

CITE DE LA BUFFA

DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Annexe 6 : Note d'évaluation des impacts et mesures

A	04/2024	1ere émission	OBN	CSE	
Indices	Date	Objet de l'indice	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur

Table des matières

1. ÉVALUATION DES IMPACTS PRESENTIS DU PROJET ET MESURES MISES EN ŒUVRE	3
1.1 Quelques rappels de définition	3
1.1.1 Les impacts d'un projet sur l'environnement.....	3
1.1.2 Les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs	3
1.2 Remarques préalables sur le contenu et la présentation	4
1.3 Impacts du projet et propositions de mesures	4
1.3.1 Milieu physique.....	4
1.3.2 Milieu naturel	6
1.3.3 Milieu humain	8
1.3.4 Cadre de vie	9
1.3.5 Paysage et patrimoine.....	10
2. SYNTHÈSE DES IMPACTS DU PROJET SUR LE MILIEU PHYSIQUE, LE MILIEU HUMAIN ET LE CADRE DE VIE EN PHASE CHANTIER ET EXPLOITATION AVANT ET APRÈS MISE EN ŒUVRE DES MESURES ENVIRONNEMENTALES	16

Table des figures

Figure 1 Masses d'eaux souterraines	4
Figure 2 Localisation de l'alignement d'arbres le long du boulevard Gambetta	6
Figure 3 Localisation de l'alignement d'arbres rue Maréchal Joffre	7
Figure 4 Extrait du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain de Nice	8
Figure 5 Plan des sous-sols 1:600 - parkings (source la Buffa 54)	8
Figure 6 Localisation des sites industriels autour de la zone d'étude	9
Figure 7 Localisation des sites BASIAS (source Géorisque).....	9
Figure 8 Indicateur ICAIR365 sur le secteur d'étude (source AtmoSud)	10
Figure 9 Monuments historiques.....	11
Figure 10 Plan masse - localisation de la venelle	12
Figure 11 palette végétale envisagée pour la venelle	12
Figure 12 Mobilier envisagé pour la venelle.....	12
Figure 13 Plan masse : patio et balcons végétalisés	13
Figure 14 Palette végétale proposée pour le patio et les balcons	14
Figure 15 Aménagements proposés pour le patio et les balcons	14
Figure 16 Plan masse - localisation de la ligne verte	14
Figure 17 Palette végétale et aménagements proposés pour la ligne verte	15

1. ÉVALUATION DES IMPACTS PRESENTIS DU PROJET ET MESURES MISES EN ŒUVRE

1.1 QUELQUES RAPPELS DE DÉFINITION

1.1.1 LES IMPACTS D'UN PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Un impact sur l'environnement peut se définir comme l'effet, pendant un temps donné et sur un espace défini, d'une activité humaine sur une composante de l'environnement pris dans le sens large du terme (c'est-à-dire englobant les aspects biophysiques et humains), en comparaison de la situation probable advenant sans réalisation du projet (Wathern, 1988).

La réalisation d'un projet peut donc entraîner une modification de l'environnement par rapport à l'état initial, qui peut être négative ou positive :

- Effet négatif : effet aboutissant à une dégradation de la situation initiale ;
- Effet positif : effet corrigeant une situation initiale défavorable, ou effet bénéfique à une situation pouvant être améliorée.

Ces effets peuvent être :

- Directs : c'est à dire immédiatement attribuable aux travaux et aux aménagements projetés ;
- Indirects : l'effet est alors généralement différé dans le temps et/ou l'espace, mais résulte indirectement des travaux et aménagements projetés et leur entretien.
- Temporaires : effets limités dans le temps soit parce qu'ils disparaissent immédiatement après la cessation de la cause, soit parce que leur intensité s'atténue progressivement jusqu'à disparaître ;
- Permanents : effets durables que le projet doit s'efforcer d'éliminer, de réduire ou, à défaut, de compenser s'ils sont négatifs.

L'appréciation des effets se fait à court, moyen et long terme.

1.1.2 LES MESURES PROPOSÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS

On entend par « mesure » tout dispositif, action ou organisation, dont l'objectif est d'éviter (mesure de suppression ou d'évitement) ou limiter (mesures de réduction) les effets négatifs du projet sur l'environnement. On parlera de mesures de « compensation » lorsque des effets résiduels significatifs demeureront, une fois que toutes les actions correctives auront été mises en œuvre.

1.1.2.1 Les mesures de suppression ou d'évitement

Les mesures de suppression ou d'évitement s'inscrivent ainsi dans la conception d'un projet avec la recherche de la zone d'emprise de moindre effet sur l'environnement.

Ces mesures sont généralement intégrées dans :

- Les choix d'un parti d'aménagement qui permet d'éviter un effet jugé notable sur l'environnement ;
- Les choix technologiques permettant de supprimer des effets à la source (utilisation d'engins ou de techniques de chantier particuliers, etc.).

1.1.2.2 Les mesures de réduction

Les mesures de réduction sont mises en œuvre dès lors qu'un effet négatif ou dommageable ne peut être supprimé totalement par la conception. Elles visent à atténuer les effets négatifs d'un projet sur le lieu et au moment où ils se développent.

Elles concernent :

- La conception technique du projet :
 - Évitement de secteurs ou d'habitats sensibles ;

- Intégration d'aménagements spécifiques ou mixtes (passages grande, moyenne et petite faune par exemple, schéma d'aménagement paysager, protections acoustiques, etc.).
- La phase chantier, avec le calendrier de mise en œuvre et son déroulement :
 - Adaptation du calendrier des travaux vis-à-vis de la période écologique sensible ;
 - Réduction des zones d'emprise du chantier ;
 - Abattages de moindre impact ;
 - Maintien de zones refuges végétalisées où la faune locale peut se réfugier le temps du chantier ;
- L'exploitation et l'entretien des aménagements :
 - Mise au point de règles d'exploitation et de gestion spécifiques ;
 - Renaturation de certains secteurs proche de la zone d'exploitation du projet.

1.1.2.3 Les effets résiduels significatifs

Lorsqu'un effet négatif subsiste même après l'application de mesures de réduction, on parle d'effet résiduel.

Lorsque le projet n'a pas pu éviter les enjeux environnementaux majeurs et lorsque les effets n'ont pas été suffisamment réduits, on parle alors d'effets résiduels « significatifs » pour lesquels des mesures de compensation doivent être définies.

A l'inverse, on parle aussi d'effets acceptables par le milieu, en tant qu'effets suffisamment faibles pour ne pas devoir nécessairement être compensés.

1.1.2.4 Les mesures de compensation

Les mesures compensatoires ont pour objet d'apporter une contrepartie aux effets résiduels négatifs du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits. Elles sont conçues de manière à produire des effets qui présentent un caractère pérenne et sont mises en œuvre en priorité à proximité fonctionnelle du site impacté.

Ces mesures doivent permettre de maintenir, voire, le cas échéant, d'améliorer la qualité environnementale des milieux naturels concernés à une échelle territoriale pertinente.

Elles peuvent ainsi se définir comme tous travaux, actions ou mesures :

- Ayant pour objet d'apporter une contrepartie aux conséquences dommageables qui n'ont pu être évitées ou suffisamment réduites ;
- Justifiés par un effet direct ou indirect clairement identifié et évalué ;
- S'exerçant dans la même thématique, ou dans une thématique voisine, que celle touchée par le projet ;
- Intégrés au projet mais pouvant être localisés, s'il s'agit de travaux, hors de l'emprise finale du projet et de ses aménagements connexes.

De manière générale, il existe différents types de mesures de compensation :

Des mesures foncières et financières : acquisition de bâtiments (habitations, bâtiments agricoles...), de terrains (espaces agricoles, espaces naturels, compensation d'emprises en zone inondable...), financement de la gestion des espaces naturels, indemnités spécifiques concernant les activités agricoles ou autres activités économiques... ;

Des mesures techniques : gestion, réhabilitation, création de milieux naturels ;

Par ailleurs, le maître d'ouvrage peut contribuer à la mise en place de mesures à caractère réglementaire : Réserve Naturelle Régionale, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, etc. avec participation à la gestion des terrains protégés.

1.1.2.5 Les mesures de suivi

La description des mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet doit être accompagnée d'une présentation des effets attendus de la mesure proposée, ainsi que des principales modalités de suivi de mise en œuvre de ces mesures et du suivi de leurs effets.

