



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

LENVAL - Construction neuve d'une
résidence étudiante et bureaux.

66-70 avenue de la Californie - 06300 Nice

PC 4

NOTICE

AOUT 2022
ECHELLE

MAITRE
D'OUVRAGE

SCCV 66 CALIFORNIE
400 promenade des Anglais 06200-NICE
T 04 92 01 00 61
llis@groupegambetta.fr



ARCHITECTE

IN SITU Benaim-Nivaggioni
Architectes
34 boulevard Dubouchage
06000 Nice
T 04 92 47 67 10
contact@insitu06.com

BUREAU DE CONTROLE

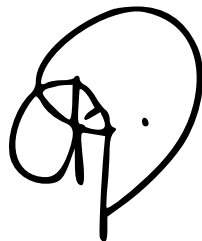
QUALICONSULT
80 Route des Lucioles
06560 Valbonne
0492476400

BET FLUIDES, CVC &
ACOUSTIQUE

CS INGENIERIE
34 avenue Antoine Martin
06200 - NICE
T 0982607667

BET QE &THERMIQUE

SLK INGENIERIE
292 Chemin des Bastides
06550 La Roquette/Siagne
T 06 76 78 14 45



ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain d'assise du projet, comprend 8 parcelles pour une surface de 2360m². Il est cadré par l'avenue de la Californie au Sud-est et par la Voie Mathis au Nord-Ouest. Il présente une déclivité d'environ 3 mètres entre les 2 voies.

Il est aujourd'hui à l'état de terrain vague, bordé de palissades de chantier. Les anciennes constructions ont dû être démolies pour une opération abandonnée, seuls, les pignons des mitoyens en portent les traces. Il ne comporte aucune plantation.

Il est mitoyen sur sa limite Sud-Ouest d'un immeuble d'habitation en R+6 sur la Californie avec sa cour-parking et sur sa limite Nord-Est d'un ensemble immobilier constitué de 2 bâtiments de logements en R+8, un au droit de la voie Mathis, l'autre au droit de l'avenue de la Californie, les 2 s'articulent autour d'une cour-parking.



L'avenue de la Californie présente dans ce secteur, un front urbain à l'alignement quasi-continu et une hauteur moyenne à R+7, en revanche la voie Mathis montre une implantation chaotique avec des reculs variables, des implantations divergentes et un épannelage hétérogène. Le terrain est très bien situé en bordure de la ligne 2 du tramway, au pied de la station Lenval, à 100 mètres de la mer.

Vue depuis l'avenue de la Californie :



Vue depuis la voie Mathis :



LE PROJET

Le projet objet de cette demande permis de construire concerne la réalisation d'une résidence étudiante de 441 chambres en R+7, d'un espace de bureau en rez-de-chaussée, d'un parking de 134 places réparties sur deux niveaux de sous-sol.

Le projet se compose de 2 volumes principaux implantés parallèlement aux 2 voies qui bordent le terrain, reliés par 2 volumes secondaires définissant ainsi un patio central et 2 cours jardins en continuité des cœurs d'îlots mitoyens.

L'ensemble comprend :

- 2 niveaux de sous-sol destinés au stationnement pour un total de 134 places ;
- Un socle d'une hauteur importante en rez-de-chaussée, avenue de la Californie, comprenant un local bureau/service au rez-de-chaussée, les locaux communs et de services de la résidence étudiante, 5 chambres, les locaux techniques et OM nécessaires au fonctionnement de l'ensemble et l'accès au sous-sol ;
- 7 niveaux de chambres.

AMENAGEMENTS PREVUS POUR LE TERRAIN

La quasi-totalité du terrain sera occupé par le bâtiment, seule la marge de recul sur la voie Mathis sera laissée en pleine terre et aménagée en jardin méditerranéen avec des couvre-sols pour ne pas obturer la vision du soutènement de la voie Mathis et permettre son entretien.

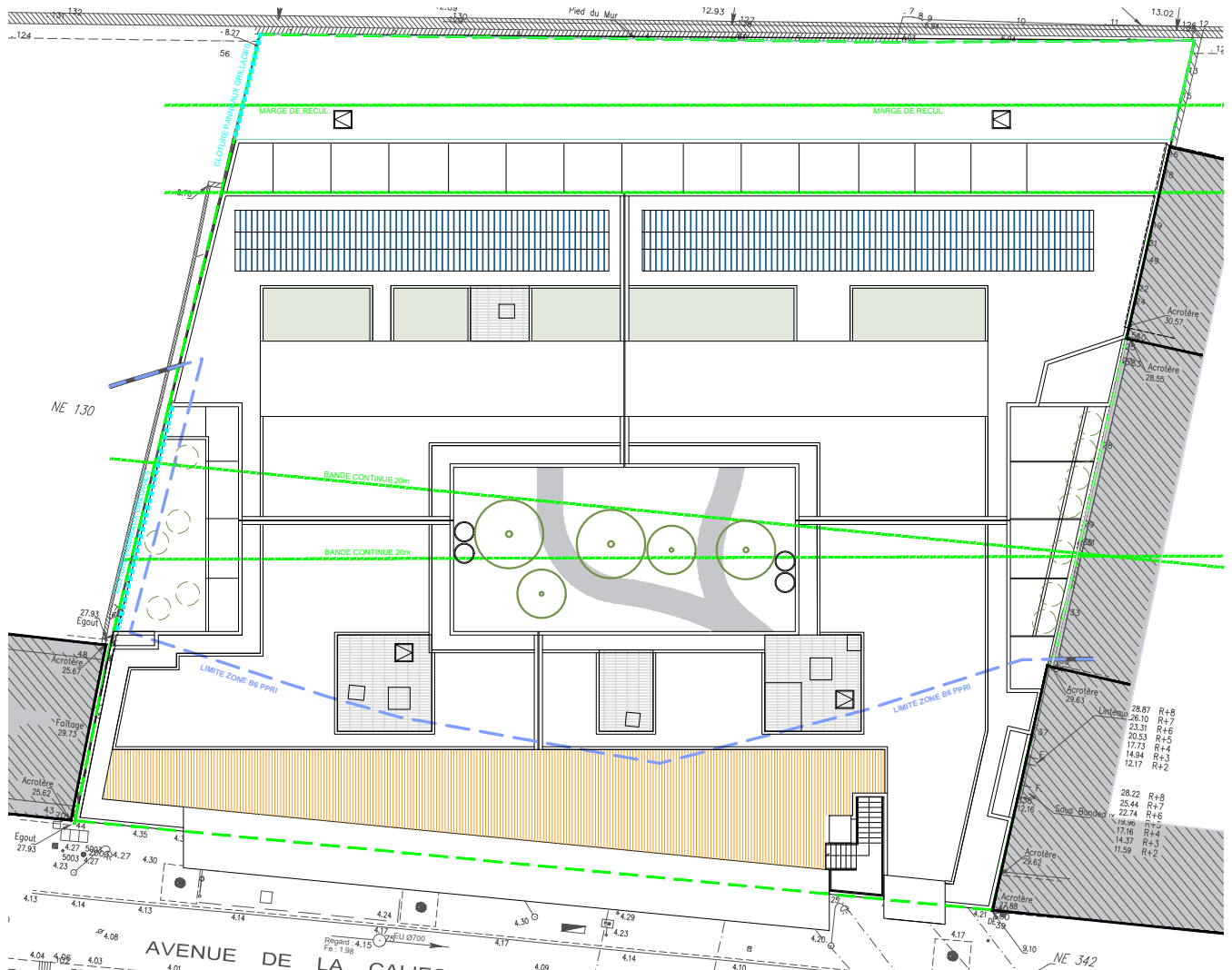
IMPLANTATION, ORGANISATION ET VOLUME DE LA NOUVELLE CONSTRUCTION

Le projet se compose de 2 volumes principaux implantés parallèlement aux 2 voies qui bordent le terrain, reliés par 2 volumes secondaires définissant ainsi un patio central et 2 cours jardins en continuité des cœurs d'îlots mitoyens.

