

PROJET DE RESIDENCE UNIVERSITAIRE LENVAL A NICE (06)

MO : SAS Groupe Gambetta

Recours gracieux

Le 31/08/2021

Au vu de la décision par AP n°AE-F09321P0173 du 01/07/2021, le pétitionnaire la **SAS Gambetta Promotion** souhaite déposer un recours gracieux. Ce dernier permettra de répondre à l'Autorité environnementale quant aux demandes de compléments à apporter aux projets et aux engagements du maître d'ouvrage dans la préservation de l'environnement et de la santé.

Les éléments de réponse sont proposés dans l'ordre de l'Arrêté préfectoral.

1-Compléments d'information :

Extrait de l'avis :

Considérant l'absence d'information relative :

- à l'exposition des futurs habitants à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores,
- aux risques associés à la présence de polluants dans les sols,
- à la mise en œuvre de la prévention du risque d'inondation,
- à la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction du projet ;

Réponse :

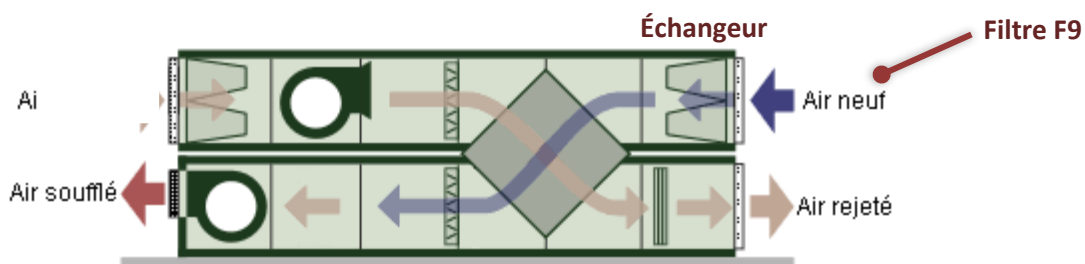
1.1. Notice sur la qualité de l'air

Source : Annexe 1-EDEIS Notice qualité de l'air

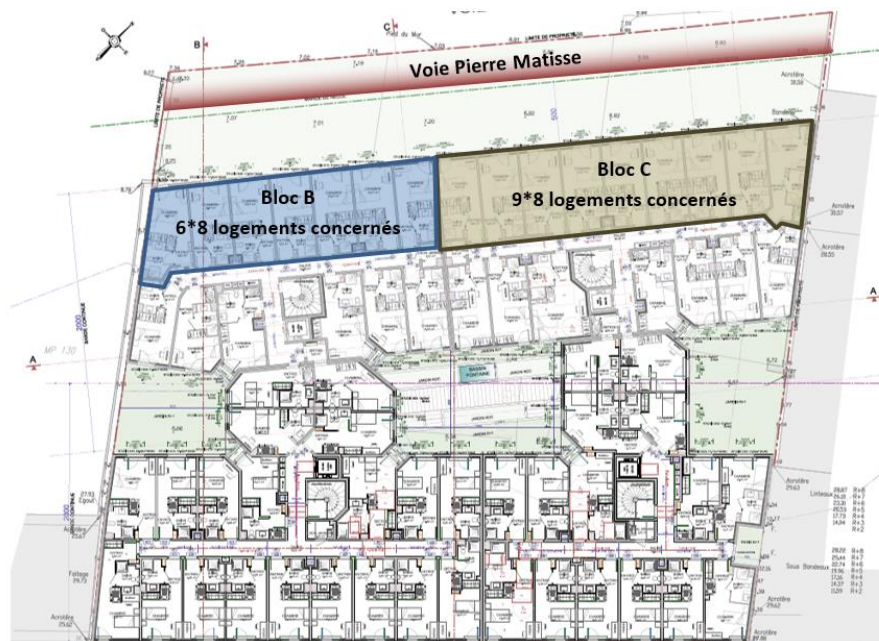
Au vu de la proximité de la future résidence avec la Voie Mathis et avec les voies ferrées et au vu du caractère urbain de la parcelle recevant le projet, la qualité de l'air au sein de l'agglomération niçoise pourrait avoir une incidence sur la santé des résidents de la future résidence universitaire. Les études au stade de permis de construire ont permis d'indiquer les **moyens mis en œuvre pour éviter l'entrée d'air** extérieur dans les bâtiments.