Cité de la Buffa

Le contenu du dispositif de suivi est proportionné à la nature et aux dimensions du projet, à l'importance de ses impacts prévus sur l'environnement ou la santé humaine ainsi qu'à la sensibilité des milieux concernés. Il concerne aussi bien le suivi de mise en œuvre de la mesure que le suivi des effets de la mesure.

Les effets des mesures d'évitement et de réduction sont pris en compte dans l'analyse des effets résiduels du projet. Les effets des mesures de compensation sont évalués par la mise en place de mesure de suivi.

1.2 REMARQUES PRÉLABLES SUR LE CONTENU ET LA PRÉSENTATION

Le présent chapitre vise à identifier, évaluer, quantifier les effets du projet sur l'environnement et décrire les mesures que le Maître d'Ouvrage s'engage à mettre en place pour éviter et réduire.

Chaque chapitre thématique comprend une description de l'état initial du site et de son environnement. L'accent est ensuite porté sur les impacts ayant un enjeu modéré à fort ; des mesures ECR sont définies en conséquence.

1.3 IMPACTS DU PROJET ET PROPOSITIONS DE MESURES

1.3.1 MILIEU PHYSIQUE

1.3.1.1 Impacts du projet sur le compartiment géologique et hydrogéologique

1.3.1.1.1 Etat initial

L'aire d'étude est située dans une zone où prédominent des épaisseurs très importantes de dépôts alluvionnaires, à structure lenticulaire, alternativement sablo-graveleux et limoneux, masqués par des remblais superficiels consécutifs à l'aménagement du terrain. Les sondages réalisés dans le cadre des études géotechniques en 2023 le confirment.

Les remblais anthropiques semblent présenter des épaisseurs variables, pouvant atteindre quelques décimètres à 1 mètre selon les sondages, et sont le plus souvent constitués de matériaux sablo-graveleux pouvant contenir, localement, des débris de briques ou de béton.

Au-delà de ces formations de surface, et jusqu'à des profondeurs de l'ordre de 3 à 4 m environ, les sondages mettent en évidence des dépôts fins, à faciès de limons plus ou moins sableux, entrecoupés de quelques passées caillouteuses éparses dont les qualités de compacité sont, le plus souvent, assez faibles.

Les sondages mettent ensuite en évidence des dépôts alluvionnaires de granulométrie sensiblement plus grossière mais qui peuvent néanmoins présenter une forte hétérogénéité.

Ces horizons, à faciès de galets et graviers roulés de toutes tailles, pris dans une matrice sableuse plus ou moins développée, sont caractérisés par des vitesses d'avancement plutôt régulières et faibles, notamment dans les zones les plus grossières, mais des accélérations significatives de ce paramètre sont enregistrées lors de la traversée de matériaux fins, potentiellement sableux ou même localement sablo-limoneux.

Deux masses d'eaux souterraines sont présentes au droit de la parcelle de projet :

- Masse d'eau « Poudingue pliocène de la basse vallée du Var » ;
- Masse d'eau « Massifs calcaires jurassiques des Préalpes niçoises ». Leurs états quantitatifs et chimiques sont présentés dans le tableau ci-contre.

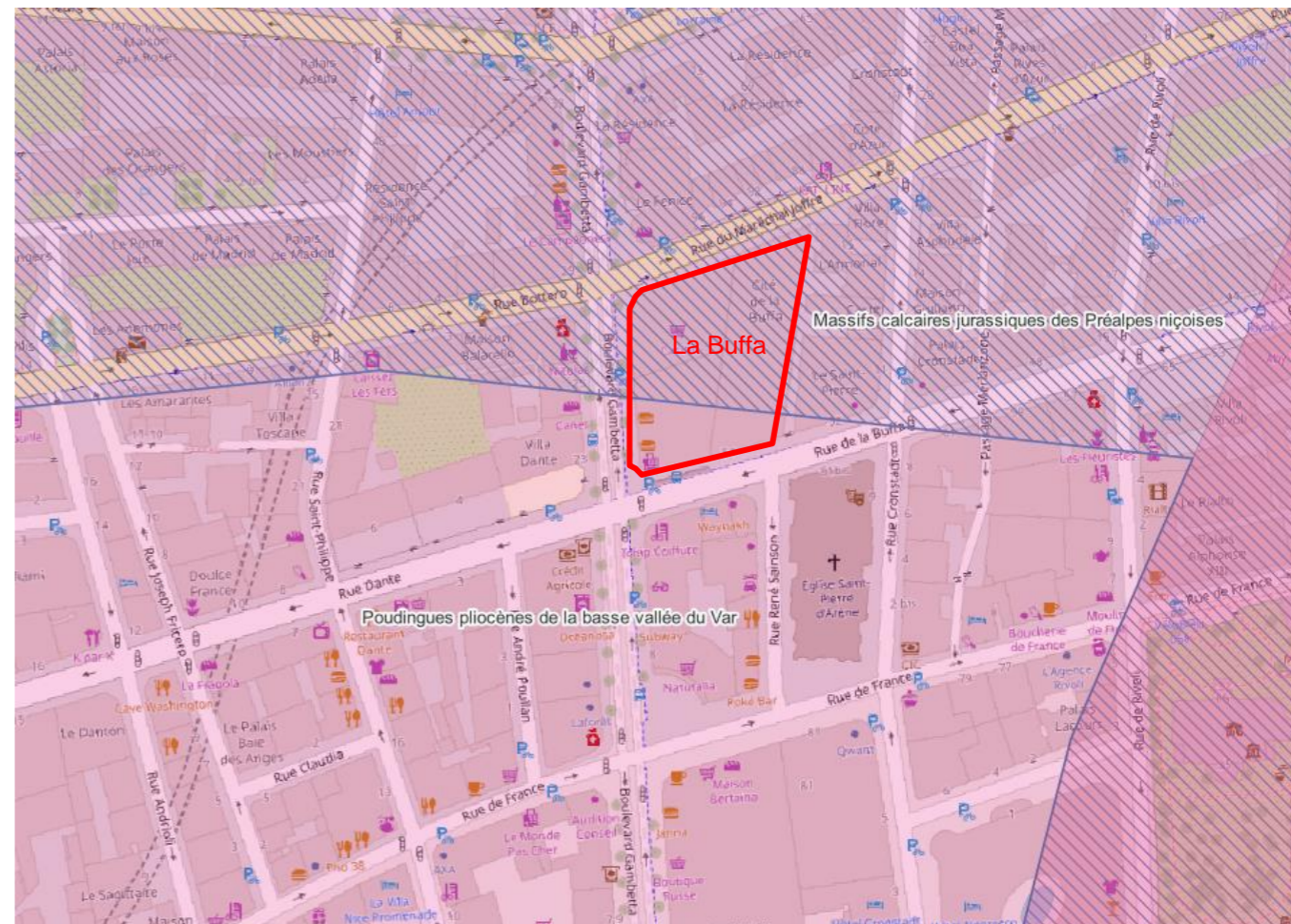


Figure 1 Masses d'eaux souterraines

Code masse d'eau	Libellé de la masse d'eau	État chimique	État quantitatif
FRDG175	Massifs calcaires jurassiques des Préalpes niçoises	Bon	Bon
FRDG244	Poudingue pliocène de la basse vallée du Var	Bon	Bon

Une étude géotechnique a été réalisée en 2015 et présente les résultats suivants :

Les sondages destructifs réalisés, ont mis en évidence en surface, sous une dalle en béton, des remblais limono-sableux et des limons argilo-sableux à petits galets et passées argileuses (alluvions), sur des épaisseurs de 2,8 m et 2,9 m. Ils surmontent un limon argilo-sableux à lentilles graveleuses reconnu jusqu'à 6,4 m de profondeur, puis un niveau limono-sableux très argileux, lâche, rencontré jusqu'à 7,6 m de profondeur.

Lors de l'intervention dans le cadre de l'étude géotechnique en juin 2014, un niveau d'eau non stabilisé a été relevé au droit des deux sondages, à 4,15 m et 1,7 m de profondeur environ par rapport au niveau du terrain actuel.

Concernant les eaux superficielles, le projet ne se situe pas à proximité de cours d'eau ou de plan d'eau.

1.3.1.1.2 En phase chantier

La réalisation des deux niveaux de parkings enterrés va conduire à des terrassements d'ampleur assez importante, pouvant atteindre 9 à 10 m environ par rapport au niveau moyen du terrain naturel. Ces terrassements conduiront à recouper, au niveau du futur fond de fouille, des dépôts alluvionnaires de granulométrie plutôt grossière, mais parfois plus sableux ou même entrecoupés de poches limoneuses.