Le projet s'implante à l'alignement de l'avenue de la Californie et à 5 m de la marge de recul de la voie Mathis.

Il compte 7 niveaux sur rez-de-chaussée sur l'avenue de la Californie et sur rez-de-jardin sur la voie Mathis.

Plan de Masse :



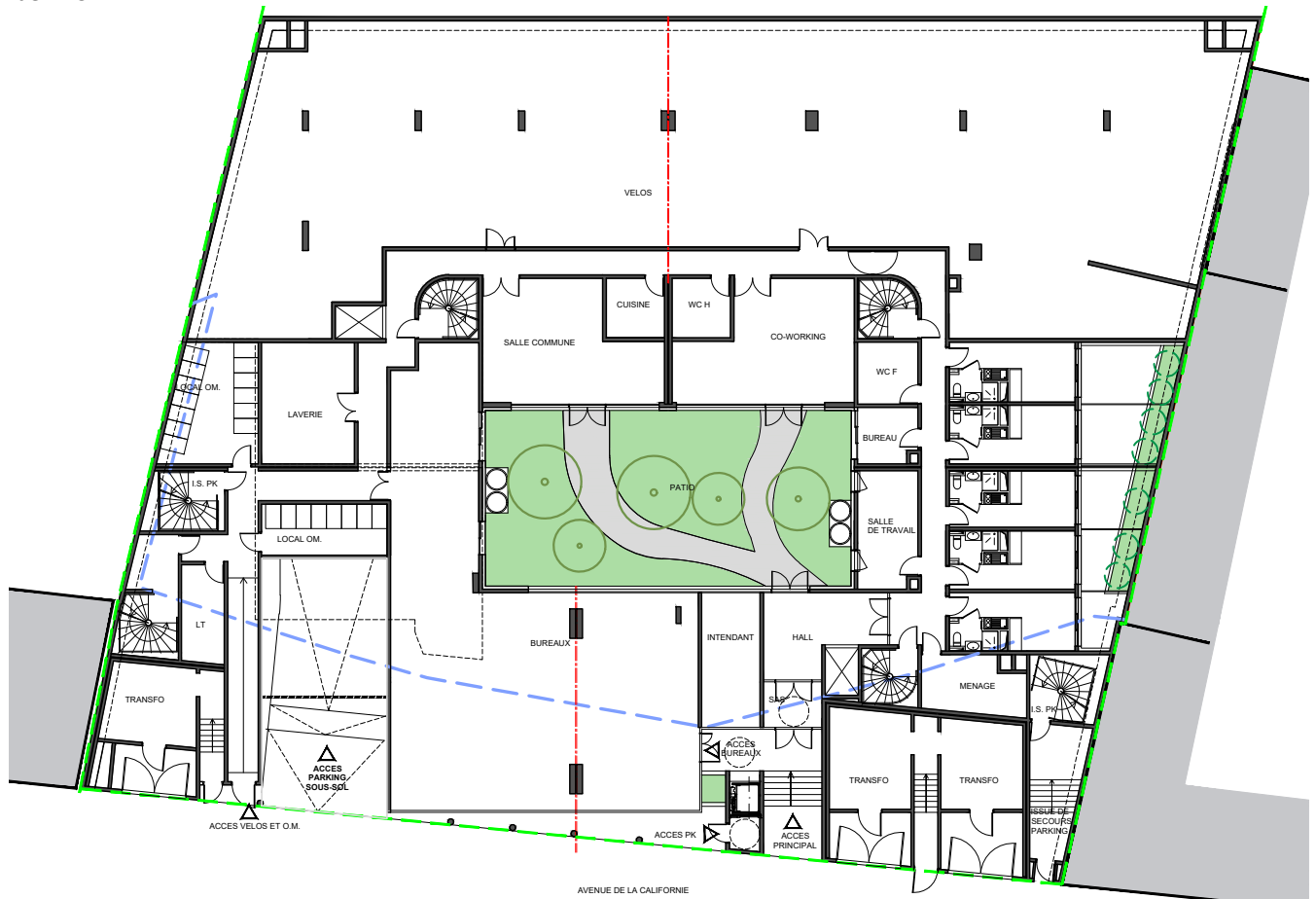
Le rez-de-chaussée sur l'avenue de la Californie sera surélevé de 1m par rapport à l'altimétrie la plus haute de la voie pour répondre aux exigences du PPRI.

Sur l'avenue de la Californie, il comprend en partie centrale une surface de 232 m² destiné à des bureaux ou services et l'accueil de la résidence étudiante.

Sur son extrémité Sud-Ouest, sont aménagés un transformateur, un accès de service permettant l'accès des vélos et l'accès au sous-sol, sur son extrémité Nord-Est, 2 transformateurs et un accès de services.

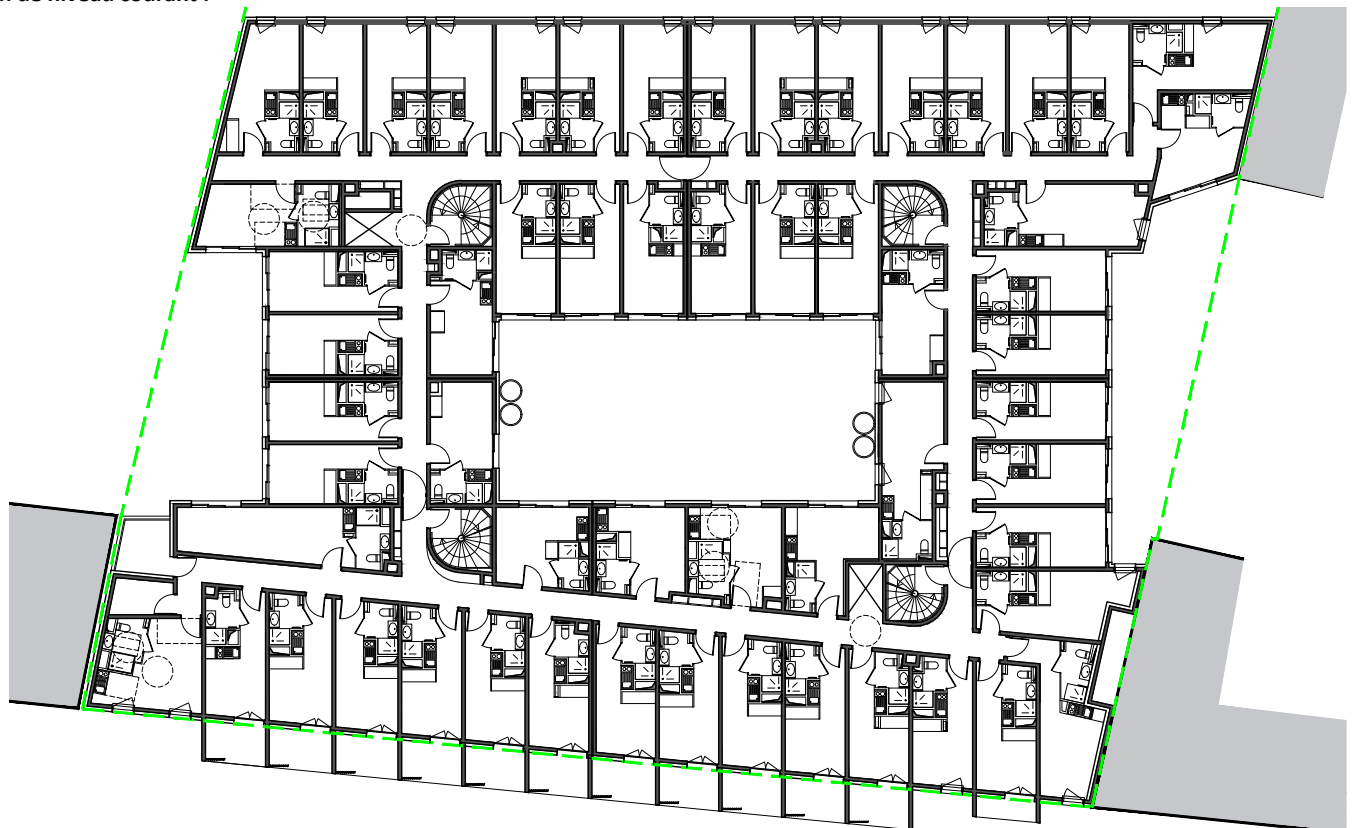
Au cœur, du rez-de-chaussée, les espaces communs s'organisent autour du patio central, poumon vert du projet.
Sur sa partie arrière, un local vélo de 680 m² est enterré par rapport au terrain naturel.