Afin de préserver la qualité de l'air dans les logements donnant sur la voie Pierre Matisse, ceux-ci seront ventilés par l'intermédiaire d'un **caisson de ventilation double flux** disposant d'une **filtration haute efficacité de niveau F9** adaptée à la filtration des particules fines.

Une ventilation double flux permet d'insuffler et d'extraire l'air dans les locaux sans créer d'entrées d'air en façade. Le caisson de ventilation double flux dispose de deux ventilateurs (un de soufflage et un d'extraction) ainsi que d'un échangeur de chaleur permettant de récupérer la chaleur de l'air extrait l'hiver. Les débits d'air sont parfaitement maîtrisés, la qualité d'air intérieur renforcée et les besoins de chauffer réduits.



Pour le bloc B, 56 logements sont concernés et pour le bloc C, ce sont 72 logements qui disposeront de ce système de ventilation. Ainsi, ces logements **ne disposeront pas d'entrées d'air** donnant sur la voie Pierre Matisse mais d'un **air neuf filtré soufflé directement dans les chambres**. L'extraction sera assurée par des bouches localisées au niveau de la cuisine et de la salle de bains.



1.2. Notice acoustique

Source : Annexe 2-ABE acoustique

Au vu de la proximité de la future résidence avec la Voie Mathis et avec les voies ferrées et au vu du caractère urbain de la parcelle recevant le projet, **une étude acoustique** a été produite de manière à :

- rappeler les caractéristiques acoustiques des hébergements à prendre en compte dans les nouvelles constructions,
- énoncer les contraintes liées au secteur de projet,
- émettre des recommandations devant être mise en œuvre en vue d'atteinte les objectifs de qualité d'ambiance acoustiques dans les futurs bâtiments.

Les conclusions de cette étude indiquent les exigences d'isolement à mettre en œuvre à savoir :

- La façade sur l'avenue de la Californie sera dotée d'un isolement minimal vis-à-vis de l'espace extérieur $D_{nT,A,tr} = 39$ dB.
- La façade sur la cour fermée Nord-Est sera dotée d'un isolement minimal vis-à-vis de l'espace extérieur $D_{nT,A,tr} = 34$ dB.
- La façade sur la cour fermée centrale sera dotée d'un isolement minimal vis à vis de l'espace extérieur $D_{nT,A,tr} = 34$ dB.
- La façade sur la cour Sud-Ouest sera dotée d'un isolement minimal vis à vis de l'espace extérieur $D_{nT,A,tr} = 36$ dB.
- La façade sur l'AUS et la SNCF sera dotée d'un isolement minimal vis à vis de l'espace extérieur $D_{nT,A,tr} = 38$ dB du RdC au R+2.
- La façade sur l'AUS et la SNCF sera dotée d'un isolement minimal vis à vis de l'espace extérieur $D_{nT,A,tr} = 41$ dB au R+3.
- La façade sur l'AUS et la SNCF sera dotée d'un isolement minimal vis à vis de l'espace extérieur $D_{nT,A,tr} = 44$ dB du R+4 au R+7.

Les isolements acoustiques s'entendent pour un bruit route à l'émission. La durée de réverbération de référence est de 0,5 s à toutes les fréquences.

Quand une pièce dispose de deux façades dotées de menuiseries, l'exigence due pour cette pièce est celle correspondant à la façade la plus contraignante.

L'ensemble des planchers hauts et bas sera constitué de dalles en béton armé.

