

Projet du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier de l'Ariane Commune de Nice

Demande d'examen au cas par cas

Annexe 7 – Auto-évaluation renforcée



I - PRESENTATION DE L'OPERATION

Le projet s'inscrit dans le cadre des opérations prévues par le NPRU du quartier de l'Ariane à Nice. Certaines opérations ont toutefois été ajustées afin de mieux accompagner la transformation du quartier d'ici 2030.

Il comprend la rénovation et la requalification d'un ensemble urbain existant, structuré autour de deux sites d'impulsion, pour un terrain d'assiette d'environ 67 760 m² incluant :

- Démolition partielle, réhabilitation et résidentialisation des bâtiments Saint-Joseph/Chênes Blancs (9 071 m²),
- Création d'un groupe scolaire (4 066 m²),
- Rénovation de la place de l'Ariane (9 313 m²),
- Réhabilitation de résidences existantes (Sittelles, Ménestrels) (4 454 m²),
- Création d'une recyclerie (1 808 m²),
- Aménagement des berges du Paillon pour accompagner l'arrivée du tramway (28 255 m²),
- Requalification des voiries (6 700 m²),
- Requalification du chemin du canal des Arrosants et du cours Albert Camus (4 093 m²)

Le projet s'inscrit dans une opération comprenant des démolitions, des réhabilitations et des constructions neuves. Il porte sur 11 304 m² de surface de plancher à démolir et 14 820 m² de surface de plancher à réhabiliter. L'emprise au sol de l'opération est de 4 454 m².

Le projet relève :

- De la rubrique 6 a) de l'article R.122-2 (requalification de voiries publiques),
- De la rubrique 39 b) (opération d'aménagement comprise entre 5 et 10 ha et surface de plancher supérieure à 10 000 m²).

Il s'inscrit dans un secteur entièrement urbanisé et artificialisé, au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville, dans une logique de renouvellement urbain. Il n'implique pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles. Il vise à améliorer le cadre de vie des habitants, renforcer les équipements publics de proximité, requalifier les espaces publics et accompagner la transition écologique du quartier.

Le projet est situé sur la commune de Nice, couverte par le PLUm Nice Côte d'Azur (approuvé le 25 octobre 2019 et modifié en juillet 2025). Il s'inscrit en zone UBb8, correspondant à des quartiers urbains denses et continus, et est compatible avec les orientations du PLUm.

Une procédure de mise en compatibilité du PLUm a par ailleurs été menée dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique afin de permettre l'implantation du futur groupe scolaire.

Le projet fera l'objet des autorisations réglementaires requises, à savoir un permis d'aménager, un permis de construire et une déclaration au titre de la Police de l'Eau.

Par ailleurs, plusieurs études techniques et environnementales ont été réalisées dans le cadre du projet, notamment les études d'avant-projet à sa conception.

II - DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ANALYSES EN AMONT POUR ETRE PRIS EN COMPTE DANS LA CONCEPTION DU PROJET

Le site de projet ne comporte pas de sensibilité écologique particulière.

Concernant les milieux naturels, le projet :

- N'est inclus dans aucune ZNIEFF,
- N'est pas situé en site Natura 2000,
- N'est pas situé en site classé ou inscrit,
- N'est pas concerné par un arrêté de protection de biotope.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 420 m au sud (ZSC Corniche de la Riviera), **sans continuité écologique fonctionnelle avec le site du projet**. En effet, le secteur du projet est séparé par le Paillon, la voie pénétrante ainsi que l'A8 au sud. L'emprise concerne exclusivement des terrains urbanisés (voiries, immeubles, espaces publics aménagés), limitant les sensibilités écologiques du site. Le projet n'impacte aucun habitat naturel.

Concernant **la gestion des milieux aquatiques**, le projet :

- N'est pas inclus dans une zone humide délimitée,
- N'implique aucun prélèvement d'eau,
- N'entraîne pas de modification de masses d'eau souterraines,
- Il ne prévoit aucun rejet direct au milieu naturel.

