ÉCO VALLÉE
EPA PLAINE DU VAR

CONSEIL D'ADMINISTRATION
3 novembre 2015

DELIBERATION N° 2015-014

ZAC Nice Méridia
Réitération demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
à la suite du rapport du commissaire enquêteur

Vu le décret n° 2015-982 du 31 juillet 2015 modifiant le décret n° 2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Ecovallée - Plaine du Var,

Vu l'arrêté de la Ministre de l'égalité des territoires et du logement portant nomination de M. Pascal GAUTHIER en qualité de directeur général de l'EPA plaine du Var à compter du 2 Septembre 2013,

Vu le protocole de partenariat 2011-2026 pour l'OIN Eco-Vallée conclu le 12 mars 2012 entre l'Etat, le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Conseil Général des Alpes Maritimes, la Métropole Nice Côte d'Azur, la ville de Nice et l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var,

Vu la délibération n°2015-007 en date du 9 juillet 2015 portant approbation du Projet Stratégique et Opérationnel de l'Eco-Vallée et son programme prévisionnel d'aménagement (PPA), au sein desquels est inscrite l'opération prioritaire de Nice Méridia,

Vu l'arrêté préfectoral de création de la ZAC Nice Méridia en date du 6 août 2013,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPA n°2014-035 en date du 23 octobre 2014 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Nice Méridia et autorisant le Directeur Général de l'EPA à solliciter Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes afin d'obtenir l'approbation du programme des équipements publics,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPA n°2014-036 en date du 23 octobre 2014 portant sur la saisine de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes pour l'organisation de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Nice,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 18 mars 2015 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC Nice Méridia,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 20 avril 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe du 8 juin au 8 juillet 2015,

Considérant le rapport de Monsieur le Commissaire enquêteur remis à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 7 août 2015 et ses avis motivés :

- favorable avec deux recommandations sur l'utilité publique du projet,
- favorable, avec une réserve et cinq recommandations sur la mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme de Nice

Considérant les propositions motivées de modifications apportées par l'EPA à la pièce 2 du dossier de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Nice et le mémoire en réponse (partie 5 de la pièce 2B – rapport de présentation), transmis par l'EPA à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes par courrier du 26 août 2015, en réponse à la réserve du commissaire enquêteur sur le dossier de mise en compatibilité du PLU,

Considérant que les propositions motivées de modifications apportées au dossier de mise en compatibilité à la suite des conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur ne sont pas de nature substantielle et permettent de lever la réserve exprimée par celui-ci sur la mise en compatibilité du PLU de Nice,

Considérant le dossier modifié de mise en compatibilité du PLU de Nice, transmis par monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes à la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 27 août 2015 et reçu par celle-ci le 31 août 2015,

Considérant l'avis de la Métropole Nice Côte d'Azur réputé favorable au 31 octobre 2015 sur le dossier de mise en compatibilité du PLU de Nice modifié tel que transmis à la Métropole par courrier du 27 août 2015,

Considérant le courrier de monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 16 octobre 2015 confirmant à l'EPA que ces modifications apportées au dossier de mise en compatibilité du PLU de Nice, en réponse à la réserve accompagnant l'avis favorable du commissaire enquêteur, recueillent son approbation,

Considérant que, par ce-même courrier, monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a indiqué qu'il appartiendra au Conseil d'administration de l'EPA de prendre acte de l'avis réputé favorable de la Métropole Nice Côte d'Azur, de confirmer l'intérêt général de l'opération et de réitérer la demande de déclaration d'utilité publique compte tenu des modifications et des compléments apportés au dossier de mise en compatibilité du PLU de Nice, prenant en considération la réserve et les recommandations du commissaire enquêteur,

Considérant l'intérêt général du projet objet de la ZAC Nice Méridia, impulsant une nouvelle dynamique économique et sociale à l'échelle départementale voire nationale ou internationale, notamment par l'accueil d'entreprises innovantes, d'actifs, d'étudiants et de nouveaux résidents, dans une démarche « d'éco-exemplarité » et de mixité sociale,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L123-14-2 et R.123-23-1,

Vu le Code de l'environnement et notamment son article L123-16,

Vu le rapport de présentation établi aux fins du présent Conseil d'administration et joint à la présente délibération,

Vu les débats en séance,

Le Conseil d'Administration :

- prend acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur et de ses recommandations sur l'utilité publique du projet ;

- prend acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur, de sa réserve et de ses recommandations sur la mise en compatibilité du PLU de Nice ;

- prend acte que les modifications apportées à la partie du dossier relative à la mise en compatibilité du PLU de Nice recueillent l'approbation de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes ;

- prend acte de l'avis réputé favorable de la Métropole Nice Côte d'Azur, au 31 octobre 2015, sur le dossier de mise en compatibilité modifié, tel que transmis par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes à la Métropole par courrier du 27 août 2015 ;

- confirme l'intérêt général du projet objet de la ZAC Nice Méridia ;

- réitère la demande de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Nice Méridia emportant mise en compatibilité du PLU de Nice, compte tenu des modifications et des compléments apportés à la partie du dossier relative à la mise en compatibilité du PLU de Nice prenant en considération la réserve et les recommandations du commissaire enquêteur assorties à son avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de Nice.

Le Président du Conseil d'Administration

Christian TORDO

Annexes :
- rapport de présentation
- rapport du commissaire enquêteur
- dossier de DUP intégrant le dossier de mise en compatibilité du PLU modifié

CONSEIL D'ADMINISTRATION
3 novembre 2015

- Point n° 05 -

ZAC Nice Méridia
Réitération demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à la suite du rapport du commissaire enquêteur

Rapport de présentation

I Contexte

L'Etablissement Public d'Aménagement Ecovallée - Plaine du Var, créé par décret n°2008-773 du 30 juillet 2008, est en charge de la mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Eco-Vallée, et donc de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et la valorisation des espaces compris à l'intérieur du périmètre OIN.

Conformément à la stratégie d'aménagement et de développement durables formalisée, dans le projet de territoire de l'Eco-Vallée, adopté par le conseil d'administration de l'EPA le 19 décembre 2011 et en application du protocole de partenariat financier signé le 12 mars 2012, l'EPA a été chargé notamment de mener à bien quatre opérations d'aménagement dans les quinze prochaines années :

- le Grand Arénas sur la commune de Nice,
- Nice Méridia sur la commune de Nice,
- La Baronne sur les communes de La Gaude et de Saint-Laurent-du-Var et dans le cadre du pôle inter-rive de La Baronne-Lingostière, quartier de Nice,
- l'éco-quartier de Saint-Martin-du-Var.

Ces périmètres opérationnels s'intègrent pleinement au cadre de réflexion, de principes et d'action que constitue le projet de territoire. Leur localisation et leur programmation urbaine ont été identifiées afin de produire un effet de levier maximal sur l'aménagement de la plaine, sur le développement économique de l'ensemble de l'Eco-Vallée et de l'aire urbaine niçoise et d'enclencher la nécessaire restauration des grands équilibres écologiques.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'EPA a élaboré son Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) en prenant en compte d'une part les « Orientations Stratégiques de l'Etat » et d'autre part les documents de planification et d'urbanisme portés par les collectivités territoriales sur leur territoire. Cette élaboration s'est faite dans le cadre d'une concertation élargie, aussi bien avec le grand public qu'avec le monde associatif, les socio-professionnels et les institutions concernées. Il comprend trois parties, le diagnostic, la stratégie, et le programme prévisionnel d'aménagement.

La stratégie de l'établissement est construite, à partir du diagnostic, et porte sur des thèmes structurant pour le développement du territoire tels que la prise en compte de l'environnement, la préservation des ressources et la gestion des risques naturels, mais aussi les réponses à apporter en matière de transport et déplacement, production de logements adaptés et développement d'une offre économique complète.

Le PSO a été approuvé le 9 juillet 2015 par le conseil d'administration de l'EPA.

II La ZAC Nice Méridia

Opération prioritaire de l'EPA, Nice Méridia a l'ambition de jouer, au travers de la création d'un quartier urbain mixte, un rôle essentiel dans la dynamique d'ensemble pour une forte diversification de l'économie azuréenne dans les domaines de l'innovation (notamment technologique) et du développement endogène en vue de créer des emplois et de nouvelles entreprises à partir du tissu économique existant (réalisation de pépinières pour entreprises, d'hôtels pour entreprises, etc.).

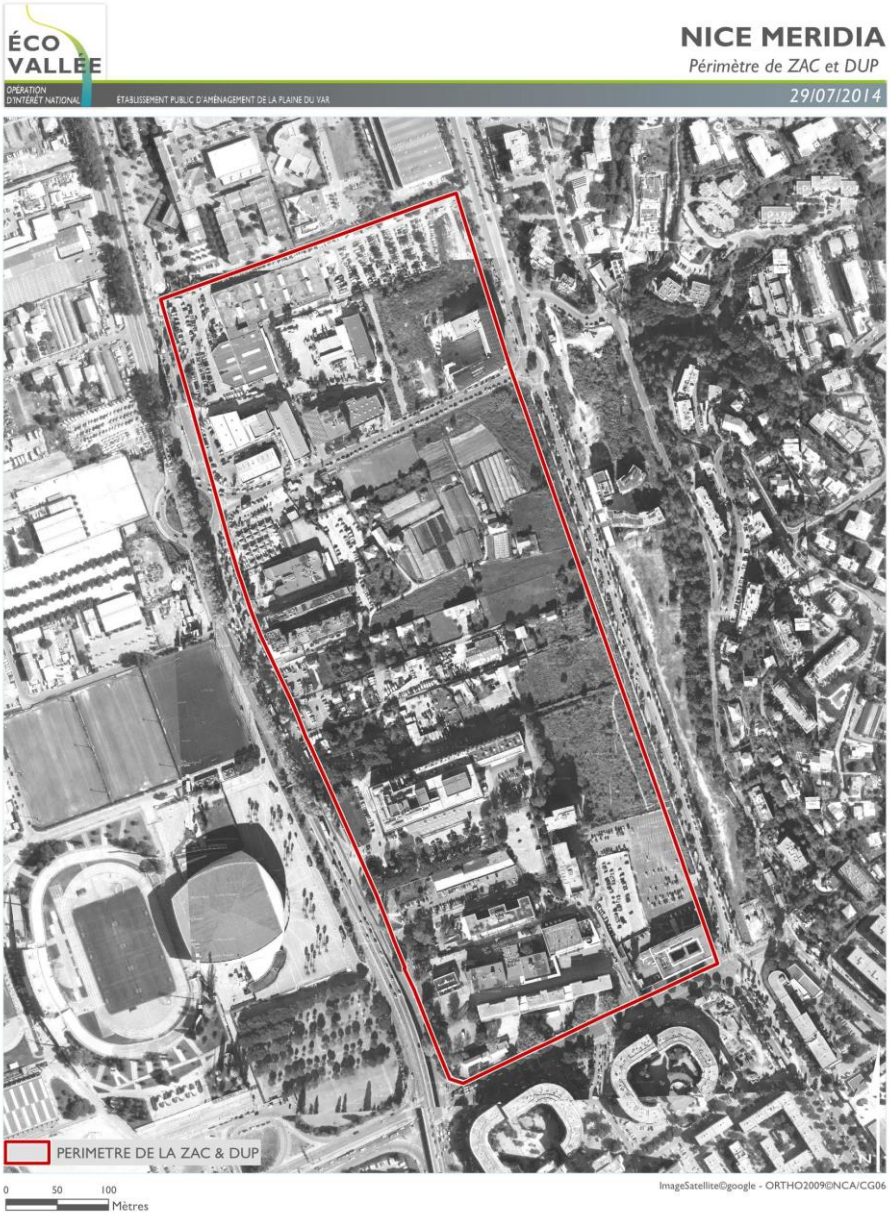
Ainsi, l'EPA Plaine du Var et ses partenaires souhaitent développer, sur cette opération, le concept de « technopole urbaine » qui, par son contenu, son organisation spatiale, son mode de fonctionnement, vise à associer les avantages spécifiques aux technopoles généralement périurbaines (R&D, formation supérieure, "fertilisation croisée", création de nouvelles entreprises...) aux bénéfices tirés d'une localisation dans un véritable tissu urbain dense : mixité des fonctions (logements, commerces, services, activités), accès en transports en commun, réduction des distances de déplacement domicile-travail, vitalité urbaine en dehors des horaires de bureau, proximité et qualité d'une offre commerciale, de sports et d'animation. Aussi, l'organisation spatiale et le mode de fonctionnement du site seront-ils déterminants afin que l'attractivité et le processus de développement des entreprises technologiques restent optimaux en milieu urbain dense, mixte et diversifié.

Symbole d'une ville créative et accueillante, Nice Méridia proposera un espace urbain de haute qualité qui favorise les interactions et les lieux d'échanges, mais aussi du logement notamment pour actifs, étudiants, chercheurs, des activités récréatives et culturelles, des services de proximité… Du fait de ses ambitions, cette opération a, en outre, vocation à faire œuvre d'exemplarité en termes de prise en compte de la biodiversité en milieu urbain et de tout ce qui concourt à la création de la ville de demain.

Le programme de construction de la ZAC prévoit de réaliser, sur 24 ha, environ 347 000 m² de surface de plancher (SP) répartis ainsi :

- 177 000m² de SP de logement en locatif social, accession aidée, accession et locatif libre,
- 58 000 m² de SP de bureaux,
- 38 000 m² de SP de laboratoires de recherche et de développement,
- 17 000 m² de SP d'hôtellerie et de commerces et de services de proximité,
- 21 000 m² de SP d'activités et de showrooms,
- 36 000 m² de SP d'équipements à vocation d'enseignement (dont crèche, groupe scolaire, bâtiments universitaires et Campus Régional de l'apprentissage).

III Périmètre de la DUP



IV Cadre de l'intervention foncière

Un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD) a été instauré par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2009, sur 3.000 ha environ de la plaine du Var, assorti d'un droit de préemption dont l'EPA était titulaire, et l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA globalement délégataire.

Par la suite, le secteur de Nice Méridia a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant création d'une ZAD en date du 21 juin 2011.

La ZAC Nice Méridia a été créée par l'arrêté préfectoral du 6 août 2013. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le CA de l'EPA le 23 octobre 2014 et l'arrêté préfectoral d'approbation du Programme des Equipements Publics (PEP) a été pris par monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes le 18 mars 2015.

L'EPF PACA agit notamment dans le cadre de la convention d'intervention foncière en phase réalisation sur le site de la ZAC Nice Méridia, signée le 17 janvier 2014. Cette convention est issue de la convention d'intervention foncière sur les ZAD

dans le périmètre de l'OIN Eco-Vallée phase anticipation signée le 17 novembre 2011 entre l'EPA Plaine du Var, la Métropole Nice Côte d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Commune du Broc, aujourd'hui intégrée à la Métropole Nice Côte d'Azur, et l'EPF PACA.

L'EPF PACA assure pour le compte de l'EPA Plaine du Var l'entière maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des opérations retenues dans le cadre de la ZAC Nice Méridia. Ainsi, intervenant comme opérateur foncier, l'EPF PACA se portera acquéreur, soit par voie amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation, des biens privés à acquérir.

L'EPF PACA assurera la revente à l'EPA Plaine du Var, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, des biens acquis dans le cadre de la convention suscitée.
Les cessions interviendront par tranches opérationnelles ou à la demande de l'EPA en fonction de l'état d'avancement de la maîtrise foncière (acquisition par voie amiable ou par expropriation) et du calendrier opérationnel de la ZAC.

V La procédure et le dossier d'enquête publique

5.1 La procédure d'enquête publique

La réalisation du projet urbain de Nice Méridia suppose :
- La déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC Nice Méridia
- La mise en compatibilité du PLU de la commune de Nice sur le territoire de laquelle est réalisé le projet de la ZAC Nice Méridia.

Afin d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, l'EPA Plaine du Var doit avoir recours à la procédure d'expropriation publique. C'est pourquoi la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Nice Méridia est nécessaire à la réalisation du projet.

En outre, dans la mesure où l'opération envisagée ne respecte pas les dispositions actuelles du PLU de la commune de Nice, la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme est requise.

Ces deux procédures administratives nécessitent, conformément aux articles L 123-14-2 et R 123-23-1 du code de l'urbanisme l'organisation d'une enquête publique effectuée dans les conditions prévues par le code de l'environnement.

L'enquête poursuit ainsi divers objectifs :
- informer le public sur le projet,
- recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée par l'EPA Plaine du Var et associer les citoyens à la décision administrative,
- apporter au commissaire enquêteur les éléments d'information qui lui seront utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique de ce projet,
- parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de manière à permettre à l'EPF PACA d'acquérir les immeubles à définir dans le dossier parcellaire en application du Code de l'Expropriation,
- mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de Nice avec le projet.

5.2 Le dossier d'enquête publique

Le CA de l'EPA a sollicité, par délibération du 23 octobre 2014, l'organisation par le préfet d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le dossier d'enquête publique était composé des trois pièces suivantes :

- Pièce 1 : dossier d'enquête préalable à la DUP :
- Pièce 2 : dossier de mise en compatibilité du PLU de Nice :
- Pièce 3 : étude d'impact.

