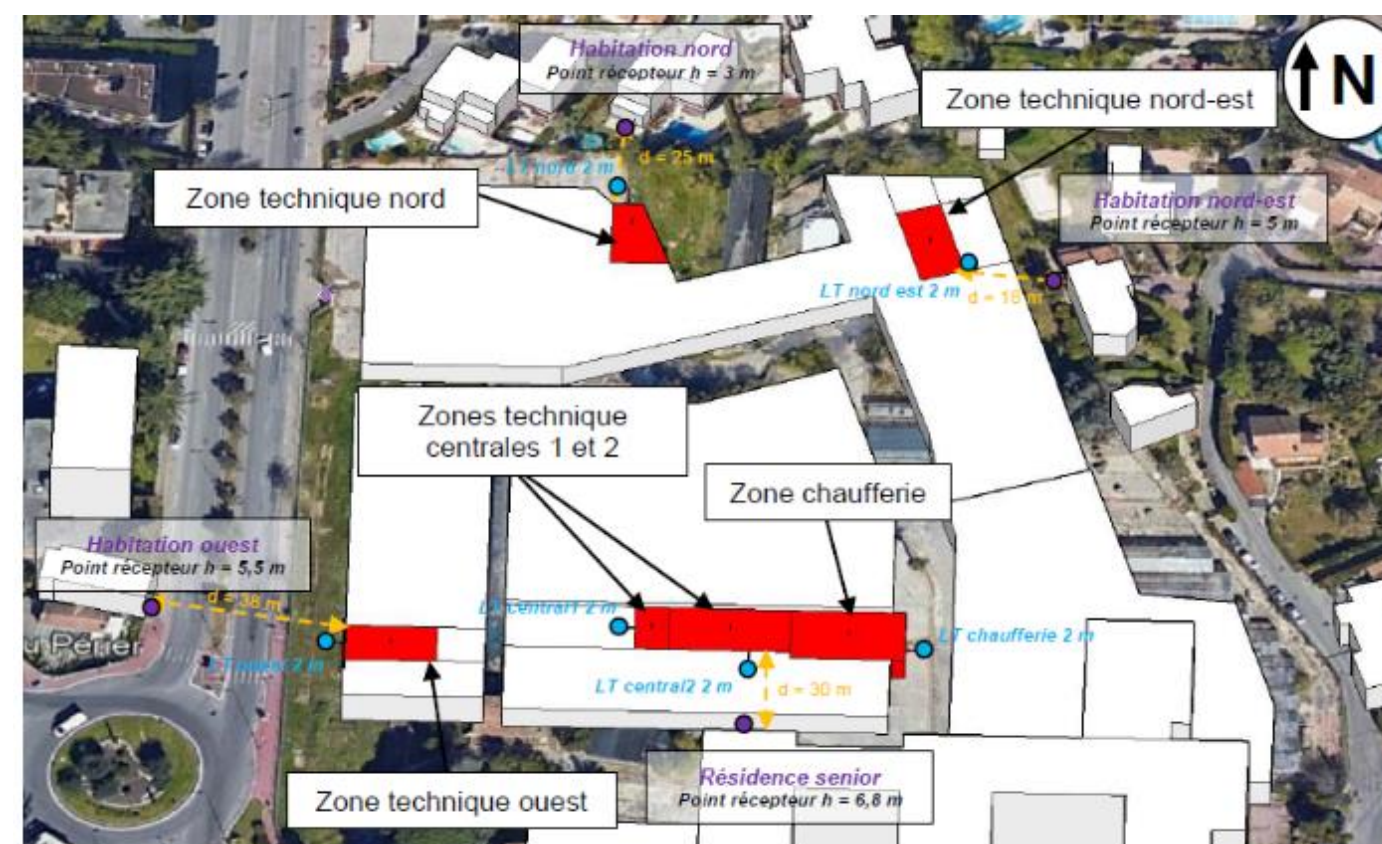
Les niveaux sonores résiduels mesurés en période diurne et nocturne sont faibles et sont représentatifs d'un paysage sonore de type « résidentiel » protégé des sources proches et lointaines.