Un rabattement localisé et temporaire de la nappe sera effectué à l'intérieur de l'enceinte périphérique continue par la mise en place de puits de pompage régulièrement répartis sous toute l'emprise du chantier et potentiellement associés à des dispositifs d'assainissement superficiels pour traiter les eaux d'exhaure avant rejet dans le réseau d'assainissement de la métropole, en respectant les seuils relatifs à son règlement, en particulier pour les matières en suspension.

Une note explicative sur les procédures à engager au titre de la Loi sur l'Eau a été réalisée par le bureau d'étude eau et perspectives en 2023. Celle-ci indique que l'opération pourrait relever des rubriques suivantes de l'article R.214-1 du code de l'environnement :

- De façon certaine, pour les dispositifs de pompages de reconnaissances et de rabattement de nappe à mettre en œuvre:
Rubrique 1.1.1.0. Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines y compris dans les nappes d'accompagnement d'un cours. Déclaration.

- En fonction de la durée des pompages et du type de nappe concernée :
Rubrique 1.1.2.0. Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement d'un cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant:

1° Supérieur ou égal à 200.000 m³/an. Autorisation.

2° Supérieur à 10.000 m³/an mais inférieur à 200.000 m³/an. Déclaration.

- Ou, selon l'appréciation de la DDTM sur la nature de la nappe dans laquelle se feront les pompages.
Rubrique 1.2.1.0. A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, y compris par dérivation, dans un cours d'eau, dans sa nappe d'accompagnement ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe:

1° D'une capacité totale maximale supérieure ou égale à 1 000 m³/heure ou à 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau: Autorisation ;

2° D'une capacité totale maximale comprise entre 400 et 1 000 m³/heure ou entre 2 et 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau : Déclaration.

Le site étant relativement éloigné du Paillon (et encore plus du Var), cette rubrique ne devrait cependant pas être retenue par les services instructeurs.

L'opération peut aussi relever d'une autorisation temporaire si les prélèvements par pompage sont inférieurs à 6 mois, renouvelable une fois. Dans le cas présent, au vu de l'emprise du chantier et du nombre de sous-sols, la durée de 2 x 6 mois risque par expérience d'être dépassée.

- Selon la qualité hydrochimique des eaux rejetées. La qualité des rejets relève de la rubrique 2.2.3.0. qui porte sur des flux massiques (poids par jour).

Rubrique 2.2.3.0. Rejet dans les eaux de surface, à l'exclusion des rejets règlementés au titre des autres rubriques de la présente nomenclature ou de la nomenclature des installations classées annexée à l'article R.511-9, le flux total de pollutions, le cas échéant avant traitement, étant supérieur ou égal au niveau de référence R1 pour l'un au moins des paramètres qui y figurent : Déclaration.

Par ailleurs la Métropole Nice – Côte d'Azur demande l'établissement d'une convention de déversement vers le réseau le plus proche désigné par leurs services. S'il s'agit d'un réseau unitaire ou d'eaux usées, une redevance est demandée.

Les procédures réglementaires encadrant la réalisation des pompages d'exhaure en phase chantier se décomposent en deux temps :

- Un premier dossier de déclaration au titre de la rubrique 1.1.1.0. qui vient encadrer la réalisation des forages et essais nécessaires aux reconnaissances des sols et des caractéristiques (perméabilité, coefficient d'emmagasinement, ...) de la nappe.
 - Un second dossier établi sur la base des reconnaissances de sol et de nappes et des mesures de cloisonnement et limitation de débits (paroi moulé, bouchon de fond, ...) qui seront mis en place en phase chantier, au titre de la rubrique 1.1.2.0.
- Mesures envisagées

Le pompage sera contrôlé par la mise en place de piézomètres, installés à l'extérieur des parois, en vue de s'assurer de l'absence de rabattement à l'extérieur de l'enceinte. Les eaux d'exhaure seront orientées vers des bacs de décantation, permettant de réduire la concentration en matière en suspension jusqu'à respecter le seuil défini par le règlement d'assainissement de la Métropole Nice Côte d'Azur, avant rejet dans son réseau. Au préalable :

- Des analyses qualitatives des eaux d'exhaure seront réalisées en laboratoire et transmises à la Métropole ;
- Une convention de rejet sera établie avec la Métropole par l'entreprise de travaux.

Par ailleurs, le respect des règles doit permettre d'éviter tout déversement susceptible de polluer le sous-sol et les eaux. Ainsi devront être pris en considération les risques de pollutions accidentelles liés à l'entreposage de matériaux (peinture, ciment, produits bitumeux...) et à l'utilisation des engins de chantier (hydrocarbures, huiles...).

Des précautions seront prises lors des différentes phases de chantier pour réduire les risques de pollution accidentelle, inhérent à tous travaux, les entreprises respecteront les règles courantes de chantier :

- Stocker tous les produits polluants sur une aire de rétention étanche de volume équivalent au plus grand des volumes stockés ;
- Réaliser une aire étanche pour le lavage et l'entretien des engins, aire reliée à un bassin de décantation/déshuilage sur les éventuelles installations de chantier ;
- Disposer sur le chantier des produits et matériels nécessaires pour intervenir en cas d'incident ;
- Sensibiliser le personnel intervenant sur le site afin que les moyens nécessaires au nettoyage de la zone éventuellement touchée soient immédiatement mis en œuvre ;
- Mise en place d'une collecte efficace des eaux de ruissellement du chantier et rejet après décantation ; kit de dépollution placé dans les véhicules de chantier ;

- Mise en place d'un plan d'alerte et de secours pour les risques de pollution accidentelle en chantier ;
- Maintien en parfait état des engins intervenant sur le chantier,
- Récupération des huiles usées de vidange et les liquides hydrauliques et évacuation au fur et à mesure dans des réservoirs étanches, conformément à la législation en vigueur,
- Mise en œuvre des ouvrages de génie civil avec précaution : la pollution par des fleurs de béton sera réduite grâce à une bonne organisation du chantier lors du banchage et à l'exécution hors épisode pluvieux. Ces travaux seront réalisés hors d'eau. Dans tous les cas, la conduite normale du chantier et le respect des règles de l'art sont de nature à éviter tout déversement susceptible de polluer le sous-sol et les eaux superficielles.
- Réalisation d'un suivi piézométrique.

1.3.1.1.3 En phase exploitation

Le projet ne sera pas de nature à générer des impacts sur le milieu physique en phase exploitation. Impacts du projet sur les risques naturels (risque inondation et risque de mouvement de terrain)

1.3.1.1.4 Risque inondation

Le projet se situe en dehors des zonages des PPRi approuvés sur la commune de Nice. Le projet n'est pas concerné par ce risque et ne nécessite pas de mesures.

1.3.1.1.5 Risque sismique

Le projet se situe en zone 4 de sismicité (qualifié de « moyen ») selon les dispositions des articles R.563-1 à R.563-8 du code de l'environnement relatifs à la prévention du risque sismique. De ce point de vue, elles sont le siège d'une micro-sismicité journalière, d'un événement modéré de magnitude voisine de 4,5 tous les cinq ans et d'événements forts, c'est-à-dire dont la magnitude dépasse 6, au cours de leur histoire.

La commune de Nice est, à ce titre, couverte par un PPRs (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de séisme), depuis janvier 2019, classant le projet en zone « B3 » identifié comme sol sédimentaire très épais.

Les fondations du projet prennent en compte ce risque naturel. Cet aspect a été intégré dans la conception du projet.

1.3.1.1.6 Risque mouvement de terrain

La commune de Nice dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de Mouvement de Terrain (PPRMVT) prescrit le 27 juillet 2010 et modifié le 18 septembre 2015.

Le zonage de ce PPRMVT n'inclut pas l'aire d'étude du projet.

Le projet n'est pas de nature à accentuer les risques liés aux mouvements de terrain, aucune mesure ne s'avère nécessaire.

1.3.2 MILIEU NATUREL

1.3.2.1 Etat initial

L'emprise du projet se situe en milieu urbain bâti en centre-ville de Nice. Des alignements d'arbres sont présents le long du boulevard Gambetta et de la rue Maréchal Joffre.

L'abattage d'alignement d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique est interdit (articles L. 350-3 et L. 415-3 du code de l'environnement : « le fait d'abattre ou de porter atteinte à un ou à plusieurs des arbres qui composent une allée ou un alignement d'arbres le long des voies de communication est interdit [...] »).