Ce dossier a fait l'objet d'une enquête publique, qui s'est déroulé dans la période du 8 juin au 8 juillet 2015, en deux lieux distincts :

- A la mairie annexe de l'Arénas, 103 boulevard René Cassin à Nice
- Au forum de l'urbanisme et d'architecture, 1 place Yves Klein à Nice

Durant cette enquête publique, 52 personnes ont consigné leurs observations sur les registres mis à leur disposition. Un peu plus de la moitié des avis sont favorables au projet, les autres ont émis des observations dont trois ayant demandé au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable.

Le commissaire enquêteur a remis, en date du 7 août à monsieur le préfet des Alpes-Maritimes, son rapport et ses conclusions motivées. Après avoir souligné la qualité du dossier, le commissaire enquêteur émet un avis favorable tant sur l'utilité publique que sur la mise en compatibilité. L'avis favorable sur l'utilité publique est assorti de deux recommandations et celui sur la mise en compatibilité du PLU est assorti d'une réserve et de cinq recommandations.

Le présent rapport a pour objectif de présenter les modifications apportées au dossier de mise en compatibilité du PLU de Nice (pièce 2 du dossier de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU), notamment afin de lever la réserve du commissaire enquêteur et de réitérer la demande de déclaration d'utilité publique de la part de l'EPA.

VI Les modifications apportées

Afin de tenir compte de la réserve et des recommandations formulées dans les conclusions du commissaire enquêteur, l'EPA plaine du Var a souhaité proposer des réponses adaptées qui motivent les modifications nécessaires à apporter au dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU. Ces réponses sont reprises dans un mémoire qui a été intégré en partie 5 de la pièce 2B - rapport de présentation, du dossier de DUP.

Ces modifications ont été proposées en concertation étroite avec les services de la métropole Nice Côte d'Azur ainsi que ceux de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et les propositions de modification ont été transmises à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes par courrier en date du 26 août 2015.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-23-1 du code de l'urbanisme, le préfet a ensuite transmis le dossier modifié à la Métropole Nice Côte d'Azur le 27 août 2015 afin de recueillir son avis sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Nice. Si celle-ci ne s'est pas prononcée dans un délai de deux mois, elle est réputée avoir donné un avis favorable.

6.1 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia en formulant, toutefois, deux recommandations auxquelles l'EPA apporte les réponses suivantes :

- Animation et ouverture du quartier
Le commissaire enquêteur recommande que cela soit organisé et qu'il soit réfléchi dès à présent aux modalités à mettre en œuvre pour parvenir efficacement aux animations économiques et sociétales du secteur.

Réponse EPA :
Dès les premières réflexions, le projet a pris en compte la nécessité d'être ouvert sur son environnement tant vis-à-vis du quartier des Moulins que des autres secteurs limitrophes de la ZAC. C'est ainsi que dans le cadre de la consultation de maîtrise d'œuvre urbaine lancée par l'EPA en 2011, les études ont porté sur le périmètre opérationnel de la ZAC, représentant 24 ha., mais aussi sur un périmètre élargi, d'environ 200 ha., afin d'intégrer dans la réflexion une cohérence d'aménagement bien plus large que le seul périmètre de la ZAC. Ce périmètre intégrait notamment le secteur des Moulins et les franges des coteaux. Un travail collaboratif est effectué régulièrement avec les partenaires de l'EPA et plus spécialement la Ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur en charge, via sa direction du renouvellement urbain, du secteur des Moulins qui fait l'objet d'un programme financé par l'ANRU.

- Favoriser la vie culturelle
Le commissaire enquêteur recommande à l'aménageur, à la Métropole et à la Ville de Nice de favoriser les activités culturelles et artistiques dans la ZAC tant du point de vue de la pratique que de la consommation.

Réponse EPA :
La proximité des équipements municipaux (ANIMANICE) de Saint-Augustin et de Sainte-Marguerite, tous les deux compris dans un périmètre de 1km à 1,5km du centre de la ZAC, doit permettre de répondre à cette demande, dans un premier temps. Il n'est pas exclu que d'autres espaces soient créés à proximité immédiate de l'opération.
Le cœur de quartier comprend dans sa programmation des locaux d'activités, plus spécialement de services et commerces de proximité, sachant que rien ne s'oppose à l'installation d'autres activités telles qu'ateliers d'artistes ou galeries. De plus, l'espace public au droit des parcs et jardins est également disponible pour accueillir des expositions (temporaires ou permanentes).

6.2 La Mise en Compatibilité du PLU

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de Mise en Compatibilité du PLU de Nice sur l'emprise de la ZAC Nice Méridia en formulant une réserve et cinq recommandations auxquelles l'EPA a proposé d'apporter les réponses suivantes :

- La réserve du commissaire enquêteur porte sur la question des libertés laissées à l'aménageur
Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) doivent encadrer au plus près les libertés laissées à l'aménageur, dans le respect de la volumétrie du projet retenu et des intentions exprimées notamment pour le logement social, y compris sur les terrains déjà maîtrisés par l'aménageur ou son représentant.

Je laisse le soin à l'aménageur de proposer les modalités les mieux adaptées à la levée de la réserve, pour ma part, et à titre indicatif, je préconise en particulier:

- Que les zooms sectoriels de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) couvrent la totalité de la ZAC ;
- Qu'un plan des volumétries autorisées fixe des règles de hauteur nuancées et en rapport avec les intentions du projet lauréat ;
- Que les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux soient fixées à la parcelle pour la partie centrale de la ZAC.

Réponse EPA :
Ainsi que le préconise le commissaire enquêteur, le plan des secteurs qui figure dans l'orientation particulière d'aménagement (OPA) couvre la totalité de la ZAC par la création d'un secteur 3.
En outre, la carte qui précise la destination programmatique des ilots est ajoutée dans l'OPA en page 24. Cette carte est intitulée « Ilots et espaces publics projetés de la ZAC ».

En matière de volumétrie, l'EPA propose une modification du règlement. Le point 10.1 de l'article 10 du règlement est ainsi libellé :
La hauteur du bâtiment est mesurée jusqu'à l'égout du toit, soit à partir du terrain naturel ou du terrain subsistant à l'issue des travaux s'il reste excavé et apparent, soit à compter de la côte future des voies bordant le terrain ; la hauteur maximale autorisée sera la plus haute des deux. (Inchangé)
La hauteur des bâtiments et des constructions est limitée à 35 m pour l'ensemble des constructions. (ajouté)
Toutefois sur une emprise inférieure ou égale à 30% du terrain d'assiette du projet, cette hauteur peut atteindre 55m pour les constructions à destination principale d'habitation ou d'hébergement hôtelier. (ajouté)

En outre, afin de préciser la volumétrie projetée à l'échelle de la ZAC, et ce pour les seules constructions à destination de logement, trois groupes de hauteurs des constructions sont définis.
Ainsi, un pourcentage de la surface de plancher affectée au logement est fixé pour chaque groupe de hauteur défini.
Cette répartition est figurée par le tableau suivant :

Hauteur des constructions exprimée par tranche	*Surface de logement exprimée en pourcentage*
Inférieure à 20 m	*x%*
Entre 20 et 35 m	*x%*
Entre 35 et 55 m	*x%*

Ex : x% de la SP logement du secteur 1 seront réalisés dans une construction dont la hauteur sera comprise entre 20 et 35 mètres

Un tableau de ce type sera intégré pour chaque secteur de l'OPA.
Il s'agit d'un engagement pris par l'EPA dans les observations de l'EPA aux mentions consignées dans les registres (cf. p69 du rapport du commissaire enquêteur).

En matière de réalisation de logements sociaux,
Le secteur 3 de l'OPA qui couvre la partie centrale du périmètre reprend la disposition qui est appliquée sur les deux autres secteurs :
« Au sein de ce secteur, l'offre de logements sera développée avec une nécessaire mixité sociale : 35% minimum de la surface de plancher des logements sera affectée à des logements locatifs sociaux. De plus afin d'élargir l'offre de

logements pour l'accession privée, 20% minimum de la surface de plancher des logements sera affectée à des logements à prix maîtrisés. »

En outre, afin de rendre lisibles les projets de l'aménageur en matière de réalisation de logements sociaux, le plan directeur du PLU est modifié pour faire apparaitre, dans le secteur n°3, des SMS sur les terrains maitrisés par l'EPA ou l'EPF et affectés au logement.
La liste des servitudes de mixité sociale (pièce 5-2-2) est complétée en conséquence.

A titre d'information, l'EPA souhaite apporter certaines précisions sur le positionnement des SMS ajoutées au sein du périmètre de la ZAC. En effet, il faut noter que tous les terrains maîtrisés par l'aménageur ne sont pas concernés par cette servitude en raison soit de la nature des terrains destinés à recevoir des espaces publics (voiries, parcs et jardins), soit de la vocation donnée à certains ilots (cf. carte « Ilots et espaces publics projetés de la ZAC » de l'OPA) :
Dans le secteur 2, le long de l'avenue Simone Veil et au nord du commissariat de police le projet prévoit d'installer le campus régional d'apprentissage porté par la CCI. Ce projet étant en phase de concours de maîtrise d'œuvre, il n'est pas possible à ce stade d'identifier précisément une SMS sur ce terrain. Toutefois, il faut noter que ce projet développera un programme résidentiel de 100 logements pour jeunes alternants ainsi que 47 logements locatifs sociaux.
Au nord du campus, un immeuble de bureaux « The Crown » et un parking silo sont actuellement en phase travaux.
Encore plus au nord du parking silo, le projet prévoit la réalisation par l'université de l'Institut Méditerranéen du Risque de l'Environnement et du Développement Durable (IMREDD) ainsi qu'un nouvel immeuble de bureaux le long de l'avenue Simone Veil. De même, à l'ouest de l'IMREDD et le long du cours de l'université, le projet prévoit le développement d'un Eco-campus porté également par l'université. Ces projets sont donc sans logement.
Dans le secteur 3, au cœur du quartier et le long du parc Robini, le projet prévoit d'installer le pôle intergénérationnel constitué d'un pôle enfance (une école de 10 classes et une crèche de 40 places) porté par la Ville de Nice et d'un Centre Multi-Accueil pour Personnes Agées (CMAPA) porté par le CCAS. Ce projet étant en phase de concours de maîtrise d'œuvre, il n'est pas possible à ce stade d'identifier précisément une SMS sur ce terrain. Toutefois, il faut noter que ce projet développera différents programmes résidentiels (EHPAD, logements foyer…) dont les modalités de financement ne sont pas complètement arrêtées à ce jour.

En outre, le commissaire enquêteur émet cinq recommandations portant sur :

- La question de la pleine terre pour le campus Régional de l'Apprentissage
Le commissaire enquêteur recommande de laisser cette dernière possibilité ouverte**.**

Réponse EPA
L'EPA souhaite maintenir, à ce stade, la prescription demandée à la CCI quant au respect du taux de 25% d'espaces verts (10% végétalisé et 15% en pleine terre) pour le projet de campus de l'apprentissage pour les raisons suivantes :

1. *La CCI dispose du plus grand lot de la ZAC (8.500 m² de terrain) et les faisabilités qui ont été étudiées avec la CCI et son programmiste ont permis de vérifier que ces pourcentages étaient atteignables.*

2. *L'EPA n'a pas souhaité demander à la CCI d'aller au-delà de ces pourcentages en raison des contraintes du projet (ateliers mécanique auto en RdC, espaces de stationnement enterrés).*
3. *Ces conditions ne seront pas imposées pour chaque projet, puisque l'OPA indique le pourcentage qui doit être respecté à l'échelle de la ZAC et non lot par lot. Elles sont toutefois adaptées pour chaque lot en fonction des contraintes de chaque projet. Certains lots seront moins sollicités, mais d'autres pourront l'être davantage.*

- Nice-Matin
Le commissaire enquêteur recommande que soit également prévue la possibilité d'une opération de démolition/construction.

Réponse EPA
Dans l'Article UDn 1 qui dispose des « occupations et utilisations du sol interdites », ne figure pas les opérations de démolition/construction. Elles sont donc autorisées de façon implicite.

- La question des règles applicables aux servitudes de mixité sociale
Le commissaire enquêteur recommande de préciser qu'il s'agit des surfaces de plancher de logement.

Réponse EPA
La recommandation du commissaire enquêteur est intégrée et les documents sont modifiés en conséquence pour préciser qu'il s'agit des surfaces de plancher de logement (tableau des servitudes de mixité sociale et OPA, notamment).

- La question des espaces verts
Le commissaire enquêteur recommande que ces règles soient précisées.

Réponse EPA
En premier lieu, et pour éviter une confusion liée à la rédaction du deuxième alinéa de l'article 1.1.3 du rapport de présentation, l'EPA a procédé à la suppression de ce paragraphe dans le dossier final. Toutefois, afin d'expliquer ce ratio de 39%, il convient de préciser qu'il concernait, pour les auteurs du projet, les espaces paysagers, tels que définis au titre I, dispositions générales, du PLU (article 11-9 : espaces libres)

L'article 11-9 du titre 1, dispositions générales, du PLU de Nice définit les espaces libres qui sont de deux types, les espaces verts et les espaces paysagers – constitués eux-mêmes de parties minérales et végétales.
Dans les espaces verts, il distingue :

a) *les espaces verts de pleine terre ne comportant aucune construction au-dessous*
b) *les espaces végétalisés sur toiture ou sur dalle avec au moins 80 cm de terre.*

Ce sont bien ces dispositions générales du règlement reprises dans le rapport de présentation qui s'imposent. A cet égard, l'article 11 des dispositions générales, correctement nommé dans le rapport de présentation, ne l'était pas dans le règlement où il portait le numéro 12. Cette erreur matérielle est donc corrigée.

Ainsi l'EPA propose que l'alinéa 9 de l'article 11 des dispositions générale ne soit pas modifié dans la mesure où il reprend les définitions appliquées dans le reste du PLU du Nice.

En outre l'EPA propose une nouvelle rédaction plus précise du paragraphe de l'OPA qui concerne ces dispositions.

<u>Espaces verts</u>
Les espaces verts représenteront une superficie minimale de 25% de la surface de l'ensemble des ilots définis par la carte « Ilots et espaces publics projetés de la ZAC »
La surface d'espace vert résultant de l'objectif défini ci-dessus s'impose à l'échelle de l'ensemble des ilots de la ZAC et non lot par lot.
Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la surface de l'ensemble des ilots définis par la carte « Ilots et espaces publics projetés de la ZAC ».
La surface d'espace vert en pleine terre résultant de l'objectif défini ci-dessus s'impose à l'échelle de l'ensemble des ilots de la ZAC et non lot par lot.
Les surfaces espace vert en pleine terre réalisées dans l'espace public au sein des parcs linéaires contribueront à atteindre l'objectif de surface d'espace vert en pleine terre définit ci-dessus. »

- Les règles de stationnement
Le commissaire enquêteur recommande que les mêmes règles de stationnement relatives au logement, alignées sur celles du logement social, soient appliquées sur l'ensemble de la ZAC. Le commissaire enquêteur suggère également d'augmenter sensiblement les obligations relatives aux stationnements 2 roues et pour ce qui concerne les possibilités de charge des batteries des véhicules à traction électrique.

Réponse EPA
Le commissaire enquêteur recommande que les mêmes règles de stationnement s'appliquent à tous les types de logements. Toutefois, dans le PLU de Nice, les normes de stationnement définies à l'article 12, distinguent pour l'ensemble des zones urbaines U (à l'exception de la zone UF destinée aux équipements publics) le logement social des autres logements.
Il ne semble pas opportun de supprimer cette distinction sur la ZAC Nice Méridia alors même que l'aménageur affiche clairement sa volonté d'exemplarité en matière de mixité sociale.
En outre, cette distinction conduit implicitement à ce que le déficit éventuel de places de stationnement puisse être compensé par la seule production liée au logement libre.
Concernant le stationnement des 2 roues, le ratio appliqué à Nice, et par suite à la ZAC, semble suffisant ; il est de plus compatible avec les dispositions du PDU. En outre, il est prévu de réaliser du stationnement sur voie publique qui vient compléter l'offre constituée par les « vélos bleus ».

6.3 Les autres corrections liées aux conclusions du commissaire enquêteur

Afin d'harmoniser les différentes pièces du dossier et pour tenir compte des conclusions du commissaire enquêteur au dossier de mise en compatibilité du PLU, l'EPA propose d'apporter les précisions et corrections suivantes :

- Des dispositions moins contraignantes, au moins en apparence, qui s'appliquent aux terrains déjà maîtrisés par l'aménageur ou l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA.
En complément, comme indiqué ci-dessus, de la création d'un secteur n°3 dans l'OPA et de nouvelles servitudes de mixité sociales appliquées aux terraines propriétés de l'EPA ou de l'EPF qui ont vocation à accueillir du logement,

concernant le pourcentage minimum de réalisation de logements sociaux affectés à l'opération, l'EPA propose de remplacer dans les documents la référence au pourcentage de la surface de plancher pour chaque opération par la référence à un pourcentage de la surface de plancher de logement.
La liste des nouvelles servitudes de mixité sociale (pièce 2C du dossier, pièce 5.2.2) est modifiée en conséquence. De plus, pour une parfaite cohérence de l'ensemble du document, les textes de présentation des zooms sectoriels sont également modifiés en conséquence.

