

SAS NEXIMMO 129
19 rue de Vienne
TSA 50029
75008 PARIS

Étude de trafic et d'impact circulatoire des opérations VAL CRÊTES, CANOPÉE ET AIR FRANCE sur la route des Crêtes à VALBONNE

Horizon
CONSEIL

Imaginons les transports, déplaçons les horizons

23 rue Fauchier
13002 Marseille
Tél : 04 91 47 56 63
Fax : 04 91 62 59 80
contact@horizonconseil.com
www.horizonconseil.com

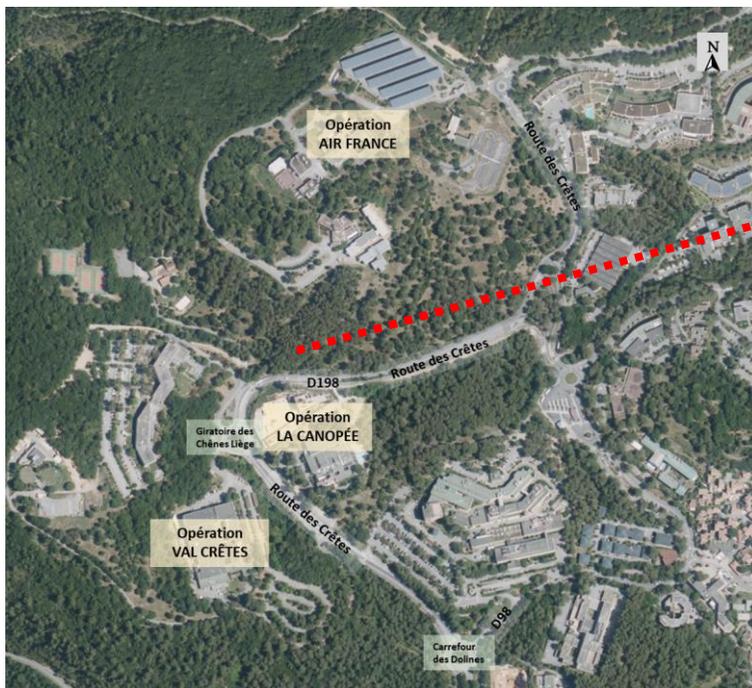
30 mai 2023

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Des opérations immobilières sont en cours de réalisation et de réflexion à Valbonne, route des Crêtes.

- Le premier projet VAL CRÊTES consiste à réaliser un programme de 8 650 m² de logements et 22 484 m² de bureaux,
- Le deuxième projet CANOPEE porte sur la réalisation de 246 logements sur une surface de plancher de 14 521 m² et deux bâtiments de bureaux avec une surface de plancher totale de 12 135 m²,
- Le troisième projet AIR FRANCE prévoit 137 logements sur une surface de plancher de 9 300 m².

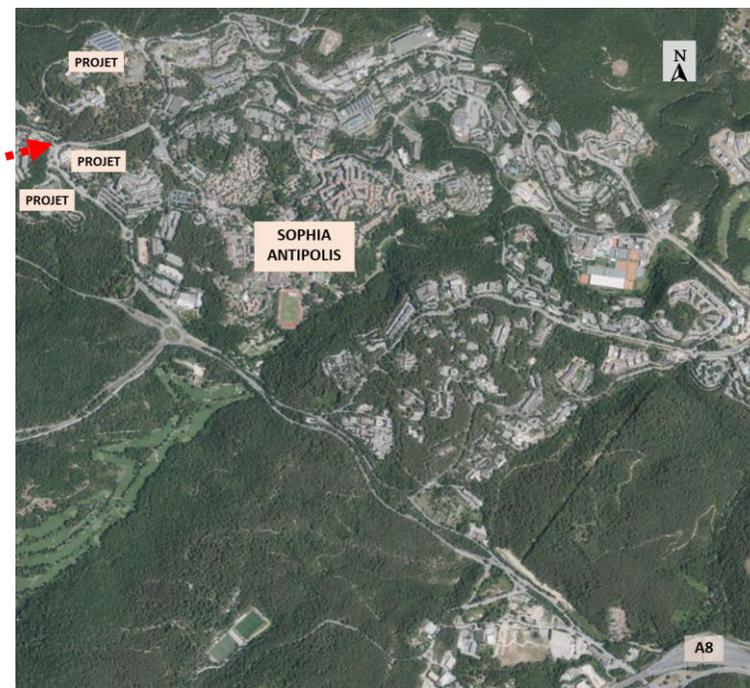
L'accès aux projets immobiliers serait assuré principalement depuis la Route des Crêtes.



Une première étude de trafic et d'impact circulatoire a été réalisée à la demande de la société NEXIMMO par HORIZON CONSEIL en novembre 2022 dans le cadre du projet immobilier Val Crêtes.

Les services de l'Etat – la DREAL PACA - ont demandé en avril 2023, à la société NEXIMMO d'élargir la problématique d'accessibilité, de gestion des flux futurs et d'appréciation des impacts circulatoires aux deux opérations immobilières CANOPEE et AIR FRANCE prévues dans le secteur.

C'est l'objet du présent rapport.



Phase 1
État des lieux – Diagnostic

Phase 1
État des lieux – Diagnostic
A- Réseau de voirie et la circulation automobile

LE RÉSEAU DE VOIRIE

Le secteur d'étude est desservi par un axe structurant, la route départementale 198 – route des Crêtes, qui est dans la continuité de la D98 – route des Dolines. Cette dernière est reliée par le giratoire des Bouillides à la D103 – route du Parc, qui se raccorde à la D35 qui assure le raccordement à l'autoroute A8, Nice/Aix-en-Provence ou la relation avec Antibes et Juan les Pins.