Toutefois, l'article L. 350-3 du code de l'environnement ouvre la possibilité de porter atteinte à ces allées et alignements d'arbres, et donc de déroger à cette interdiction dans deux types d'hypothèses. Ainsi, il est possible de procéder à l'abattage d'un alignement d'arbres :

- Lorsque la dérogation répond à un motif d'ordre sanitaire, mécanique, ou esthétique : il s'agira alors du régime de la déclaration préalable auprès du préfet départemental ;
- Lorsque la dérogation est nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements : il s'agira alors du régime de l'autorisation préalable.

Par ailleurs, la métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice ont de fortes ambitions de développement durable, et ont eu une réelle prise de conscience sur la place de l'arbre en ville.

La ville de Nice a notamment adopté la charte de l'arbre qui est à destination des acteurs institutionnels et des citoyens. Au travers de ce document, elle s'engage à planter, gérer et protéger les arbres communaux, mais également les végétaux implantés sur les terrains privés.



Figure 2 Localisation de l'alignement d'arbres le long du boulevard Gambetta



Figure 3 Localisation de l'alignement d'arbres rue Maréchal Joffre

1.3.2.2 Impacts du projet sur le milieu naturel et mesures envisagées

1.3.2.2.1 En phase chantier

Le projet ne sera pas à l'origine d'abattage d'arbre, ni de dégradation de fonctionnalité ou de facteurs clés de conservation (hydrologie, pollution des eaux, de l'air et des sols, fragmentation...).

Aucun impact n'est à prévoir sur le milieu naturel en phase chantier.

1.3.2.2.2 En phase exploitation

Aucun impact négatif n'est à prévoir sur le milieu naturel existant en phase exploitation, aucune mesure ne s'avère nécessaire. A noter toutefois que le projet permettra l'apport de végétation au sein des bâtiments. Cette thématique est développée au chapitre 1.3.5.2 aspects visuels et paysagers.

1.3.3 MILIEU HUMAIN

1.3.3.1 Urbanisme

Le projet correspond au secteur UPM1 du PLUm, issu de la modification simplifiée votée au conseil métropolitain du 30 novembre 2023 et validée par la préfecture.

Cette modification intègre les pré-requis de la réglementation de l'AVAP et notamment les cœurs d'îlot paysagers en pleine terre.

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter selon les règles graphiques définies dans le document « Quartiers et secteurs soumis à des règles graphiques », document n5 des pièces réglementaires du PLUm.

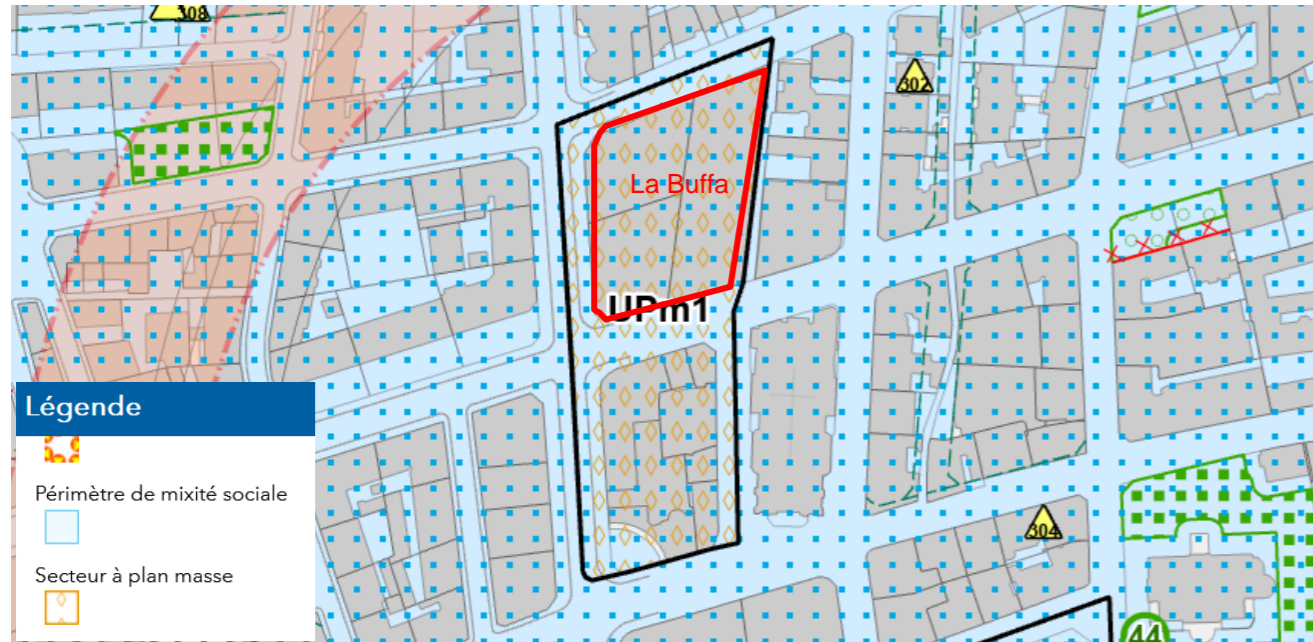


Figure 4 Extrait du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain de Nice

1.3.3.1.1 En phase chantier

Les travaux n'auront pas d'effets sur les documents d'urbanisme et de planification.

1.3.3.1.2 En phase exploitation

Le projet aura un fort impact sur l'urbanisme existant puisqu'actuellement l'ensemble du terrain d'assiette est bâti et présente une certaine hétérogénéité avec des bâtiments de hauteurs différentes et vétustes. Le projet prévoit une restructuration complète de l'ensemble des bâtiments pour permettre une intégration de cet îlot.

De plus, un parking sur deux niveaux de sous-sol répondra également aux exigences de PLUm. A ce jour, il est prévu que ce parking soit à usage commun du supermarché et de l'hôtel. Des barrières levantes sont prévues pour organiser les flux et empêcher toute utilisation non désirée des places de stationnement.

Le projet proposera 114 places. Chaque entité possèdera son ou ses locaux vélos couverts et sécurisés.



Figure 5 Plan des sous-sols 1:600 - parkings (source la Buffa 54)

➤ Mesures envisagées

L'ensemble des prescriptions du PLUm sera appliqué dans la conception du projet. Une notice architecturale a été réalisée dans le cadre du permis de construire, celle-ci est jointe en annexe 9.

1.3.3.1.3 Risques technologiques

Le projet se situe à proximité de deux installations classées pour l'environnement. Les établissements sont présentés ci-dessous :

Ref carte	Nom	Statut	Activité principale	Seveso	Distance ICPE-projet
1	Skinethic	Autorisation	Recherche development scientifique	Non Seveso	200m
2	Refuge de la SDA de la Conca	Autorisation	En exploitation avec titre	Non Seveso	450m