- Modifications de numéros parcellaires.
Une erreur matérielle est corrigée dans la pièce 5.2.2 de l'OPA (liste des nouvelles servitudes de mixité sociale) quant à la référence à plusieurs numéros de parcelles des MS 171 et 172 afin notamment de tenir compte des dernières modifications cadastrales :

- *MS 171 : la parcelle OH 212 est supprimée et la parcelle OH 294 est ajoutée.*
- *MS 172 : la parcelle OH 419 est remplacée par la parcelle OH 507.*

Suite de la procédure :

La partie du dossier relative à la mise en compatibilité du PLU de Nice intégrant ces propositions de modifications effectuées afin de prendre en compte la réserve et les recommandations accompagnant l'avis favorable du commissaire enquêteur, a été transmise par l'EPA à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes par courrier du 26 août 2015.

Sur la base du dossier de mise en compatibilité du PLU de Nice préparé par l'EPA, intégrant ces modifications, monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a saisi pour avis la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 27 août 2015. Le dossier a été reçu par cette dernière le 31 août 2015.

Par courrier en date du 16 octobre 2015, monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a confirmé à l'EPA que les modifications apportées au dossier de mise en compatibilité du PLU de Nice, en réponse à la réserve accompagnant l'avis favorable du commissaire enquêteur, recueillent son approbation. Il a également indiqué qu'il appartiendra au Conseil d'administration de l'EPA de :

- prendre acte de l'avis réputé favorable de la Métropole Nice Côte d'Azur ;

- confirmer l'intérêt général de l'opération ;

- réitérer la demande de déclaration d'utilité publique compte tenu des modifications et des compléments apportés au dossier de mise en compatibilité du PLU de Nice, prenant en considération la réserve et les recommandations du commissaire enquêteur mentionnés ci-dessus.

Depuis le 31 octobre 2015, soit au terme du délai règlementaire de deux mois à compter de la réception par la Métropole Nice Côte d'Azur du dossier de mise en compatibilité modifié, transmis par monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, l'avis de la Métropole est réputé favorable.

Au vu de ces éléments, il est demandé au Conseil d'Administration de :

- prendre acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur et de ses recommandations sur l'utilité publique du projet ;

- prendre acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur, de sa réserve et de ses recommandations sur la mise en compatibilité du PLU de Nice ;

- prendre acte que les modifications apportées à la partie du dossier relative à la mise en compatibilité du PLU de Nice recueillent l'approbation de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes ;

- prendre acte de l'avis réputé favorable de la Métropole Nice Côte d'Azur, au 31 octobre 2015, sur le dossier de mise en compatibilité modifié, tel que transmis par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes à la Métropole par courrier du 27 août 2015 ;

- confirmer l'intérêt général du projet objet de la ZAC Nice Méridia ;

- réitérer la demande de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Nice Méridia emportant mise en compatibilité du PLU de Nice, compte tenu des modifications et des compléments apportés à la partie du dossier relative à la mise en compatibilité du PLU de Nice prenant en considération la réserve et les recommandations du commissaire enquêteur assorties à son avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de Nice.

La délibération du conseil d'administration de l'EPA sera ensuite transmise à monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes afin que soit prononcée la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Nice.

Enquête publique

préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation

de la ZAC Nice Méridia

et portant sur la mise en compatibilité du PLU

de la commune de Nice

Projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia

Rapport d'enquête du 6 août 2015

Commissaire enquêteur : Denis GRIDEL

Enquête publique du lundi 8 juin au mercredi 10 juillet 2015

Partie commune du rapport

de l'enquête publique

préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation

de la ZAC Nice Méridia

et portant sur la mise en compatibilité du PLU

de la commune de Nice

Nomenclature d'ensemble du rapport

Le présent rapport comprend 145 pages et est composé de 4 parties :

- Un rapport commun aux deux enquêtes.
- Les conclusions et avis relatifs à la Déclaration d'Utilité Publique.
- Les conclusions et avis relatifs au projet de mise en compatibilité du PLU de Nice.
- Les pièces annexées.

Rapport commun page 002

-nomenclature d'ensemble du rapport page 003

-objet de l'enquête et cadre juridique page 005

- Insertion de l'enquête publique dans la procédure page 008

-publicité et affichage de l'enquête page 009

-composition du dossier d'enquête page 011

-examen de l'avis de l'Autorité environnementale page 013

-déroulement de l'enquête page 020

- observations relatives à la DUP et réponses page 024

- au Forum d'urbanisme et d'architecture page 025

-à la mairie annexe de l'Arénas page 049

- observations relatives au projet de PLU et réponses page 064

- au Forum d'urbanisme et d'architecture page 065

-à la mairie annexe de l'Arénas page 068

-observations personnelles du commissaire enquêteur page 075

Enquête préalable à la DUP page 080

-objet et contenu du dossier page 081

-conclusions page 083

- et avis page 089

Projet de mise en compatibilité du PLU page 093

-objet et contenu du dossier page 094

-conclusions page 096

- et avis page 102

Pièces annexées page 107

-N°1-procès-verbal de synthèse page 108

-N°2-observations de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR relatives à la DUP page 121

-N°3-observations de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR relatives au projet de PLU page 140

OBJET ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Contexte :

L'Opération d'Intérêt National (OIN) de la plaine du Var, créée par décret N° 2008-229 du 7 mars 2008, occupe une superficie d'environ 1O OOO hectares sur 23 km du Nord au Sud, entre les premières gorges alpines et la Méditerranée, et sur 3 à 5,5 km de crête à crête des coteaux du fleuve, d'Est en Ouest.

Créé par décret N°2008-773 du 30 juillet 2008, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA Plaine du Var) a pour objectif de mettre en application les principes de l'aménagement durable sur ce vaste territoire, soit au titre de ses conseils ou avis, soit comme aménageur. Les grands principes d'aménagement et de développement sont :

- **Un aménagement plus équilibré du territoire et plus propice au développement des activités humaines** dans le cadre d'une mixité des activités et des espaces naturels et agricoles, et dans le respect des fonctionnalités écologiques identifiées en 2011 par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR dans le « Guide pour la prise en compte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques dans l'Eco-Vallée », consultable sur le site de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR.
- **L'éco-exemplarité érigée en principe fondamental de l'aménagement.** A l'échelle de la plaine un espace important est dédié aux secteurs naturels et agricoles qui organiseront des respirations entre les espaces urbanisés.
- **Des principes d'organisation d'une mobilité durable** permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper le développement urbain avec des transports publics performants.
- **Une stratégie économique ambitieuse et globale** au service de l'innovation et visant à accroitre l'internationalité du territoire azuréen mettant en œuvre une démonstration éco-exemplaire dans tous les domaines de l'aménagement du territoire.

Le rôle d'aménageur confié à l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR ne concerne actuellement que 4 secteurs estimés prioritaires pour la stratégie d'aménagement et de développement de l'Eco-Vallée et qui ont fait l'objet d'un protocole de partenariat du 12 mars 2012 pour leur financement par l'Etat, la Région PACA, le Département des Alpes-Maritimes, la Métropole Nice Cote d'Azur, la Ville de Nice et l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR, avec du Nord au Sud :

- Un éco-quartier à Saint-Martin-du-Var, face à la confluence Var-Estéron, en rive gauche du fleuve,
- Le secteur de la Baronne en rive droite, sous La Gaude et Saint Laurent du Var, destiné à recevoir les nouveaux aménagements du MIN,
- La ZAC Nice Méridia, en rive gauche, juste au Nord du quartier des Moulins, concernée par la présente enquête,
- Le Grand Arénas et le pôle multimodal, en rive gauche, au Nord de l'aéroport.

Au total ces 4 secteurs ne représentent qu'environ 1% de la superficie d l'Opération d'Intérêt National (OIN).

La ZAC Nice Méridia couvre une superficie d'environ 24 hectares bordée au Sud par le quartier des Moulins, au Nord par le lycée Thierry Maulnier et l'atelier des décors Diacosmie, à l'Est par la voie de 40 m (av. Simone Veil et bd. Slama) et à l'Ouest par le bd. Du Mercantour (M6202).

L'objectif de l'EPA Plaine du Var et de ses partenaires est d'y développer un concept de « technopole urbaine » mettant en œuvre une mixité fonctionnelle et sociale, avec la conservation de 73 200m² de Surface de Plancher (SP), la création de 347 00 m² de SP et les stationnements induits dont 3 parkings mutualisés représentant 1600 à 1700 places. Le programme des constructions prévoit, en plus de l'existant conservé, du programme Sky Valley en construction et des espaces de stationnement:

- 177 000 m² de SP de logements, dont 60% en libre,
- 58 000 m² de SP de bureaux (dont The Crown en voie d'achèvement),
- 38 000 m² de SP de laboratoires R&D,
- 17 000 m² de SP d'hôtellerie, de commerces et services de proximité,
- 21 000 m² de SP d'activités et «showroom »,
- 36 000 m² de SP d'équipements (dont université et Campus Régional de l'Apprentissage).

L'enjeu du projet réside dans une forte mixité fonctionnelle entre le logement, l'université (dont l'IMREDD), les laboratoires de recherche et développement, le Campus Régional de l'Apprentissage, des structures favorisant la création d'entreprises, des bureaux, des commerces et services, des équipements éducatifs et d'animation, des showrooms de concessionnaires automobiles. Un autre enjeu est de créer une éco-cité favorisant les déplacements internes en modes doux et externes en limitant le besoin d'utiliser un véhicule personnel à moteur thermique, de créer un endroit dense et aéré, économe en énergie.

La réalisation de ce programme nécessite, d'une part, l'acquisition de parcelles encore non maîtrisées et, d'autre part, une évolution du PLU de Nice dans lequel ce secteur est, pour une bonne partie, en périmètre d'attente.

Objet de l'enquête publique :

L'objet de cette enquête est, dune part, de donner un avis sur l'utilité publique du projet de réalisation envisagé sur le périmètre de la ZAC Nice Méridia en vue d'une éventuelle Déclaration d'Utilité Publique par arrêté du préfet des Alpes-Maritimes, permettant ainsi à l'Etablissement Public Foncier Régional PACA (EPFR PACA), mandaté par l'EPA Plaine du Var, de lancer, si nécessaire, les procédures d'expropriation, d'autre part, de donner un avis sur la pertinence des modifications du PLU de Nice proposées pour permettre la réalisation du projet envisagé sur le périmètre de la ZAC Nice Méridia.

Textes régissant l'enquête

L'enquête est principalement régie par les textes suivants :

- Le **code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** et notamment les articles :

  - L.1, L.110-1, L.112-1, L. 121-1 à L.121-5, L.122-1, L.122-4 à 7, L.241-1, L.241-2
  - R.112-4 à 6, R.121-1 et R.121-2.
- Le **code de l'environnement** et notamment les articles :
  - L.123-1, L.123-3 à 19
  - R.123-1 et suivants.
- Le **code de l'urbanisme** et notamment les articles :
  - L.123-14 et L.123-15
  - R.123-23-1.

INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

- La Ville de Nice avait déjà concerté sur un projet de zone d'activités en 2002 sur Nice Méridia.
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de 2003 a identifié la plaine du Var comme secteur à enjeu d'aménagement.
- De 2007 à 2008 une mission de préfiguration de l'Opération d'Intérêt National (OIN) a identifié les enjeux et objectifs à atteindre dans le cadre de l'Eco-Vallée.
- Dès les premières études sur l'Opération d'Intérêt National (OIN) le périmètre opérationnel de Nice Méridia a été identifié comme stratégique et inscrit comme tel dans le projet de territoire adopté en décembre 2011.
- La ZAC Nice Méridia est l'une des 4 opérations prioritaires du protocole de partenariat 2011-2016 signé le 12 mars 2012 par l'Etat, la région PACA, le Département, la Métropole NCA, la Ville de Nice et l'EPA Plaine du Var.
- En 2011 le groupement mené par l'architecte Christian Devilliers a été lauréat du concours de maîtrise d'œuvre urbaine pour le projet Nice Méridia.
- Le plan directeur sur les 24 ha de la ZAC a été produit en décembre 2012, c'est sur cette base que l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR, maître d'ouvrage de l'opération a engagé les études de conception et réalisation de la ZAC dont le projet est l'objet de la présente enquête. Les études suivantes, engagées en 2012, ont accompagné l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine afin de préciser le projet urbain et vérifier sa faisabilité technique, opératoire et financière :
  -étude de mobilité et de stationnement, avec prise en compte du tramway sur la Digue des Français et du projet de Transport en Commun en Site Propre sur la voie de 40 mètres ;
  -étude hydraulique ;
  -étude ENR (schéma directeur énergétique, complété par l'étude du potentiel géothermique) ;
  -Une technopole urbaine « smartgrid ready » pour un réseau de distribution électrique *intelligent* afin de minimiser et d'optimiser la consommation du quartier, et de réduire son empreinte carbone. Concrètement il s'agit d'ajouter un système d'information au réseau ainsi que des systèmes de stockage des énergies renouvelables produites sur place ;
  -Expertise commerciale ;
  -inventaire faune-flore-habitat ;
  -études des sols (géotechniques, pollutions éventuelles, valorisation environnementale) ;
  -expertise logement.
- Par ailleurs le label EcoQuartier a été sollicité. Le label ECO QUARTIER comprend 3 étapes : 1-la signature d'un engagement- fait. 2-Le diplôme 'engagé dans la démarche de labellisation'-obtenu le 18/12/2014. 3- Le label –lorsque la moitié de l'opération sera réalisée.

Publicité et affichage

Le 22 mai 2015 j'ai constaté l'affichage de l'avis d'enquête en mairie principale de Nice. J'ai constaté également la présence de l'avis d'enquête dans le panneau d'affichage légal de la Métropole à l'Arénas, au Forum d'Urbanisme et d'Architecture et sur le panneau intérieur servant à l'affichage légal de la mairie annexe de l'Arénas (où il n'y a pas de panneau extérieur suffisant et je recommande à la Ville de Nice d'y remédier).
-16/22mai et 6/12 juin 2015 : publications de l'avis d'enquête dans l'Avenir Cote d'Azur.
-18 mai et 8 juin 2015 : publications de l'avis d'enquête dans Nice-Matin.
Les copies des publications dans la presse ont été annexées au dossier administratif de l'enquête au fur et mesure de leur parution.

Le certificat d'affichage a été établi le 15 juillet par la ville de Nice, il ne mentionne pas l'affichage sur le panneau du siège de la Métropole que j'ai pourtant constaté de visu. Il est reproduit ci-après.

L'affichage sur le site a été fait en six endroits du périmètre en format A2. Deux constats d'huissier certifient leur présence sur le site les 15 et 19 mai 2015, ainsi que les 24 juin et 10 juillet 2015.

J'ai annexé les copies de ces constats au dossier administratif de l'enquête.

Les formalités de publicité et affichage ont donc été réalisées selon les règles de délais et de forme. Toutefois le panneau d'affichage de la mairie annexe de l'Arénas n'est pas visible de l'extérieur, mais un affichage excédentaire, visible de l'extérieur, a été réalisé pas très loin de là, au siège de la Métropole.

VILLE DE NICE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Il a été affiché du 28 avril 2015 au 8 juillet 2015, en Mairie Principale, en Mairie annexe Arénas et au Forum de l'Urbanisme sur les panneaux habituels, l'avis d'enquête publique en date du 20 avril 2015, préalable à la déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune sur le projet de réalisation de la ZAC « NICE MERIDIA ».

FAIT EN L'HOTEL DE VILLE DE NICE, le 15 JUIL. 2015

Pour le Maire et par délégation de signature,
Anne-Marie DOGLIOLI

Déléguée aux assemblées,
aux affaires juridiques et au contrôle de gestion
Direction Générale des Services

REF : DG / Affichage Légal
N° d'Enregistrement Mairie : A15/232
Direction des Assemblées
Délégation aux Assemblées, Affaires juridiques, Contrôle de gestion
5, rue de l'Hôtel de Ville – 06364 NICE Cedex 4
Téléphone : 04.97.13.24.15
affichage.légal@ville-nice.fr

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Composition similaire pour les 2 lieux d'enquête : mairie annexe de l'Arénas et Forum d'Urbanisme et d'Architecture. L'ensemble paraphé par mes soins, sur les pages titre pour les ensembles reliés.

- Dossier administratif :
  -délibération N° 2014-036 du 23 octobre 2014 du conseil d'administration de l'EPA Plaine du Var approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Nice Méridia emportant mise en compatibilité du PLU de Nice.
  -L'arrêté préfectoral du 20 avril 2015 d'ouverture de l'enquête publique.
  -L'avis d'enquête au format A3.
  -Copies des publications de l'avis d'enquête dans les annonces légales de Nice-Matin du 18 mai 2015 et du 8 juin 2015 et dans celles de l'Avenir Cote d'Azur des semaines du 16 au 22 mai 2015 et du 6 au 12 juin 2015.

- 2 registres d'enquête cotés et paraphés par mes soins :
  -registre A - Enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique ;
  -registre B - Mise en compatibilité du PLU de la commune.

- Pièce 1- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comprenant :
  -A-Fiche descriptive de la procédure en 21 pages + sommaire + tableau de concordance des dispositions du code de l'expropriation, l'ensemble relié ;
  -B-Notice explicative en 73 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
  -C-Plan de situation ;
  -D-Plan général des travaux, 3 plans + page titre, l'ensemble relié ;
  -E-Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, en 24 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
  -F-Appréciation sommaire des dépenses en 6 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
  -G-Etude d'impact, renvoi à la pièce 3 du dossier général ;
  -H-Bilan de la concertation qui s'est déroulée du 28 septembre au 31 octobre 2012 dans le cadre de la ZAC, en 105 pages reliées ;
  -I- Annexes comprenant le décret N°2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant la plaine du Var parmi les Opération d'Intérêt National (OIN), le décret N°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'EPA de la plaine du Var, le bilan de la mise à disposition du dossier de création de la ZAC Nice Méridia, l'arrêté préfectoral du 6 août 2013 portant création de la ZAC Nice Méridia, l'arrêté préfectoral approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Nice Méridia.

