



Etablissement Public Foncier Provence Alpes
Côte d'Azur
Immeuble le Noailles
62/64 la Canebière
CS 10474
13207 MARSEILLE cedex 01

MATRE D'OUVRAGE

Aménagement du site Jeanne d'Arc Commune de Menton

A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants



TPF ingénierie
Dpt Procédures Règlementaires et Foncières
Space B - 208/212 bd du Mercantour
CS81061
06201 NICE CEDEX 3
T. 04.93.27.86.52

INGENIERIE

I - PRESENTATION DU PROJET

Les objectifs principaux de l'opération d'aménagement du site Jeanne d'Arc sont de :

- restructurer le quartier et permettre d'améliorer l'aspect architectural et paysager,
- répondre à un besoin de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, favorisant ainsi la mixité sociale,
- répondre aux besoins de la population en commerces de proximité par la création de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments, et en services (maison patrimoniale).

I.1 - LE PROGRAMME DE L'OPERATION

Cette opération est caractéristique des interventions de requalification et densification urbaine à petite échelle.

L'opération prévue consiste en la création :

- d'un programme d'environ 100 à 120 logements¹, soit de l'ordre de 5 700 m² à 6 300 m² de surface de plancher dédiés aux logements, dont
 - 35 % de logements locatifs sociaux, soit environ 40 logements locatifs sociaux,
 - 30 % de logements en accession à la propriété aidée, soit environ 35 logements en accession à la propriété aidée,
 - 35 % de logements libres, soit environ 40 logements.
- la réhabilitation d'une maison, sous la forme d'une « maison patrimoniale » de 200 m² de surface de plancher environ,
- de commerces de 915 m² de surface de plancher environ,
- des places de stationnement liées à ces constructions :
 - environ 145 places en sous-sol pour les logements,
 - environ 15 places en sous-sol pour les usagers des commerces,
- un parking public d'environ 82 places de stationnement en sous-sol.

Une venelle piétonne de liaison Est/Ouest faisant la jonction entre les maisons situées sur le coteau et la route de Sospel sera réaménagée. Il est précisé que l'accès à la partie propriété sise sur la parcelle AK436 non acquise sera maintenu dans le cadre du projet.

I.1.1 - LE PROGRAMME DE LOGEMENTS LIBRES ET EN ACCESSION AIDEE

Le programme de logements libres et en accession aidée comprendra cinq plots d'habitations de niveau R+1 à R+7 partiel.

Seul un plot sera de niveau R+7 partiel, les autres ne dépasseront pas les R+4, sachant que les hauteurs augmenteront en s'inscrivant dans la pente, côté Ouest.

L'accès routier se fera depuis le dernier îlot Nord, avec les deux niveaux de parkings enterrés, sous la surface de trois plots. La venelle (constituant la desserte piétonne) Est/Ouest sera rétablie et permettra aux constructions situées sur le coteau de rejoindre la route de Sospel et les transports collectifs.

Des espaces verts d'agrément entoureront ces bâtiments. Ils seront épaissis en partie Ouest de manière à garantir une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Des cheminements piétons seront aménagés entre les différents plots d'habitations.

I.1.2 - LE PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les deux îlots aux extrémités Nord et Sud comporteront la quarantaine de logements sociaux, de niveaux R+7 pour le premier et R+4 pour le second.

¹ Le nombre de logements et la programmation seront précisés au stade du dépôt des autorisations d'urbanisme correspondantes.

I.1.3 - MAISON PATRIMONIALE COMPORTANT DES SERVICES/COMMERCES

La maison patrimoniale disposera d'environ 200 m² de surface de plancher destinés à des commerces ou des services. Il s'agit de la réhabilitation et réaffectation de la villa « Caserta » présente en partie centrale du site.

I.1.4 - DES COMMERCES

Les surfaces dédiées aux activités commerciales seront positionnées en rez-de-chaussée de certains plots de bâtiments.

I.1.5 - DES PARKINGS SOUTERRAINS

L'îlot le plus au Nord du site comportera deux niveaux de parkings souterrains totalisant environ 240 places, dont environ 82 places pour un parking public au deuxième sous-sol.

I.2 - UNE OPERATION REpondant A DES OBJECTIFS SOCIAUX ET D'ORGANISATION URBAINE

I.2.1 - UN PROJET REpondant AUX OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

La commune de Menton est soumise aux obligations de production de logements sociaux imposées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) modifié qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales à échéance 2025. Cependant, ce taux a été majoré à 33% suite au bilan 2014-2016.

Le PLH 3, Programme Local de l'Habitat, de la communauté d'agglomération de la Riviera Française a été approuvé le 3 février 2020. Il indique un objectif de production pour la période 2019-2025 sur la commune de Menton d'environ 1180 logements dont 550 sociaux sur les six années, soit 92 LLS par an.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, la commune a retenu comme troisième orientation *la diversification de l'offre en logements et la favorisation de la mixité sociale et spatiale*.

L'opération projetée sur le site Jeanne d'Arc permet de remplir une partie de ces obligations et va dans le sens de la politique définie en faveur de la diversité de l'habitat en proposant notamment des logements locatifs sociaux et de l'accession libre. Le projet respectera les préconisations du PLH concernant la répartition en PLAI (30%), PLUS (50%) et PLS (20%).