Les façades seront constituées de voiles en béton armé traditionnel doublés par un complexe polystyrène graphité élastifié / plaque de plâtre du type Pregymax Th 29,5 13+100 minimum des établissements Siniat ou tout produit équivalent sur le plan de l'isolation acoustique. Les chainages seront en béton structurant isolant thermique recouvert en totalité par le doublage de façade.

Les cloisons de distribution sont du type Placopan.

Deux entrées d'air acoustiques par pièces principales seront mises en œuvre dans le béton, sauf sur la façade exposée à l'AUS et à la SNCF qui ne disposera pas d'entrée d'air, une ventilation double flux étant mise en place.

1.3. Diagnostic de la qualité environnementale des sols

Source : Annexe 3-SOL-2E

Extrait de l'étude : Résumé non technique

La Fondation LENVAL souhaite céder un terrain situé 66 avenue de la Californie à Nice à une société immobilière. Le site est actuellement à l'état de friche et aménagé en deux restanques. Le projet porté à connaissance de la Fondation LENVAL prévoit la construction d'un immeuble immobilier reposant sur trois niveaux de parking en sous-sol sur l'intégralité de l'emprise du site.

SOL EXPERTISE ENVIRONNEMENT a réalisé une étude historique et de sensibilité environnementale dans le cadre de ce projet (rapport référencé RAP-210112-01A du 19/01/2021). Cette étude a mis en évidence la présence de plusieurs sources potentielles de pollution : des remblais anthropiques de nature et origine inconnues une activité de garage automobile présente jusqu'en 1952 suivie de l'atelier de sablage, polissage et chromage sur métaux ayant pu impacter les sols en hydrocarbures, solvants et métaux au droit du site. L'environnement du site est également susceptible d'avoir impacté le terrain d'étude via les eaux souterraines (présence d'un ancien garage et d'une ancienne desserte de carburant à proximité immédiate du site).

SOL EXPERTISE ENVIRONNEMENT (SOL-2E) a été mandaté par la Fondation LENVAL pour la réalisation d'un diagnostic de la qualité environnementale des sols au droit du site.

- **Investigations sur les sols**

Les investigations de terrain ont été menées en février 2021. Elles ont consisté en la réalisation de 6 fouilles à la pelle mécanique jusqu'à 4,8 m de profondeur maximum par rapport au terrain naturel (refus).

Les résultats analytiques ont mis en évidence **des dépassements du seuil d'acceptation des terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI)**, au droit des remblais rencontrés au centre, à l'ouest et au sud du site, empêchant leur élimination en filière classique, pour les paramètres sur éluat suivants : plomb et couple fraction soluble/sulfates. Les résultats analytiques des sols montrent également la **quantification d'hydrocarbures (HCT, HAP) puis ponctuellement de PCB et métaux** sur brut à des teneurs légèrement supérieures au bruit de fond géochimiques locaux et nationaux définis par les BD INRA ASPITET et GISSOL.

- **Risques sanitaires**

A ce stade de l'étude, au regard des résultats analytiques des sols investigués et du projet d'aménagement, **aucune source active de pollution n'a été mise en évidence au droit du site**. Aussi, aucun risque sanitaire n'est retenu à ce stade.

- **Gestion des terres excavées**

A ce stade des investigations commandées et au regard des hypothèses formulées dans ce rapport, les volumes de terres non inertes sont estimés en première approche entre 2 390 et 2 950 m³, pour un tonnage estimé entre 4 300 et 5 300 t, hors découverte de pollution fortuite ou d'anomalies organoleptiques des sols.

Les coûts de mise en décharge (ISDI aménagée) sont évalués entre 193,9 et 238,4 k€ HT pour des surcoûts par rapport à une mise en ISDI compris entre 107,7 et 132,5 k€ HT.