- Pièce 2-Mise en compatibilité du PLU, comprenant :
  -le procès-verbal de la réunion des personnes publiques associées, du 23 février 2015 ;
  -A- Fiche descriptive de la procédure, idem celle de la pièce 1 détaillée ci-dessus;
  -B-Rapport de présentation en 73 pages + sommaire, l'ensemble relié ;

-C- Extrait des pièces du PLU mis en compatibilité, en 35 pages reliées ;
-D- Résumé non technique de l'étude d'impact, en 27 pages reliées.

- Pièce 3- Etude d'impact, comprenant :
  -Mise à jour de l'étude d'impact en 181 pages + sommaire, l'ensemble au format A3, reliées ;
  -Les annexes 1 à 8 relatives au contenu de la mission du bureau d'études, aux résultats des investigations géotechniques, aux principes généraux d'adaptation du projet au site, aux limites de l'étude, investigations géotechniques complémentaires nécessaires, annexes diverses, l'ensemble comprenant environ 150 pages au format A3, reliées ;
  -Annexe 9 : Etude d'avant-projet : ambiances et typologies végétales, l'ensemble comprenant environ 175 pages au format A3, reliées ;
  -Résumé Non technique de l'étude d'impact en 27 pages au format A3, reliées ;
  -Avis de l'Autorité environnementale du 2 octobre 2014, en 19 pages reliées ;
  -Eléments complémentaires en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, en 11 pages reliées ;

Examen de l'avis de l'Autorité environnementale

Cet avis, du 2 octobre 2014, a été porté à la connaissance du public par :
- mise à disposition dans les conditions fixées par les articles L122-1-1 et R122-9 du code de l'environnement ;
-publication par voie électronique sur les sites de la DREAL PACA et de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Il avait été précédé d'un avis du 22 septembre 2014, ce qui a créé un émoi certain parmi les associations environnementales et j'ai donc été amené à rechercher les raisons et circonstances qui ont conduit à produire, le 2 octobre 2014, le même avis édulcoré de paragraphes relatifs à des souhaits d'études plus détaillées à propos de certains effets cumulés avec d'autres opérations, notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces naturels ou agricoles, la biodiversité et les fonctionnalités écologiques, et encore la justification d'absence d'effets cumulés avec les projets en matière de transports. Il indique également le souhait d'une réflexion globale spacialisée au niveau de la plaine du Var pour les enjeux environnementaux de première importance, ceci étant l'occasion de poser la question de la limite d'urbanisation dans cet espace. Il ne s'agit pas de critiques du contenu de l'étude d'impact présentée, mais de souhaits de compléments. En conclusion l'avis de l'Autorité environnementale indique que l'évaluation environnementale du projet est présentée de façon claire et bien structurée.

Pour ce qui concerne la modification de l'avis de l'Autorité environnementale je me suis demandé pourquoi, si l'avis était vraiment devenu inopportun sur certains aspects en fonction d'éléments nouveaux portés tardivement à la connaissance de l'Autorité environnementale (cf. le courrier du préfet de Région du 19 juin 2015 qui l'indique), cela n'a pas simplement été mentionné dans des éléments en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale du 22 septembre 2014. Quoi qu'il en soit cette façon de procéder par l'édulcoration de l'avis de l Autorité environnementale du 22 septembre 2014, sans aucune explication, a laissé planer un doute sur la sincérité de celui du 2 octobre 2014.

Je pense in fine, après avoir sollicité et obtenu des explications auprès de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var et de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, qu'il s'agit d'une maladresse et non pas d'une intention malicieuse. J'ai interrogé la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement puis l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var sur des points précis : « La modification de l'avis de l'Autorité environnementale est-elle spontanée ou a-t-elle été sollicitée et par qui ? Qu'est-ce qui justifie cette modification ? ».

J'ai obtenu une première réponse précise de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var le 21 juillet, lors de la remise de mon PV de synthèse. Son directeur m'a alors dit que l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var n'avait pas sollicité la modification de l'avis et que celle-ci a été réalisée sans même que l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var en soit informé préalablement. (Ceci explique qu'il n'a donc pas été possible à l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var de procéder par réponse à l'avis de l'Autorité environnementale du 22 septembre2014, qui n'avait plus valeur légale.)

Le même jour au soir j'ai eu une conversation téléphonique avec le DREAL adjoint qui m'a immédiatement confirmé ses propos par le courriel dont la teneur est reproduite ci-après :

« …comme convenu lors de notre entretien téléphonique, je vous confirme par le mèl ci-dessous la teneur de nos échanges en les précisant.

L'évolution dans la rédaction de l'avis de l'Ae entre le 22/9 et le 2 octobre n'est pas liée à une intervention quelconque mais à la prise en compte par la directrice de la DREAL de 2 éléments complétant sa perception du dossier initial transmis à l'analyse de l'Ae.

Le premier consistait dans la fourniture par l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var à l'occasion de l'atelier urbain organisé le 1/10 de nouvelles cartes de synthèse permettant d'identifier les enjeux et les contraintes (réseaux écologiques; trame paysagère). Ces cartes permettent de mieux apprécier, à l'échelle de la plaine du Var, le bilan global en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles, de biodiversité et de fonctionnalités écologiques rendant inappropriée la mention portée dans l'avis initial. Elles illustrent aussi l'existence d'une réflexion spatiale globalisée au niveau de la plaine du Var et le souci de poser une limite à l'urbanisation en lien avec la problématique pérenne des espaces agricoles voisins mais aussi de la protection des espaces naturels, rendant inutile la demande formulée dans l'avis de l'Ae du 22 septembre.

Pour autant, le sujet des effets cumulés n'est pas gommé dans l'avis du 2 octobre. Il reste signalé dans le cadre global du programme d'aménagement de l'Opération d'Intérêt National dont la ZAC Méridia ne constitue qu'une première tranche.

Le second élément, bien que non lié à la procédure d'avis de l'Ae, concernait le dossier "éco-quartier" Nice Méridia présenté à la labellisation (commission régionale tenue le 7/10) et transmis fin septembre à la direction de la DREAL qui préside la commission. Ayant estimé ce dossier de qualité, point de vue confirmé ultérieurement, d'abord par la commission régionale puis en commission nationale, la directrice a estimé qu'il aurait été incohérent de laisser entendre, dans l'avis de l'Ae, que le dossier présentait des lacunes importantes.

C'est ainsi qu'elle a estimé devoir amender l'avis initial de l'Ae pour prendre correctement en compte les démarches engagées. »

Je tire les conclusions suivantes des propos cohérents et crédibles que j'ai recueillis :

- La modification de l'avis de l'Autorité environnementale ne fait pas suite à une intervention extérieure à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, dont la directrice, par délégation du préfet de région, est signataire des 2 avis successifs.
- Sa motivation est la prise en compte par la directrice de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'éléments complétant sa perception du dossier initial transmis à l'analyse de l'Autorité environnementale et renforçant sa confiance dans la volonté de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var de prendre soigneusement en considération les préoccupations environnementales. Sachant, par ailleurs, que cette confiance avait pu être ébranlée par le retard pris dans l'élaboration du Projet Stratégique Opérationnel (PSO) de l'Opération d'Intérêt National (OIN) avant l'arrivée assez récente de son nouveau directeur. Outre la démarche du Projet Stratégique Opérationnel (PSO approuvé ensuite le 9 juillet 2015) il y a celle pour l'obtention du label ECO QUARTIER qui comprend 3 étapes : 1-la signature d'un engagement- fait, 2-Le diplôme

'engagé dans la démarche de labellisation'- (obtenu le 18/12/2014), 3- Le label –lorsque la moitié de l'opération sera réalisée.

De toute façon l'avis de l'Autorité environnementale est non conclusif, il n'impose donc rien à l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var ; il vise simplement à éclairer le Maître d'Ouvrage, les partenaires institutionnels et le public.

J'ajoute que, comme le signale le préfet de région dans son courrier du 19 juin 2015 en réponse à mesdames les présidentes de LA GAUDE ENVIRONNEMENT et CAPRE 06, il est possible de procéder à un nouvel examen et d'émettre un nouvel avis tant que le processus décisionnel n'est pas arrivé à son terme, sans que la procédure en soit viciée.
Le seul avis en vigueur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement est donc celui du 2 octobre 2014, cela n'interdisant pas de signaler qu'il avait été précédé d'un premier avis du 22 septembre 2014 dont la copie a été annexée aux registres d'enquête par des requérants.
Le Projet Stratégique Opérationnel (PSO)), est un document remarquable par sa qualité et la somme de renseignements qu'il contient – un vrai document ressource.
Les explications que j'ai recueillies relativement aux circonstances et raisons de la modification de l'avis de l'Autorité environnementale me paraissent claires, cohérentes et crédibles. Je regrette qu'elle n'ait pas été réalisée de façon plus transparente, mais considère qu'il n'y a pas lieu de douter de la parfaite sincérité de l'avis du 2 octobre 2014, ni d'y revenir davantage.

En préalable à l'examen synthétique de l'avis il faut donc prendre en compte que l'avis de l'Autorité environnementale est un « avis simple » non conclusif qui n'impose aucune obligation à l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var. Les éléments complémentaires en réponse de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var sont également synthétisés dans la suite de mon commentaire.

Avis de l'Autorité environnementale et réponses de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var :

Le territoire concerné est un espace périurbain de transition entre le secteur urbanisé de Nice et la plaine du Var porteuse d'une certaine naturalité, largement artificialisé, peu cohérent spatialement et mal connecté à son environnement naturel et urbain.
Les enjeux sont :

- Une gestion économe de l'espace.
- L'insertion paysagère et urbaine du projet de ZAC, avec un risque de fracture urbaine et sociale avec le quartier des Moulins.
- La préservation des espaces naturels dont le site Natura 2000 ZPS basse vallée du Var, situé à 500 m environ de la limite Sud-ouest de la ZAC.
- La protection de la biodiversité floristique et faunistique.
- La préservation de la qualité des eaux de surface (Var, canaux d'irrigation) et des eaux de circulation souterraines de la nappe alluviale du Var.
- La protection du cadre de vie des nuisances potentielles (bruit, qualité de l'air, pollution des sols, trafics et déplacements).

- La maîtrise de la consommation d'énergie et de rejet de gaz à effet de serre.
- La limitation de l'usage de la voiture individuelle par l'usage des modes doux et des transports collectifs.
- L'amélioration des conditions sur les axes routiers chargés situés à proximité immédiate de la ZAC.

La déclinaison des incidences de la ZAC est dans l'ensemble cohérente avec la liste des enjeux identifiés lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement.
L'Etude d'Impact identifie 10 projets pris en compte dans le cadre des effets cumulés avec d'autres projets.
Aucun projet n'est mentionné au titre du programme d'aménagement de l'Opération d'Intérêt National (OIN).
(Observation du commissaire enquêteur : *à la date de réalisation de l'Etude d'Impact le Projet Stratégique Opérationnel (PSO)) était encore en cours d'élaboration. Il a été approuvé le 9 juillet 2015.)*

Nice Méridia devra rechercher des complémentarités et des synergies aves Sophia Antipolis pour éviter les concurrences entre territoires.
Eléments en réponse de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var
La technopole Nice Méridia vise des secteurs économiques complémentaires tels que la santé, la croissance verte, l'environnement, la gestion des risques, le bâtiment intelligent, les réseaux énergétiques et toutes les composantes de la ville durable, innovante, intelligente et interconnectée.

Consommation d'espace.

Le projet présente une bonne compacité globale. Des précisions sont souhaitées pour l'agriculture.
Eléments en réponse de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var
Des investigations complémentaires font apparaitre que la surface actuellement réellement exploitée est de 9600 m² soit un peu moins de 4% de la superficie de la ZAC.
Le périmètre de large de réflexion de 200 ha comprend une zone agricole de 50 ha au Nord de la ZAC.

Intégration urbaine.

Liaisons fonctionnelles.

Coupure physique forte par la Digue des Français avec le quartier des Moulins. La requalification de la Digue des Français en 2018 ainsi que la réalisation de la rue du Canal d'Amenée devraient permettre une liaison fonctionnelle entre les 2 quartiers.
Les voies Nord-Sud hors ZAC
La requalification de la route de Grenoble en avenue urbaine de centre ville est envisagée, mais elle devra pouvoir supporter des flux importants sur 2X2 voies et permettre des dessertes riveraines plus douces par des contre-allées.
L'axe Simone Veil-Slama-Monteil sera une voie plus apaisée et verte. Il doit recevoir un transport en commun en site propre (TCSP), mais la ligne de tram N°3 n'est pas encore programmée. Le boulevard Slama doit favoriser les connexions avec les coteaux par des aménagements de carrefours.
Liaisons Est-Ouest.
Cours de l'Université, Cours Robini et traverse Sainte Marguerite.
Dessertes internes.

Structurées autour de la rue du Canal d'Amenée qui a aussi un rôle de connexion avec les Moulins. Grande perméabilité grâce à un réseau de venelles et de cheminements apaisés.

Transports en commun et liaisons douces.

-2 lignes de transports en commun en site propre (TCSP)

-Ouest-Est en cours de construction (ligne 2 du tram).

-Nord-Sud sur la voie de 40 m (tram ou Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)).

-renforcement des transports en commun urbains et interurbains bien pris en compte par le projet.

Eléments en réponse de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var

La mise en service de la ligne 2 du tram est prévue en 2018, pour la ligne 3 aucun calendrier n'est fixé à ce jour, mais il semble réaliste d'envisager une mise en service entre 2019 et 2022.

Trafic automobile.

Son augmentation devrait être maîtrisée par l'utilisation massive des transports en commun via le pôle multimodal de Saint-Augustin.

Stationnement.

Besoins limités par l'utilisation mutualisée de parkings couverts.

Insertion paysagère.

L'importance des espaces verts y contribue.

L'Etude d'Impact est peu renseignée sur la volumétrie du projet.

Cadre de vie et santé publique.

Bruits.

Les mesures préconisées en fonction des seuils admissibles pour l'ambiance acoustique portent sur la réduction du bruit routier à la source (revêtement de chaussée), l'isolation acoustique des locaux, des bâtiments écrans et la localisation appropriée des bâtiments sensibles.

Air.

Quel élément nouveau justifie la diminution des polluants après aménagement de la ZAC ?

Eléments en réponse de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var

Le niveau de précision de l'étude a été modifié, ainsi que l'aire d'étude. Localement le report de certains flux de circulation du fait des aménagements routiers explique les écarts.

Milieux naturels.

Espaces naturels.

La mention de l'absence d'incidence du projet sur la ZPS « basse vallée du Var » est recevable compte tenu de l'artificialisation actuelle du site et de la distance d'environ 500 m entre la ZAC et le site Natura 2000.

Espèces protégées.

Sensibilité pour une espèce floristique remarquable : l'Alpiste Aquatique. Une procédure dérogatoire devant le Conseil National pour la Protection de la Nature (CNPN) devra être engagée.

Continuités écologiques.

Faible rôle du site dans ce domaine. Certaines fonctionnalités du type « pas Japonais » sont prises en compte par le projet.

Gestion de l'eau.

Le document intègre les orientations et prescriptions de la révision du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE). En particulier le projet intègre très en amont la protection de la nappe alluviale du Var.

Géothermie.

Eviter la multiplication d'installations autonomes.

Eléments en réponse de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var

Le projet de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var tient compte des précautions à prendre signalées par l'Autorité environnementale.

Eaux pluviales.

Le projet a été conçu pour ne pas dégrader la qualité des eaux de la nappe et être compatible avec le réseau pluvial à l'aval.

Eléments en réponse de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var

Précisions apportées sur la répartition de la gestion des eaux pluviales entre le privé (temps de retour inférieur à 10 ans) et le public (temps de retour de 30 ans jusqu'à 100 ans).

Consommation d'eau.

Veiller à limiter les besoins d'eau d'arrosage.

Zones humides.

Prendre en considération le risque sanitaire lié à leur maintien dans l'espace urbain.

(Observation de commissaire enquêteur

Il n'y a pas de zone humide identifiée dans l'emprise de la ZAC ? Voir la page 170 de l'EI : l'inventaire faune/flore n'a pas mis en évidence de zone humide sur l'emprise de la ZAC.)

Eaux usées.

La capacité de la station d'épuration de Nice est suffisante.

Eaux pluviales.

Le PPRI est bien pris en compte, accompagné de mesures de gestion destinées à ne pas aggraver les risques à l'aval.

Eléments en réponse de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var

Les mesures de stockage de l'eau pluviales jusqu'à des temps de retour de 30 ans permettent de ne pas aggraver les enjeux à l'arrière des digues du Var.

Risque sismique.
Risque modéré mais prendre garde aux effets de site dans une vallée alluviale.

Energie.
Les orientations prévues par le projet paraissent pertinentes (RT 2012 -20%, Smart Grid)
Eléments en réponse de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var
Le recours aux énergies renouvelables représentera environ 45% de la consommation totale.
Le cahier des charges de cession comprendra en annexe les engagements concernant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du CPAUPE présenté en annexe 16 de l'étude d'impact.