La commune est couverte par plusieurs PPR (inondation, feu de forêt, mouvement de terrain, séisme). Le projet se situe **en zone B1** du PPR sismique et en zone de sismicité moyenne (niveau 4 au zonage sismique national). Le PPRi du bassin des Paillons – secteur aval fait actuellement l'objet d'une procédure de révision, prescrite par arrêté préfectoral du 14 janvier 2025, afin d'actualiser la connaissance du risque inondation et d'adapter le zonage réglementaire aux évolutions hydrauliques et urbaines du territoire. Par ailleurs, **aucun risque technologique majeur n'affecte directement le site**

Le quartier de l'Ariane présente un cadre de vie urbain dense, composé principalement de logements collectifs, de voiries très présentes et d'espaces publics parfois peu valorisés. Sa sensibilité repose sur la proximité immédiate des habitants, des écoles, des commerces et des équipements, qui rendent le secteur particulièrement exposé aux nuisances sonores, à la circulation et aux difficultés de déplacement. La qualité des logements, l'accessibilité des espaces publics et le manque de continuités piétonnes constituent également des enjeux importants.

Le projet s'inscrit dans un environnement urbain **déjà soumis aux nuisances liées au trafic routier**.

Le projet n'est pas situé dans un périmètre de monument historique immédiat. Il s'inscrit dans un paysage urbain existant, fortement anthropisé, sans enjeu patrimonial ou paysager majeur identifié.

Les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et au confort thermique urbain ont été intégrés dès la conception du projet.

III - APPRECIATION DES IMPACTS ET MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET D'ACCOMPAGNEMENT

III.1 - NATURE ET CARACTERISATION DES IMPACTS DU PROJET

Le projet présente principalement des incidences temporaires, localisées et maîtrisables, concentrées en phase chantier, dans un contexte urbain déjà fortement artificialisé et anthropisé.

Les principales incidences temporaires sont liées :

- aux nuisances de chantier (bruit, poussières, circulation des engins et trafic poids lourds),
- aux risques ponctuels de pollution des eaux et des sols en phase travaux,
- aux perturbations temporaires des usages et circulations au sein du quartier,
- à la production de déchets de démolition et de chantier.

Au regard de l'absence de sensibilité écologique notable sur le site, les incidences sur les habitats naturels, la faune et la flore demeurent très limitées. Le projet n'entraîne aucune consommation d'espaces naturels ou agricoles et s'inscrit exclusivement sur des terrains déjà urbanisés.

Les incidences sur les eaux souterraines et superficielles restent faibles compte tenu de l'absence de prélèvement d'eau, de rejet direct au milieu naturel et de rabattement de nappe prévu dans le cadre du projet. Les eaux pluviales seront gérées via un dispositif adapté en phase exploitation, et un système provisoire sécurisé sera mis en place en phase chantier.

Vis-à-vis des risques naturels, le projet prend en compte les contraintes réglementaires applicables au secteur, notamment celles liées au risque sismique et au risque inondation. Les futures constructions respecteront les prescriptions constructives parasismiques en vigueur et le projet restera compatible avec les dispositions réglementaires applicables du PPRI du bassin des Paillons. Néanmoins, ce dernier fait actuellement l'objet d'une révision visant à actualiser les connaissances hydrauliques et les niveaux d'aléa. Dans ce contexte évolutif, le projet intègre les données hydrauliques disponibles à ce jour à l'échelle du secteur.

En phase exploitation, le projet n'est pas susceptible d'engendrer d'incidences notables sur la qualité de l'air, l'ambiance sonore, la santé humaine ou le paysage urbain. Au contraire, il participe à la requalification des espaces publics, à l'amélioration du cadre de vie et au développement des mobilités douces à l'échelle du quartier sans augmentation de la population et du trafic.