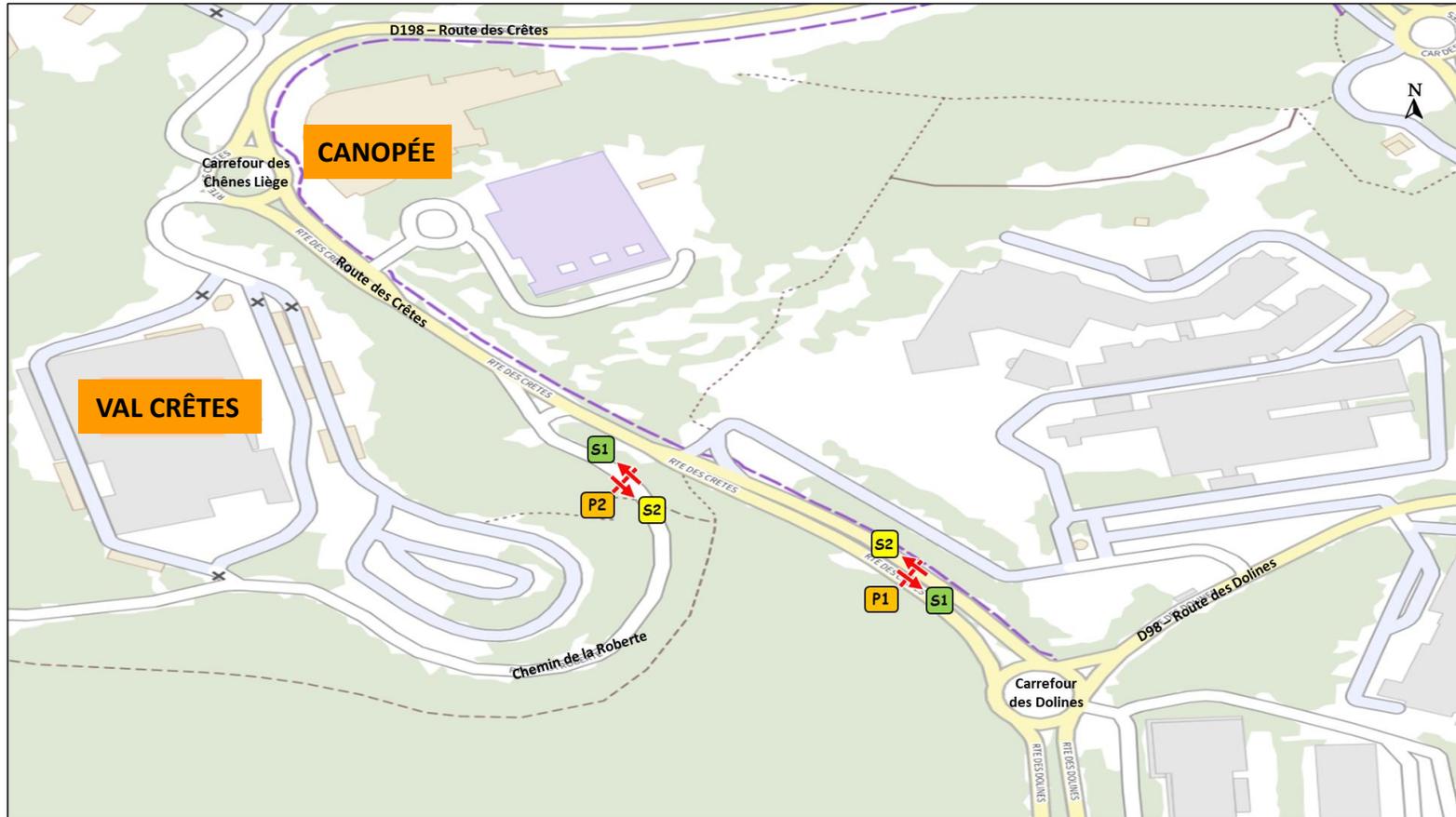
Les opérations VAL CRÊTE et CANOPÉE sont accessibles depuis le giratoire des Chênes Liège et l'opération AIR FRANCE par le Rond-point des Marti.

La D198 est à trois voies de circulation, une voie dans le sens Nord → Sud et deux voies dans le sens Sud → Nord entre le carrefour des Dolines et carrefour des Chênes Lièges puis à une voie de circulation par sens dans la suite de l'infrastructure jusqu'au carrefour des Agasses.



LE TRAFIC

Les données de trafic sur la D198 – route des Crêtes, ont été extraites de l'étude de trafic et d'impact circulaire de l'opération VAL CRÊTES
Les comptages ont été réalisés du 21 septembre au 27 septembre 2022 inclus.



LE TRAFIC

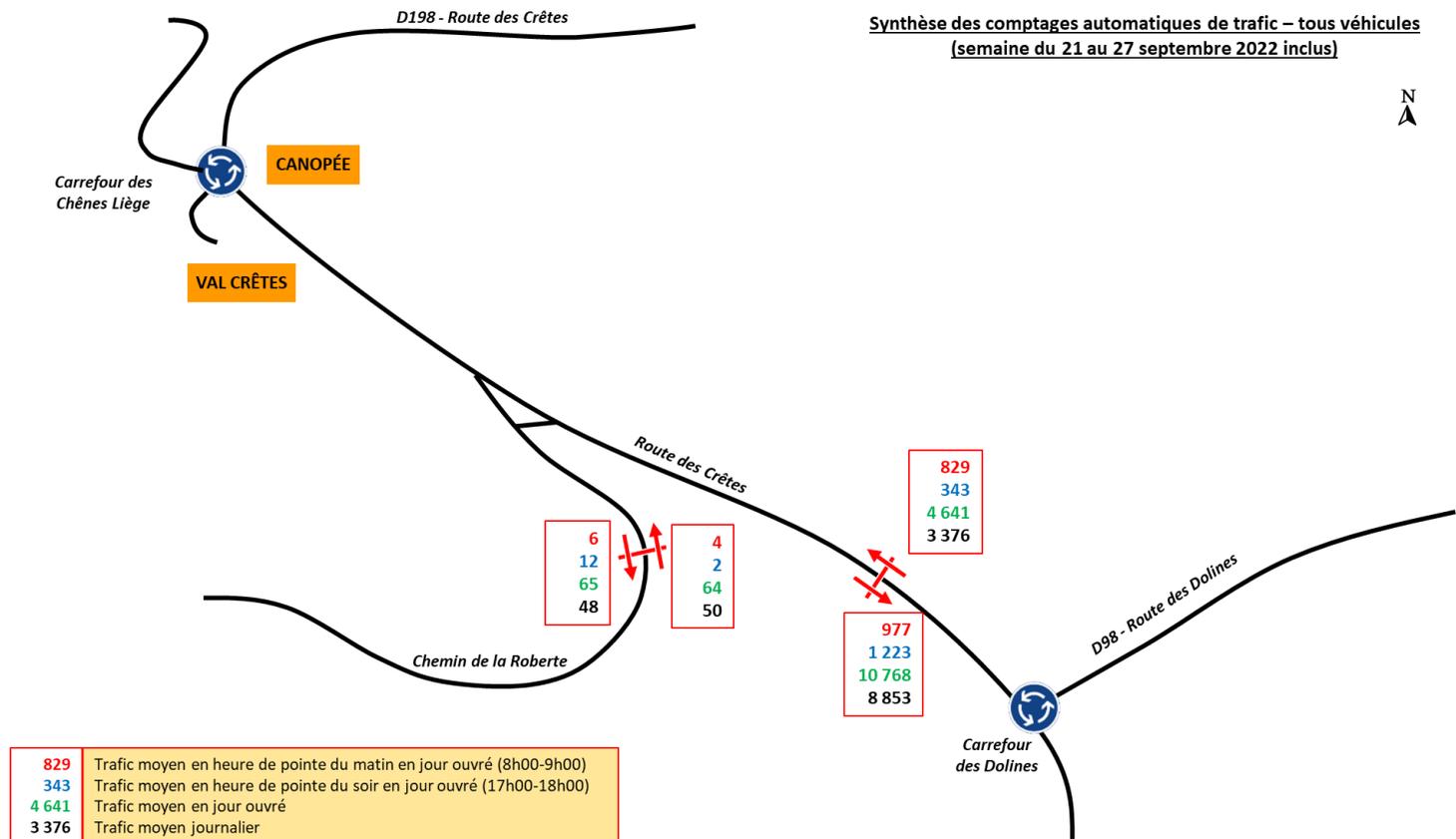
Le trafic moyen en jour ouvré sur la D198 – Route des Crêtes – est de 15 400 véhicules/jour deux sens.

Ce trafic est déséquilibré. Le sens Nord → Sud supporte 70% du trafic total de la voie, est donc beaucoup plus chargé.