Documents de cadrage.
-projet compatible avec la loi littoral précisée par la DTA approuvée le 2 décembre 2003.
-DTA : le projet est situé en zone urbaine avec possibilité d'une urbanisation nouvelle, sans impact sur le secteur agricole situé plus au Nord.
-Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en cours d'élaboration.
- une mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

CONCLUSIONS.
Les précisions apportées au projet par le dossier de réalisation et la mise à jour de l'étude d'impact reflètent l'ambition de mettre en place un quartier de ville durable.
L'évaluation environnementale est présentée de façon claire et bien structurée.
Lors de la conception et de la réalisation de la ZAC une attention toute particulière devra être apportée :

- A la qualité des liaisons fonctionnelles de la ZAC avec son environnement urbain, notamment en terme de trafic routier ;
- à la préservation (qualitative et quantitative) de la nappe du Var ;
- au suivi de la procédure dérogatoire CNPN pour ce qui concerne l'Alpiste Aquatique.

Conclusions du commissaire enquêteur
L'avis de l'Autorité environnementale valide la pertinence des solutions proposées par l'aménageur de la ZAC.
Le fait que des conseils soient prodigués ne constitue pas une appréciation pouvant être interprétée négativement.

DEROULEMENT CHRONOLOGIQUE DE L'ENQUETE

-11 mars 2013 : décision de Mr le président du Tribunal administratif de Nice me désignant en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC « Nice Méridia », emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Nice, Mr Alfred MARTINEZ étant désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
-20 mars 2015 : je reçois le projet de dossier sous forme numérique.
-16 avril 2015 matin : repérage sur site
-16 avril 2015 après-midi : réunion de cadrage à la préfecture en présence des commissaires enquêteurs, du service préfectoral DRCL BAJL, des représentants de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var, de l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) 06.
Compte-rendu ci après :

Présentation générale du dossier par Mme Auburtin-Gallais et Mr QUAIS :

-DUP sur les 24 ha de la ZAC Méridia emportant mise en compatibilité du PLU de Nice.
-Le maître d'ouvrage de l'EP est l'EPA, épaulé par l'EPF pour le foncier et par NCA pour le PLU.
-Il s'agit d'une enquête environnementale avec affichage en A2 sur le terrain et en A3 (mini A4) sur les panneaux officiels.
-Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le CA de l'EPA le 23/10/2014 l'arrêté préfectoral d'approbation du PEP le 18/03/2015.
-Les CE ne disposent que de documents numériques provisoires et incomplets. Les dossiers papiers pourront être récupérés le mardi 28 avril auprès de Mme AUBURTIN.

Observations sur le contenu du dossier :

- Denis Gridel demande que le dossier DUP comprenne des plans au format A3 renseignés par les noms des voies et par les vocations des sols afin de favoriser la compréhension du projet par ceux qui ne le connaissent pas. Accord de l'EPA. Ce plan sera repris au format A0 pour l'expo sur le lieu d'enquête.
- Denis Gridel souhaite disposer d'éléments qui démontrent l'équilibre et la mixité du projet tranche par tranche, la pertinence des acquisitions à réaliser, '*strictement nécessaires à la réalisation du projet* ', et que le projet est plus qu'une accumulation de programmes diversifiés.
- Les périmètres de DUP et modification du PLU coïncident parfaitement (les demies voiries périmètrales conservent leur zonage et la limite de la nouvelle zone, illisible sous les indications des divers périmètres, correspond bien à la limite de DUP). Toutefois la lecture est très difficile et un plan au 1/1000 sera établi pour l'expo de l'enquête.
- Le « guide pour la prise en compte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques dans l'éco-vallée », ainsi que le CRQE sont consultables sur le site de l'EPA.
- L'enquête parcellaire a été dissociée afin de ne pas compliquer davantage l'enquête DUP et pour permettre une appréciation plus fine dans un 2ème temps.
- L'EPA compte sur le cahier des charges imposé aux acquéreurs de parcelles dans la ZAC pour maîtriser le fonctionnement du '*stationnement mutualisé privatif*'.

- Le label ECO QUARTIER comprend 3 étapes : 1-la signature d'un engagement- fait. 2-Le diplôme 'engagé dans la démarche de labellisation'- obtenu le 18/12/2014. 3- Le label – lorsque la moitié de l'opération sera réalisée.
- Il y a une liste des acronymes.
- Le bilan de la concertation de 2012 est dans le dossier. Il ne montre pas une opposition forte au projet.
- Equipements publics : Il existe une école et un collège dans le périmètre, au Sud. Un Pôle Intergénérationnel est prévu (crèche, école 10 classes, résidence personnes âgées) au centre du projet. Des Auto-Bleues sont prévues (des véhicules partagés sont indispensables compte-tenu du trop faible nombre de stationnements prévus pour les LLS). Il n'est pas prévu de restaurant ou logements universitaires, ni d'équipements culturels, cultuels ou hospitaliers. Un lycée existe en contact au Nord du périmètre. Le gymnase du collège est ouvert au quartier. Le Gymnase et le restaurant du campus régional de l'apprentissage de la CCI seront ouverts au quartier.
- Autres équipements : des commerces et services destinés aux résidants et usagers du quartier sont prévus dans la partie centrale.
- Les espaces verts traversants Est-Ouest (Sainte-Marguerite, Robini, Université) ont également une fonction de corridors écologiques entre le Var et les collines, notamment pour les animaux volants.
- Les circulations aux abords ont fait l'objet d'études de trafic incluses dans l'étude d'impact.
- Prévision d'un déficit global d'aménagement de 60 M€ pour l'ensemble des 4 opérations prioritaires de l'Opération d'Intérêt National (OIN), couvert par Etat, Région, Département, Ville de Nice et Métropole.
- Suggestion d'Audrey PETRUZZELA reçue le 17/04: *Il serait judicieux d'intégrer en première partie la convention opérationnelle Nice Méridia signée par l'EPF et l'EPA suivant délibérations ainsi que la délibération du 23 octobre 2014 de l'EPA saisissant le Préfet pour l'organisation de l'enquête publique.*

<u>Dispositions pratiques pour l'enquête publique :</u>

- Deux lieux d'enquête : place Yves Klein pour l'une des permanences et, pour les autres permanences, mairie annexe de l'Arénas au 103 bd René Cassin (après examen des lieux et en accord avec la direction de la proximité de la ville de Nice il apparait en effet que les locaux de la mairie Annexe de Saint Augustin ne sont pas adaptés alors que la mairie annexe de l'Arénas est assez proche de la ZAC Nice-Méridia ; il faudra y prévoir des supports pour les panneaux à exposer, type grilles Caddie- à voir par l'EPA. Pas d'exposition à Yves Klein.
- Dates : du 8 juin au 8 juillet.
- Visa des dossiers et registres le 22 mai en préfecture. <u>Pour chaque lieu d'enquête un registre DUP et un registre PLU</u> : en effet dans ce cas de figure la question d'un registre unique nécessiterait une validation (TA ou jurisprudence).
- Yves Klein : permanence le vendredi 19 juin de 9h à 12h.
- L'Arénas : permanences de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 les lundi 8 juin, vendredi 12, mardi 16, jeudi 25 juin, mercredi 1er juillet, lundi 6 et mercredi 8 juillet. Exposition de panneaux au format A0 : projet avec noms des rues et destination des sols, PLU au 1/1000, règles du PLU, autres illustrations du projet proposées par l'EPA (attention à la neutralité, voir avec le CE). Exposition à réaliser et mettre en place par l'EPA.

- Remise du PV de synthèse le 16 juillet, réponse de l'EPA fin juillet.
- Clôture du rapport en principe le 7 août.
- Information du public en supplément des publicités légales : il ne parait pas utile d'organiser une réunion publique compte tenu de la concertation assez récente de la ZAC.
- Annonce de l'enquête avec courte présentation générale sur les sites de la préfecture et de l'EPA.
- L'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR peut proposer une simple information sur la revue de la Métropole.
- Affichage de l'avis d'EP sur le lieu du projet en 6 panneaux format A2 réalisés solidement, aux 4 angles et au milieu des grands cotés du périmètre. L'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR fera procéder au contrôle par huissier, au début, au milieu et en fin d'affichage.

-20 avril 2015 : arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.
- 28 avril 2015 matin : visite de terrain avec l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR et l'EPF.
- 28 avril 2015 après-midi : je reçois le dossier papier.
-6 mai 2015 matin : réunion avec la direction de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR. Présentation générale de l'Opération d'Intérêt National (OIN), rôle de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR, sur maquettes opérations Grand Arénas et Méridia. La zone agricole DTA est bien au sud du stade. Les autorisations sont du ressort de l'Etat. Avis de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR sur les aménagements. Comité de Concertation permanent (note demandée).
-6 mai après-midi : réunion avec l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR et l'EPF. Modification souhaitée du projet PLU pour encadrer le pouvoir discrétionnaire de l'aménageur de ZAC sur l'interprétation du règlement (OPA sur maxi ilot central, % pour h : 55m). Après consultation de la DDTM cela n'est plus possible avant l'enquête.
EI en A3 pour lisibilité des légendes
Ajouter avis des PPA (PV de la RPPA)
Prise en compte du réalisé récent.
Ajouter l'arrêté du préfet d'approbation du programme des équipements publics.
Plan cadastral pour moi.
Restau U au STAPS : liaison vélo ?
Traitement des eaux pluviales par la Ville –pas de précision.
Observations diverses.
Panneaux expo sur lieu des permanences Arénas.
Maquette virtuelle non disponible.
-22 mai 2015 : je constate l'affichage de l'avis d'enquête en mairie principale de Nice, puis visa des dossiers à la préfecture.
-16/22mai et 6/12 juin 2015 : publications de l'avis d'enquête dans l'Avenir Cote d'Azur.
-18 mai et 8 juin 2015 : publications de l'avis d'enquête dans Nice-Matin.
-du 8 juin au 8 juillet 2015 : enquête publique sur 2 lieux avec 1 permanence au Forum d'Urbanisme et d'Architecture et 7 permanences à la mairie annexe de l'Arénas.
-25 juin 2015 : rencontre avec les services de la Métropole à propos du projet de PLU proposé pour le secteur UDn.

- 9 juillet 2015 : récupération du dossier au Forum d'Urbanisme et d'Architecture.
-14 juillet 2015 : diffusion du PV de Synthèse sous forme numérique.
-21 juillet 2015 : remise du PV de synthèse- retardée à la demande de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR pour des questions de disponibilité.

Procès-verbal de Synthèse

Voir la pièce annexée N° 1 du présent rapport.

-27 juillet 2015 : réception par courriel des constats d'huissier relatifs à l'affichage sur le terrain. Les copies sont jointes au dossier administratif de l'enquête.

-28 juillet 2015 : réception par courriel du certificat d'affichage établi le 15 juillet 2015 par la ville de Nice.

-30 juillet 2015 : envoi par courriel au commissaire enquêteur des observations de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR plaine du Var, intéressantes et détaillées, relatives au PV de synthèse.

Observations de l'EPA relatives à la partie DUP du PV de synthèse

Voir la pièce annexée N° 2 du présent rapport.

Observations de l'EPA relatives à la partie DUP du PV de synthèse

Voir la pièce annexée N° 3 du présent rapport.

-6 août 2015 : clôture du rapport d'enquête.

Relevé des observations relatives à l'utilité publique, observations de l'EPA et réponses du commissaire enquêteur

AVERTISSEMENT

Le relevé des thèmes abordés par les requérants, que j'ai réalisé dans le cadre du Procès Verbal de Synthèse, a servi de canevas à mes réponses que j'ai souhaitées synthétiques afin que le rapport ne se perde pas dans une profusion d'aspects secondaires qu'il serait contre productif de relever et commenter dans le cadre du rapport d'enquête.
Pour chaque requête présentée par ordre chronologique et pour chacun des 2 lieux d'enquête, les indications relatives à son origine sont en caractères gras. Elles sont suivies d'un alinéa par thème abordé, si besoin immédiatement commenté en lettres italiques par les OBSERVATIONS (Factuelles) DE L'EPA PLAINE DU VAR et la REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR s'adresse au requérant et non pas à l'EPA plaine du Var*.*

REGISTRE DUP du FORUM

1-Mrs LOMBARD et MENARDO (19/06)

- Sont mécontents de l'attitude de l'Etablissement Public Foncier PACA, souhaitent être justement rémunérés pour la vente de leurs terrains (OH 22 et tènement voisin au Sud), demandent un prix idem que pour le terrain d'assiette de THE CROWN.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Le prix d'acquisition par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR du terrain d'assiette de l'immeuble The Crown est en effet inférieur au prix proposé par l'EPF aux propriétaires. Ce prix d'achat est issu des négociations entre la Ville, la métropole NCA et l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR lors de la rédaction du protocole de partenariat 2011-2026 entre l'Etat, les collectivités territoriales et l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR. Il n'est pas possible de comparer le prix de revente par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du VAR au promoteur puisque l'EPA a cédé une charge foncière assortie d'une participation au coût des aménagements des espaces et équipements publics de la ZAC, et non un terrain nu.
Par ailleurs, l'EPA rappelle que la limite haute des prix est fixée par France Domaines et qu'en cas de désaccord, les propriétaires pourront saisir le juge de l'expropriation qui fixera le prix définitif.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte, soumis à l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var et à l'Etablissement Public Foncier PACA. Je note que ces personnes ne remettent pas en cause l'utilité publique du projet.

2-Mr Cyril GOBET pour PROMOGIM (19/06)

- Vient chercher des précisions.
- S'étonne que le projet ne soit pas consultable sur internet.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Lors de la réunion en Préfecture, il avait été convenu avec le commissaire enquêteur que seul l'avis d'enquête accompagné d'une note succincte de présentation serait mis en ligne en raison de l'importance du dossier en format numérique.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
J'ai reçu plusieurs observations à ce propos. C'est la préfecture qui conduit cette procédure et on comprend qu'elle ne mette pas la totalité du dossier sur son site, puisqu'elle n'en dispose pas sous forme numérique. Il peut paraitre étonnant que l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var ne fasse pas mieux, d'autant qu'il s'agit d'un projet de technopole ; il y a là un décalage qui fait parfois sourire, plus souvent râler. Cependant je pense que personne n'en a vraiment été gêné et

que, de plus, le dossier d'étude d'impact très consistant aurait été un peu difficile à manipuler en forme numérique. Les dispositions prises me paraissent donc satisfaisantes.

3-Mr Jean-François AGOSTINI (06/07 par courrier)

- Nice Méridia est une formidable opportunité de développement, notamment pour les jeunes générations.
- Apporte son soutien au projet.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

4-Mme Anne GIOFFREDO (06/07 par courrier)

- Soutien à l'opération.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

- Souligne l'importance de mettre en place une desserte performante (voie de 40m et ligne 3 du tram).

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA souligne que les travaux de la voie de 40m sont en cours pour une livraison avant l'été 2016 de même que la ligne 2 du tram qui desservira le projet Nice Méridia dans sa partie sud (traverse de la Digue des Français) dès sa mise en service en 2018. Ces projets étant portés par la Métropole Nice Côte d'Azur.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Il est vrai que ce quartier nouveau se veut éco-exemplaire et qu'une desserte performante par les transports publics, modes doux et moyens partagés (autos et vélos bleus, stationnement mutualisé) est indispensable.

- L'implantation des commerces, restaurants et services est primordiale pour la convivialité du quartier et limitera les besoins de déplacement des actifs pendant la journée.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
La programmation de la ZAC prévoit une forte mixité fonctionnelle (50% habitat / 50% activités) afin de réaliser un véritable quartier de ville dans lequel les usagers pourront habiter, travailler, faire les courses et se divertir.
De plus, dès les premières réflexions le projet a pris en compte la nécessité d'être ouvert sur son environnement tant vis-à-vis du quartier des Moulins que des autres secteurs limitrophes de la ZAC.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le quartier doit être animé sans négliger son ouverture sur l'extérieur et notamment ses échanges avec les quartiers voisins que le dossier n'évoque pas assez à mon sens. Le projet me parait être un prolongement urbain de la Ville de Nice, une sorte de continuité entre le quartier des Moulins et les collines, destinée à prospérer et se développer au-delà ; attention à ne pas en faire un kyste qui « snoberait » le quartier des Moulins par son fonctionnement et sa population. Cette extension de la ville doit aussi constituer une chance d'amélioration pour le secteur urbain environnant. J'espère que cet aspect du dossier ne sera pas négligé par l'aménageur et la Ville de Nice et qu'il ne s'agira pas d'une technopole en défense par rapport à son environnement urbain aujourd'hui défavorisé. J'ai espoir que ce quartier attirera et accueillera la population voisine par son animation culturelle et commerciale, ses possibilités d'emploi et de formation, et que les différences seront l'occasion de fertilisations croisées au bénéfice de la ville et de ses habitants. Les aménagements techniques de voirie sont nécessaires, mais pas suffisants ; tout cela doit s'organiser, mais je ne trouve pas trace de cette intention d'animation des échanges dans le dossier. C'est certainement à réfléchir.

5-Mr Bernard LEVERE (06/07 par courrier)

- Apporte son soutien à l'opération.
- Souligne l'importance de mettre en place une desserte performante (voie de 40m et ligne 3 du tram).
- L'implantation des commerces, restaurants et services est primordiale pour la convivialité du quartier.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Réponses idem à celles relatives au dire 4, ci-avant.