I.2.2 - UN PROJET PROPOSANT UNE OFFRE NOUVELLE EN SERVICES ET COMMERCES

Le projet comprend la réalisation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée de certains bâtiments mais également l'aménagement d'une maison patrimoniale dédiée à des services et/ou commerces de proximité en partie centrale du site.

I.2.3 - UN PROJET CONFORTANT ET AMELIORANT L'IMAGE URBAINE DU QUARTIER

L'occupation actuelle du site laisse ainsi apparaître un espace peu dense en termes d'urbanisation, composé de bâtiments disparates dont certains dans un état de vétusté avancée.

Le projet permet de restructurer la forme urbaine de ce secteur et de participer à la dynamique d'aménagement du quartier autant par le nombre de logements créés que par sa qualité architecturale ainsi que par les commerces et services qu'il proposera.

Il s'agit d'un projet contraint par son site, en particulier au niveau des coteaux touchés par le risque de mouvement de terrain, mais également dans les modalités de mise en œuvre et d'équilibre du bilan.

L'architecture du projet doit permettre d'afficher l'aspect architectural, urbain et paysager du quartier et de participer à son image novatrice et à son inscription dans une démarche durable de l'aménagement :

- projet économe en surface, tout en gardant une densité moyenne à forte, en cohérence avec les abords du site,
- aménagement d'une « dent creuse » entre deux sites densément bâtis,
- prise en considération des aspects paysagers et environnementaux du site, notamment avec les vues à préserver vers les coteaux,
- prise en compte du développement durable permettant également de donner une réelle plus-value au quartier par la production de logements respectant l'environnement.

II - DEVELOPPEMENT DURABLE

L'opération d'aménagement du site Jeanne d'Arc est clairement orientée *développement durable* dans sa conception et son management, la qualité des bâtiments, la gestion de l'eau (pluviale, EU, AEP), la gestion des déchets (chantiers et ménagers), de l'énergie mais également sur la dimension sociale et urbaine de cette orientation.

Un soin particulier sera apporté à la réalisation de bâtiments économes en consommation énergétique. Ainsi, le **bâtiment sera conforme à la RE 2020.**

Cette réglementation thermique poursuit les objectifs visant l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.

La RE2020 élargie son champ d'application, renforce ces exigences sur l'efficacité des équipements et incite à l'autoconsommation de productions électriques et à la récupération de chaleur. La RE2020 doit permettre de construire des bâtiments qui consomment moins mais aussi qui utilisent des énergies moins carbonées.

Parmi les principales exigences :

- optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre ;
- la limitation de la consommation d'énergie primaire ;
- limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations ;
- la limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique ;
- la limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale.

En hiver, la stratégie de conception aura pour objectif de maximiser les apports naturels d'énergie et de limiter les pertes liées à l'architecture

En été, la stratégie de conception aura pour objectif de minimiser les apports en énergie et de dissiper la chaleur.

Ce niveau de certification environnementale sera exigé dans le cahier des charges de cession des terrains.

Dans la RE 2020, les besoins en refroidissement seront systématiquement comptés, que le bâtiment soit climatisé ou non. Le Bbio max sera de :

- 63 points en Maisons Individuelles (MI)
- 65 points en Logements Collectifs (LC)

Ces seuils sont l'équivalent d'une baisse de 20 à 30% des besoins par rapport à la RT 2012.

L'indicateur relatif aux consommations conventionnelles d'énergie primaire du bâtiment inclut désormais le chauffage, refroidissement, ECS, éclairage et auxiliaires de ventilation et de distribution), mais aussi les consommations associées aux déplacements internes des occupants (ascenseurs ou escalators), éclairage et ventilation des parties communes et éventuels parkings.

Le Cep max sera de :

- 75 kWhep/m²/an en Maisons Individuelles (MI)
- 85 kWhep/m²/an en Logements Collectifs (LC)

L'indicateur relatif à la part non renouvelable (Cep,nr) représentant la consommation conventionnelle du bâtiment, donne comme valeurs maximales :

- 55 kWhep/m²/an en MI
- 70 kWhep/m²/an en LC

Enfin l'impact sur le changement climatique (IC) et l'indicateur Degrés-Heures (DH), permettent d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre relatives aux produits de construction et équipements sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment ; et la durée et l'intensité des périodes d'inconfort d'été sur une année, lorsque la température intérieure d'un bâtiment est supposée inconfortable.

Les exigences de résultats imposées par la RE 2020 poursuivent entre autre les objectifs suivants :

- **l'efficacité énergétique du bâti :**

L'exigence d'efficacité énergétique impose une limitation simultanée du besoin en énergie pour les composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage), imposant ainsi son optimisation indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

- **la consommation énergétique du bâtiment :**

L'exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs) impose le recours à des équipements énergétiques performants, à haut rendement.

- **le confort lors de forte chaleur dans les bâtiments non climatisés.**

Ainsi dans le cadre du projet seront particulièrement soignés les éléments suivants :

- isolation thermique renforcée avec fenêtres de grande qualité,
- suppression des ponts thermiques,
- très bonne étanchéité à l'air,
- ventilation double flux et récupération de chaleur sur air vicié,
- énergie solaire,
- limitation des consommations d'énergie des appareils ménagers.