La route des Dolines vers le Haut-Sartoux depuis le giratoire des Dolines est à sens unique et les flux en sortie de ce secteur se retrouvent sur la route des Crêtes.

Le trafic Poids Lourds y compris Bus et Cars, sur la D198 - route des Crêtes, représente 1,6% du trafic en jour ouvré.

Le détail des comptages automatiques de trafic figure en annexe.

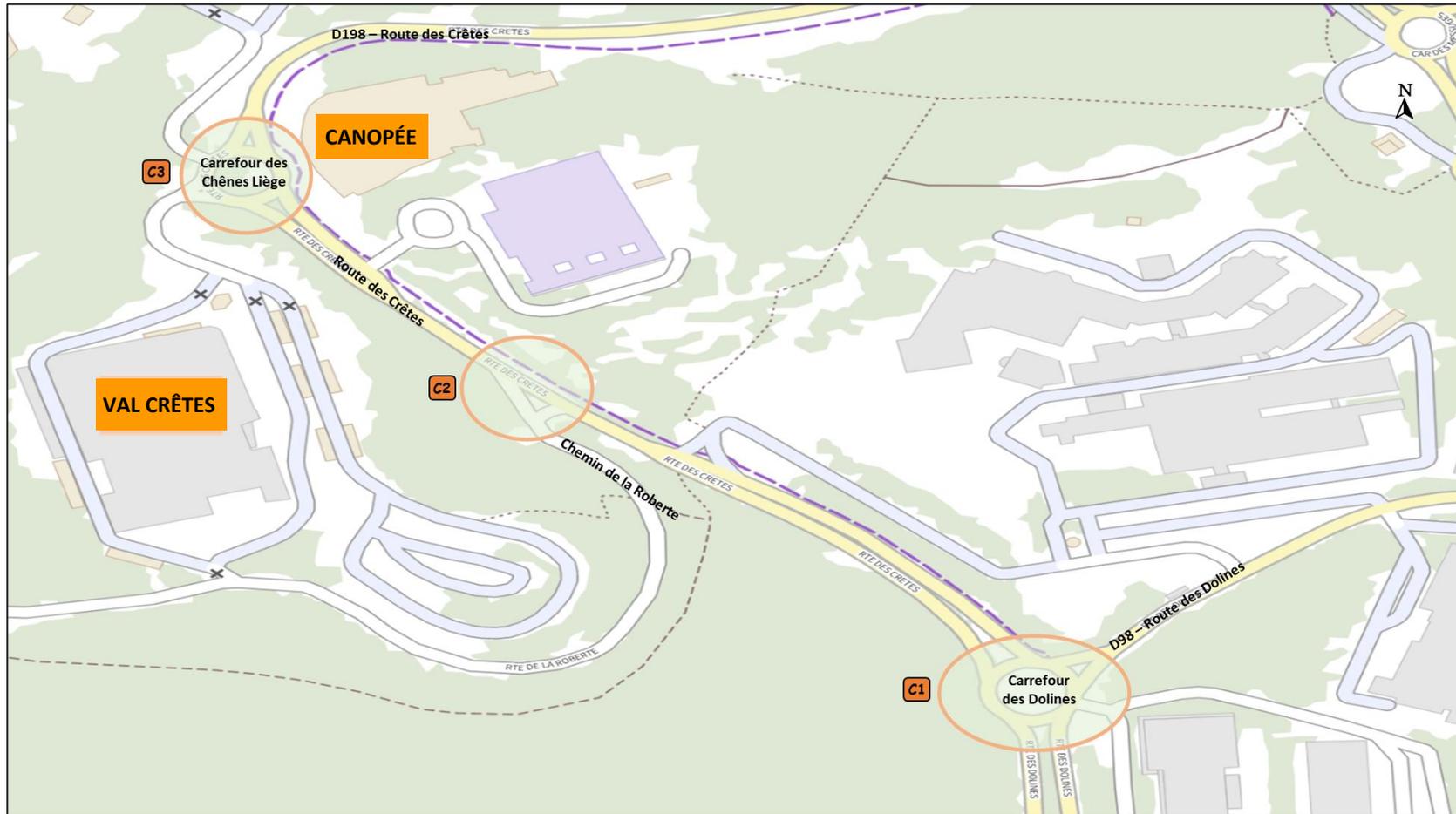


LES COMPTAGES DIRECTIONNELS

Les trafics au droit des points d'échanges ont été recensés lors de comptages directionnels réalisés le mardi 20 septembre 2022, à l'heure de pointe du matin, entre 8h00 et 9h00 et le jeudi 29 septembre 2022, à l'heure de pointe du soir entre 17h00 et 18h00.

Les carrefours recensés sont :

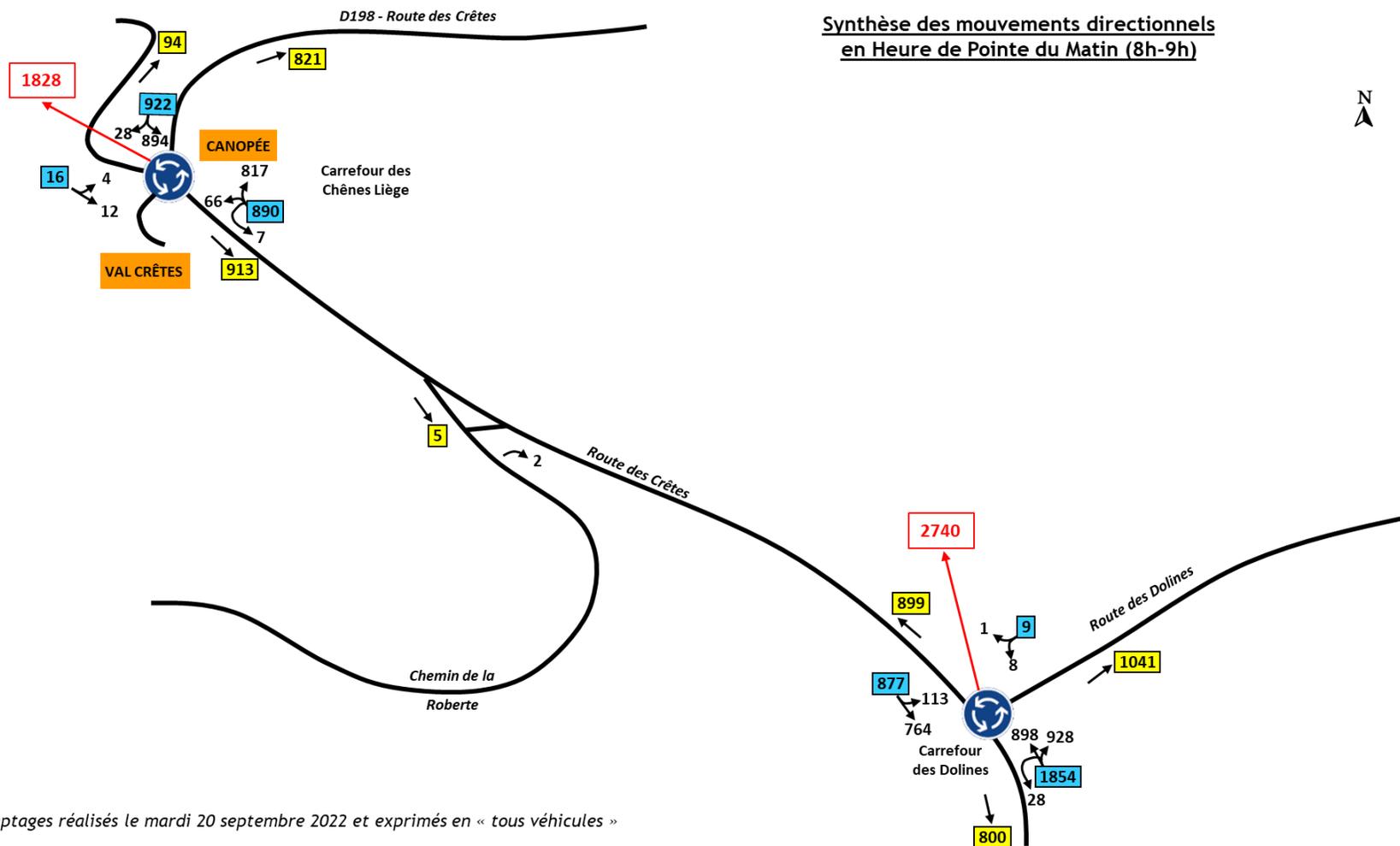
- Carrefour des Chênes Liège,
- Carrefour des Dolines.