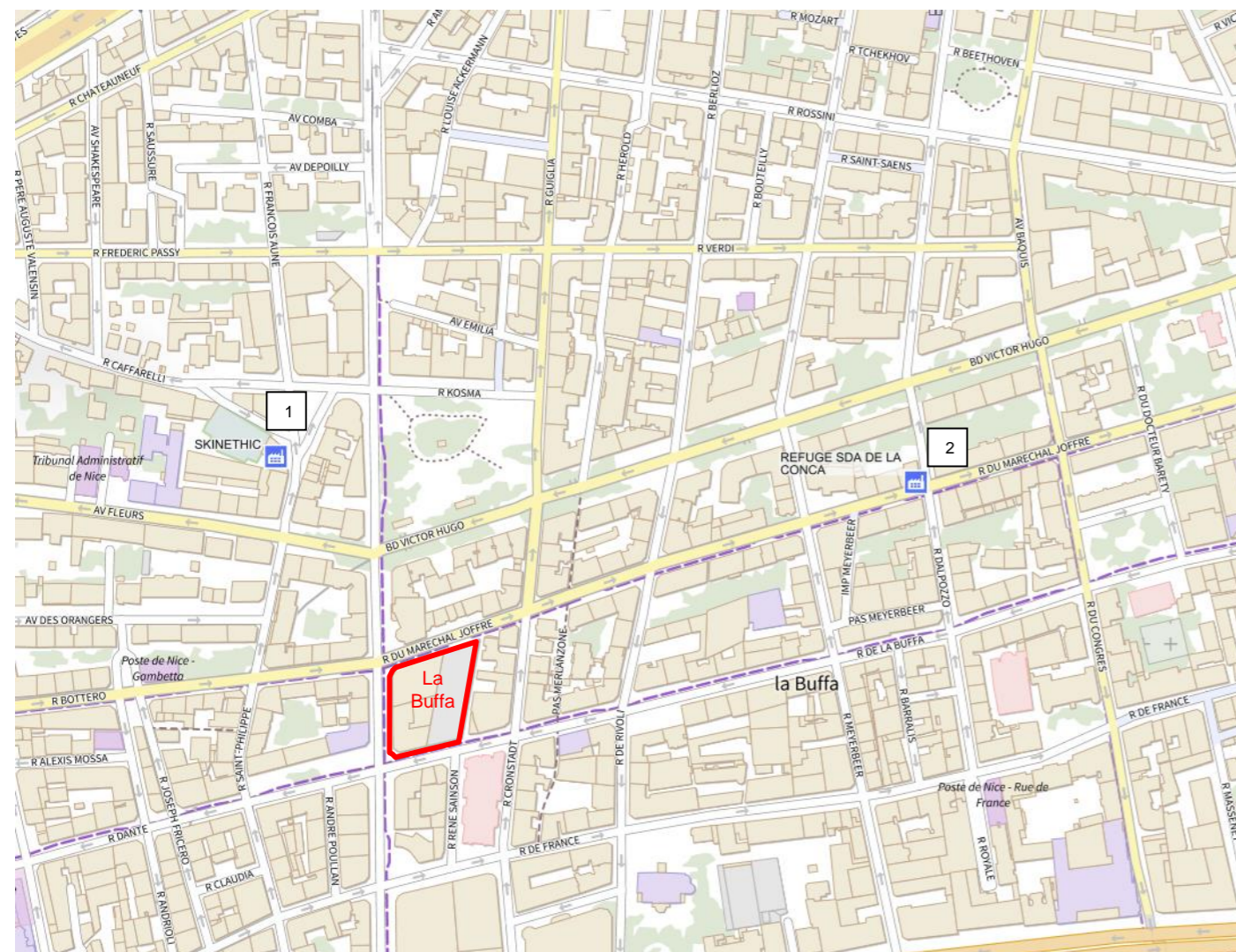


Figure 6 Localisation des sites industriels autour de la zone d'étude

Par ailleurs, de nombreux sites et sols pollués sont répertoriés aux alentours et au sein de l'aire d'étude. Deux anciens sites industriels à l'arrêt sont identifiés au sein de l'aire d'étude : il s'agit des sociétés du garage des colonnes et Seassau et de Levamis.

En revanche, aucun site Basias ou Basol n'est identifié à proximité immédiate du projet.

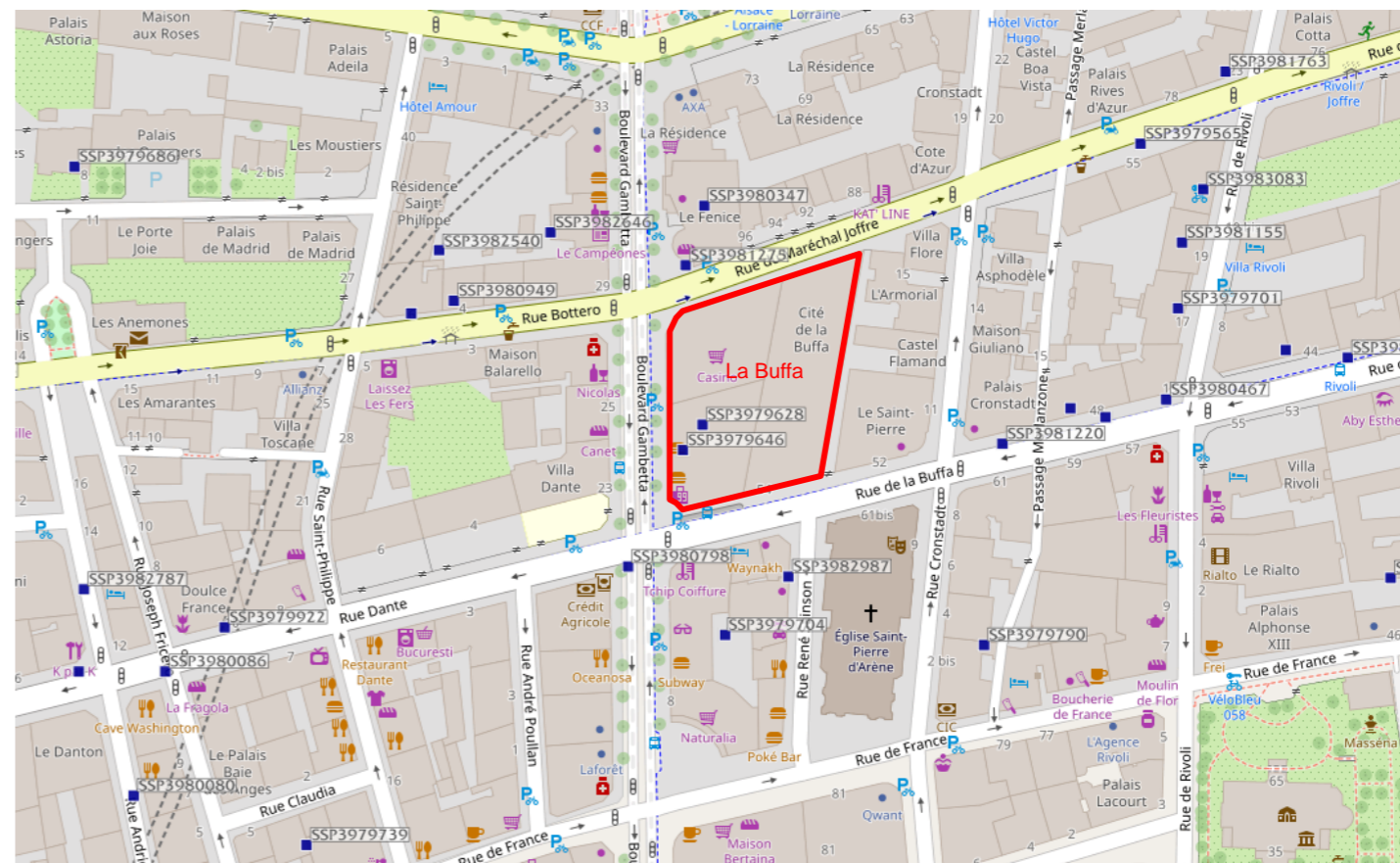


Figure 7 Localisation des sites BASIAS (source Géorisque)

1.3.3.1.4 En phase travaux

Le projet n'augmentera pas les risques.

- Mesures envisagées

Une attention particulière sera portée sur le respect des règles de stockage et d'utilisation de produits dangereux et d'engins de chantier afin de limiter les risques de pollutions accidentelles.

1.3.3.1.5 En phase exploitation

Le projet ne sera pas à l'origine de nouvelles sources de pollution et de nouveaux risques technologiques en phase exploitation.

- Mesures envisagées

Aucune mesure particulière n'est envisagée.

1.3.4 CADRE DE VIE

1.3.4.1 Etat initial: ambiance acoustique et qualité de l'air

Le projet se situe dans une zone particulièrement exposée au bruit du fait de l'environnement urbain et de sa proximité avec le boulevard Gambetta. De même, la qualité de l'air est fortement dégradée sur le secteur d'étude. En effet, l'observatoire de la qualité de l'air en Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur AtmoSud réalise des bilans annuels de la qualité de l'air, celui de 2022 indique que le secteur se situe dans un environnement de niveau 5 à 7 de l'indicateur ICAIR365. Ce nouvel indicateur ICAIR365 permet de représenter l'exposition annuelle de la population aux polluants atmosphériques. Il remplace à partir de 2022 l'ancien Indice Synthétique de l'Air (ISA). Ce nouvel indicateur se base sur les nouvelles Lignes Directrices OMS de 2021. Il intègre les PM2.5 en plus des PM10, du NO₂ et de l'O₃.