Ces niveaux sonores résiduels peuvent être également pris en compte pour la résidence services seniors. **Les niveaux sonores résiduels retenus pour la zone ouest sont plus élevés que pour les zones est et nord compte tenu de la plus grande proximité avec le giratoire, l'avenue Général de Gaulle et le boulevard du Pérrier.**

5.2.2 Adéquation du projet

Une modélisation acoustique simplifiée du site a été réalisée sur le logiciel SKETCHUP de TRIMBLE et PROPA de GAMBA pour **calculer l'impact acoustique prévisionnel d'équipements techniques sur les zones du projet et au droit des façades les plus exposés des riverains et de la résidence services seniors.**

La figure ci-après permet d'apprécier les positions approximatives des locaux techniques étudiés dans le cadre du projet. Les sources ont été implantée en zone centrale de chaque zone technique à 2m de hauteur. Les ventilations basses et ventilations hautes de la chaufferie ont été implantés sur le pignon est.



Par application du décret 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le Code de la Santé Publique, les bruits engendrés par tous les équipements techniques du bâtiment (en fonctionnement simultané) déterminés par une méthode de calcul inverse devront respecter des niveaux sonores définis.

Les préconisations du bureau d'études afin de respecter la réglementation du bruit de voisinage ainsi que les objectifs du programme BREEAM, présentées en synthèse ci-après, ont été intégrés par le maître d'ouvrage dans le cadre de la conception du projet.

Période d'observation	Lieu d'observation	Faisabilité	Principe de solutions acoustiques
Période diurne (7h à 22h)	Zones techniques centrales 1 et 2	Emplacements des LT à l'air libre non envisageables avec équipements de type refroidisseur adiabatique ou groupe froid	création d'un local technique fermé 5 faces (+ traitement absorbant intérieur) + pièges à son (l > 2,5 m à prévoir au minimum) sur rejet et air neuf déportés à l'opposé des habitations + désolidarisation antivibratile
	Zone technique nord et nord-est	Emplacement du LT à l'air libre non envisageable avec équipements de type refroidisseur adiabatique ou groupe froid	création d'un local technique fermé 5 faces (+ traitement absorbant intérieur) + pièges à son (l > 2,5 m à prévoir au minimum) sur rejet et air neuf déportés à l'opposé des habitations + désolidarisation antivibratile
	Zone technique ouest	Emplacement d'un LT à l'air libre envisageable avec équipement de type refroidisseur adiabatique ou groupe froid	écran acoustique absorbant + désolidarisation antivibratile
	Zone chaufferie	Emplacement de la chaufferie envisageable	piège à son sur VB/VH + piège à son sur cheminée + désolidarisation antivibratile
Période nocturne (22h à 7h)	Zones techniques centrales 1 et 2	Emplacements des LT à l'air libre non envisageables avec équipements de type refroidisseur adiabatique ou groupe froid	création d'un local technique fermé 5 faces (+ traitement absorbant intérieur) + pièges à son (l > 2,5 m à prévoir au minimum) sur rejet et air neuf déportés à l'opposé des habitations + mode low noise/régime réduit à 40% à privilégier impérativement + désolidarisation antivibratile
	Zone technique nord et nord-est	Emplacement du LT à l'air libre non envisageable avec équipements de type refroidisseur adiabatique ou groupe froid	création d'un local technique fermé 5 faces (+ traitement absorbant intérieur) + pièges à son (l > 2,5 m à prévoir au minimum) sur rejet et air neuf déportés à l'opposé des habitations + mode low noise/régime réduit à 40% à privilégier impérativement + désolidarisation antivibratile
	Zone technique ouest	Emplacement d'un LT à l'air libre envisageable avec équipement de type refroidisseur adiabatique ou groupe froid	écran acoustique absorbant + piège à son sur rejet et air neuf + mode low noise/régime réduit à 40% à privilégier impérativement + nombre d'équipement en fonctionnement à limiter au maximum + désolidarisation antivibratile
	Zone chaufferie	Emplacement de la chaufferie envisageable	piège à son sur VB/VH + piège à son sur cheminée + désolidarisation antivibratile

Un suivi de la conception est réalisé par le bureau d'études, et des mesures à réception sont prévues. En ce sens, les nuisances sonores du projet peuvent être qualifiées de négligeables suite à la mise en œuvre des mesures évoquées.