LES COMPTAGES DIRECTIONNELS A L'HEURE DE POINTE DU MATIN (08H00-09H00) - TOUS VÉHICULES

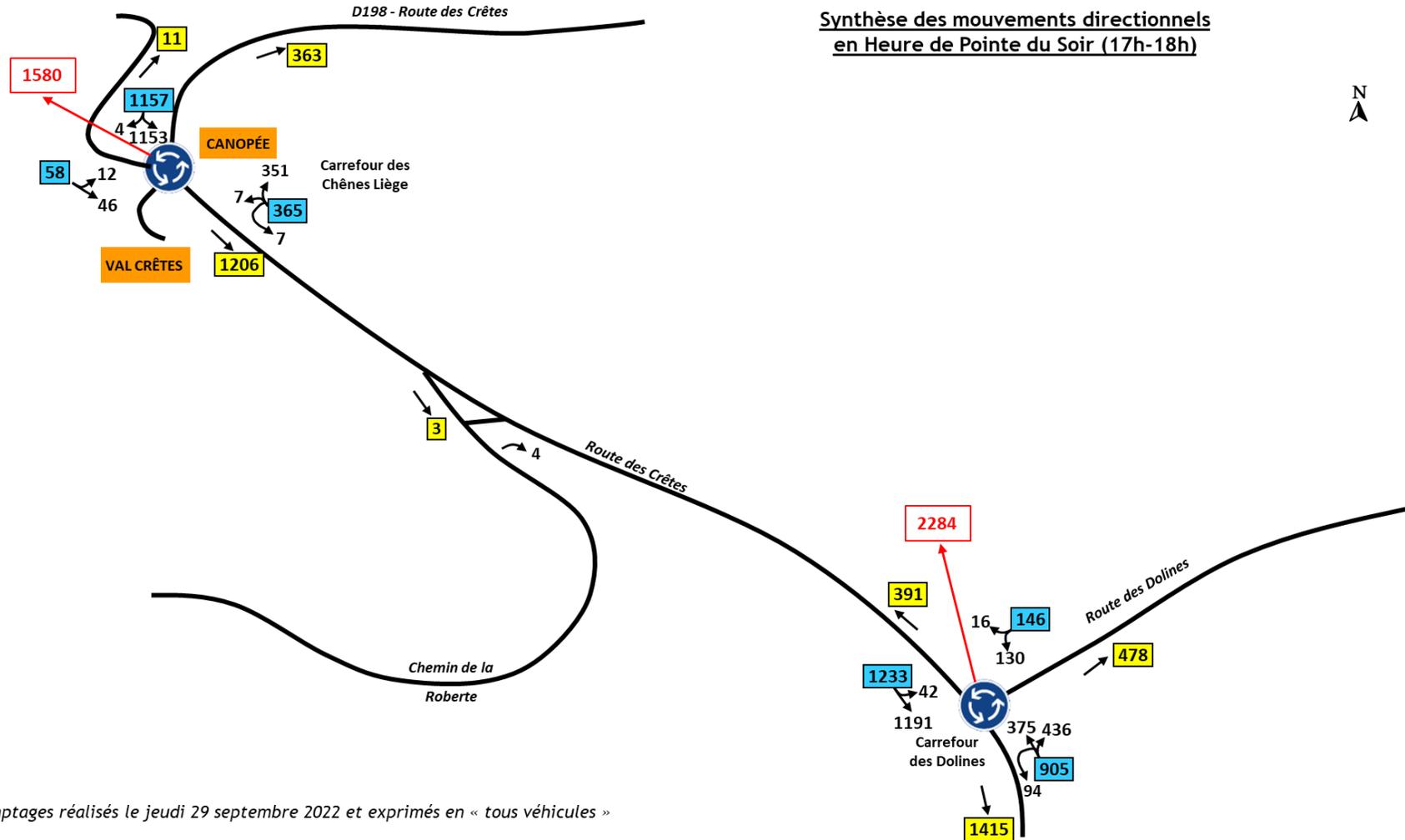
En pointe du matin, le volume de trafic sur le carrefour des Dolines est plus important par rapport au carrefour des Chênes Liège. Néanmoins les volumes de trafic sont en deçà des capacités d'écoulement de ces points d'échanges.

Le trafic au débouché du chemin de la Roberte n'est pas significatif.



LES COMPTAGES DIRECTIONNELS A L'HEURE DE POINTE DU SOIR (17H00-18H00) - TOUS VÉHICULES

Les trafics en pointe du soir au droit des deux carrefours giratoires sont plus faibles comparativement aux trafics en pointe du matin. L'écart est d'environ 20% soit 400 véhicules.