Plan de RDC :



Chaque niveau de chambres comprend 4 circulations verticales, 2 principales comprenant escalier et ascenseur de 1000 kg et 2 secondaires comprenant uniquement un escalier, et une circulation horizontale en boucle pour desservir l'ensemble des logements.
Chaque niveau comprend des locaux techniques pour les concessionnaires, un local entretien et une petite terrasse commune appuyée sur le pignon Sud-Ouest.

Plan de niveau courant :



Le projet est couvert par une toiture terrasse à l'identique de la majorité des immeubles du quartier :

- La partie Sud sera accessible aux étudiants ;
- La partie nord occupée par des panneaux photovoltaïques masquant le cheminement des gaines de double-flux et par un édicule technique d'une hauteur de 2,50 m. celui-ci viendra chapeauter les circulations verticales de la partie Nord et accueillir les centrales de traitement d'air, les groupes extérieurs de climatisation, certains moteurs de VMC et certains caissons de désenfumage. Il sera traité en façade métallique largement ventilé (grille à ventelles ou tôle perforée) et couvert par une toiture en bac métallique ;
- La quasi-totalité du reste de la surface sera plantée d'une épaisseur de terre d'environ 80 cm percée par 4 courettes techniques accueillant le reste des appareillages techniques nécessaires au fonctionnement de l'ensemble.

TRAITEMENT DES LIMITES

Sur l'avenue de la Californie, la limite est constituée par le bâtiment.

Sur la voie Mathis, la marge de recul et le retrait imposé seront traités en espaces verts plantés de couvre-sols d'essences méditerranéennes et en terrasses accessibles au pied de la façade pour les chambres du rez-de-jardin.

Sur la limite Sud-Ouest, la partie de bâtiment sur la Californie s'appuie sur la largeur du pignon mitoyen, le volume sur la voie Mathis épouse la limite, entre les deux, le volume dominant se retire pour dégager une terrasse-jardin sur rez-de-chaussée réservée aux chambres qui la longent.

Sur la limite Nord-Est, la partie de bâtiment sur la Californie s'appuie sur la largeur du pignon mitoyen faisant juste une encoche au droit des jours de souffrance existants, le volume sur la voie Mathis épouse le pignon mitoyen, entre les deux, le volume dominant se retire pour dégager une terrasse-jardin sur sous-sol réservée aux chambres qui la longent.

Une clôture en panneaux grillagés gris viendra clore la courette Sud-Ouest.

MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

SUR L'AVENUE DE LA CALIFORNIE :



La façade est composée par un socle d'une hauteur conséquente animé par les différentes fonctions qu'il abrite et d'une partie courante correspondant aux chambres. Celle-ci est fractionnée en son centre par une double peau constituée d'un jeu de balcons de profondeurs et d'affleurements différenciés dont la structure fragmentée offre la vision d'échelles variées.

Le socle de la façade sera traité en aluminium laqué anthracite persienné au droit des locaux techniques et accès de services de droite, en mur rideau à ossature aluminium pour la partie bureau et hall de la résidence étudiante, en béton brut lasuré ton pierre ou teinté dans la masse pour l'ascenseur du parking, en bardage minéral beige clair pour l'accès de service de gauche.

Pour les étages, le fond de façade sera habillé de bardage minéral beige clair, la structure des balcons en saillis sera en béton brut lasuré ton pierre ou teinté dans la masse, les brise-soleils seront en BFUP, les garde-corps en aluminium anodisé couleur bronze, les menuiseries et les volets roulants des châssis sur balcons en PVC couleur anthracite, les volets pliables horizontalement des ouvertures sans balcons seront en aluminium laqué mat persienné.

SUR LA VOIE MATHIS :



La façade se veut sobre pour constituer un fond de scène unifié à cette frange urbaine désordonnée.

Elle est composée de lignes horizontales constituées d'un calepinage irrégulier alternant plaques de bardage minéral brun clair, rainuré ou lisse aux dimensions variables, d'ouvertures en PVC gris anthracite et de volets pliants persiennés en aluminium laqué brun clair formant brise-soleil, chaque ligne étant assise sur un rail d'aluminium horizontal laqué brun. Le jeu des plaques, des ouvertures et des volets fera vibrer la façade à la manière d'une mosaïque.

LES FAÇADES INTÉRIEURES :

Les façades intérieures seront en enduit minéral couleur sable sur isolation extérieure.

Les menuiseries seront en PVC couleur anthracite ainsi que les volets.

Les huisseries du RDC autour du patio seront en aluminium laqué couleur anthracite.

LA TOITURE :

La partie accessible aux étudiants sera couverte de dalles sur plots en bois, les parties non-accessibles seront égravillonnées, les couvertures des édicules techniques bas seront en caillebotis métallique, celle de l'édicule principal en bac métallique gris, les jardinières complantées de couvre-sols adaptés au climat méditerranéen.

DETAILS DE TRAITEMENT DE LA FAÇADE SUR L'AVENUE DE LA CALIFORNIE :



Pergola en béton lazuré ou teinté dans la masse
avec cables inox supports de plante grimpante

Brise-soleil en BFUP

Volet pliant en aluminium persienné laqué mat

Bardage minéral type Tectiva d'Equitone

Garde-corps en aluminium anodisé bronze

Béton lazuré ou teinté dans la masse

Béton lazuré ou teinté dans la masse

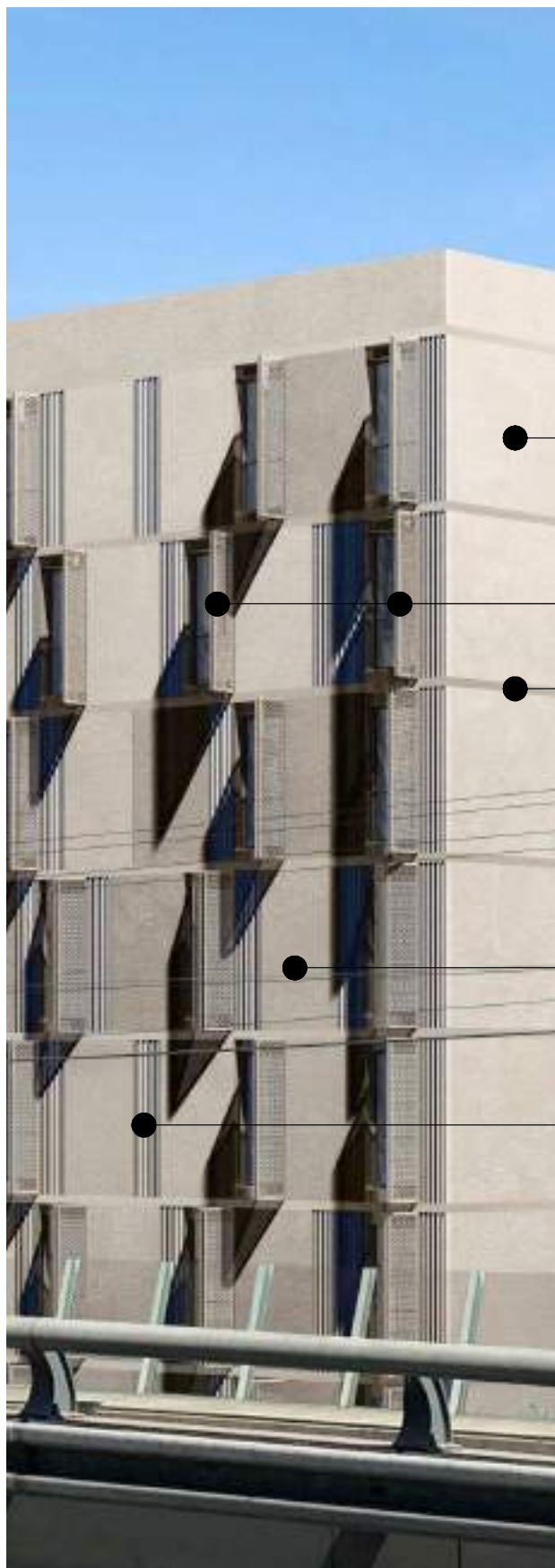
Brise-soleil en BFUP

Aluminium laqué persienné

Mur rideau à ossature en aluminium laqué

Béton lazuré ou teinté dans la masse

DETAILS DE TRAITEMENT DE LA FAÇADE SUR LA VOIE MATHIS:



Bardage minéral type Tectiva d'Equitone

Volet pliant en aluminium persienné laqué

Rail ou pliage en aluminium persienné laqué

Bardage minéral type Tectiva d'Equitone

Bardage minéral rainuré type Linéa d'Equitone

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La marge de recul de la voie Mathis et une partie du recul seront traités en jardin méditerranéen planté de couvre-sols adaptés au climat. Il en sera de même pour l'ensemble des jardinières du projet.

Des arbustes seront plantés dans les jardinières sur limites séparatives.

5 arbres à feuilles caduques des Gingkos Bilobas, seront installés dans le patio central.

Le projet ne touche pas les arbres situés sur le trottoir de l'avenue de la Californie plantés à l'occasion de l'arrivée de la ligne 2 de tramway.

ACCES

L'ensemble des accès est situé sur l'avenue de la Californie :

- L'accès au parking de 2 niveaux de sous-sol, est situé au Sud-Ouest de la parcelle. Son débouché fait 6,50 mètres sur l'avenue de la Californie. Il sera pourvu d'une porte étanche implantée à 10m de la voie.
- Les accès piétons principaux pour les bureaux et la résidence sont regroupés, il est surélevé par rapport à la voie compte-tenu du PPRI.
- Au droit de cet accès est implanté un ascenseur permettant la desserte des parkings et le franchissement pour les PMR du seuil imposé par le PPRI. Son palier sera équipé d'une porte étanche.
- 2 accès piétons secondaires sont créés. A gauche de la façade, un accès de service pour les vélos et les conteneurs d'ordures ménagères, une rampe à 10% permettant de franchir le seuil, il sert aussi d'issue de secours pour le parking, la résidence et les bureaux. A droite de la façade, l'autre issue de secours du parking.

L'organisation du rez-de-chaussée n'a aucun impact sur l'implantation des arbres du trottoir et ne nécessite aucune adaptation des altimétries du domaine public en dehors peut-être du rabaissement des bordures au droit de l'accès parking.

Enfin, le projet nécessite l'implantation de 3 postes transformateurs, qui seront situés en rez-de-chaussée 2 regroupés à droite, le 3° à gauche.

RESPECT DES REGLES D'URBANISME

Le terrain est placé en zone UBb4 du PLUM de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Le projet est situé en zone UB6 du PPR Inondation de la basse Vallée du Var.

Le projet est situé en zone B1 du PPR Sismique de Nice.

Le projet précédent a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la DREAL, qui a fait l'objet après recours gracieux d'une dispense d'étude d'impact.

PLUM Zone UBb4 :

Art 2.1.1 : Emprise au sol :

Pour les unités foncières de moins de 4500 m² (l'unité foncière du projet totalise une surface de 2360m²), l'emprise au sol est non règlementée.

Art 2.1.2 : Hauteur des constructions

En bordure de l'avenue de la Californie, la hauteur maximale est portée, sur toute l'unité foncière, à 25m à l'égout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faitage quelle que soit la destination des constructions.

La hauteur du projet atteint 25 m à l'égout par rapport à la cote d'implantation du PPRI, + 5,38. L'altimétrie la plus haute à l'égout est +30,38. Au-delà de cette cote, comme autorisé dans le paragraphe exception, le projet comprend :

- 1 édicule technique d'une hauteur de 2,50m regroupant la quasi-totalité des installations techniques (CTA, VRF, désenfumage etc..) nécessaires au fonctionnement de la résidence ;
- 4 édicules de 1,20m de hauteur ;
- Sur l'avenue de la Californie, une pergola formant fronton d'une hauteur de 2,30m au-dessus de l'égout.

2.1.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le bâtiment est implanté coté avenue de la Californie, à l'alignement de la voie. Seuls les balcons d'une largeur maximum de 2m, situés à une hauteur minimum de 6,33 m par rapport au sol surplombent le trottoir.

Coté Voie Mathis, le bâtiment est implanté à 4,80 m de la marge de recul, le voile béton de la façade est implanté à 5m, c'est uniquement le complexe d'isolation thermique par l'extérieur qui empiète de 20 cm dans le recul induit comme autorisé par le règlement.

2.1.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le projet s'implante sur les limites séparatives. Il s'accroche sur les pignons existants dans la limite de leur épaisseur lorsque la hauteur du projet est supérieure à 6 mètres, au-delà un retrait est réalisé.

2.3 Critères De Performance Énergétique

Voir engagement du maître d'ouvrage en annexe n°1

2.4 Traitement Environnemental Et Paysager Des Espaces Non Bâties Et Abords Des Constructions.

Le projet compte 435 m² en dehors de la bande continue (en recul de la Voie Mathis), 282 m² seront traités en espaces verts soit 65%, dont 176 m² en pleine terre soit 62 % des espaces verts.

Le terrain ne comporte aucun arbre, et le projet ne modifie en rien l'implantation des arbres existants sur le domaine public.

2.5 Stationnement

Le projet nécessite la création :

Pour la résidence étudiante de 441 chambres 132 places voitures, soit 0,3 x 441;

Pour la résidence étudiante de 441 chambres 9 places 2 roues motorisés, soit 441/50;

Pour les bureaux, 2 places voitures, soit 240m²/150m² ;

Pour les bureaux, 2 places 2 roues motorisés, soit 240m²/140m² ;

Le projet compte 137 places voitures et 47 places 2 roues motorisés

Pour les vélos, le projet nécessite 661,5 m² de local vélo pour la résidence étudiante et 4 m² pour les bureaux soit 665,5 m², le projet compte 680m² de local vélos positionnés au fond du rez-de-chaussée, le local est accessible depuis l'avenue de la Californie par un accès situé à gauche de la façade comportant une rampe de 10 m à 10% pour franchir le seuil du PPRI.

PRISE EN COMPTE DU PPRI :

Le tracé du zonage PPRI est reporté sur le plan de masse (PC2a) ainsi que sur le plan de rez-de-chaussée (PC2c).

Conformément aux échanges avec le pôle Risques de la DDTM lors de l'instruction du permis précédemment déposé (sur le permis déposé précédemment PC0608821 S0216), bien que situé en zone B6 du PPRI de la basse vallée du Var, l'emprise au sol n'est pas limitée, le terrain étant situé dans une zone densément urbanisée.

La cote de référence la plus défavorable pour le terrain étant fixée à +4,38, la cote d'implantation retenue pour le projet est +5,38.

L'accès voiture au parking situé sur 2 niveaux en sous-sol sera équipé d'une porte étanche, il en sera de même pour le palier de l'ascenseur situé au niveau de la voie, au droit de l'entrée principale, distribuant ce parking et permettant le franchissement du seuil de 1 m pour l'accès à la résidence et aux bureaux.

Les réseaux techniques (eau, électricité et télécommunications) seront mis hors d'eau et protégés (les postes de transformation implantée au-dessus de la cote de référence à +5,48), le réseau de raccordement EU sera rendu étanche et équipé de clapets anti-retour.

Une étude concernant le PPRI a été réalisée par un expert agréé et elle a été prise en compte dans la conception du projet (Cf. PC13).