Le projet intègre également des principes d'adaptation au changement climatique, notamment à travers la désimperméabilisation partielle de certains espaces, le renforcement de la végétation urbaine et l'amélioration du confort thermique des espaces publics.

Les impacts résiduels du projet demeureront faibles à négligeables compte tenu des mesures d'évitement et de réduction prévues.

III.2 - GESTION DES RESSOURCES ET DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Concernant l'utilisation de ressources, le projet s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain sur des terrains déjà artificialisés et ne mobilise pas de ressources naturelles rares ou sensibles. Les besoins en ressources concernent **principalement l'alimentation en eau potable, l'eau d'arrosage des espaces verts et les matériaux de construction**. Les bâtiments réhabilités resteront raccordés au réseau public existant. Les nouvelles constructions (groupe scolaire, recyclerie) seront également connectées au réseau d'eau potable métropolitain.

Les besoins supplémentaires en eau potable correspondent essentiellement aux usages domestiques et sanitaires du groupe scolaire et des équipements.

Au regard de la capacité actuelle du réseau d'alimentation en eau potable et de la station d'épuration Nice-Haliotis, **les besoins projetés restent compatibles avec les infrastructures existantes et n'entraînent pas de tension particulière sur la ressource.**

Le projet prévoit **une requalification paysagère incluant la végétalisation des espaces publics et des abords**. Les solutions techniques paysagères tendent vers une gestion sobre de l'eau compatible avec les enjeux climatiques locaux.

Le projet intègre une démarche d'économie circulaire visant à limiter la consommation de ressources minérales. Les matériaux issus des démolitions et terrassements (béton, gravats, terres excavées) feront **l'objet d'un tri à la source et seront réemployés prioritairement sur site pour les remblais, couches de forme ou aménagements paysagers.**

III.3 - MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION

Le projet fera l'objet de la mise en œuvre d'une Charte Chantier Vert contractuelle applicable à l'ensemble des entreprises intervenantes. Celle-ci prévoit notamment des dispositions relatives :

- à l'organisation et au suivi environnemental du chantier,
- à la gestion et au tri des déchets,
- à la réduction des nuisances sonores, atmosphériques et visuelles,
- à la maîtrise des consommations de ressources,
- à la prévention des risques de pollution accidentelle.

Les modalités d'application seront définies lors de la phase de préparation du chantier. En complément des principes essentiels déjà exposés, les exigences spécifiques relatives aux produits et aux systèmes seront détaillées dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières des marchés.

En phase chantier et exploitation, afin de rendre les incidences des travaux négligeables sur l'environnement, plusieurs mesures seront mises en place :

- Concernant le respect des emprises du chantier :
 - ME 1 : limitation des emprises de chantier au strict nécessaire :
 - ✓ Délimitation précise des zones de chantier avant le démarrage des travaux (balisage, clôtures temporaires),
 - ✓ Interdiction de circulation et de stockage de matériaux en dehors des emprises autorisées,
 - ✓ Implantation des installations de chantier (bases-vie, zones de stockage) sur des surfaces déjà artificialisées,
 - ✓ Remise en état des zones temporairement occupées en fin de chantier.
- Concernant la gestion des incidences sur le milieu naturel :
 - MR 2 : Dispositif préventif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes :
 - ✓ Diagnostic préalable des espèces végétales présentes sur l'emprise du projet,
 - ✓ Nettoyage systématique des engins de chantier avant leur entrée et leur sortie du site,
 - ✓ Gestion spécifique des terres excavées afin d'éviter la dissémination d'espèces invasives,
 - ✓ Surveillance du site pendant et après les travaux afin de détecter toute apparition d'espèces exotiques envahissantes.