5.3 Nuisances olfactives

Le projet n'est pas de nature à engendrer des nuisances olfactives.

5.4 Vibrations

Le projet, en phase travaux est **susceptible d'engendrer des vibrations** notamment **pendant la phase de terrassements**. Cependant, elles seront **limitées dans le temps** et **aucun n'impact n'est à prévoir**. Les engins de chantier respecteront les normes en vigueur.

Enfin, les **terrassements ayant été réduits dans le projet actuel par rapport au projet initial**, les **nuisances vibratoires potentielles sont de fait réduites** par rapport au projet initial.

5.5 Émissions lumineuses

L'ensemble commercial sera concerné par l'éclairage extérieur qui sera mis en place. Afin de répondre aux exigences de la certification BREEAM "VERY GOOD", l'éclairage extérieur aura une forte efficacité lumineuse et sera géré par une **sonde crépusculaire** et par des **détecteurs de présence** dans les zones à circulation occasionnelle. **Aucun dispositif d'éclairage ne sera enfin orienté vers le ciel**.

De plus, les rues adjacentes au projet sont déjà éclairées. Ainsi, **le projet aura un impact très faible sur les émissions lumineuses**.

6 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LES EMISSIONS

6.1 Rejet dans l'air

Comme indiqué dans le §5.1, le projet va générer **une légère augmentation de trafic dans le secteur qui ne sera pas de nature à engendrer un phénomène de congestion**. Cette augmentation de trafic va générer le **rejet de polluants atmosphériques issus des moteurs thermiques des véhicules**.

Cependant, le projet permettra également de réduire les temps de parcours et les déplacements des usagers / riverains du secteur qui aujourd'hui parcourent plusieurs kilomètres pour rejoindre les zones commerciales périphériques.

De plus, avec la certification BREEAM « Very Good », le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place un « plan de transport » afin **d'encourager notamment les futurs salariés à recourir à des moyens de transports doux**.

Des bornes de recharges pour véhicules électriques seront également mises en place au sein du parking (3% des places).

Enfin, pour rappel, le projet, objet de la présente demande d'examen au cas par cas, a évolué depuis la première demande avec notamment un niveau de parking supprimé, limitant également l'usage de la voiture pour les futurs usagers.

6.2 Rejet liquide / Gestion des eaux pluviales

Le terrain d'assiette du projet **est déjà fortement artificialisé** (dalles en béton, bâtiments, etc.). L'imperméabilisation du projet par rapport à la situation existante **est donc peu importante**. De plus, le projet est composé de **nombreux espaces dédiés la nature avec notamment des toitures végétalisées permettant de limiter l'imperméabilisation** et le ruissellement des eaux pluviales. **Ces surfaces végétalisées représentent environ 6 800 m² sur une surface totale de 28 851 m² soit près de 24 % de surfaces totales végétalisées**.