Phase 1

État des lieux – Diagnostic

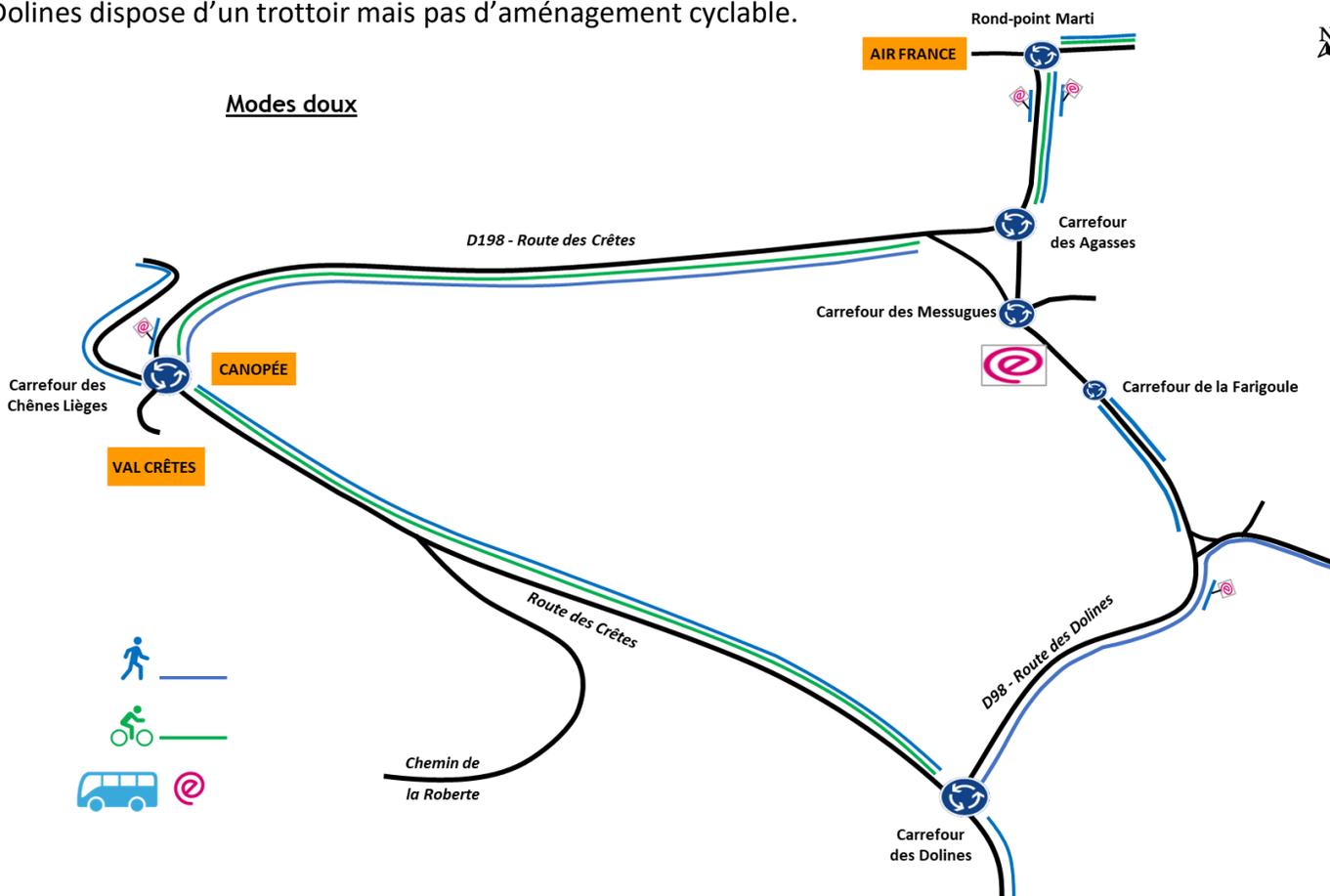
B - Modes Actifs – *Vélo et Marche à Pied*

LES MODES ACTIFS

Les aménagements en faveur des modes doux dans le secteur d'étude ont été relevés.

La route des Crêtes dispose, entre les deux carrefours giratoires, un trottoir sur un coté de la chaussée. Celui-ci est un trottoir partagé avec les vélos pour le sens Sud → Nord. La section de la route des Crêtes entre le carrefour des Chênes Liège et la Gare routière Valbonne/Sophia Antipolis est aménagée avec un trottoir et une piste cyclable bidirectionnelle. Il en est de même entre le carrefour des Agasses et le Rond-point Marti, point de raccordement de l'opération Air France

La route des Dolines dispose d'un trottoir mais pas d'aménagement cyclable.



Phase 1

État des lieux – Diagnostic

C – Dysfonctionnements circulatoires

LES DYSFONCTIONNEMENTS

Lors de nos investigations dans le périmètre d'étude, les conditions de circulation à différentes périodes de la journée ont été observées.

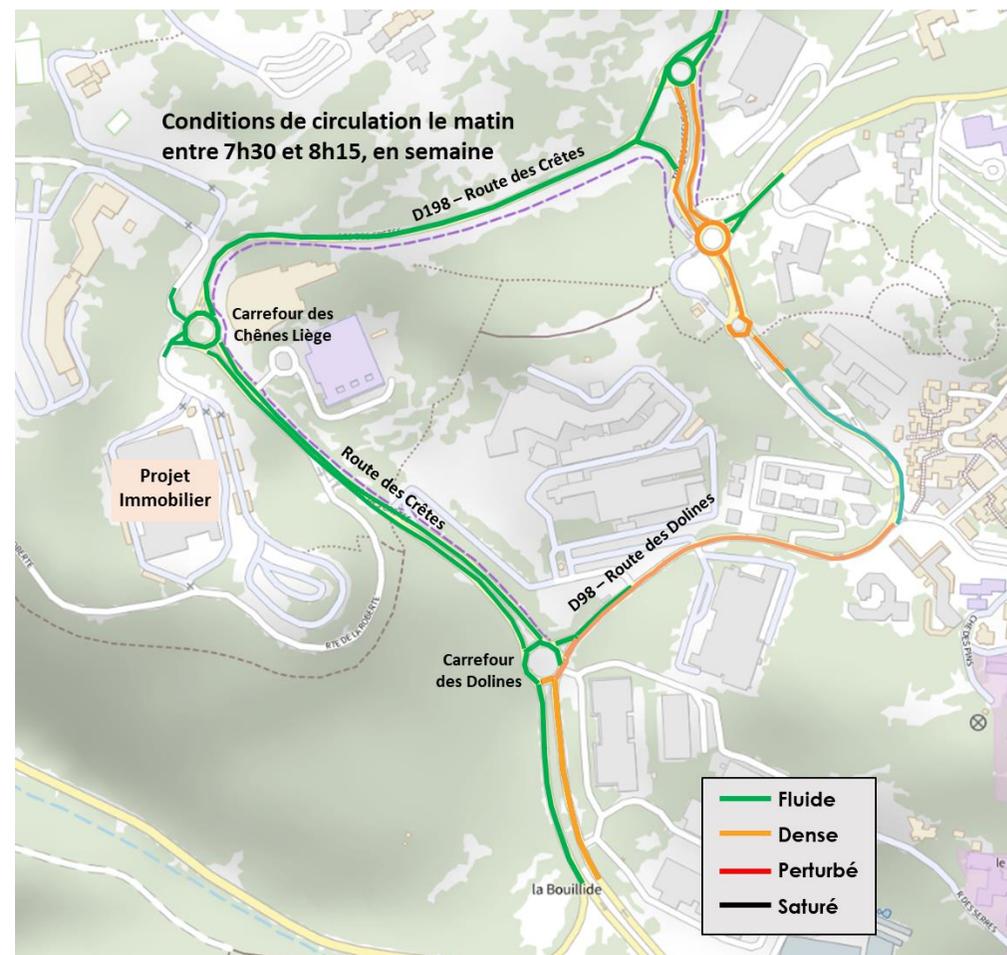
Le matin entre 7h15 et 8h05 notamment, des ralentissements sont observés sur la route des Dolines, dans le sens Sud → Nord, à l'approche du carrefour giratoire. Le trafic est au ralenti mais s'écoule sans blocage du dispositif.

Une fois le carrefour giratoire des Dolines franchi, le trafic vers le Haut-Sarthoux reste dense jusqu'au centre urbain.

La route des Crêtes (D198) et les giratoires des Chênes Liège, des Agasses et le rond-point Marti ne présentent aucun dysfonctionnement.