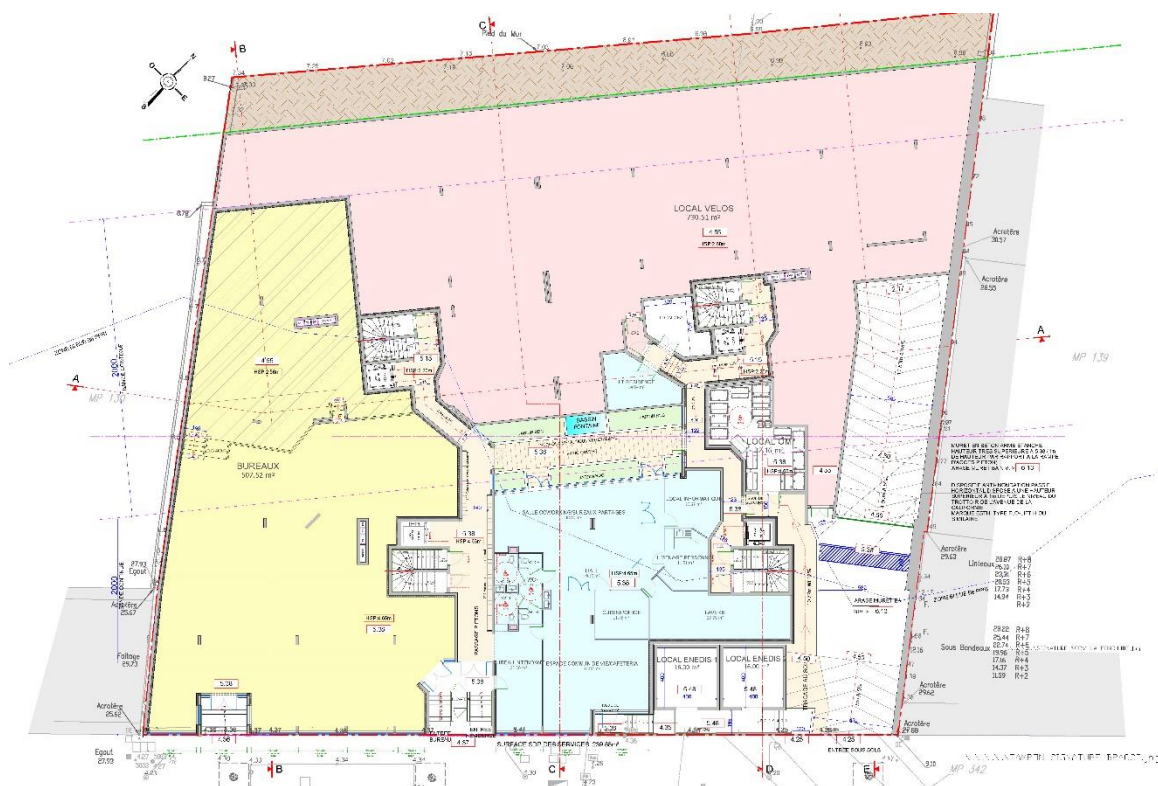
- **Recommandations**

A ce stade de l'étude, **SOL-2E recommande le suivi et le contrôle des travaux de terrassement des terres non inertes par un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués**. En cas de modification du projet ou de ses aménagements, une mise à jour de la présente étude devra être réalisée.