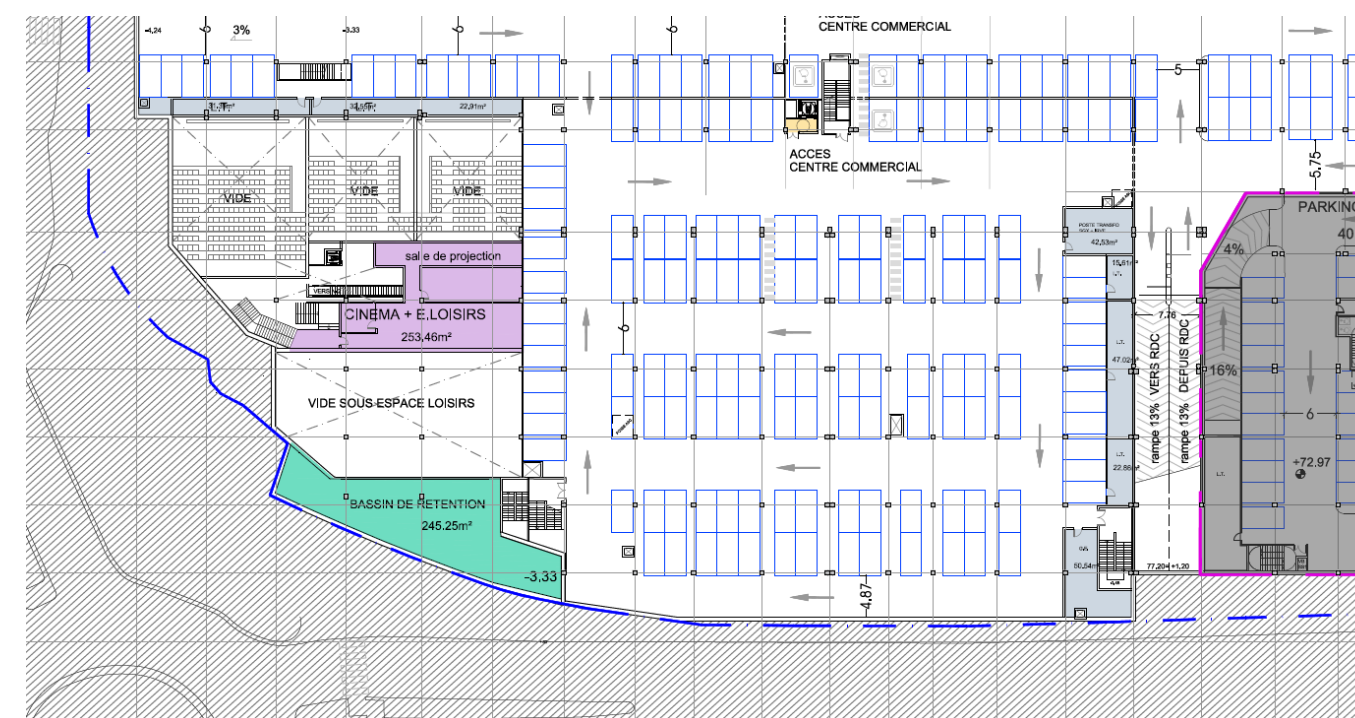
Cependant, à l'heure actuelle, malgré une imperméabilisation des sols importante (>à 70%), **aucun stockage des eaux pluviales n'existe sur le terrain**. Les eaux qui ruissellent sont directement déversées dans le réseau communal.

La **réalisation du projet** va générer une **faible imperméabilisation** des revêtements de surface. Cette imperméabilisation sera compensée par la **mise en place d'un bassin de rétention** et la **régulation des eaux pluviales avant rejet** dans le réseau communal existant.

Ce bassin est dimensionné pour recevoir la totalité des eaux de ruissellement sur le périmètre opérationnel (ensemble commercial et résidence services seniors) pour une pluie de retour 10 ans.

Le volume retenu de ce bassin ne prend pas en compte l'imperméabilisation actuelle des sols mais bien celle du projet d'où un **volume de bassin important : 1 200 m³**.

Ainsi le projet a un impact positif sur la gestion des eaux pluviales du secteur.



Localisation du bassin de rétention

6.3 Production de déchets

6.3.1 En phase chantier

La phase chantier sera génératrice de déchets.