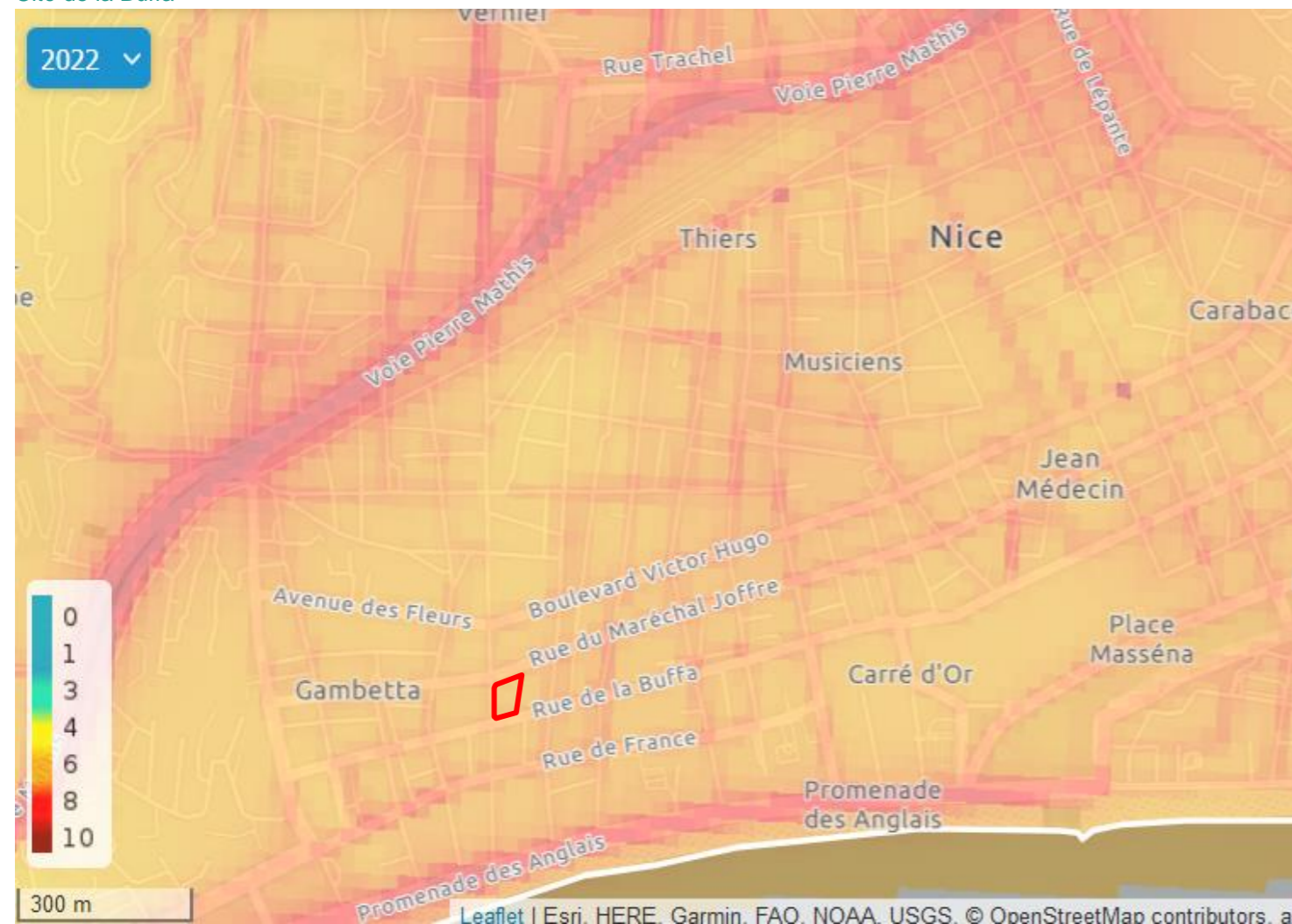


Figure 8 Indicateur ICAIR365 sur le secteur d'étude (source AtmoSud)

1.3.4.2 Ambiance acoustique

1.3.4.2.1 En phase chantier

En phase travaux, la circulation et le fonctionnement des engins de chantier seront une source de nuisances sonores pour le voisinage. Cependant, il est difficile de quantifier les impacts acoustiques des travaux car ils dépendent étroitement des stratégies mises en œuvre durant le chantier.

Les entreprises titulaires du marché de travaux devront ainsi mettre en place des mesures de précaution permettant de respecter les réglementations en vigueur.

➤ Mesures envisagées

Afin de réduire les nuisances sonores, les entreprises seront à minima tenues :

- De définir les horaires de chantier conformément au règlement sanitaire départemental, aux arrêtés préfectoraux et municipaux en vigueur ;
- D'obtenir les dérogations à ces arrêtés, le cas échéant, pour être autorisées à utiliser des plages horaires spécifiques à certains engins bruyants, ou pour l'aménagement d'horaires indispensables à la réalisation des travaux ;
- D'éviter les comportements individuels inutilement bruyants (cris, véhicules et matériel à l'arrêt avec moteur allumé, etc.) ;
- D'utiliser des matériels homologués (les arrêtés du 12 mai 1997 et du 18 mars 2002 réglementent les émissions sonores de la grande majorité des engins et matériels utilisés sur les chantiers), sur la machine le marquage « CE » doit apparaître (il indique que le produit respecte la législation européenne) ;
- D'être en mesure de fournir toutes les attestations sur les matériels homologués.

1.3.4.2.2 En phase exploitation

Le projet n'est pas de nature à générer des émissions de bruit significatives.

1.3.4.3 Qualité de l'air

1.3.4.3.1 En phase chantier

En phase travaux, la circulation et le fonctionnement des engins de chantier seront une source potentielle de pollution et d'émission de poussières. Cependant, il est difficile à ce stade du projet de quantifier cet apport qui dépend des stratégies qui seront mises en œuvre par les entreprises au moment des travaux (nombre d'engins, circulations, etc.). Les impacts du projet sur la qualité de l'air sont estimés à minima modéré.

➤ Mesures envisagées

- La dispersion des poussières sera réduite grâce à un arrosage préventif en cas de conditions météorologiques défavorables,
- Les lieux d'implantation des équipements ou zones de stockage de matériaux seront choisis en tenant compte des vents dominants et de la sensibilité du voisinage,
- Les opérations de traitement aux liants hydraulique seront interdites les jours de grand vent,
- Les opérations de chargement et de déchargement des matériaux par vent fort seront évitées les jours de grand vent,
- Le bâchage des camions sera imposé de même que la mise en place de dispositifs particuliers au niveau des aires de stockage provisoire des matériaux susceptibles de générer des envois de poussières,
- Les seuils réglementaires en matière d'émission de polluants seront strictement respectés.

1.3.4.3.2 En phase exploitation

Le projet en phase exploitation n'est pas de nature à dégrader la qualité de l'air.

1.3.4.4 Gestion des déchets

Un diagnostic déchets sera réalisé et prévu dans le cadre de la certification BREEAM. Celui-ci sera réalisé après obtention du permis de construire.

1.3.5 PAYSAGE ET PATRIMOINE

1.3.5.1 État initial

D'un point de vue paysager, l'ensemble du terrain d'assiette est aujourd'hui bâti à 100%, sans aucun aménagement paysager et contraste avec les fronts bâtis homogènes sur la rue de la Buffa et le Boulevard Gambetta. Avec ces constructions à 1 ou 2 niveaux, le supermarché Casino et la Cité Marchande apparaissent comme des « dents creuses » entre des bâtiments de 6 à 8 étages.

Par ailleurs, le projet se situe à proximité de nombreux monuments historiques protégés dont les plus proches se situent dans un rayon de 200m. Il s'agit de l'immeuble La Rotonde, le palais Mayerbeer, la Villa Belle époque, la villa Masséna ainsi que l'hôtel Negresso.

Les travaux projetés dans les abords des monuments historiques sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier s'assure que le projet ne porte pas atteinte aux monuments historiques ou à leurs abords. A noter que des échanges avec l'ABF ont lieu régulièrement afin d'apprécier ses recommandations.