Un panneau d'information indiquant les dispositions à prendre en cas d'inondation sera mis en place dans le hall d'entrée de la résidence étudiante et au droit de l'accès principal des bureaux.

1 des locaux pour les ordures ménagères est situé très partiellement dans la zone B6, cependant son accès est localisé en dehors de la zone, il ne pourra donc pas créer de pollution en cas de submersion.

Aucun ERP n'est prévu dans le projet.

La zone de refuge dédiée aux bureaux situés en rez-de-chaussée (effectif maximum 25 personnes), sera localisée au niveau rez-de-jardin et occupera la partie commune de la résidence étudiante, soit 104 m². Elle sera ainsi située à +2,85m au-dessus de la cote du niveau de rez-de-chaussée (la zone est reportée sur le plan de masse, cf : PC2a). Une servitude sera mise en place entre les 2 établissements et les informations nécessaires indiquées sur les panneaux situés au droit des accès principaux.

Traitement Des Ordures Ménagères

Après consultation de Monsieur Novelli, il a été décidé qu'il convenait de considérer que 3 chambres équivalaient à un logement :

Le projet nécessite donc :

- 14 bacs de 660l pour les OM
- 7 bacs de 660l pour les emballages

Les bacs sont repartis dans 2 locaux situés dans le couloir de service situé sur la gauche au rez-de-chaussée.

Les containers d'ordures seront présentés suivant les horaires ad hoc sur le trottoir.

Traitement Des Eaux Pluviales

L'étude de traitement des eaux pluviales a fait l'objet d'une étude réalisée par le BET CEREG, voir en annexe n°2 de cette notice :

Le projet comporte :

- Une toiture stockante de 1649 m² représentant un stockage de 132 m³ avec un débit de fuite de 4,9 l/s
- Un bassin de rétention de 59 m³ situé au sud-ouest du projet juste en dessous du niveau RDC, sa surverse sera ainsi gravitaire. Le débit de fuite sera de 0,8l/s. En phase DCE, le rejet gravitaire sera étudié.

Règles De Sécurité Incendie

La résidence étudiante est classée en 3ème famille B (avec désenfumage des circulations)

Des colonnes sèches seront installées à proximité du hall d'entrée.

Les bureaux répondront aux exigences du code du travail.

Règles D'accessibilité Handicapes

L'ensemble du projet est accessible aux personnes handicapées suivant les réglementations en vigueur. Un ascenseur installé au droit de l'accès principal, en limite du domaine public, permet de franchir le seuil imposé par le PPRI et d'accéder aux 2 niveaux de sous-sol.

Demande D'examen Au Cas Par Cas

Le projet du dossier de permis de construire précédent (PC0608821 S0216) a fait l'objet d'une décision de la DREAL au titre de la dispense d'étude d'impact au regard des enjeux environnementaux pris en compte dans le projet.

La rubrique désignée dans l'annexe de l'art. R122-2 du code de l'environnement est :

"39°a) Surface de plancher de plus de 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² = surface de planche projet initial 11 104 m²".

Le nouveau projet, objet de cette demande, présente une surface de plancher réduite à 10 503 m² (soit une différence de 601 m²).

Cette modification n'aura aucune incidence sur les enjeux évalués et les mesures mises en œuvre seront identiques afin de prendre en compte l'ensemble des enjeux environnementaux dans le nouveau projet.

A ce titre, le BET conseil chargé de l'étude initiale considère que la décision de dispense d'étude d'impact est valable pour ce nouveau projet, le Maître d'ouvrage s'engageant à mettre en œuvre l'ensemble des prescriptions inscrites dans l'Arrêté Préfectoral fourni en PC11.

Dispositions prises au regard du soutènement de la voie Mathis :

Un rendez-vous sur site avec Mr Descamps, de la DGAIE-PMIP-DIRECTION INFRASTRUCTURES DI-SERVICE OUVRAGES D'ART pour présenter le projet.

Une étude géotechnique a été réalisée par le BET ERG sur le précédent projet. Cette étude sera actualisée puis complétée par une G2 PRO au moment de la réalisation des études de DCE après obtention du permis de construire.

Il sera prévu dans le DCE un dispositif d'auscultation de l'évolution de la stabilité du soutènement pendant toute la durée des travaux.

Aucune plantation d'arbres ou d'arbustes ne sera réalisée dans le recul de la Voie Mathis, seuls des couvre-sols seront plantés.

2 accès de maintenance seront prévus à partir du local vélo pour les inspections nécessaires du mur de la Voie Mathis.

ANNEXE 1 : ENGAGEMENT EN MATIERE DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

DOCUMENT D'ENGAGEMENT EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Le GROUPE GAMBETTA poursuit le développement de son offre de logements sur le secteur de NICE. Le foncier acquis par la SCCV 66 CALIFORNIE créée par GAMBETTA PROMOTION, d'une contenance de 2360 m² et situé au 66/70 Avenue de la Californie permet d'accueillir une résidence étudiante de 441 chambres avec au rez de chaussée ses espaces communs et mutualisés ainsi que des bureaux. Pour le stationnement, le projet intègre 2 niveaux de parking en sous-sol d'une capacité de 134 places de stationnements VL ainsi que les surfaces de stationnements vélos réglementaires selon le PLUM en vigueur. En cohérence avec l'engagement environnemental de GROUPE GAMBETTA et en conformité avec les attendus du PLU Métropolitain, le GROUPE GAMBETTA planifie **la mise en œuvre d'une démarche BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) avec un objectif de reconnaissance au niveau Bronze.**

Cette opération fait partie de la première vague de projets appliquant la RE 2020 et dans ce contexte, notre **priorité est de s'inscrire dans la philosophie de cette nouvelle réglementation et les niveaux de performance** qui s'imposent désormais de façon intangible au niveau des 3 piliers que sont :

- **La sobriété énergétique** : L'application de l'approche bioclimatique dans la conception de ce bâtiment se traduit par une compacité du bâti et une enveloppe isolée tout en favorisant l'accès à la lumière naturelle pour chacun des studios. En outre, la mise en œuvre de ces dispositions permettent au projet de majorer de 15% le nouveau Bbio max.
- **Le confort d'été pour les étudiants et le personnel administratif dans les bureaux** : Des protections solaires mobiles spécifiques (volets coulissants et/ou volets à projection) viennent compléter les protections structurelles (débords et tasseaux verticaux) et sont prévues par l'architecte afin de prévenir les surchauffes estivales, réduire les besoins en froid et in fine déposer un projet respectant le seuil des degrés heures imposé par la RE 2020.
- **L'empreinte carbone globale de l'opération** : S'il est acquis en phase PC, que les solutions énergétiques projetées sont toutes décarbonées, il est également envisagé de s'orienter vers les variantes bas carbone d'un panel représentatif de matériaux de structure et de second œuvre pour atteindre les seuils carbone RE2020.

Pour concrétiser cette démarche, GROUPE GAMBETTA s'engage à allouer les ressources appropriées pour appliquer **les dispositions techniques nécessaires à l'atteinte de la reconnaissance BDM au niveau Bronze minimum.** Cela se traduit notamment par la contractualisation avec l'Association Envirobat BDM et l'intégration d'un AMO QE, SLK Ingénierie, qui sera le garant de performance environnementale du projet.

Ainsi, cette opération se voudra exemplaire en matière de Qualité Environnementale et par conséquent, chacun des acteurs (Maitrise d'Ouvrage, Bureau d'Etudes, Maitrise d'œuvre, entreprises et tout autre intervenant du projet) démontrera une implication forte pour intégrer les exigences environnementales de la démarche, et ce à toutes les phases d'aménagement : depuis la conception du projet, en passant par la gestion du chantier et jusqu'au suivi de fonctionnement.