6- Cabinet d'avocats HUGLO et LEPAGE (07/07 par courriel)

- Agissant pour CAPRE 06.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
J'ai cru comprendre que l'association La Gaude Environnement était aussi partie prenante dans cette action.

- La technopole a pour vocation de s'étendre sur 200 ha, ces 24 ha ne sont qu'un premier pas, dans un contexte bien plus large d'aménagement de la plaine du Var sur 10 000ha de l'Opération d'Intérêt National.
-

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Le périmètre de 200 ha est un périmètre de réflexion de très long terme qui ne définit ni un projet, ni un programme. En 2012, à la demande de l'EPA, l'Agence Devillers, urbaniste de la ZAC, a porté une réflexion sur ce périmètre afin d'insérer au mieux Nice Méridia dans son contexte.
Le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de 10 000 ha fait l'objet d'un Projet Stratégique Opérationnel (PSO), élaboré conformément aux dispositions des articles L321-18 et R 321-14 du code de l'urbanisme. Document d'orientation dépourvu de valeur opposable et contraignante, il s'agit d'un

outil organisationnel interne à l'EPA, qui a été validé le 9 juillet dernier par le conseil d'administration de l'EPA. Le PSO identifie, spatialise et qualifie les secteurs à enjeux partagés, inscrits dans la durée qu'il délimite (Figure 5 Partie Stratégie). Le PSO a donc aussi pour mérite de démontrer qu'au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) les différents projets, étalés dans le temps mais étalés aussi dans un espace considérable dont ils ne couvrent qu'une petite part, présentent une cohérence.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Certes l'Opération d'Intérêt National s'étend sur 10 000 ha, mais il est abusif de dire que la totalité sera aménagée. La question de la limite de l'urbanisation dans la plaine du Var est traitée par le Projet Stratégique Opérationnel qui vient d'être approuvé le 9 juillet 2015.

- Le projet soumis au public est irrégulier car l'étude d'impact produite n'examine pas les effets cumulés du projet avec l'ensemble des nombreux équipements, aménagements et constructions déjà prévus au sein de l'Opération d'Intérêt National lequel périmètre de plus de 10 000 ha n'a fait l'objet d'aucune étude d'incidence environnementale globale.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Voir ci après.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Ce dire ne liste pas les opérations auxquelles il fait allusion.
Je n'ai effectivement pas trouvé d'étude d'incidence environnementale globale dans le dossier d'enquête, mais elle ne me semble pas exigée par les textes et désormais le Projet Stratégique Opérationnel prend en compte cette préoccupation.

- Le dossier présenté au public comprend un avis de l'Autorité environnementale dont les passages critiques ont été supprimés.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Aux questions relatives aux circonstances et aux raisons de la modification de l'avis de l'Autorité Environnementale (Ae), l'EPA apporte les éléments de réponses suivants.
L'EPA n'a pas demandé que l'avis de l'Ae émis le 22 septembre 2014 soit modifié. L'EPA considère la version du 2 octobre 2014 comme définitive.
Par ailleurs, le directeur général de l'EPA et la directrice de la DREAL ont échangé lors de l'élaboration du Projet Stratégique Opérationnel (PSO) de l'EPA qui, à cette époque, faisait l'objet d'ateliers de travail auxquels ont été invités les partenaires institutionnels de l'EPA. Ces échanges ont permis de mettre en évidence une réflexion spatiale globalisée à l'échelle de l'Opération d'Intérêt National (OIN). Selon la DREAL (cf courriel du Directeur Adjoint de la DREAL en date du 21 juillet 2015, dont copie a été transmise au Directeur Général de l'EPA), le travail réalisé par l'EPA dans le cadre de l'élaboration du PSO, et notamment les cartes de synthèse illustrent l'existence d'une réflexion spatialisée au niveau de la plaine du Var et le souci de poser une limite à l'urbanisation en lien avec la problématique pérenne des espaces agricoles voisins mais aussi de la protection des espaces naturels. De même, la DREAL a tenu compte de la qualité du dossier "éco-quartier" Nice Méridia présenté à la labellisation par l'EPA et qui a depuis été confirmée en commission nationale. Ces éléments ont conduit la directrice de la DREAL à amender l'avis initial de l'Ae pour prendre correctement en compte les démarches engagées.

Il faut en outre rappeler que l'avis, dans sa rédaction du 2 octobre est celui qui a fait l'objet d'une mise à disposition en janvier 2015 et a été annexé au dossier d'enquête de la DUP valant mise en compatibilité du document d'urbanisme. L'avis était accompagné de l'ensemble des pièces constitutives du dossier connues de l'Ae à la date où elle a émis son avis définitif. Les objectifs de transparence du code de l'environnement sont respectés et l'information du public a été complète.

A la question relative aux effets cumulés, l'EPA apporte les éléments de réponse suivants.
Une analyse des effets cumulés a bien été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact (EI) de la ZAC Nice Méridia; elle est conforme à l'article R.122-5 du Code de l'environnement et fait l'objet d'un chapitre spécifique 7 (EI/p160 à 165). La méthode de définition des projets à inclure dans l'analyse des effets cumulés est présentée au paragraphe 10.4 (EI/p. 176- 177). Elle est axée sur les enjeux principaux mis en évidence à l'issue de l'état initial (EI/chapitre 3.8, p. 62) ainsi que sur les thématiques sur lesquelles le projet Nice Méridia a un impact notable. L'Opération d'Intérêt National (Opération d'Intérêt National (OIN)) Plaine du Var n'est ni un projet en soi, ni intégralement recouverte de projets connus tels que définis à l'article R.122-5 du Code de l'environnement (ayant fait l'objet d'un document d'incidences et d'une enquête publique ou d'une étude d'impact pour lesquels un avis de l'AE a été rendu public). A ce titre, l'idée qu'il aurait fallu une étude globale sur l'ensemble de son périmètre n'est pas pertinente.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dans le dossier d'enquête l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var ne fait pas état d'un premier avis de l'Autorité environnementale du 22 septembre 2014. L'avis du 2 octobre 2014 inséré au dossier d'enquête n'est accompagné d'aucune information relative à ce premier avis et des raisons et circonstances qui on conduit à produire, le 2 octobre, le même avis édulcoré de paragraphes relatifs à des souhaits d'études plus détaillées à propos de certains effets cumulés avec d'autres opérations notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces naturels ou agricoles, la biodiversité et les fonctionnalités écologiques, et encore la justification d'absence d'effets cumulés avec les projets en matière de transports. Il indique également le souhait d'une réflexion globale spacialisée au niveau de la plaine du Var pour les enjeux environnementaux de première importance, ceci étant l'occasion de poser la question de la limite d'urbanisation dans cet espace. Il ne s'agit pas de critiques du contenu de l'étude d'impact présentée, mais de souhaits de compléments. En conclusion l'avis de l'Autorité environnementale indique que l'évaluation environnementale du projet est présentée de façon claire et bien structurée.
Pour ce qui concerne la modification de l'avis de l'Autorité environnementale je me suis demandé pourquoi, si l'avis était vraiment devenu inopportun sur certains aspects en fonction d'éléments nouveaux portés tardivement à la connaissance de l'Autorité environnementale (cf. le courrier du préfet de Région du 19 juin 2015 qui l'indique), cela n'a pas simplement été mentionné dans des éléments en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale du 22 septembre 2014. Quoi qu'il en soit cette façon de procéder par l'édulcoration de l'avis de l Autorité environnementale du 22 septembre 2014, sans aucune explication, a laissé planer un doute sur la sincérité de celui du 2 octobre 2014.
Je pense in fine, après avoir sollicité et obtenu des explications auprès de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var et de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, qu'il s'agit d'une maladresse et non pas d'une intention malicieuse.
J'ai interrogé la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement puis l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var sur des points précis : « La modification de

l'avis de l'Autorité environnementale est-elle spontanée ou a-t-elle été sollicitée et par qui ? Qu'est-ce qui justifie cette modification ? ».
J'ai obtenu une première réponse précise de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var le 21 juillet, lors de la remise de mon PV de synthèse. Son directeur m'a alors dit que l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var n'avait pas sollicité la modification de l'avis et que celle-ci a été réalisée sans même que l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var en soit informé préalablement. (Ceci explique qu'il n'a donc pas été possible à l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var de procéder par réponse à l'avis de l'Autorité environnementale du 22 septembre2014, qui n'avait plus valeur légale.)
Le même jour au soir j'ai eu une conversation téléphonique avec le DREAL adjoint qui m'a immédiatement confirmé ses propos par le courriel dont la teneur est reproduite ci-après :

« …comme convenu lors de notre entretien téléphonique, je vous confirme par le mèl ci-dessous la teneur de nos échanges en les précisant.

L'évolution dans la rédaction de l'avis de l'Ae entre le 22/9 et le 2 octobre n'est pas liée à une intervention quelconque mais à la prise en compte par la directrice de la DREAL de 2 éléments complétant sa perception du dossier initial transmis à l'analyse de l'Ae.

Le premier consistait dans la fourniture par l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var à l'occasion de l'atelier urbain organisé le 1/10 de nouvelles cartes de synthèse permettant d'identifier les enjeux et les contraintes (réseaux écologiques; trame paysagère). Ces cartes permettent de mieux apprécier, à l'échelle de la plaine du Var, le bilan global en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles, de biodiversité et de fonctionnalités écologiques rendant inappropriée la mention portée dans l'avis initial. Elles illustrent aussi l'existence d'une réflexion spatiale globalisée au niveau de la plaine du Var et le souci de poser une limite à l'urbanisation en lien avec la problématique pérenne des espaces agricoles voisins mais aussi de la protection des espaces naturels, rendant inutile la demande formulée dans l'avis de l'Ae du 22 septembre.

Pour autant, le sujet des effets cumulés n'est pas gommé dans l'avis du 2 octobre. Il reste signalé dans le cadre global du programme d'aménagement de l'Opération d'Intérêt National dont la ZAC Méridia ne constitue qu'une première tranche.

Le second élément, bien que non lié à la procédure d'avis de l'Ae, concernait le dossier "éco-quartier" Nice Méridia présenté à la labellisation (commission régionale tenue le 7/10) et transmis fin septembre à la direction de la DREAL qui préside la commission. Ayant estimé ce dossier de qualité, point de vue confirmé ultérieurement, d'abord par la commission régionale puis en commission nationale, la directrice a estimé qu'il aurait été incohérent de laisser entendre, dans l'avis de l'Ae, que le dossier présentait des lacunes importantes.

C'est ainsi qu'elle a estimé devoir amender l'avis initial de l'Ae pour prendre correctement en compte les démarches engagées. »

Je tire les conclusions suivantes des propos cohérents et crédibles que j'ai recueillis :

- *La modification de l'avis de l'Autorité environnementale ne fait pas suite à une intervention extérieure à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, dont la directrice est signataire des 2 avis successifs.*

- *Sa motivation est la prise en compte par la directrice de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'éléments complétant sa perception du dossier initial transmis à l'analyse de l'Autorité environnementale et renforçant sa confiance dans la volonté de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var de prendre soigneusement en considération les préoccupations environnementales. Sachant que cette confiance avait pu être ébranlée par le retard pris dans l'élaboration du Projet Stratégique Opérationnel (PSO) avant l'arrivée assez récente de son nouveau directeur. Outre la démarche du Projet Stratégique Opérationnel (PSO approuvé ensuite le 9 juillet 2015) il y a celle pour l'obtention du* label *ECO QUARTIER qui comprend 3 étapes : 1-la signature d'un engagement- fait, 2-Le diplôme 'engagé dans la démarche de labellisation'- (obtenu le 18/12/2014), 3- Le label –lorsque la moitié de l'opération sera réalisée.*

De toute façon l'avis de l'Ae est non conclusif, il n'impose donc rien à l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var ; il vise simplement à éclairer le Maître d'Ouvrage, les partenaires institutionnels et le public.

J'ajoute que, comme le signale le préfet de région dans son courrier du 19 juin 2015 en réponse à mesdames les présidentes de LA GAUDE ENVIRONNEMENT et CAPRE 06, il est possible de procéder à un nouvel examen et d'émettre un nouvel avis tant que le processus décisionnel n'est pas arrivé à son terme, sans que la procédure en soit viciée.
Le seul avis en vigueur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement est donc celui du 2 octobre 2014, cela n'interdisant pas de signaler qu'il avait été précédé d'un premier avis du 22 septembre 2014 dont la copie a été annexée aux registres d'enquête par des requérants.
Le Projet Stratégique Opérationnel (PSO), document remarquable par sa qualité et la somme de renseignements qu'il contient – un vrai document ressource- a été approuvé par l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var le 9 juillet 2015.
Les explications que j'ai recueillies relativement aux circonstances et raisons de la modification de l'avis de l'Ae me paraissent claires, cohérentes et crédibles. Je regrette qu'elle n'ait pas été réalisée de façon plus transparente, mais je considère qu'il n'y a pas lieu de douter de la parfaite sincérité de l'avis du 2 octobre 2014, ni d'y revenir davantage.

Le courrier du 19 juin 2015 de Mr le préfet de région est reproduit ci après.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

LE PRÉFET

Marseille, le 19 JUIN 2015

Mesdames,

Par courrier du 29 mars, vous appelez mon attention sur les conditions de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Nice Méridia dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) de la plaine du Var. Vous m'informez du recours que vous avez adressé au préfet de département des Alpes-Maritimes concernant la mise à disposition du public de l'étude d'impact de la ZAC, notamment au motif que ce dossier a fait l'objet de deux avis successifs de l'Autorité environnementale, le 22 septembre puis le 2 octobre 2014. Vous rappelez également qu'il existe deux études sur les effets cumulés sur ce territoire, portées par la métropole Nice Côte d'Azur, et me demandez que l'étude d'impact de la ZAC soit reprise pour y intégrer ces études actualisées et y ajouter les effets cumulés d'autres projets locaux (Cap 3000, Digue de Saint Laurent du Var…).

Sur le premier point, il convient de vous indiquer que, sans que la procédure en soit viciée, il est possible, tant que le processus décisionnel dans lequel elles interviennent n'est pas arrivé à son terme, de procéder à un nouvel examen des dossiers et d'émettre un nouvel avis confirmant, modifiant ou infirmant celui qui avait été précédemment émis. L'information du public a été préservée, comme l'avis daté du 2 octobre 2014 est bien intervenu avant la mise à disposition de l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC. Enfin, l'arrêté préfectoral d'approbation du programme des équipements publics qui a validé le dossier de réalisation de la ZAC est intervenu le 18 mars 2015, soit donc plusieurs mois après la procédure de consultation du public. Compte tenu de ces éléments, seul l'avis de l'autorité environnementale daté du 2 octobre doit être reconnu comme étant valide.

Sur le fond, l'avis a été modifié, en supprimant certaines mentions relatives aux effets cumulés, suite aux éléments d'information supplémentaires qui ont été fournis tardivement à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) par l'établissement public d'aménagement (EPA) de la plaine du Var, dans le cadre de l'élaboration de son projet stratégique opérationnel (PSO). Ce PSO, mis en ligne sur le site de l'EPA, identifie dans son diagnostic des enjeux pour le territoire de l'OIN et, parmi eux, « la caractérisation, la prise en compte et la meilleure maîtrise possible des effets cumulés générés, dans l'ensemble du territoire de l'OIN, par tous les projets, qu'ils soient portés par l'EPA ou d'autres maîtres d'ouvrage ».

Préfecture de région Provence-Alpes-Côte d'Azur - SGAR - Place Félix Baret - CS 80001 - 13282 MARSEILLE CEDEX 06
Tél: 04.84.35.40.00 - Fax. 04.84.35.44.60- sgar@paca.pref.gouv.fr

Sur le second point que vous mentionnez, je vous informe qu'il n'est pas de mon ressort de revoir l'étude d'impact d'un projet porté par un établissement public d'aménagement et que cette décision relève du conseil d'administration de l'EPA de la plaine du Var. Je vous invite donc à vous rapprocher des équipes de l'EPA pour évoquer cette proposition.

Je vous prie d'agréer, Mesdames les Présidentes, l'expression de mes meilleures salutations.

Michel CADOT

Mme Geneviève ANDREA
Présidente de La Gaude Environnement
241, chemin des combes
06 610 LA GAUDE

Mme Monique TOUZEAU
Présidente du CAPRE 06
8, montée de la citadelle
06 610 LA GAUDE

Copie :

- Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes
- Monsieur le Président de la formation Autorité environnementale du CGEDD
- Madame la directrice de l'environnement, de l'aménagement et du logement

- La règlementation communautaire transposée en droit français, prévoit un examen des effets cumulés avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte des problèmes environnementaux existants éventuels relatifs aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées ou à l'utilisation des ressources naturelles. Le dossier soumis à l'enquête n'étudie pas les impacts environnementaux cumulés de la ZAC Nice-Méridia et des autres projets portés par l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var. Or les aménagements prévus vont avoir des conséquences avec la fragilisation de la nappe phréatique et la suppression d'une des dernières zones humides de la basse vallée (rive gauche).Les effets des projets portés par *l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var* s'additionnent à ceux portés par les communes et la Métropole (grands parkings, routes, tram, stade…). Globalement ces projets vont aggraver le risque inondation déjà fort dans cette vallée. L'étude d'impact est donc insuffisante et irrégulière.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

Point sur effets cumulés : voir ci avant.