- MR 10 : Passage préalable d'un écologue avant démolition afin de vérifier la présence éventuelle des chiroptères :
 - ✓ Vérification des fissures, cavités, anfractuosités, combles et autres zones favorables à l'accueil des chiroptères.
 - ✓ Recherche d'individus, d'indices de présence ou de traces d'occupation susceptibles de révéler l'utilisation du bâti comme gîte,
 - ✓ Définition de mesures de précaution adaptées en cas de présence avérée ou suspectée de chiroptères,
 - ✓ Adaptation éventuelle du calendrier de démolition afin d'éviter les périodes les plus sensibles pour l'espèce.
- Concernant la bonne gestion des matériaux de chantier :
 - MR 3 : Réemploi maximal des matériaux extraits
 - ✓ Tri des matériaux directement à la source lors des travaux de terrassement,
 - ✓ Réutilisation prioritaire des déblais sur site pour les remblais, modelages et aménagements paysagers,
 - ✓ Limitation des transports de matériaux afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre,
 - ✓ Évacuation vers des filières agréées uniquement pour les matériaux non réutilisables,
 - ✓ Réalisation d'un inventaire préalable des éléments pouvant être déposés et réemployés,
 - ✓ Dépose soignée des éléments retenus avant les opérations de démolition.
 - MR 4 : mise en place d'un processus de dépose sélective et de réemploi des éléments intérieurs récupérables avant démolition,
 - ✓ Identification des équipements et matériaux présentant un potentiel de réemploi, notamment les portes, fenêtres, sanitaires, luminaires, mobiliers, revêtements et autres éléments, démontables,
 - ✓ Tri, conditionnement et stockage temporaire des éléments déposés dans des conditions adaptées afin d'éviter leur dégradation,
 - ✓ Réutilisation prioritaire des éléments récupérés dans le cadre du projet lorsque cela est techniquement possible.
- Concernant la qualité et l'écoulement des eaux, toutes les précautions seront prises en phase travaux pour ne pas polluer ou déséquilibrer la masse d'eau souterraines :
 - MR 5 : Mesures de lutte contre la pollution des eaux souterraines et superficielles sur les installations de chantier et de la base vie :
 - ✓ Collecter et traiter l'ensemble des eaux de ruissellement et des eaux de chantier (décantation, filtration) avant tout rejet dans le milieu naturel,
 - ✓ Mettre en place des installations de chantier (bases vie, aires de lavage, plateformes) sur des zones étanches et éloignées des milieux sensibles,
 - ✓ Assurer un assainissement autonome des bases vie, avec vidange régulière des cuves par des organismes agréés,
 - ✓ Encadrer strictement le stockage et la manipulation des hydrocarbures et produits polluants (bacs de rétention, interdiction de stockage à risque),
 - ✓ Réaliser le ravitaillement des engins avec des dispositifs sécurisés (pompes à arrêt automatique, remplissage par professionnels),
 - ✓ Interdire toute opération de maintenance ou de lavage d'engins sans récupération et traitement des eaux polluées,
 - ✓ Installer des dispositifs d'intervention d'urgence en cas de pollution accidentelle (kits antipollution, plan d'urgence),
 - ✓ Assurer un suivi environnemental des rejets, notamment des matières en suspension et de la qualité de l'eau, avec des seuils de pilotage et d'arrêt des travaux,
 - ✓ Stockage des produits potentiellement polluants dans des bacs étanches,
 - ✓ Mettre en place un stock de matériel absorbant sur le chantier,
 - ✓ Interdire tout rejet dans le milieu naturel.