Fait à Nice, Le 27 juillet 2022

Signature de Direction de l'Agence de Nice

ANNEXE 2 : NOTICE HYDRAULIQUE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Notice hydraulique de gestion des eaux pluviales

Programme immobilier Lenval à Nice

Sommaire de la présentation

PRÉSENTATION DU PROJET

ADAPTATION DU PROJET AUX CONTRAINTEs PPRI

CONTEXTE GEOLOGIQUE/HYDROGEOLOGIQUE

GESTION DES EAUX PLUVIALES

PRESENTATION DU PROJET

PROGRAMME IMMOBILIER LENVAL À NICE



LOCALISATION DU PROJET – Prescriptions à respecter pour la gestion des EP

PROGRAMME IMMOBILIER LENVAL À NICE



Localisation du site



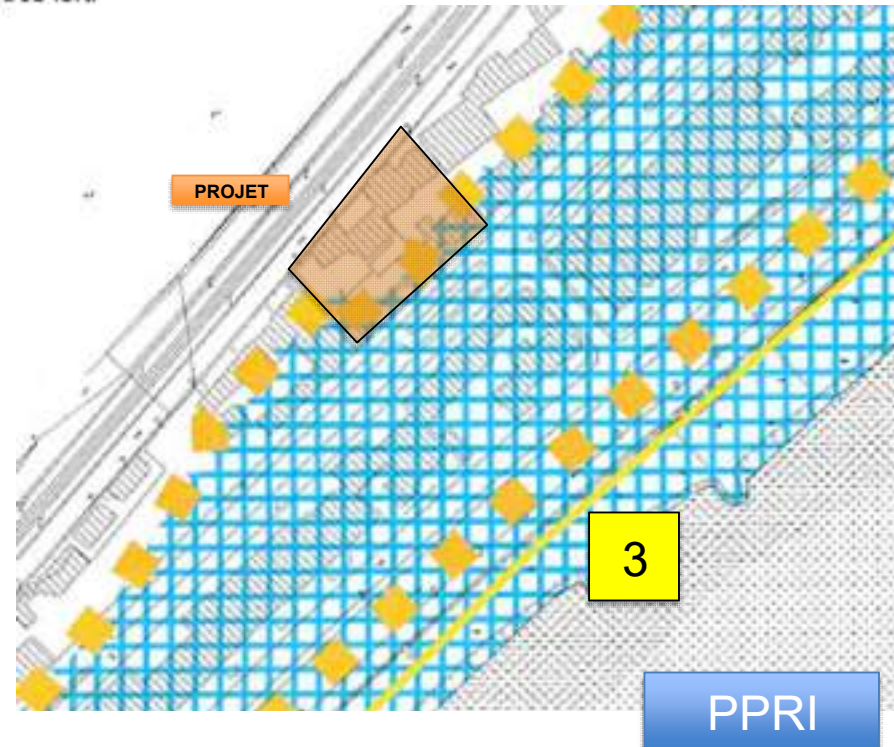
Insertion du terrain dans son environnement

PRESENTATION DU PROJET

- **Point sur les risques naturels à proximité du projet**
 - Pas de zone à risque inondation à proximité du terrain (AZI)
 - Projet situé en zone Bleue B6 du PPRI de la basse vallée du Var

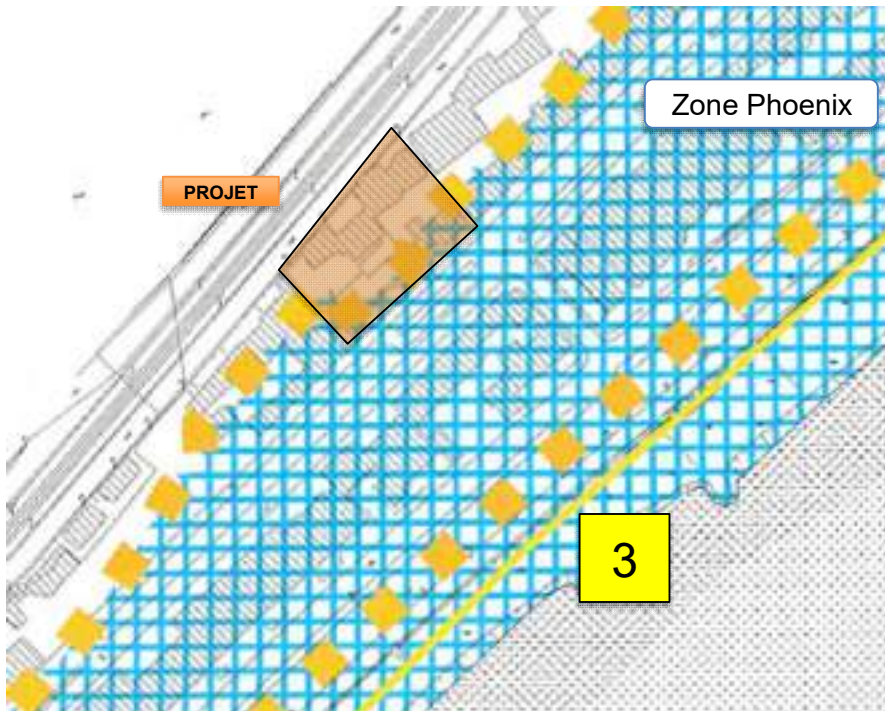


Le plan de Prévention des Risques Inondation de la ville de Nice indique que le terrain est situé, en partie, en zone B6, correspondant à un aléa de base nul et un aléa exceptionnel fort à très fort.



Adaptations du projet aux contraintes PPRI

- Zonage administratif



ZONES BLEUES			
	Urbanisation de la zone	Niveau de l'aléa de base	Niveau de l'aléa exceptionnel
B1	Urbanisée	Faible	Nul à modéré
B2	Urbanisée	Modéré	Nul à modéré
B3	Urbanisée	Faible	Fort à très fort
B4	Urbanisée	Modéré	Fort à très fort
B5	Urbanisée ou pas	Nul	Faible à modéré
B6	Urbanisée ou pas	Nul	Fort à très fort



Adaptations du projet aux contraintes PPRI

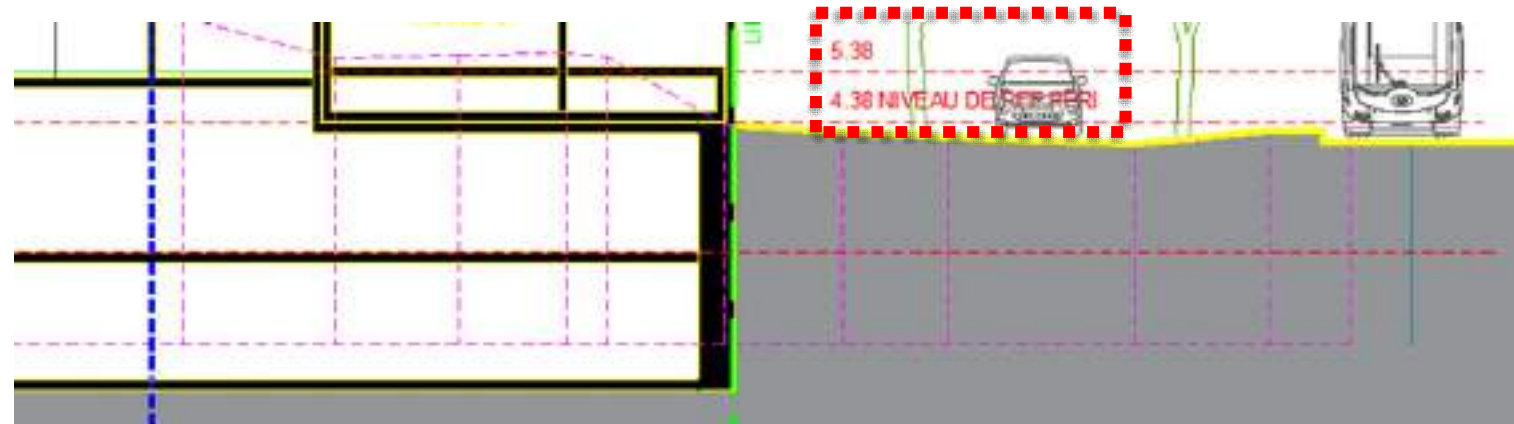
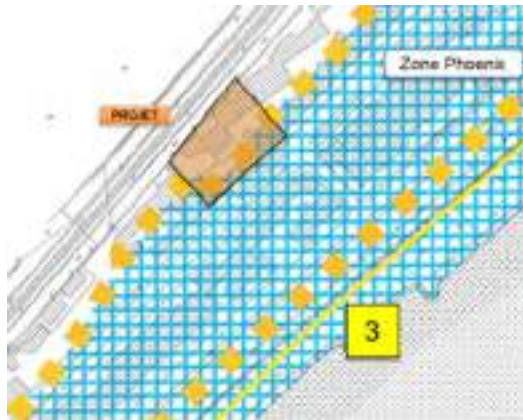
- Côte de référence et Premier Niveau Aménageable

La situation du projet sur le zonage du PPRI de la Basse Vallée du Var précise les contraintes sur la côte minimale d'implantation du Premier Niveau Aménageable (PNA) autorisée.