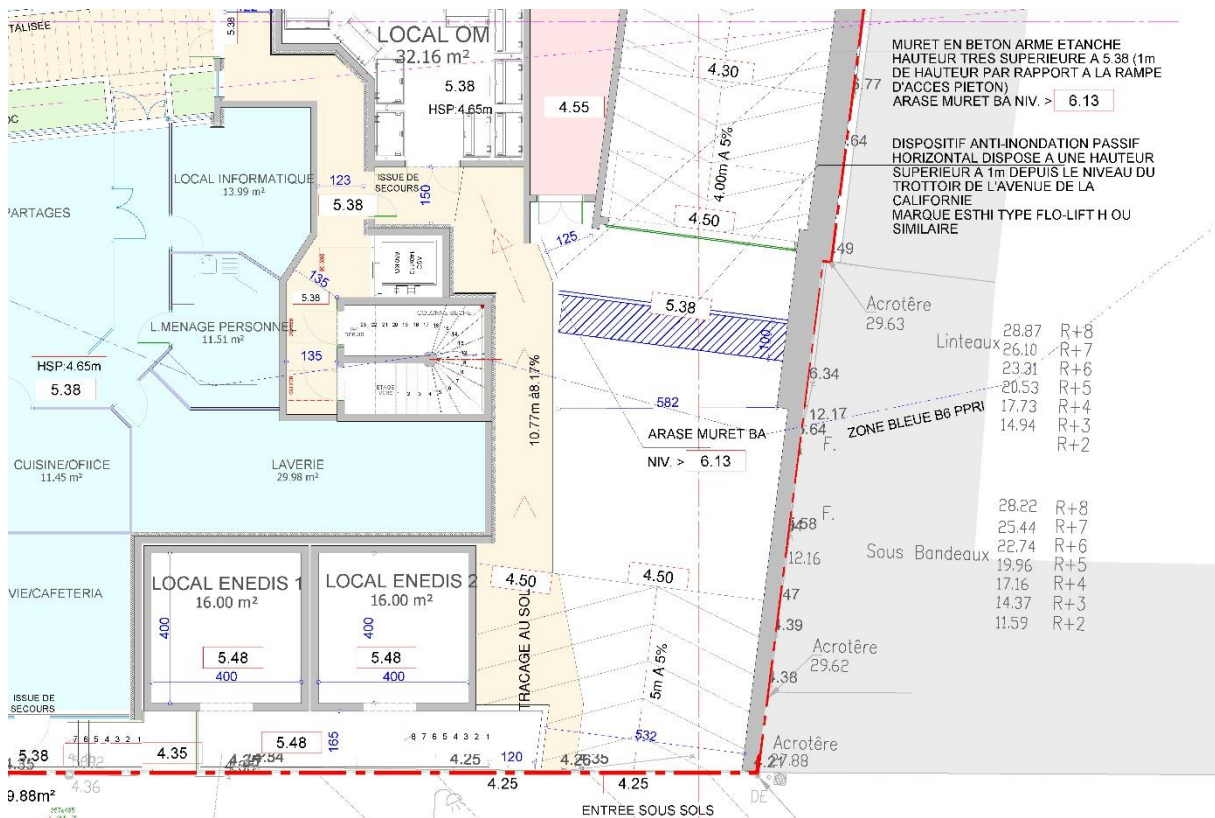
1.4. Prise en compte des risques inondation

Source : Annexe 4-Fiche technique Système anti-inondation

Pour se prémunir des risques d'inondation, le rez de chaussée a été implanté à 1 mètre au-dessus du niveau du trottoir de l'avenue de la Californie (y compris les transformateurs d'électricité d'ENEDIS).

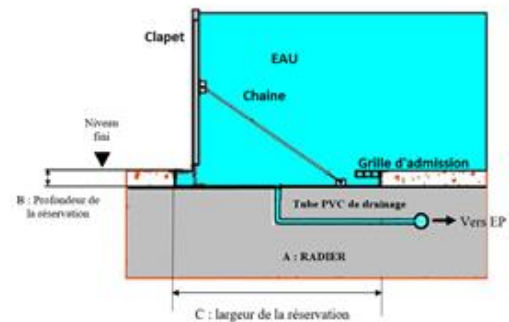
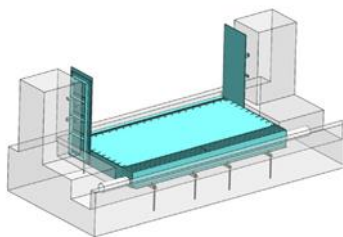


Pour protéger les rampes d'accès aux parkings et local vélos souterrains de la montée des eaux, un dispositif anti-inondation sera mis en place à une hauteur de 1 mètre au-dessus du niveau du trottoir de l'avenue de la Californie.