Fragilisation de la nappe : concernant la mise en œuvre de la géothermie sur Nice Méridia, le volume d'eau pompé sera simultanément restitué à sa nappe d'origine, via les puits de réinjection exécutés en aval de la production. Ce dispositif, dont la mise en place est une obligation réglementaire (règlement du SAGE en cours de validation et appliqué par anticipation), assurera le maintien de l'équilibre hydrodynamique de la ressource géothermale. La distribution se fera par boucle d'eau tempérée fermée, sans risque de pollution

Suppression d'une des dernières zones humides de la basse vallée du Var : Nice Méridia n'a aucune incidence sur le Var, étant situé à plus de 500 m du lit du fleuve et de ce fait le projet n'induit aucun impact sur cette zone humide.

Aggravation du risque d'inondation : L'EPA se conforme au PPRI approuvé après enquête publique. Le périmètre de la ZAC est essentiellement en zone hors risque et seuls 3% du périmètre de ZAC (EI/fig 16 p 22) sont concernés par la zone bleue (B5 avec aléa de base nul et aléa exceptionnel par rupture de digue faible à modéré). Par ailleurs, la thématique de la gestion de l'eau a été abordée très en amont, avec un objectif ambitieux de gestion des eaux pluviales et de rétention des crues trentennales voire centennales. Le projet a, à ce titre, été retenu à l'appel à projet de l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse relatif à la gestion innovante des eaux pluviales et bénéficie de subventions significatives pour la mise en œuvre des équipements de traitement des eaux pluviales.

L'étude d'impact n'est ainsi ni insuffisante ni irrégulière, comme le souligne l'AE dans ses conclusions : « Les précisions apportées au projet de ZAC par le dossier de réalisation et la mise à jour de l'étude d'impact reflètent l'ambition de mettre en place un quartier de ville durable à travers le projet Nice Méridia. L'évaluation environnementale du projet est présentée de façon claire et bien structurée ».

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Les observations de l'Autorité environnementale ne portent pas sur des insuffisances relatives à la fragilisation de la nappe phréatique, ni à l'aggravation du risque inondation, ni à la suppression d'une zone humide (voir la page 170 de l'EI : l'inventaire faune/flore n'a pas mis en évidence de zone humide sur l'emprise de la ZAC).
Sur ces points le dossier me parait bien « bordé » et le projet prend aussi en compte le risque de submersion.
On peut consulter le Projet Stratégique Opérationnel à ce propos.

- L'étude d'impact a reçu un premier avis de l'Autorité environnementale le 22 septembre 2014, seul le second, édulcoré des demandes complémentaires sur les effets cumulés et d'une étude plus globale, du 2 octobre 2014, figure au dossier d'enquête mis à disposition du public.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Voir supra.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Voir supra.

- L'autonomie effective de l'Autorité environnementale ne parait pas avoir été parfaitement assurée dès lors que des passages essentiels de l'avis du 22 septembre ont été supprimés quelques jours après à l'occasion d'une seconde consultation sans doute plus opportune.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Voir supra.
REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Je laisse au requérant la responsabilité de ses propos, même s'il me parait exact que la transparence des circonstances et des motifs de la modification de l'avis de l'Autorité environnementale a laissé à désirer; je considère qu'il ne s'agit pas d'une manœuvre. Voir également ma 4ème réponse à ce dire.

- Demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable ou au moins les plus expresses réserves.

7-Mme Sylvie BONALDI (08/07)

- Demande une étude indépendante pour évaluer le réel besoin en surface de bureaux dont beaucoup restent disponibles notamment à l'Arénas.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Dans le cadre des études initiales du projet et pour le PSO, l'EPA a procédé à une analyse du marché sur laquelle il ressort que le marché souffre d'une carence d'offres nouvelles. L'offre actuelle (Arénas notamment) n'est pas adaptée aux standards nationaux et internationaux notamment en termes de performance énergétique, environnementale et de réseaux numériques (FTTO).
De plus, le marché niçois ne correspond pas à l'importance d'une métropole de 550.000 habitants.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
J'ai recueilli plusieurs observations relatives à la programmation, notamment de bureaux dont certains ne trouveraient pas preneur à l'Arénas. L'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var dispose de tous les moyens pour calibrer convenablement sa programmation et il n'y a pas de raison de douter que ses propositions sont murement réfléchies dans le cadre de ce grand projet urbain.
La programmation quantitative dépend aussi de la volumétrie proposée par le projet lauréat et il revient à l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var de les rendre compatibles.

- Ces constructions sont prévues sur des terrains propices à l'agriculture et avec un risque d'inondation.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

Actuellement, sur le périmètre de la ZAC, seule une faible partie de la surface est en culture (maraichage) et est située en zone UD du PLU. Ce périmètre ne fait par ailleurs l'objet d'aucune obligation de la DTA. A noter que, l'EPA Plaine du Var et ses partenaires, conscients des enjeux agricoles dans la basse vallée du Var, développent une stratégie de maintien de l'agriculture dans la plaine du Var avec la mise en place d'une gouvernance appropriée. Les objectifs visés sont protéger/reconquérir, développer/conforter, intégrer/équilibrer

L'EPA se conforme au PPRI approuvé après enquête publique. Le périmètre de la ZAC est essentiellement en zone hors risque et seul 3% du périmètre de la ZAC (EI/fig 16 p 22) est impacté par la zone bleue (B5 avec aléa de base nul et aléa exceptionnel par rupture de digue faible à modéré).

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ces terrains propices à l'agriculture du point de vue technique ne le sont plus du point de vue économique. Qui pourrait financer une telle activité avec un prix du foncier agricole 20 à 25 fois supérieur au prix du marché des terres agricoles de maraîchage? Il ne reste plus que 2 agriculteurs exploitants sur le site, « assis » sur une situation foncière devenue très enviable et sans rapport avec l'exploitation actuelle, dont un va prendre sa retraite et l'autre être réinstallé sur un secteur plus propice. La superficie encore en culture n'est plus que de l'ordre de 5% de l'emprise de la ZAC. La ZAC doit être considérée comme une conséquence et non une cause de cette déprise agricole car il est devenu indispensable d'organiser ce secteur en perdition. La ZAC n'est pas responsable de l'inflation du prix du foncier et la procédure engagée a stabilisé la situation.

La DTA ne s'y était pas trompée qui a localisé un secteur agricole plus au Nord.

Pour ce qui concerne le risque inondation le dossier le prend en compte en fonction des documents existants après réalisation des travaux des Programmes d'Actions et de Prévention contre les Inondations (PAPI). Seule la bordure Sud-ouest de la ZAC est concernée par un risque modéré du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI), dans un secteur où aucune nouvelle construction n'est prévue.

- Qui voudra désormais s'installer dans une région saturée, à l'air pollué et sous équipée en réseaux ?

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

La mixité fonctionnelle proposée par le projet Nice Méridia doit permettre de limiter les déplacements entre les lieux de résidence et les lieux de travail afin de réduire les nuisances générées par ces flux quotidiens. Le projet prône la « ville des courtes distances » dans laquelle il est possible de se déplacer à pied et en vélo sur des distances réduites. Cette proximité, ou ces proximités, induisent une réduction des pollutions (qualité de l'air, bruit…). Le projet prévoit la réalisation de réseaux de communications électroniques permettant d'alimenter chaque immeuble en fibre optique (FTTO et FTTH). Le quartier est intégré au Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) auquel l'EPA a été associé.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de Nice Méridia se veut vertueux du point de vue de sa consommation d'espace, de la consommation énergétique (bâtiments BBC-20%, réseau électrique Smart Grid, modes de déplacement, densité favorisant les modes doux, les transports en commun et l'usage de véhicules

électriques partagés). Sa densité favorise le traitement des effluents et l'efficacité des réseaux. C'est avec ce type de projet que l'on peut espérer faire face aux besoins de la ville en logements et emplois tout en améliorant la qualité de l'air et la mobilité.

- Suffirait-il de créer des surfaces de bureaux pour créer des emplois, il faudrait justifier le chiffre de 5000 emplois créés.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
La justification des 5.000 emplois créés correspond à l'application d'un coefficient sur les surfaces de plancher créées (1 emploi pour 20m² de bureaux, 1 pour 50m² de commerces et activités).

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
La remarque est pertinente car, effectivement, il ne suffit pas de créer des bureaux pour créer des emplois. Toutefois le projet ne se contente pas de créer une zone d'activité tertiaire : il imbrique les fonctions urbaines de logement, d'emploi, de mobilité, de création d'entreprises de type Start Up ou artisanales, d'enseignement scolaire, professionnel et universitaire, y compris en alternance, de recherche, de culture (?), de services à la population, de convivialité, dans l'objectif de fertilisations croisées au sein d'une technopole urbaine. Sophia Antipolis est une réussite des points de vue de l'emploi et de l'économie, mais avec des inconvénients importants pour l'environnement, la consommation d'espace et la mobilité. La technopole urbaine Nice Méridia n'aura pas ces inconvénients, mais des avantages similaires et même supérieurs par la diversité des publics et des activités concernés.
Enfin la réalisation en 3 tranches doit s'étendre sur plus de 10 ans ce qui devrait permettre d'ajuster le programme en cas de dérapage par rapport aux prévisions.

- Il faut une étude d'impact globale.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Voir supra.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dans son premier avis du 22 septembre 2014 l'Autorité environnementale souhaite une réflexion globale spacialisée au niveau de la plaine du Var pour les enjeux environnementaux de première importance ceci étant l'occasion de poser la question de la limite d'urbanisation dans cet espace. Le Projet Stratégique Opérationnel de l'OIN, document remarquable par sa qualité et la somme de renseignements qu'il contient – un vrai document ressource- a été approuvé par l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var le 9 juillet 2015, ce n'est pas une étude d'impact à proprement parler, mais il indique les limites de l'urbanisation sur l'ensemble de l'Opération d'Intérêt National en fonction des enjeux environnementaux de première importance.

8-Mme Nadège BONFILS pour FNE 06, Collectif OIN plaine du Var : pour un débat citoyen, Demos, Région Verte (08/07)

- L'arrêté d'ouverture d'enquête, article 2, mentionne que le dossier est consultable en ligne ?

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
C'est l'avis de l'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE du 2 octobre 2014, et non pas le dossier d'enquête, qui est mentionné à l'article 2.

- S'inquiète des risques d'inondation au regard du PPRI basse vallée du Var.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Il est fait référence au règlement du PPRi Basse vallée du Var et à la nécessité d'installer le pôle intergénérationnel sur pilotis. Comme indiqué en réponse au dire 6, la ZAC n'est concernée que pour 3% par un aléa exceptionnel d'inondation. Ce projet est prévu dans l'ilot 2.6 soit en zone « blanche » hors aléa inondation (EI/ fig 16 carte du zonage du PPRi p 22).

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) basse vallée du Var a été revu après la réalisation des travaux des Programmes d'Actions et de Prévention contre les Inondations (PAPI). Il prend en compte le risque de submersion depuis la mer. Une zone de risque modéré impacte la bordure Sud Ouest de la ZAC où de nouvelles constructions ne sont pas prévues.

- Aucune surface n'est consacrée à l'agriculture périurbaine.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Les jardins de la traverse Sainte-Marguerite comprendront des jardins partagés et/ou familiaux qui reprendront la trame agricole de la plaine du Var et permettront de conserver une forme d'agriculture dans le secteur de Nice Méridia.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Ces terrains propices à l'agriculture du point de vue technique ne le sont plus du point de vue économique pour les agriculteurs professionnels. Qui pourrait financer une activité agricole avec un tel prix foncier ?

- La trame verte et bleue ne mentionne pas les zones Natura 2000 situées à proximité.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Les sites Natura 2000 situées à proximité de la ZAC sont bien identifiés et localisés dans l'étude d'impact (EI/fig 21 page 25 - Localisation des zonages naturels à proximité du périmètre du projet).

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Voir l'observation de l'EPA.

- L'étude d'impact des zones naturelles classées se centre sur l'artificialisation existante et non sur l'impact réel ; les espèces sont endémiques du lieu depuis des millénaires.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

Une étude faune flore habitat portant sur l'ensemble du périmètre de la ZAC a été réalisée en 2012 selon les règles de l'art (EI/annexe 2) par une équipe constituée de biologistes spécialisés selon les taxons (Ecosphère). Les espèces ne sont pas endémiques des lieux depuis des millénaires puisque l'occupation du sol a été modifiée au fil des usages de la plaine qui ont largement évolué depuis les endiguements du 19ème siècle.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Des photographies du XIXème siècle montrent que le lit mineur du var occupait tout le fond de vallée avant les endiguements.

- Pour les eaux souterraines, faire un comparatif avec la phase travaux du stade Allianz Riviera. Le système de pompe à chaleur puise dans la nappe et y rejette au final les eaux polluées. Mention n'est pas faite des directives européennes ni de leur transcription en droit français ce qui est illégal.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Une étude réalisée par le BRGM en 2013 a permis de préciser le type de géothermie adapté au contexte de Nice Méridia : le volume d'eau pompé sera simultanément restitué à sa nappe d'origine, via les puits de réinjection exécutés en aval de la production. Ce dispositif, dont la mise en place est une obligation réglementaire (règlement du SAGE en cours de validation et appliqué par anticipation), assurera le maintien de l'équilibre hydrodynamique de la ressource géothermale. La distribution se fera par boucle d'eau tempérée fermée. Il n'y a donc pas de rejets d'eaux usées ni de risques de pollution.
S'agissant de la référence aux directives européennes, la directive 2011/92/UE relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés de même que la directive 92/43/CEE Habitats ont bien été prises en compte. Le dossier intègre une analyse des effets cumulés ainsi qu'une évaluation des incidences Natura 2000 (EI/annexe 17).

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Voir supra.

- Ce devrait être le SAGE 2010-2013 qui soit pris en compte, avec des lois sur l'eau différentes.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'étude d'impact prend en compte les orientations du SAGE « nappe et basse vallée du Var » approuvé en 2010 mais également le projet de SAGE et notamment son règlement (opposable aux tiers) que l'EPA a souhaité appliquer par anticipation (EI/chapitre 8.1.2 p 167 à 169). Nice Méridia est ainsi compatible au SAGE en vigueur et au SAGE en cours de validation.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Voir supra.

- Nice n'a pas besoin de nouveaux logements puisqu'il y en a déjà 40 000 vides. De plus pour les commerces et bureaux Nice Premium n'a pas trouvé preneur et le forum Lingostière est à moitié vide.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Dans les 40.000 logements vides évoqués dans ce dire, il faut noter que pour la majeure partie, il s'agit de résidences secondaires et pour les autres des propriétaires qui ne souhaitent pas, pour des raisons qui leur sont propres, mettre leurs biens en location.
De plus, le projet prévoit la réalisation de logements pour tous et à des niveaux de prix abordables pour permettre le logement des actifs, mais aussi des séniors et des étudiants, d'autant plus nécessaires compte tenu du nombre d'emplois créés à terme grâce au développement de la technopole.
Concernant l'immeuble Nice Premium, celui-ci est totalement commercialisé et occupé à ce jour. Quant au forum Lingostière, il doit faire l'objet d'une requalification afin de se mettre en conformité aux normes actuelles.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Il est normal qu'il y ait un volant de logements libres et on ne peut pas imposer aux propriétaires de mettre leur bien sur le marché de la location ou de la vente. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) impose la réalisation de Logements Locatifs Sociaux (LLS) parmi les autres types de logements. Ce Programme Local de l'Habitat(PLH) arrive à échéance et les obligations de réalisation de logements sociaux seront encore renforcées dans le prochain document du fait de la loi ALUR qui fait passer le taux de 20 à 25% avec une production annuelle proche de 2000 Logements Locatifs Sociaux auxquels il faut ajouter les logements en accession et les besoins de renouvellement du parc existant. Le besoin annuel total de production de logements devrait être proche de 5000 unités pour la Métropole. La production sur Nice Méridia devrait représenter environ 7% des besoins sur une dizaine d'années.

- Demande au commissaire enquêteur un avis défavorable au vu des infractions *pénales (sic)* : non mention des lois en vigueur et non publication en ligne- et des risques pour l'eau potable.

<u>9-Mr Paul RASORI, président du Comité de Défense des Intérêts de Quartier Colline de Crémat (08/07 par courriel)</u>

- Le projet ne peut qu'améliorer le quartier. Avis favorable.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

<u>10-Anonyme (08/07 par courriel</u>)

- Les préoccupations fortes des habitants de la Métropole sont prises en compte. Avis favorable.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

11-Mr Jean-Philippe PELISSIER (08/07 par courriel)

- Ce secteur de la ville a besoin de ce projet. Mixité fonctionnelle et réelle démarche environnementale. Avis favorable.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

12-Mme Viviane CUSUMANO pour PITCH PROMOTION ((08/07 par courriel)

- Défi architectural original. Bravo à l'innovation de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

13-Mme Valérie DE JESUS, fondatrice de MY LFLYING BOX (08/07 par courriel)

- Le type de logement proposé dans le cadre de la mixité fonctionnelle, ne la fait absolument pas rêver.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA a le souhait de mettre en œuvre un projet doté d'une forte mixité fonctionnelle et sociale. Le taux de 35% de logements locatifs sociaux doit permettre à la ville de Nice d'augmenter son taux de LLS afin de se conformer à l'exigence de la loi SRU (article 55) et de la Loi ALUR qui porte ce taux à 25%. Le projet participera donc au nécessaire effet de rattrapage.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

14-Mr Frédéric ALLARD pour IBM (08/07 par courrier)

- Confirme son attachement au succès de cette opération et veut contribuer au développement de cette éco-cité.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

- Satisfait des conditions dans lesquelles IBM va s'installer prochainement à Nice-Méridia et confiant.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Cette confiance est encourageante.