Afin de limiter cet impact, le maître d'ouvrage s'engage, à travers la démarche de certification BREEAM « Very good », à **réaliser une charte de chantier propre** dont les objectifs seront :

- de **gérer le plus efficacement possible les déchets sur le chantier** ;
- de **réaliser le tri d'au moins 5 types de déchets** soit sur site soit par un prestataire externe durant le chantier.
- de réaliser **un plan de gestion des déchets de chantier** qui vise à :
 - **réaliser le tri sélectif des déchets de chantier** ;
 - **fixer des objectifs et des actions pour réduire la production de déchets** ;
 - **privilégier le recours à des filières de valorisation** ;
 - **taux de valorisation des déchets de construction > 85 % (en masse).**

6.3.2 En phase exploitation

En phase exploitation, le projet générera également des déchets d'activités (plastiques, cartons, organiques, etc.).

Sont prévus pour la gestion des déchets d'activité :

- un local à déchets spécifique réservé pour le tri sélectif et accessible depuis la rue pour les véhicule de collectes ;
- une signalétique spécifique pour le tri sélectif ;
- l'installation d'une arrivée d'eau dans le local déchet ;
- l'installation d'un siphon d'eau pour le local déchet.

Concernant les déchets organiques, des locaux/espaces/emplacements adéquats spécifique pour stocker les déchets et matériaux organiques pouvant être compostés, triés, valorisé avant la collecte et la livraison à une installation de valorisation seront mis en place. Ces derniers seront munis d'arrivée d'eau et de revêtement facilitant l'entretien pour le nettoyage et l'hygiène.

L'évacuation de l'ensemble de ces déchets d'activité sera prise en charge par un prestataire spécialisé.

7 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, LE CADRE DE VIE ET LA POPULATION

7.1 Patrimoine architectural culturel, archéologique et paysager

Le projet est situé au sein du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule ». Le projet devra donc être visé par l'avis de l'ABF et sera instruit par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

Ci-après sont développés les principaux éléments architecturaux et paysagers du projet.

7.1.1 *Intégration du projet dans son environnement*

Il a été privilégié l'intégration du projet dans son environnement, par la maîtrise des nuisances vers les espaces voisins, notamment des quartiers pavillonnaires adjacents, et par l'intégration du projet dans les flux de déplacements existants.

La définition du bâti tiendra compte des échelles du quartier Rocheville par la création de petits îlots. En cohérence avec les constructions alentours, les bâtiments du projet respecteront les échelles du quartier autant en termes de hauteur que de taille.

La création de liens piétonniers cohérents entre le projet et l'ensemble du quartier sera nécessaire. Ils seront entre autres assurés par l'intermédiaire de deux voies piétonnes agréables et sécurisées. Celles-ci seront qualitatives avec la mise en valeur des espaces verts et la qualité architecturale des bâtiments. Les deux seront situées sur l'avenue du Général de Gaulle. **Ces accès ont été placés au plus proche des infrastructures existantes tout en tenant compte des arrêts de bus localisés à proximité du projet.**

Les camions de livraison bénéficieront d'accès clairement différenciés vers les deux zones de livraison du centre commercial. L'une est située sur l'avenue du Général de Gaulle et sera destinée à ravitailler la partie nord de l'ensemble commercial. Tandis que l'aire de livraison située au niveau du boulevard du Périer sera réservée aux boutiques et moyennes surfaces situées au sud de l'ensemble commercial. **Intégrées directement au bâti, les nuisances auprès des riverains seront limitées.**

Malgré la forte densité bâtie du quartier, la végétalisation est très présente à Rocheville. **Par conséquent l'intégration du végétal au sein du projet fera l'objet d'une attention toute particulière.** Confortant l'insertion du projet dans le quartier, la végétation permettra de consolider l'aspect qualitatif de ce dernier et fera le lien avec l'histoire du site tout en participant à la logique de développement durable.

Afin de limiter au maximum les consommations d'eau, l'ensemble commercial disposera d'espaces végétalisés comportant des **essences rustiques et robustes, appropriées au climat de la région et nécessitant peu de besoin en eau.** Les précipitations reçues devront autant que possible suffire à pourvoir au mieux à leurs besoins en eau. Un système de stockage et de réutilisation des eaux pluviales collectées sur la parcelle pourra subvenir aux besoins en eau éventuels lors des périodes de sécheresse excessives. Par ailleurs, la réalisation de toitures végétalisées compensera en partie la surface imperméabilisée du projet.