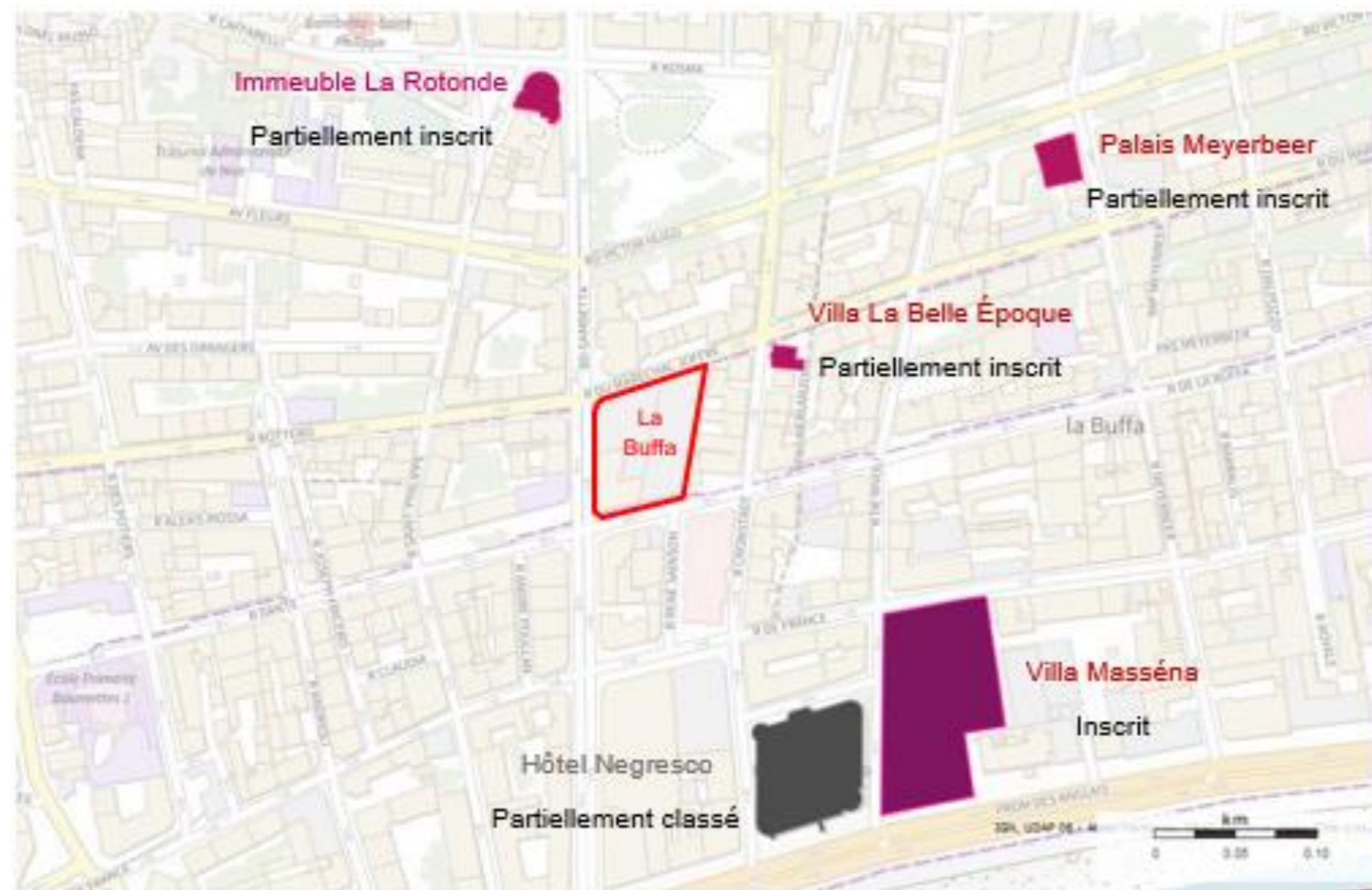


Figure 9 Monuments historiques

De plus, le projet se situe au cœur du Site Patrimonial Remarquable de la Promenade des Anglais et des quartiers situés au Nord possédant un patrimoine architectural lié au tourisme hivernal et au début du tourisme estival.

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre ou des immeubles non bâtis.

1.3.5.2 En phase chantier

L'aire d'étude se situe dans une zone urbanisée. Du fait de la proximité avec de nombreux immeubles d'habitation et la vie de quartier, le chantier pourrait engendrer des impacts visuels négatifs pour les riverains.

La phase de chantier comporte des phases de démolition, de terrassement, de préparation du site à aménager puis de construction. Ces phases donnent souvent un aspect visuel d'une certaine confusion entre les éléments démontés, les matériaux, les engins et l'activité elle-même. Il s'agit de phases transitoires mais un certain nombre de mesures ou de dispositions peuvent en atténuer les effets.

Les travaux exerceront également une influence plus indirecte sur l'espace urbain. En dégradant l'ambiance générale du quartier (salissure, bruit, difficulté d'appréhension et de compréhension de l'espace), ils peuvent conduire à une baisse de fréquentation des lieux de vie.

➤ Mesures envisagées

Afin de limiter les désagréments visuels du chantier, plusieurs mesures sont proposées :

- Les arbres conservés feront l'objet de mesures de protection stricte afin de ne pas les exposer à des chocs durant le chantier ;
- L'emprise du chantier sera limitée dans l'espace et balisée ;
- Afin d'éviter leur transport éolien et leur dissémination aux abords du site, les déchets légers (papiers, emballages, bouteilles en plastique, etc.) seront directement stockés dans des containers,

triés et évacués régulièrement vers les centres de traitements appropriés. Un nettoyage régulier du chantier sera mis en place. Les déchets lourds ou encombrants seront stockés de manière organisée, dans des bennes qui seront évacuées régulièrement vers les déchetteries. Ces bennes seront équipées d'un filet de retenue des déchets lors du transport.

- À l'issue du chantier, les emprises hors de la zone des aménagements et les pistes d'accès au chantier seront rendues à leur aspect d'origine (propreté notamment) ;
- Des protections visuelles de type clôtures – bardages seront installées dans les zones sensibles (zones très fréquentées et périmètres de covisibilité).
- Une communication sera mise en place sur la période de chantier.

1.3.5.3 En phase exploitation

Le projet va modifier le paysage urbain, il aura un impact significatif sur le voisinage, cet aspect est alors étudié de manière approfondie afin que le projet s'intègre au mieux dans son environnement.

➤ Mesures envisagées

L'aspect paysager est au cœur du projet et développé particulièrement au niveau de la venelle, du patio et des balcons, ainsi qu'au croisement de la rue du maréchal Joffre et du Boulevard Gambetta.

A noter qu'une notice paysagère a été réalisée dans le cadre du dépôt de permis de construire et est jointe en annexe.

D'une part, la création de la ruelle piétonne s'inscrit dans la continuité urbaine de la rue René Sainson. Avec un statut semi-public, la venelle est clôturée de part et d'autre par un système de portails avec contrôle d'accès.

La venelle sera séparée dans sa longueur par une bande plantée de 4 mètres de large réhaussée par un voile en acier corten. Ce voile corten se retrouve par ailleurs ponctuellement dans les nouveaux aménagements de la rue Buffa.

La bande végétale permettra de dissocier deux usages : une voie de desserte pour livraison du supermarché et de l'hôtel et une voie piétonne. À mi-parcours, inséré dans l'épaisseur de la bande plantée, un abri à vélo d'une surface de 70 m² reprendra l'écriture des voiles corten qui soutiendront les massifs de plantation.

Dans cette bande, présentera une végétation adaptée à l'échelle de la venelle, comprenant des arbres de petites tailles mélange d'albizia et de tipuanu, des vivaces et des graminées adaptées à une exposition plutôt mi-ombre ainsi qu'aux effets de venturi. L'éclairage sera assuré par des appliques encastrés dans les voiles corten, assurant un balisage continu des cheminements.



Figure 10 Plan masse - localisation de la venelle



Figure 11 palette végétale envisagée pour la venelle



Figure 12 Mobilier envisagé pour la venelle

D'autre part, le patio et les balcons sont identifiés comme éléments de composition paysagère centrale du projet hôtelier de La Buffa. Le jardin situé au cœur de l'îlot se distingue par sa situation en pleine terre et son exposition majoritairement à l'ombre. D'une surface équivalente à 200 m², ce jardin comprend une terrasse en platelage bois ajouré posée sur plot assurant une perméabilité du sol. Au centre dans l'axe des perspectives vues depuis le hall d'entrée et le restaurant, un arbre remarquable s'érigera de toute sa hauteur pour créer une animation végétale : un ginkgo biloba, une essence emblématique du japon depuis des millénaires qui offre un très beau feuillage en éventail qui se part d'une robe jaune d'or en automne.

Un travail sera réalisé sur le modelage du sol afin d'estomper le plus possible les hauteurs imposantes des murs pignons du rez-de-chaussée.

Pour cela, des voiles en acier corten seront utilisés et serviront de soutènement pour les plantations. Des massifs de plantes mélangeant couvre-sols, vivaces, graminées et arbustes viendront dessiner un tracé géométrique moderne rappelant certains vitraux que l'on pourra contempler depuis les balcons des différents étages.