Ce dispositif protège des inondations par un actionnement passif (pas besoin d'énergie, ni d'intervention humaine). Il est résistant aux véhicules jusqu'à 13 tonnes /essieu. Un détecteur d'ouverture avec gyrophare et relais GSM d'envoi de SMS d'alerte.

Ce système permet l'actionnement automatique et autonome par la seule force de l'eau (par flottaison) avec un retour à niveau fini à la décrue (fonctionnement sans ressort et sans vérin)



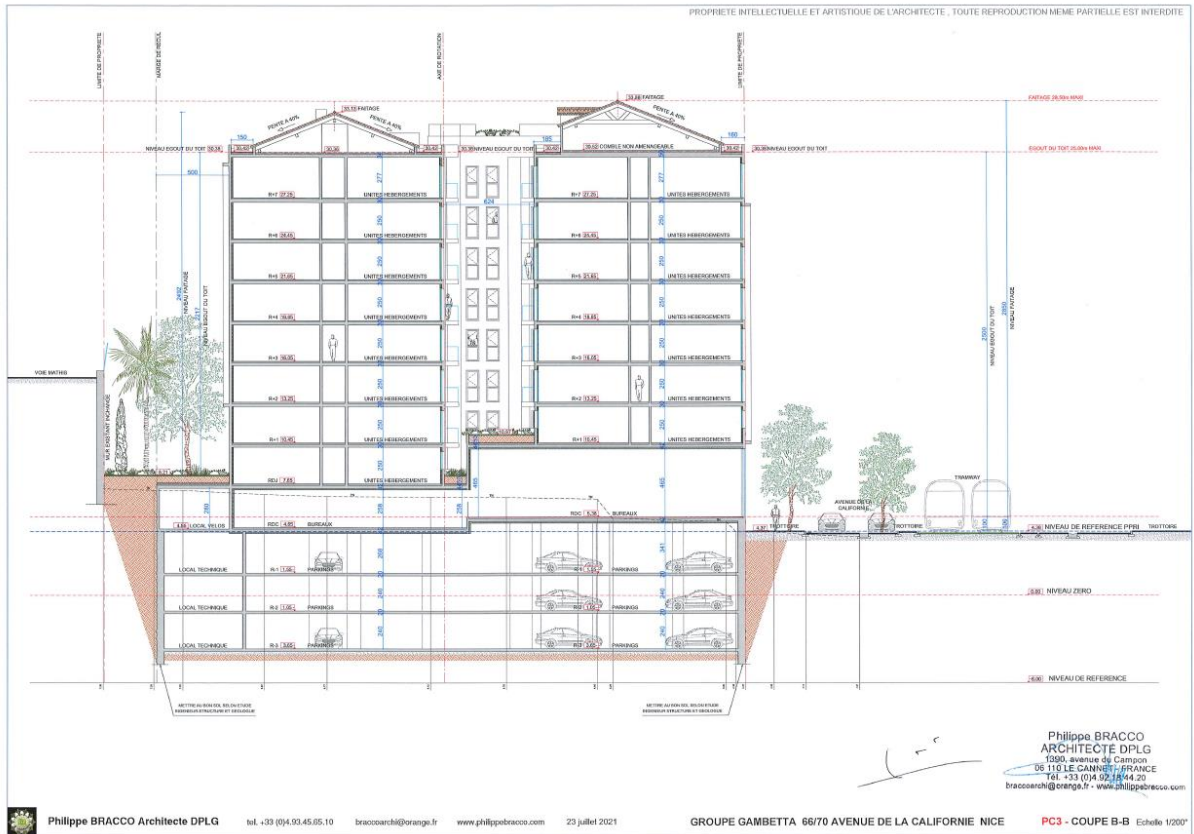
coupe

Voir documentation ESTHI Modèle FLO-LIFT H (Annexe 4)