Les tests de capacité des giratoires indiquent des réserves satisfaisantes :

- Giratoire des Dolines : la branche la plus chargée, route des Dolines sud a une réserve de capacité de 31%. Les deux autres branches ont des réserves supérieures à 70%.
- Giratoire des Chênes Liège : toutes les branches du giratoire ont une réserve de capacité supérieure à 40%.



LES DYSFONCTIONNEMENTS

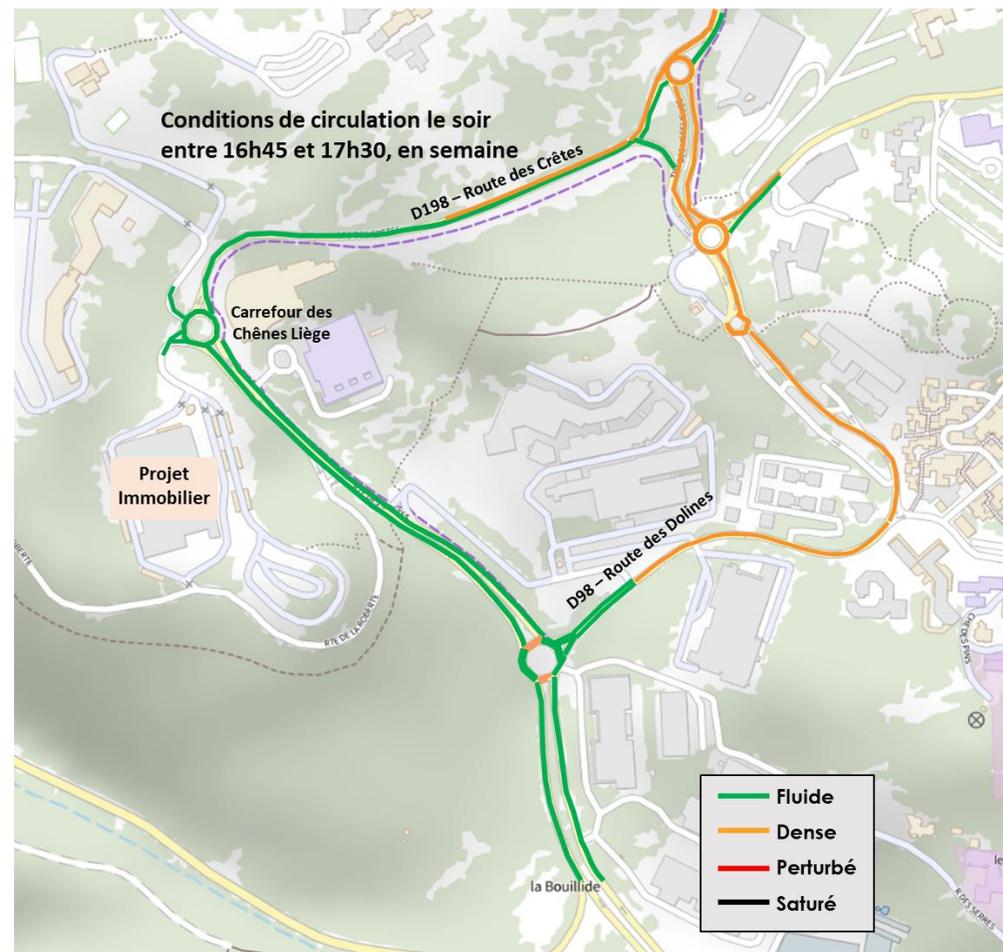
En pointe du soir, les conditions de circulation sont satisfaisantes. Seule la branche sud du carrefour des Dolines, rencontre des ralentissements ponctuels mais sans blocage du dispositif.

Le trafic vers le Haut-Sarthoux est dense notamment dans le centre urbain.

Le trafic est dense sur la route des Crêtes dans le secteur giratoire des Agasses / Rond-point Marti. Le trafic est fluide au niveau du giratoire des Chênes Liège et le giratoire des Dolines.

Les tests de capacité des giratoires indiquent des réserves satisfaisantes :

- Giratoire des Dolines : Les réserves de capacité sur les branches sont supérieures de 50%.
- Giratoire des Chênes Liège : La branche route des Crêtes Nord supporte des trafics importants mais la réserve de capacité est supérieure à 30%.



Phase 2
Et demain

A – Le programme de l'opération et les trafics futurs

Opération VAL CRÊTES (Rappel – opération à l'origine de l'étude réalisée par NEXIMMO en Novembre 2022 -)

La programmation du projet comprend la réalisation de:

- 133 appartements pour 8650 m² de SdP répartis sur plusieurs bâtiments
 - 69 logements en accession libre
 - 50 logements locatifs
 - 14 logements en accession BRS
- 22 484 m² de SdP de bureaux répartis
 - sur 4 immeubles en R+3 d'une surface SdP comprise entre 5500 et 5700 m² chacun
- Au total il est prévu 1133 places de parking pour les véhicules motorisés dont 250 places pour le programme de logements et 883 places pour les bureaux. Dans le cadre du programme « logement », il est prévu en complément 130 emplacements vélos et 110 places pour les deux roues motorisés. Le programme « bureaux » prévoit 354 places pour les vélos et 335 places pour les deux roues motorisés.

La desserte de l'opération pour la partie bureau se fera à partir du carrefour des Chênes Liège et la partie logements sera desservi par le chemin de la Roberte.

Opération CANOPÉE

Le projet porte sur 12 135 m² de Surface de Plancher de bureaux et 14 521 m² Surface de Plancher de logements.

Le volet logement de l'opération comprend la réalisation de:

- 246 logements collectifs :
 - 121 logements en libre accession
 - 26 logements Primo accédant
 - 24 logements en Prêt Locatif Social
 - 75 logements sociaux
- Au total il est prévu 850 places de parking pour les véhicules et 476 places pour les deux roues.

Opération AIR FRANCE

Le projet porte sur 9 300 m² de Surface de Plancher de logements.

La programmation du projet comprend la réalisation de:

- 137 logements collectifs dont :
 - 35% de logements sociaux
 - 10% de logements en prix maîtrisé (accession maîtrisée)

- Au total il est prévu 272 places de parking dont 220 places en sous-sol et 52 places en surface.

Hypothèses de génération de trafic retenues pour le volet « Logements » de l'opération :

- Nombre de logements : **133**
- Nombre de personnes par logement : **2,2**
- Population totale : **290**
- Nombre de déplacements tous modes par personne et par jour : **3,8**
- Mobilité Tous Modes par jour : **1100**

- Part modale Voiture Particulière (conducteur et passager) : **82 %**
- Part modale Modes doux : **13%**
- **Part modale Deux roues : 2%**
- **Part modale TC et autres : 3%**

- Taux d'occupation des véhicules : **1,3 passager/véhicule**
- Trafic VP par jour deux sens (véh/jour) : **700**

- Part du trafic VP aux heures de pointe : 10% le matin et 9% le soir

Répartition des flux (en%)	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	5%	95%	100%
Heure de pointe du soir	85%	15%	100%

Répartition des flux	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	5	65	70
Heure de pointe du soir	55	10	65

LE PROGRAMME IMMOBILIER VAL CRÊTES - BUREAUX

Hypothèses de génération de trafic retenues pour le volet « Bureaux » de l'opération :