En zone B6, « lorsque la côte de référence n'est pas indiquée, la côte d'implantation est égale à la côte du terrain naturel augmentée de 1 mètre. »

Ainsi, la côte du Premier Niveau Aménageable (PNA) doit respecter la règle suivante :

$$PNA (mNGF) \geq \text{Côte de référence (mNGF)} + 1 m$$



Conformément au Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations, le Premier Niveau Aménageable est porté à une côte minimale de 5,38 mNGF.

Adaptations du projet aux contraintes PPRI

- Parkings souterrains

En zone B6, « les projets devront prévoir de relever l'accès du parking au-dessus de la côte d'implantation ou de mettre une porte étanche ».

Concernant l'exploitation du parking, « l'implantation devra obligatoirement s'accompagner d'un dispositif d'alerte ».

Le projet respecte ces prescriptions, l'entrée des parkings sera fermée par une porte étanche.



En phase d'exploitation, le règlement de copropriété comportera une annexe explicatif précisant les modalités d'évacuation et de protection du bâtiment en cas de risque inondation.

En phase DCE, il sera prévu la mise en œuvre d'un dispositif d'alerte pour les propriétaires et co-propriétaires.

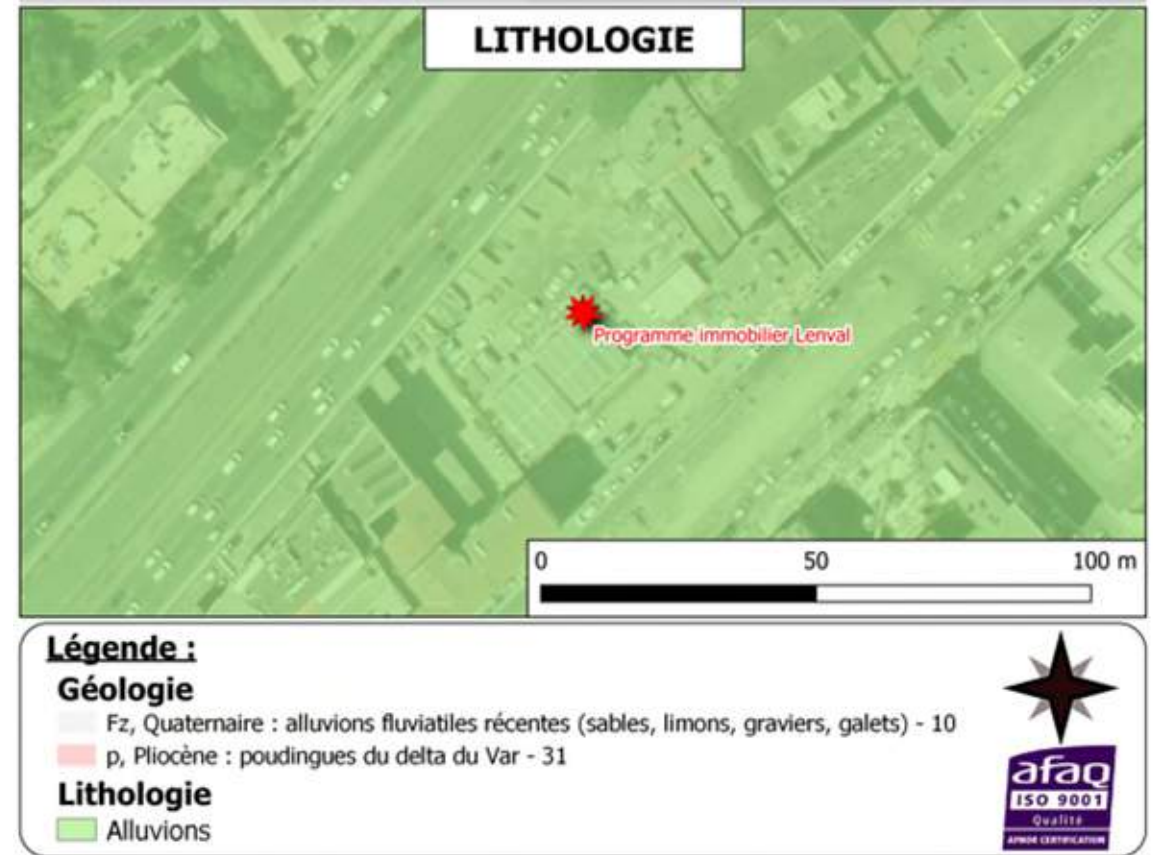
PRÉSENTATION DU PROJET – ETUDE GÉOTECHNIQUE

2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS GEOTECHNIQUES

2.1 Enquête documentaire

RISQUES	SITE	CARTES	ANALYSE DES RISQUES
PPR mouvements de terrain	www.geotiques.pouv.fr/	Plans de Prévention des Risques de Mouvements de terrains et d'inondation de la commune de Nice	<input type="checkbox"/> Terrain situé en zone exposée à un risque de mouvement de terrain
PPR inondation			<input checked="" type="checkbox"/> Terrain non situé en zone exposée à un risque de mouvement de terrain
Aléa gonflement des argiles	www.geotiques.pouv.fr/		<input type="checkbox"/> Aléa fort <input checked="" type="checkbox"/> Aléa moyen <input type="checkbox"/> Aléa faible <input type="checkbox"/> A priori nul <input type="checkbox"/> Non concerné
Risque sismique	www.risquesmajeurs.fr/risque-sismique		<input type="checkbox"/> Zone 1 : sismicité très faible <input type="checkbox"/> Zone 2 : sismicité faible <input type="checkbox"/> Zone 3 : sismicité modérée <input checked="" type="checkbox"/> Zone 4 : sismicité moyenne <input type="checkbox"/> Zone 5 : sismicité forte