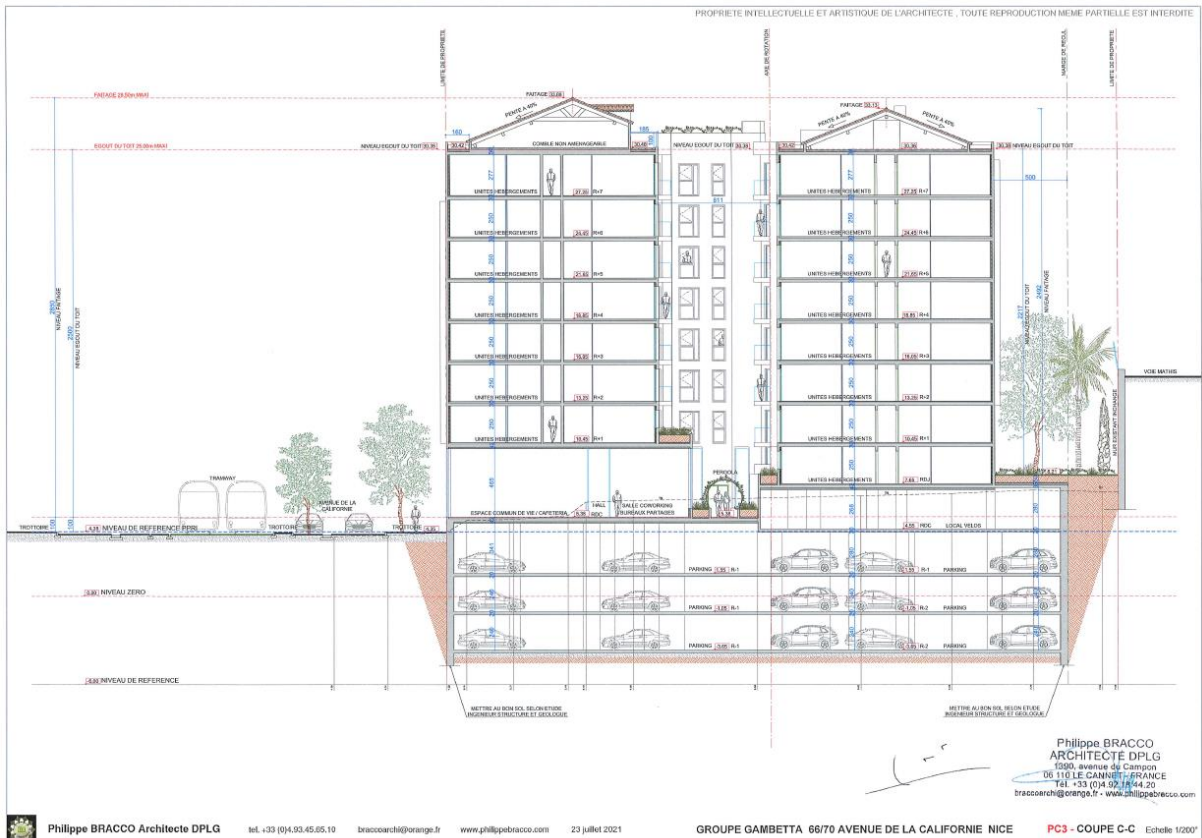
De cette manière les dispositions prévues permettent de préserver le bâtiment de tout risque d'inondation.

Pour protéger l'accès aux bureaux et à la résidence étudiante le niveau RDC a été rehaussé d'un mètre par rapport au niveau de référence du PPRI. L'accès handicapé se fera par un monte-handicapé.

Niveau de référence du PPRI = 4.38NGF – Niveau du RDC = 5.38 NGF. (Cf coupes ci-dessous PC3 B-B et C-C)



Coupe B-B



Coupe C-C

2-Compléments sur l'évaluation des impacts :

Extrait de l'avis :

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent la santé des futurs occupants de la résidence ;

Réponse :

Au regard des moyens préventif contre la pollution des sols, de la prise en compte de la qualité de l'air ainsi que des nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transports, les impacts résiduels sur l'environnement et en particulier concernant la santé des futurs occupants de la résidence sont qualifié de nuls.

Pièces jointes :

Annexe 1 à 4