- Concernant les incidences du projet sur la circulation en phase chantier :
 - MR 6 : Mise en place d'un plan de gestion du trafic chantier :
 - ✓ Élaboration d'un plan de gestion du trafic chantier validé avec les services métropolitains,
 - ✓ Définition d'itinéraires dédiés aux poids lourds, évitant les voies résidentielles sensibles et les abords immédiats des écoles,
 - ✓ Organisation des livraisons en heures creuses afin de limiter les perturbations aux heures de pointe,
 - ✓ Coordination avec les autres chantiers du secteur (notamment projet tramway) pour éviter les superpositions critiques,
 - ✓ Mise en place d'une signalisation temporaire adaptée et sécurisation des cheminements piétons,
 - ✓ Limitation du stationnement des engins et camions aux emprises strictement autorisées,
 - ✓ Entretien raisonné des espaces verts, limitant l'usage d'eau et de produits phytosanitaires.
- Concernant les incidences du projet sur le milieu humain et l'ambiance sonore en phase chantier :
 - MR 7 : Mise en place de panneaux d'informations pour les usagers du quartier et sécurisation de l'emprise chantier, dispositif de médiation et de concertation, avec des temps d'échanges organisés avant et pendant le chantier, afin d'identifier et de prendre en compte les enjeux de nuisances exprimés :
 - ✓ Installation de panneaux d'information en amont et aux abords du chantier précisant la nature des travaux, le calendrier prévisionnel et les coordonnées du maître d'ouvrage,
 - ✓ Mise en place d'une signalétique temporaire claire et visible pour orienter les piétons, cycles et automobilistes,
 - ✓ Affichage des mesures de sécurité et consignes spécifiques aux abords des zones sensibles (écoles, équipements publics, commerces),
 - ✓ Mise en place d'une médiation avec des échanges réguliers avec les habitants, avant et pendant le chantier de réhabilitation en site occupé,
 - ✓ Pose d'un balisage physique continu,
 - ✓ Sécurisation des entrées et sorties de chantier.
 - MR 8 : Proscription des activités nocturnes en phase chantier :
 - ✓ Interdiction des travaux bruyants en période nocturne,
 - ✓ Extinction des éclairages de chantier hors périodes d'intervention.
 - MR 11 : Suppression des eaux stagnantes après les pluies, associés au curage des ouvrages et à la mise en place de dispositifs d'infiltration à vidange rapide pour limiter les risques de prolifération du moustique tigre,
 - ✓ Suppression rapide des eaux stagnantes afin de limiter les conditions favorables au développement larvaire du moustique tigre,
 - ✓ Curage régulier des ouvrages hydrauliques, caniveaux, avaloirs, fossés et dispositifs de collecte des eaux pluviales,
 - ✓ Mise en place, lorsque nécessaire, de dispositifs d'infiltration à vidange rapide afin d'éviter la stagnation prolongée des eaux,
 - ✓ Surveillance renforcée des points bas et zones temporairement en eau après les épisodes pluvieux.
 - MR 13 : mise en place de dispositifs communaux de bornes antimoustiques accompagnée d'actions d'information et de sensibilisation du public,
 - ✓ Implantation préférentielle des bornes à proximité des zones de fréquentation, des espaces publics et des secteurs sensibles aux nuisances,
 - ✓ Suivi du fonctionnement des bornes et adaptation éventuelle de leur localisation en fonction des observations réalisées sur le terrain,
 - ✓ Mise en place d'un dispositif de médiation dans le quartier afin de sensibiliser les habitants et de proposer des solutions adaptées aux contraintes locales.