Une proportion non négligeable de la végétation actuelle ne pourra être conservée sur le site du fait du fort remaniement dus aux terrassements. Cependant les essences végétales actuellement en place seront réimplantées dans le cadre des nouveaux aménagements. D'autres espèces végétales locales intégreront également le site.

Ainsi le caractère pittoresque du site sera maintenu. Ces espèces végétales devront minimiser le risque allergène et leur impact sanitaire. En outre elles seront capables de résister aux agressions extérieures : vent sécheresse provisoire, pollutions, agressions physiques, etc.

Ces aménagements paysagers permettront d'améliorer l'aspect qualitatif du site puisqu'ils permettront de décliner le végétal sous des formes multiples : les nombreuses terrasses plantées, les divers parvis arborés ou encore les diverses poteries plantées qui seront réparties sur le site.

Le principe est donc de créer une grande « prairie » sous laquelle seront implantées une partie des commerces et une aire de livraison. Cette étendue de verdure sera réalisée à l'aide d'une toiture triangulée et végétalisée qui permettra de créer une topographie à l'aspect plus naturel que celle de l'existant qui est composé de terrasses et pentes végétalisées ou bétonnées.

7.1.2 *Les toitures végétalisées*

La végétalisation de toitures nues, sans valeur écologique, améliore le climat urbain par **l'augmentation des surfaces d'évapotranspiration.** Un microclimat favorable est créé au profit du bien-être des habitants du voisinage immédiat. Les toitures végétales stockent de l'eau et réduisent les volumes d'écoulement. Différents types de végétalisation sont envisagées (extensive, semi-intensive et intensive). Un système de végétalisation est un ensemble d'éléments (natte absorbante, couche de drainage, filtre, substrat adapté et végétaux) qui réunit toutes les conditions pour assurer la pérennité de la toiture végétale.

Ce type de toiture végétalisée ne nécessite que peu d'entretien. La végétalisation des toitures est dans la cohérence du développement durable et de la biodiversité.

7.1.3 *Traitements des interfaces avec le domaine public*

En s'implantant au sein d'un quartier déjà urbanisé, le projet bénéficiera de l'ensemble des aménagements nécessaires aux déplacements piétonniers avec des trottoirs larges, sécurisés et qualitatifs ainsi que de nombreux passages piétons. Sur le terrain d'assiette du projet, en frange de l'espace public (mais en-dehors de celui-ci), il sera proposé la plantation de massifs de graminées et de vivaces.

7.1.4 *Plantation d'arbres sur dalle au sein de la zone*

Afin de participer à l'identité de chacune des places mise en œuvre au sein du centre commercial, il sera proposé la plantation d'arbres tiges remarquables.

L'aménagement étant sur dalle, les ouvrages devront permettre la réalisation de fosses de plantations d'arbres conséquentes, afin d'assurer la pérennité et la survie des végétaux plantés.

7.1.5 Frange plantée en limite du tissu pavillonnaire et résidentielle

Une haie arbustive sera implantée en limite de propriété le long d'une clôture grillagée qui sera préalablement installée. Le but sera d'apporter une frange végétale ornementale le long des résidences tout en maintenant un ensoleillement suffisant aux parcelles. Afin de dissimuler les façades bâties à proximité de la rue Général de Gaulle, quelques arbres tiges de la famille des agrumes favoriseront un camouflage permanent d'une hauteur de 5m environ. Sur la frange haute de la parcelle, des arbres tiges d'essences variées seront autant que possible implantés, en fonction du volume de terre végétale qui sera maintenu à leur pied.

7.2 Modifications sur les activités humaines

Le site, actuellement occupé par une ancienne pépinière et des maisons individuelles abandonnées, deviendra un centre important pour la ville. L'usage des sols sera donc modifié (le site est déjà artificialisé) afin de développer l'attractivité du secteur.