- Ratio emploi/par m²: **1 emploi pour 23 m2 de surface**
- Nombre d'emploi : **985**
- Taux de présence (intégrant les absences, congés et télétravail) : 85%
- Nombre de déplacements tous modes par emploi et par jour : **2,7**
- Nombre total de déplacement VP : 2260

- Part modale Voiture Particulière (conducteur et passager) : **85 %**
- Autres modes : **15%**

- Taux d'occupation des véhicules : **1,1 passager/véhicule**
- Trafic VP par jour deux sens (véh/jour) : **1745**

- Part du trafic VP aux heures de pointe : 18% le matin et 15% le soir

Répartition des flux (en%)	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	90%	10%	100%
Heure de pointe du soir	15%	85%	100%

Répartition des flux	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	280	30	310
Heure de pointe du soir	40	220	260

Hypothèses de génération de trafic retenues pour le volet « Logement » de l'opération CANOPÉE:

- Nombre de logements : **246**
- Nombre de personnes par logement : **1,8**
- Population totale : **445**
- Nombre de déplacements tous modes par personne et par jour : **3,8**
- Mobilité Tous Modes par jour : **1685**

- Part modale Voiture Particulière (conducteur et passager) : **82%**
- Part modale TC et Modes doux : **18%**

- Taux d'occupation des véhicules : **1,3 passager/véhicule**
- Trafic VP par jour deux sens (véh/jour) : **1060**

- Part du trafic VP aux heures de pointe : 10% le matin et 9% le soir

Répartition des flux (en%)	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	5%	95%	100%
Heure de pointe du soir	85%	15%	100%

Répartition des flux	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	5	100	105
Heure de pointe du soir	80	15	95

LE PROGRAMME IMMOBILIER CANOPÉE - BUREAUX

Hypothèses de génération de trafic retenues pour le volet « Bureaux » de l'opération CANOPÉE:

- Ratio emploi/par m²: **1 emploi pour 23 m2 de surface**
- Nombre d'emploi : **530**
- Taux de présence (intégrant les absences, congés et télétravail) : **85%**
- Nombre de déplacements tous modes par emploi et par jour : **2,7**
- Nombre total de déplacement VP : **1210**

- Part modale Voiture Particulière (conducteur et passager) : **85%**
- Autres modes : **15%**

- Taux d'occupation des véhicules : **1,15 passager/véhicule**
- Trafic VP par jour deux sens (véh/jour) : **895**

- Part du trafic VP aux heures de pointe : 18% le matin et 15% le soir

Répartition des flux (en%)	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	90%	10%	100%
Heure de pointe du soir	15%	85%	100%

Répartition des flux	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	145	15	160
Heure de pointe du soir	20	115	135

Hypothèses de génération de trafic retenues pour le volet « Logement » de l'opération AIR FRANCE :

- Nombre de logements : **137**
- Nombre de personnes par logement : **1,8**
- Population totale : **245**
- Nombre de déplacements tous modes par personne et par jour : **3,8**
- Mobilité Tous Modes par jour : **935**

- Part modale Voiture Particulière (conducteur et passager) : **82%**
- Part modale TC et Modes doux : **18%**

- Taux d'occupation des véhicules : **1,3 passager/véhicule**
- Trafic VP par jour deux sens (véh/jour) : **590**

- Part du trafic VP aux heures de pointe : 10% le matin et 9% le soir

Répartition des flux (en%)	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	5%	95%	100%
Heure de pointe du soir	85%	15%	100%

Répartition des flux	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	5	55	60
Heure de pointe du soir	45	10	55

RECAPITULATIF DES TRAFICS FUTURS ATTENDUS DES OPERATIONS VAL CRÊTES, CANOPÉE ET AIR FRANCE

Le tableau suivant cumule les trafics futurs attendus aux heures de pointe en lien avec les trois opérations.

	Entrée	Sortie	Total
Heure de pointe du matin	440	265	705
Heure de pointe du soir	240	370	610

Phase 2

Et demain

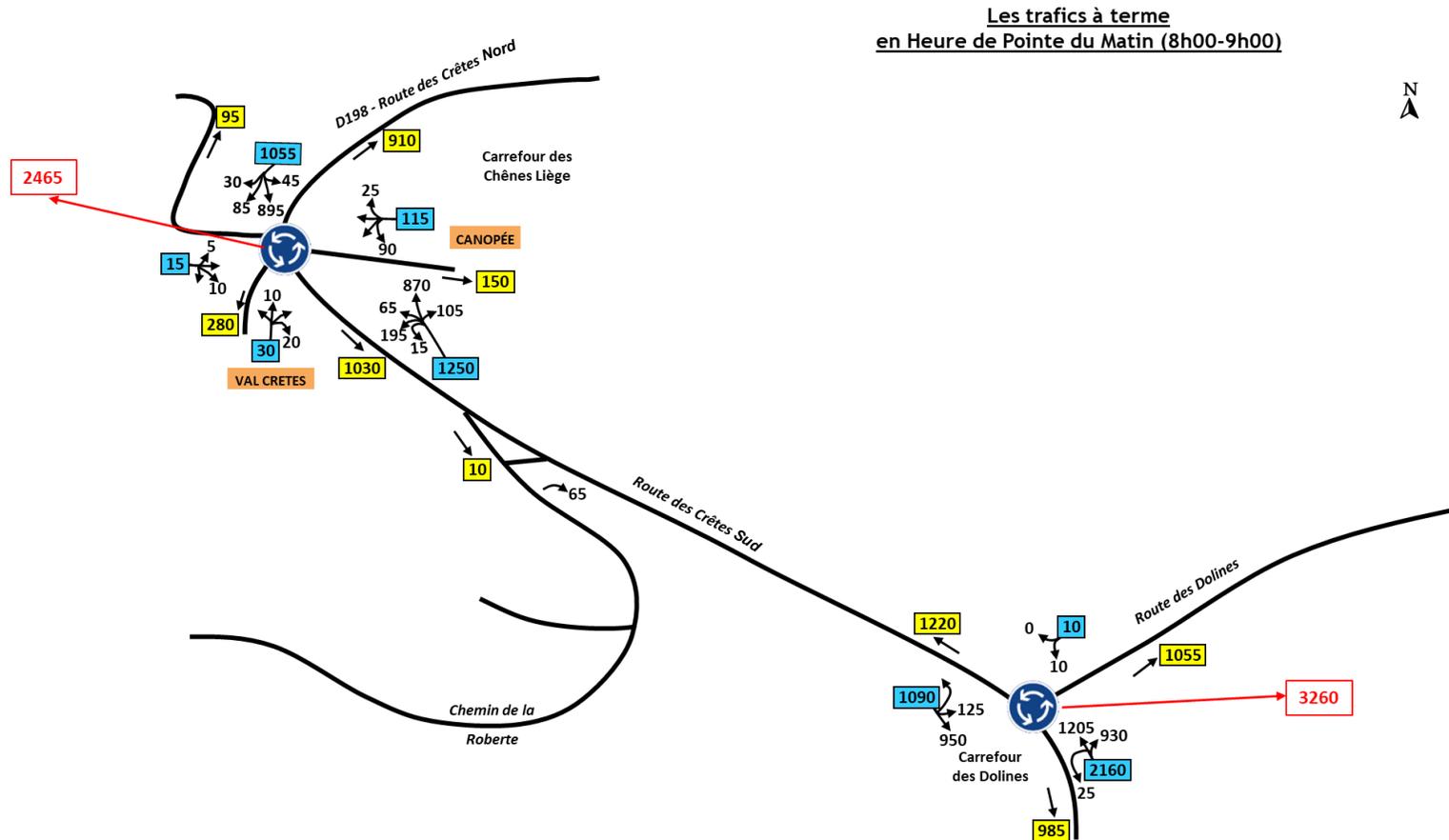
B –Évaluation de l'impact circulatoire des trois opérations

ÉVALUATION DE L'IMPACT CIRCULATOIRE DU PROGRAMME IMMOBILIER

Les flux futurs issus des opérations ont été affectés sur le réseau de voirie du secteur d'étude. Le trafic au droit des points d'échanges ont été reconstitués.