En fond de scène depuis la terrasse, des plantes grimpantes viendront couvrir le pan de mur sur lequel sera fixé un système de treille en câble inox pour créer un décor végétal. Le jasmin étoilé a été choisi pour ses caractéristiques à la fois persistant, florifère et parfumé.



Figure 13 Plan masse : patio et balcons végétalisés



Figure 14 Palette végétale proposée pour le patio et les balcons

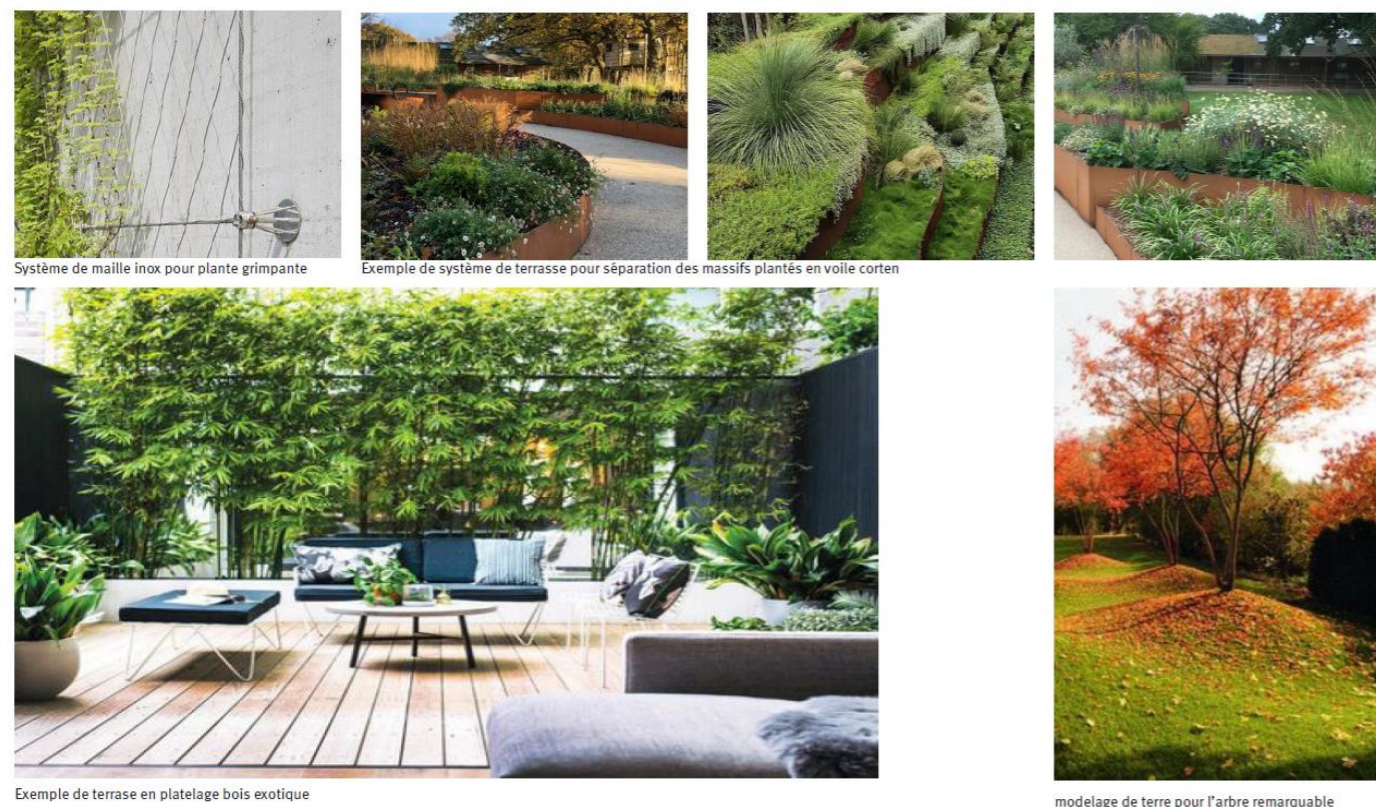


Figure 15 Aménagements proposés pour le patio et les balcons

Enfin, une ligne végétale sera créée avec une succession de jardinières disposées sur les balcons des différents étages situés à l'angle du bâtiment au croisement du Boulevard Gambetta et de la rue du Marechal Joffre.

Pour chaque jardinière, des plantes grimpantes se développeront sur les lames verticales qui habillent cet angle du bâtiment pour créer une sorte de structure végétale verticale.



Figure 16 Plan masse - localisation de la ligne verte



Système de structure métallique verticale avec jardinière pour plantes grimpantes

Figure 17 Palette végétale et aménagements proposés pour la ligne verte

1.3.5.4 Monuments historiques

En phase chantier comme en phase exploitation, aucun impact direct sur un monument historique n'est à prévoir. Toutefois, le projet étant inclus dans le périmètre de protection des abords de monuments historiques, il sera soumis à avis de l'ABF dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire.

A noter que les mesures décrites précédemment dans le but de réduire les impacts visuels permettront de limiter la covisibilité avec les monuments historiques.

1.3.5.5 Archéologie

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, le service d'archéologie préventive de la DRAC sera sollicité pour avis et pourra prescrire la réalisation d'un diagnostic.

2. SYNTHÈSE DES IMPACTS DU PROJET SUR LE MILIEU PHYSIQUE, LE MILIEU HUMAIN ET LE CADRE DE VIE EN PHASE CHANTIER ET EXPLOITATION AVANT ET APRÈS MISE EN ŒUVRE DES MESURES ENVIRONNEMENTALES

Thématiques	Nature des effets		Type d'effet	Durée de l'effet	Niveau d'incidence du projet en phase chantier	Niveau d'incidence du projet en phase exploitation	Mesures environnementales proposées	Niveau d'incidence résiduelle
Milieu physique	Géologie et hydrogéologie	Risque de pollution des sols et des eaux souterraines Rabattement de la nappe en phase travaux	Direct/indirect	Permanent	Fort	Faible	- Respect des règles de stockage et d'utilisation de produits et d'engins de chantier Mise en place, préalablement à tout terrassement, d'un écran périphérique continu, de type paroi moulée ou pieux sécants,	Modéré
	Risques naturels	Seul le risque sismique présente un enjeu pour le projet. Le projet quant à lui n'aura pas d'impact sur les risques naturels	Direct	Permanent	Négligeable	Faible	Les fondations du projet prennent en compte ce risque naturel. Cet aspect a été intégré dans la conception du projet. Respect des règles de stockage et d'utilisation de produits toxiques et d'engins de chantier	Négligeable
Milieu naturel	Habitats faune flore	Pas d'impact sur les alignements d'arbres boulevard Gambetta et rue du Maréchal Joffre en phase travaux	Direct	Permanent	Négligeable	Négligeable	Conservation des arbres et prise et végétalisation du projet dont un cœur d'îlot paysager en pleine terre.	Négligeable
Milieu humain	Urbanisme	Zone UPm1 Secteur déjà très urbanisé	Direct	Permanent	Faible	Positif	Le projet aura un impact positif sur la mise en valeur de l'îlot et son intégration dans le secteur urbanisé	Positif
	Risques technologiques (pollution des sols)	Présence de sites ICPE et sites et sols pollués autour de l'aire d'étude Risque de contamination du milieu naturel	Indirect	Temporaire	Faible	Négligeable	-Diagnostic de pollution des sols et définition de mesures adaptées -Respect des règles de stockage et d'utilisation de produits toxiques et d'engins de chantier	Faible
Cadre de vie	Ambiance acoustique	Augmentation des nuisances sonores en phase travaux.	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable	Aucune mesure n'est nécessaire	Faible
	Qualité de l'air	Augmentation de l'émission de polluants et poussière en phase travaux	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable	-interdiction de certaines opérations par grand vent -Choix des lieux d'implantation des engins et matériels -Respect des seuils réglementaires	Négligeable
Patrimoine et paysage	Monuments historiques et paysage	Le projet se situe au sein du Site Patrimonial Remarquable de la promenade des Anglais, ainsi que dans le périmètre de des abords de plusieurs monuments historiques	Direct	Permanent	Fort	Positif	- Autorisation préalable nécessaire : respect de l'avis de l'ABF -Installation de panneaux occultants -Communication sur les périodes de travaux -Prise en compte du paysage en phase conception : étude architecturale et paysagère disponible en annexe 9 -Maintien de la propreté aux abords du chantier.	Positif
	Archéologie	Terrain actuel déjà bâti	Direct	Permanent	Négligeable	Négligeable	Aucune mesure	Négligeable