- MR 14 : opérations de relogement en amont des travaux,
 - ✓ Organisation des opérations de relogement en amont du démarrage des travaux afin d'assurer la continuité des conditions d'hébergement,
 - ✓ Accompagnement des ménages concernés dans les démarches administratives et logistiques liées au relogement,
 - ✓ Coordination entre le maître d'ouvrage, les bailleurs, les services sociaux et les occupants afin de limiter les situations de rupture,
 - ✓ Libération progressive des bâtiments ou logements concernés avant le lancement effectif des travaux.
- Concernant les incidences du projet sur la qualité de l'air en phase chantier :
 - MR 9 : Réduction de la dispersion de poussières :
 - ✓ Arrosage régulier ou brumisation des zones de démolition et des pistes chantier, notamment en période sèche,
 - ✓ Limitation des hauteurs de chute des matériaux,
 - ✓ Bâchage des camions et des stockages de matériaux fins,
 - ✓ Nettoyage régulier des voiries adjacentes au chantier,
 - ✓ Mise en place d'une station de lavage des roues en sortie de chantier.
- Concernant les incidences du projet sur la qualité de vie en phase exploitation :
 - MR 15 : Renforcement de l'isolation acoustique et de l'étanchéité à l'air des bâtiments :
 - ✓ Renforcer l'isolation acoustique des façades, notamment celles exposées aux principaux axes de circulation,
 - ✓ Installer des menuiseries performantes afin de limiter la transmission du bruit extérieur vers les logements,
 - ✓ Améliorer l'étanchéité à l'air des bâtiments pour réduire les infiltrations d'air potentiellement chargé en polluants,
 - ✓ Mettre en place une ventilation adaptée, assurant le renouvellement de l'air intérieur sans dégrader le confort acoustique,
 - ✓ Vérifier la performance des dispositifs après travaux afin de garantir une protection durable des habitants en phase d'exploitation.

III.4 - EFFETS POSITIFS DU PROJET

Le projet génère des effets positifs significatifs à l'échelle du quartier de l'Ariane, sur les plans urbain, environnemental et social. Il prévoit la requalification d'espaces publics aujourd'hui vieillissants, avec une amélioration de la qualité paysagère, de la lisibilité des circulations et de la place accordée aux mobilités douces. L'aménagement des berges, la végétalisation des espaces publics et l'apaisement de la circulation contribueront ainsi à améliorer durablement le cadre de vie.

La rénovation énergétique de plusieurs bâtiments existants permettra de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, tout en améliorant le confort thermique des habitants et en limitant les situations de précarité énergétique.

Le projet anticipe également l'arrivée de la future ligne de tramway. Le réaménagement des voiries et des espaces publics favorisera son intégration à l'entrée du quartier et renforcera les connexions avec le reste du territoire.

La création de nouveaux équipements, notamment le groupe scolaire et la recyclerie, viendra compléter l'offre de services de proximité. Le groupe scolaire offrira aux enfants de meilleures conditions d'apprentissage dans un équipement moderne et adapté, tandis que la recyclerie soutiendra les démarches d'économie circulaire et les dynamiques locales.

Inscrit dans le cadre du NPRU de l'Ariane, le projet poursuit la transformation du quartier à l'horizon 2030. Il vise notamment à :

- améliorer les conditions de vie par la rénovation de l'habitat, des espaces publics et des équipements de proximité,
- diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale,
- renforcer l'attractivité du quartier et soutenir le développement économique local,
- améliorer les mobilités et désenclaver le secteur grâce aux circulations douces, aux voiries requalifiées,
- accompagner la transition environnementale par la rénovation énergétique, la végétalisation et une gestion plus durable des ressources,
- renforcer la cohésion sociale et l'inclusion en associant les habitants aux dynamiques de transformation du quartier.

L'ensemble de ces actions s'inscrit dans une démarche globale de renouvellement urbain, articulant amélioration du bâti, qualité des espaces publics, mobilité, transition écologique et cohésion sociale.

IV - CONCLUSION

Le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Ariane s'inscrit dans une démarche de requalification d'un secteur urbain existant, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les enjeux environnementaux ont été identifiés et pris en compte dès la conception du projet afin de limiter les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.

Les impacts identifiés demeurent principalement temporaires, localisés et maîtrisables grâce aux mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement prévues par le maître d'ouvrage, tant en phase chantier qu'en phase exploitation.

Au regard des caractéristiques du projet, de son insertion dans un environnement déjà urbanisé, de l'absence d'enjeux environnementaux majeurs identifiés sur le site et des mesures prévues, le projet n'apparaît pas susceptible d'engendrer des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine. Dès lors, le projet peut être dispensé d'évaluation environnementale.