En pointe du matin, il sera observé une augmentation de trafic :

- de +35% sur le carrefour giratoire des Chênes Liège, trafic passant à 2 465 véhicules contre 1 828 véhicules aujourd'hui,
- de +19% sur le carrefour giratoire des Dolines.

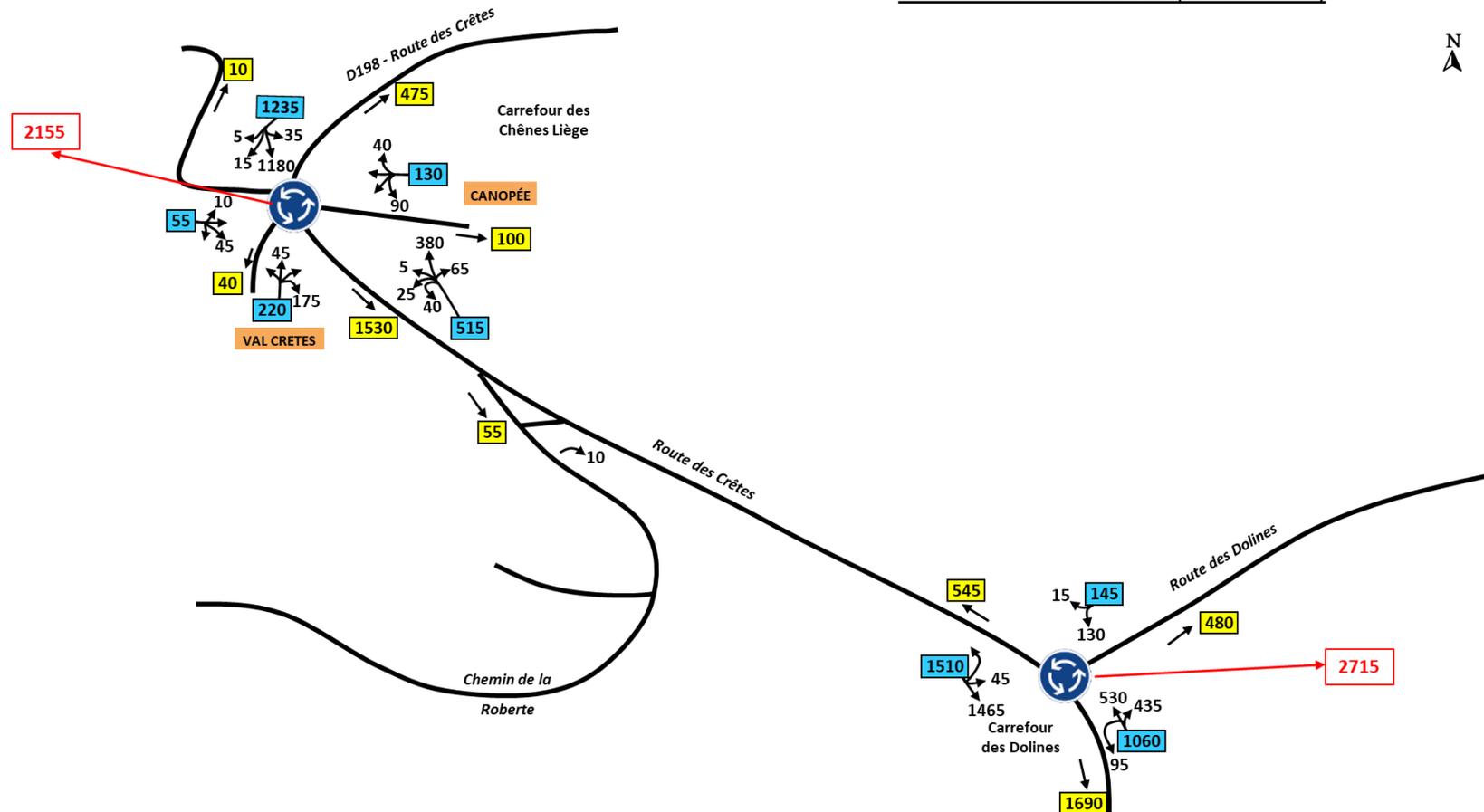


ÉVALUATION DE L'IMPACT CIRCULATOIRE DU PROGRAMME IMMOBILIER

En pointe du soir, il sera observé une augmentation de trafic :

- de +36,4% sur le carrefour giratoire des Chênes Liège, trafic passant ainsi à 2 155 véhicules contre 1 580 véhicules aujourd'hui,
- de +19% sur le carrefour giratoire des Dolines.

Les trafics à terme
en Heure de Pointe du Soir (17h00-18h00)



ÉVALUATION DE L'IMPACT CIRCULATOIRE DU PROGRAMME IMMOBILIER

Les tests de capacité des giratoires avec les trafics futurs ont été effectués.

Il en ressort :

Giratoire des Chênes Liège	Réserve actuelle en pointe du matin	Réserve future en pointe du matin	Réserve actuelle en pointe du soir	Réserve future en pointe du soir
Route des Crêtes Nord	42%	10%	32%	15%
Voie de desserte de la CASA	98%	97%	90%	88%
Voie de desserte de l'opération Val Crêtes	100%	95%	100%	52%
Route des Crêtes Sud	70%	55%	87%	80%
Voie de desserte de l'opération Canopée		80%		88%

Des réserves de capacité satisfaisantes sur toutes les branches du giratoire des Chênes Liège à l'exception de la branche « D198 Route des Crêtes Nord ». A l'heure de pointe du matin, la réserve de capacité de cette branche est faible (10%) et des remontées de file pourront être observées.

A l'heure de pointe du soir, il n'est attendu aucun dysfonctionnement sur ce point d'échanges malgré une augmentation sensible des trafics.

Giratoire des Dolines	Réserve actuelle en pointe du matin	Réserve future en pointe du matin	Réserve actuelle en pointe du soir	Réserve future en pointe du soir
Route des Crêtes	70%	63%	50%	38%
Route des Dolines Sud	31%	18%	69%	63%
Route des Dolines Centre-Urbain	99%	98%	87%	85%

Les réserves de capacité sur le carrefour giratoire des Dolines sont satisfaisantes.

Les ralentissements ponctuels aujourd'hui observés le matin sur la branche Route des Dolines Sud seront accentués mais la réserve de capacité de la branche reste supérieure à 18%.

Les trois projets immobiliers n'entraîneront pas une dégradation importante des conditions de circulation dans la zone d'étude.