CONTEXTE GEOLOGIQUE/LITHOLOGIQUE



Réseaux unitaire et eaux pluviales publiques



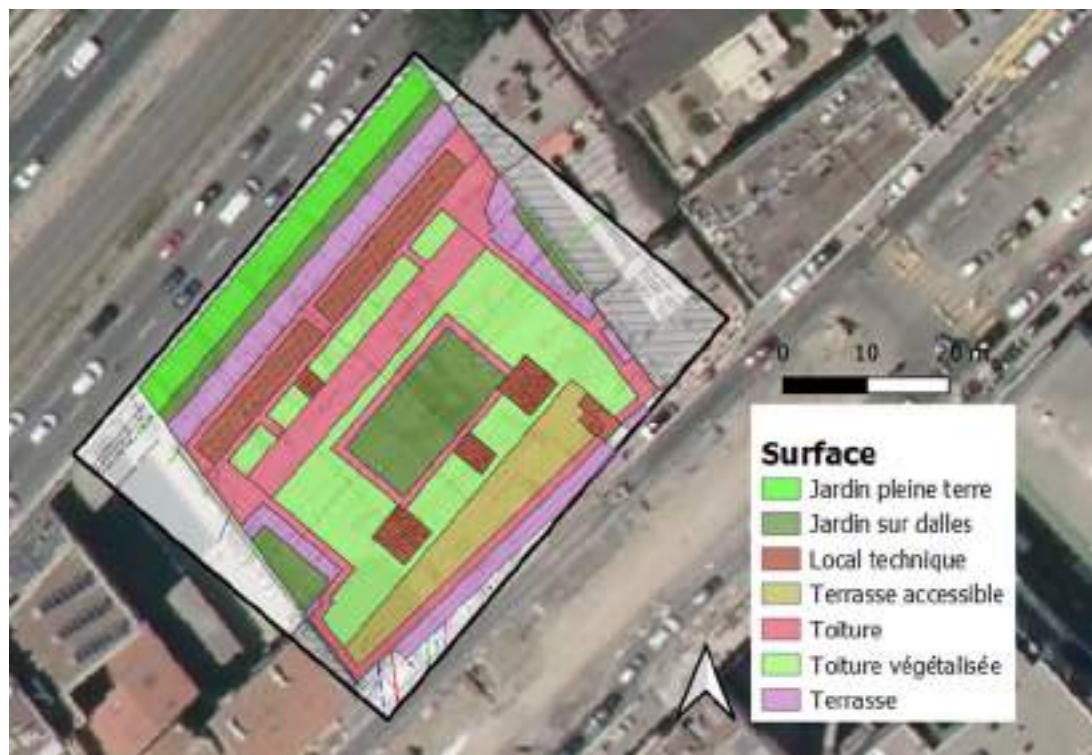
-Actuellement les eaux pluviales du projet sont drainées par le réseau unitaire DN 600 qui court le long du projet,

-Un réseau séparatif d'eaux pluviales est présent sous la voie de tramway, ce dernier pourra servir de point de rejet (à discuter avec la MNCA).

En première approche (à étudier par SUD VRD Ingénierie), il semble compliqué techniquement de prévoir un raccordement sur le réseau pluvial qui draine la plateforme du tramway (en vert au centre).

La connexion des eaux pluviales du projet est prévue dans le réseau unitaire nord de l'avenue de la Californie.

TYPOLOGIE DES SURFACES ET COLLECTE DES EP



Dimensionnement des ouvrages de rétention

La période de retour retenue pour le dimensionnement et permettant de respecter les prescriptions de la MNCA (30 l/s/ha et 80 l/m²) est T = 50 ans.

Zone	Coefficient de ruissellement	Surface totale (m ²)	Bassin de rétention	Toiture stockante	Collecte	Descriptif
Surface imperméabilisée	1	310	310	0	Oui	Patio, jardin sur dalles
Surface imperméabilisée	1	600	0	600	Oui	Toiture végétalisée
Surface imperméabilisée	1	1374	325	1049	Oui	Terrasse, local technique
Espaces verts	0,55	176	176	0	Oui	Jardin pleine terre
Bassin d'apport à l'ouvrage de rétention (m ²)		2 460	811	1 649		
Calcul surface imperméabilisée (m²)		2381	732	1649		

■ Méthode des pluies

Durée (mn)	50 ans	DELTA Max 80 mm	
180	107	27	80
	Heau précipitée (mm)	Heau évacuée (mm)	Heau stockée (mm)

Toiture stockante

$$V_{utile}(toiture\ stockante) = SA \times \Delta H_{eau} = 1\ 649 \times 0,08 = \mathbf{132\ m^3}$$

Ratio retenu pour le débit de fuite = 30 l/s/ha

Ratio de stockage = 80 l/m²

Débit de fuite = **4,9 l/s**

Bassin de rétention

$$V_{utile}(bassin) = SA \times \Delta H_{eau} = 732 \times 0,08 = \mathbf{59\ m^3}$$

Ratio retenu pour le débit de fuite = 30 l/s/ha

Ratio de stockage = 80 l/m²

Débit de fuite = **2,2 l/s**

Emplacement du bassin de rétention



Au vu de la position du regard et du fil d'eau, un rejet gravitaire peut être envisageable.

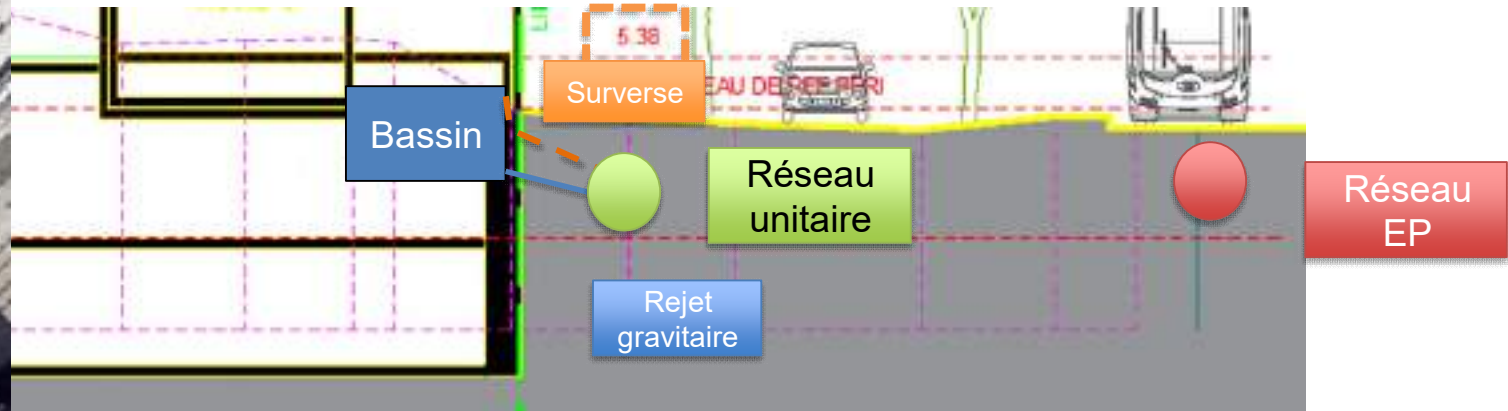
Le regard pressenti pour la connexion étant à 4-5 m du bassin avec une pente à 1% et une arriv e dans le réseau à 2,1 mNGF, la côte du fond du bassin devra être située à un minimum de 2,2 mNGF, si possible plus haut pour arriver au niveau de la génératrice supérieur du DN600 dans le regard de branchement (donc à 2,7 mNGF) .

Le volume a stock e est de 59 m³.

La surface en fond du bassin sera de 36 m².

Avec une hauteur utile au stockage de 1,7 m, le rejet pourra vraisemblablement se faire gravitairement (à vérifier par SUD VRD Ingenierie).

Rejet en mode normal et dégradé du bassin de rétention



En site urbain dense, comme c'est le cas pour le présent projet, et compte tenu de l'implantation du bâtiment sur l'ensemble de la parcelle, il n'est pas envisageable de diriger les eaux de surverse du bassin sur la parcelle même.

Nous préconisons que la surverse du bassin de rétention se fasse gravitairement dans le réseau communal si le bassin est situé du RDC au R-1.

- Débit de surverse : 43,7 l/s (T=100 ans 2h)
- Débit de fuite : 2,2 l/s

Plan de principe : le raccordement et les implantations sont définis dans l'étude de SUD VRD Ingénierie.

Toiture stockante



-Le volume utile à stocker sur les toitures stockantes est de 132 m³.

En première approche (à affiner en phase DCE), les volumes de stockages peuvent être répartis comme suit en fonction de l'occupation de la toiture:

- 600 m² sont disponible en toiture stockante:
 - Hauteur d'eau utile 9,5 cm pour un volume stocké de 57 m³
- 600 m² sont disponible en toiture végétalisée:
 - Hauteur d'eau utile 12,4 cm pour un volume stocké de 75 m³
- La hauteur total de chaque dispositif sera de 13 cm en considérant les indices de vide
- Débit de fuite : 4,9 l/s
- Débit de surverse : 98,5 l/s (T=100 ans 2h)

-Le rejet en mode normal et dégradé se feront dans le même exutoire que le bassin de rétention.