- Attention particulière à apporter aux déplacements, aux réseaux de communication et d'énergie, à la convivialité, aux échanges et aux équilibres entre habitants, usagers, entreprises et enseignement.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA est bien conscient de ces questions et le projet a été étudié en intégrant l'ensemble de ces éléments.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Ce message est adressé aux aménageurs et à la Métropole.

15-Mme Patricia RACHOVITCH (08/07 par courriel)

- Favorable au projet qui va donner une nouvelle dynamique à Nice.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

16-Mr Frédéric ROUVIER, professionnel de l'immobilier (08/07 par courriel)

- Enfin la Métropole s'affirme et se développe par la mixité fonctionnelle et avec une dimension environnementale. Avis favorable.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

17-Mr Jean-Pierre GALVEZ, président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (08/07 par courrier)

- Mixité fonctionnelle adaptée à une double échelle locale et territoriale selon les souhaits de la Chambre. Avis favorable.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

18-Anonyme (08/07 par courriel)

- S'associe aux conclusions favorables de l'Autorité environnementale.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

19-Mr Frédéric STERNHEIM (08/07 par courriel)

- Souligne la cohérence du projet dont les ambitions lui permettront de trouver un équilibre économique.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

20-Mr Jean-Louis PEYRE, DG de ComThings au CEEI (08/07 par courriel)

- Expose sa vision des éco-quartiers et leur rôle au sein des smartcities, surtout pour la mutualisation des places de stationnement. A créé un système pour cette pratique.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA est en relation étroite avec le Centre Européen d'Entreprises et d'Innovation (CEEI) et les sociétés qu'il héberge. De nombreuses start-up développent des systèmes et procédés innovants sur les problématiques de stationnements et de déplacements que l'EPA espère bien associer à la mise en œuvre dans le projet de la ZAC Nice Méridia.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Il existe donc des expériences et des systèmes de gestion pour les places de stationnement mutualisées. C'est rassurant qu'il ne s'agisse pas seulement d'une bonne idée, mais aussi d'un système réaliste dont la mise en pratique a été étudiée et testée.

21-Mr Léon CHICHEPORTICHE, CEO au CEEI (08/07 par courriel)

- Trouve le projet ambitieux et prometteur.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

- Plusieurs années de travaux extrêmement pénibles à supporter au quotidien.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA impose aux entreprises qui réalisent des travaux dans la ZAC de respecter la charte « chantier vert » inscrite dans le Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale (CRQE) pour l'aménagement et les constructions auxquelles elles sont soumises. Cette charte vise à réduire les nuisances de chantier pour les riverains des travaux. De plus, l'EPA contrôle régulièrement à la fois les chantiers sous sa propre maîtrise d'ouvrage et ceux sous maîtrise d'ouvrage des promoteurs.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
La phase chantier est prévue jusqu'en 2026. De toute façon il n'existe pas de ville sans chantier.

Le cahier des charges imposé par l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var aux constructeurs comporte une Charte Chantier Vert dont l'objectif est de limiter les nuisances pour l'environnement, les usagers et les riverains.

22-Mr Pierre-Jean BARRE, directeur de l'IMREDD (08/07 par courriel)

- L'IMREDD est particulièrement favorable au développement de la technopole Nice-Méridia : quartier d'avenir, arrivée des lignes 2 puis 3 du tram, prise en compte de l'environnement, innovations, espaces libres et espaces verts.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte. La présence de l'IMREDD sur le site me parait être un des atouts de la technopole urbaine.

23-Mr Gilbert DIAS, SCIC Azzura Lights au CEEI (08/07 par courriel)

- Demande les coordonnées des personnes en charge des plannings des réunions « Ville de demain » et des personnes en charge des politiques environnementales sur la future éco-vallée.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Cette demande ne concerne pas la présente enquête et je ne suis pas en mesure de répondre à cette requête. A voir directement auprès de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var ou des services de la Métropole.

24-Mr Yann PELOUX, riverain de Nice-Méridia (08/07 par courriel)

- Félicite les équipes qui ont participé à l'élaboration du projet.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

25-Mr Jean-Pierre MARI (08/07 par courriel)

- Favorable au projet.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

- Craint que les voies de circulation et les espaces de stationnement ne correspondent pas au futur afflux d'usagers.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

Des études de circulation et de stationnement ont été réalisées par l'EPA dans le cadre de ce projet. Elles ont permis d'affiner une stratégie de stationnement qui doit répondre aux besoins réglementaires portés au PLU et correspondre également aux besoins des usagers actuels et futurs par la mise en œuvre de places de stationnement mutualisés à l'échelle du quartier dans deux parkings silos et un parc enterré en complément des places privatives de chaque immeuble. La forte mixité fonctionnelle du projet permet d'avoir un foisonnement performant au sein du quartier.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Le projet n'envisage pas d'encourager la pratique de la voiture particulière ni pour les habitants, ni pour les usagers ; il fait la part belle aux autres modes de déplacement. Le dessin des voiries pour une circulation apaisée et le calcul des surfaces couvertes de stationnement partagé tient compte des besoins des usagers et résidants.

- Estime que les espaces verts seront préférables aux espaces agricoles dans la future technopole.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Le projet porté par l'EPA prévoit la réalisation d'espaces verts (parcs et squares) de grande qualité notamment dans les cours de l'université et Robini, et prévoit également la réalisation de jardins collectifs (partagés et familiaux) au sein du cours Sainte-Marguerite.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
En raison des contraintes économiques l'agriculture s'éteint progressivement sur la rive gauche de la basse vallée. Par contre la DTA a préservé un espace agricole au Sud du Stade Allianz Riviéra.
Un espace de jardins familiaux est prévu au Nord de la ZAC.

26-Mr Yvon GROSSO, président de l'Union Pour les Entreprises 06 (08/07 par courriel)

- La situation et la qualité des programmes de Nice-Méridia en feront un éco-quartier idéal pour la fertilisation croisée entre monde universitaire et entreprises.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Je le souhaite vivement et pense qu'il s'agit d'un projet très intéressant.

- Un laboratoire urbain de la Cité du XXIème siècle, espace de développement pour les entreprises locales jusqu'au cœur des vallées à l'exemple du futur centre de télétravail de Levens.
- L'UPE 06 soutient le projet.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

27-Mr Honoré GHETTI, président de la CGPME 06 (08/07 par courriel)

- Argumentaire et avis idem l'observation 26.

28-Mr Julien RIERA, délégué général du MEDEF 06 (08/07 par courriel)

- Argumentaire et avis idem les observations 26 et 27.

29-Mr Bernard KLEYNHOFF, président de la CCI NCA (08/07 par courrier)

- Convaincu du bien fondé de l'opération et de sa pertinence : une clé pour la mutation économique de la Métropole.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
La CCI Nice Côte d'Azur est étroitement associée au projet pour tout ce qui concerne le développement des activités (bureaux ; commerces, services…) ainsi que le logement des actifs. De plus, le projet de Campus Régional d'Apprentissage que la chambre porte, vient renforcer l'attractivité du projet au titre de la formation continue du CAP à l'ingénieur.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

- Le processus de développement économique par fertilisation doit être soutenu par une politique volontaire d'animation à laquelle la CCI participera bien volontiers.
-

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Je pense également que c'est une condition importante de la réussite.

- La CCI NCA s'inscrit pleinement dans cette opération avec le Campus Régional de l'Apprentissage.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Le Campus Régional de l'Apprentissage amènera un supplément d'âme avec une cible d'étudiants pas forcément attendus dans une technopole alors qu'ils lui seront certainement bénéfiques par leur complémentarité avec les étudiants universitaires. Et puis tous les métiers utilisent désormais la haute technologie ou y concourent. Bravo à la CCI.

- Le programme prévisionnel parait bien répondre aux enjeux de diversité urbaine pour le logement, l'immobilier d'entreprise, les commerces de proximité, les services et les hôtels.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

30-CGPME (08/07 par courriel)

- Idem les observations 26 à 28.

31-Mme Laura BLEURVACQ (08/07 par courriel)

- Très beau projet pour Nice.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

REGISTRE DUP ARENAS

1-Mme Annick CHEVALIER, Corniche Fleurie (12/06)

Souhaite :

- Une supérette qui manque dans le quartier.
- Un distributeur de billets de banque.
- Du stationnement gratuit de courte durée pour les clients des commerces et services.
- Des pistes cyclables
- La réalisation de la ligne 2 du tram le plus rapidement possible.
- Le développement des véhicules électriques de prêt étendu aux collines, trouve désolant que le système de déplacement soit si peu développé sur les collines.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA a intégré dès la conception du projet les questions soulevées par cette personne. Toutefois, il ne dépend pas que de l'EPA de mettre en place une politique de stationnement gratuite ou contrôlée sur les espaces publics du quartier. Il en est de même pour la réalisation de la ligne 2 du tram pour lequel les travaux ont d'ores et déjà démarrés, ainsi que le déploiement des auto-bleues sur les collines. Ces points relèvent de la Métropole Nice Côte d'Azur, compétente en la matière.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Voici une remarque qui montre l'intérêt du voisinage pour le projet Nice-Méridia et la demande qu'il s'agisse d'un quartier ouvert sur son environnement notamment des points de vue de l'animation et des déplacements. Ce quartier ne doit pas fonctionner comme une entité autonome et ses avantages doivent diffuser sur les alentours. Cette observation s'adresse particulièrement à la Métropole.

2-Mrs Claude et Pierre Luciano, propriétaires indivis des parcelles BO 66 et 67 (25/06)

- Terrain de 2850 m² avec 3 maisons dont 2 habitables, ont un locataire et demandent que *l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var* prenne en charge son relogement ou son éviction.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPF PACA est en cours de négociation avec les propriétaires pour une acquisition amiable des parcelles BH66 et 67 dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique.
Deux possibilités leur sont proposées tel que prévu dans les textes en vigueur du code de l'expropriation (Art. L. 322-1 et anciens textes Art. L-13-14 et 13-15) et en toute conformité avec l'Avis émis par le Service de France Domaines:

- *Une acquisition des biens dont la valeur vénale est estimée libre de toute occupation. Les propriétaires font alors leur affaire personnelle de la résiliation des baux et de toute éviction éventuelle due à leur locataire.*
- *Une acquisition des biens estimée en valeur vénale occupée. Un abattement pour occupation est alors appliqué sur le montant proposé basé sur l'indemnité à verser par l'EPF au locataire ou sa prise en charge dans le cadre d'un relogement.*

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Les règles de droit commun doivent s'appliquer ici.

- Ont des craintes pour la conduite de travaux de la rue du Canal d'Amenée (vibrations du compactage et canal d'eau pluviale obstrué).

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Les travaux de réalisation d'espaces publics (voiries et réseaux) nécessitent le recours à des engins de compactage qui provoquent des vibrations aux alentours. Les entreprises sont vigilantes dans l'utilisation de ces engins et font en sorte de limiter ces nuisances autant que possible. Le canal d'eau pluvial qui avait été obstrué par les travaux ne l'est plus.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
J'alerte le maître d'ouvrage.

3-Mme Monique TOUZEAU, CAPRE 06 (03/07)

- Signale qu'elle est passée pour vérifier l'accès au dossier, prendre connaissance des lieux, contrôler les permanences du commissaire enquêteur et consulter le dossier. Reviendra déposer un écrit.
- A « bien ri »de voir qu'un gros dossier de l'étude d'impact concerne les ambiances végétales et le mobilier urbain alors qu'il aurait mieux valu se préoccuper des risques d'inondation et des atteintes au Var.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Concernant les ambiances végétales et le mobilier urbain, c'est un volet qui a été renforcé dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact. L'avancement des études de maitrise d'œuvre a en effet permis d'affiner les caractéristiques des espaces publics dont l'EPA assure la maitrise d'ouvrage. En ce qui concerne les risques d'inondation, même réponse que le dire 6 registre DUP Forum.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Il est vrai que la présence de ce gros dossier dans la chemise de l'étude d'impact était surprenante. En effet, bien que ce ne soit pas indiqué sur les pages de garde ce dossier intitulé « Annexe 9 : Etude d'avant-projet de Nice-Méridia : ambiances et typologies végétales » fait bien partie de l'étude d'impact, ainsi que celui intitulé « Annexes » qui contient les annexes 1 à 8. En effet, compte tenu de l'avancée du projet, l'étude d'impact doit être plus détaillée, donc plus volumineuse, d'où la nécessité de l'imprimer en 3 liasses totalisant environ 500 pages en format A3 !
L'Autorité environnementale ne considère pas que l'étude d'impact soit défaillante à propos des risques d'inondation et des atteintes au Var. La requérante ne démontre pas non plus qu'elle le soit.

4-Mr Ludovic JARRY, SVC LIDL (06/07)

- Demande le maintien de leur activité commerciale et la dynamisation de leur concept par un repositionnement répondant à leurs critères déjà connus de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA a rencontré à plusieurs reprises la société LIDL et souhaite maintenir un partenariat étroit avec cette société pour que le projet de dynamisation du concept commercial portée par cette enseigne réponde aussi bien à leurs attentes qu'à celle de l'EPA dans le cadre du concept de technopole urbaine. La superficie commerciale que souhaite développer LIDL sera à affiner dans le cadre de la mise au point du projet.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Le maintien sur place ou à proximité d'une moyenne surface me parait effectivement souhaitable pour l'animation du quartier et des environs. Reste à voir avec l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var si la superficie commerciale de 1200m² envisagée pour le secteur 2 de l'Orientation Particulière d'Aménagement est suffisante pour le projet et quelle serait sa meilleure localisation compte tenu des diverses contraintes.

5-Mme TOUZEAU, CAPRE 06 (06/07 par mention au registre et document annexé)

- Se plaint que le dossier ne soit plus consultable quand il est déjà utilisé.
- Remercie le commissaire enquêteur de la mise à disposition rapide des documents qui étaient consultés à son arrivée.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
La requérante s'était d'abord plainte que le dossier ne soit plus consultable quand il est déjà utilisé ! C'était lors de l'avant dernière permanence, un peu chargée il est vrai, mais il y a eu 6 permanences peu fréquentées auparavant, dont elle n'a pas profité. Les requérants la précédant ont accepté à ma demande de se passer du dossier dont ils n'avaient pas un besoin absolu et elle a pu en disposer rapidement.

- Dépose un document sur la thématique des études d'impacts et des effets cumulés, document ci-après rapporté.
- Dénonce l'absence d'étude d'impact d'ensemble présentant les effets cumulés des projets connus au regard de l'avis de l'Autorité environnementale modifié entre septembre et octobre 2014.
- Les effets cumulés des 9 projets listés n'ont pas été étudiés en tant que tels. Une étude de mars 2011 sur les effets cumulés des projets de NCA et de la ville de Nice nécessite une mise à jour.
- Une étude des effets cumulés de l'ensemble des projets, dont ceux de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var, n'a pas été réalisée sur l'ensemble de l'Opération d'Intérêt National.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

L'étude de mars 2011 constituait une étude expérimentale des effets cumulés des projets d'aménagement portant uniquement sur deux volets : la biodiversité et l'eau. Elle avait pour vocation de proposer une approche méthodologique pour analyser les effets cumulés en vue de se conformer à l'article L 122-3 du Code de l'environnement de. Elle concernait les projets de NCA et de la ville de Nice, en cours, envisagés voire abandonnés.
Le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est venu ensuite préciser le contenu de l'étude d'impact (article R122-5 du code de l'environnement) et, notamment dans son 4°, la définition des projets pris en compte pour réaliser l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Voir supra.

- Conteste la formulation de la page 172 de l'Etude d'Impact sur les impacts globaux disant que le projet Nice Méridia ne participe à aucun programme et qu'il est autonome dans son fonctionnement.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
La notion de programme - telle que précisée par la circulaire du 21/12/2012 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - justifie la prise en compte d'opérations en fonction d'un critère de lien fonctionnel entre des travaux, ouvrages et aménagements qu'ils soient réalisés de manière simultanée ou échelonnée dans le temps. Le projet Nice Méridia, est autonome dans son fonctionnement, la ZAC Nice Méridia constitue un programme échelonné dans le temps au sens de l'article 122-1 du code de l'environnement. L'impact du programme a donc été analysé finement au sein du périmètre. Toutefois une section 9 concernant les impacts globaux du programme (EI/ p172et 173) a été ajoutée lors de la mise à jour de l'étude d'impact pour mettre en avant la réflexion globale de l'EPA dans la basse vallée du Var.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Voir supra.

- Récuse que le projet n'ait aucun impact cumulé avec d'autres projets sur les eaux souterraines, les transports, les pollutions induites. La section 9 de l'EI sur les impacts globaux du programme est donc notoirement insuffisante.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Voir supra.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Ceci ne fait pas l'objet de critiques de la part de l'Autorité environnementale.

- Demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable au projet.

<u>6-Mme DALLO, présidente du comité de quartier de Saint-Augustin (08/07)</u>

- Souhaite une étude d'impact plus approfondie.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'étude d'impact a été réalisée conformément au code de l'environnement. En conclusion de son avis, l'Ae indique que l'évaluation environnementale du projet est présentée de façon claire et bien structurée.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Voir supra.

- Estime que la mixité sociale est une utopie.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Le projet développe une mixité sociale qui doit permettre de répondre au nécessaire rattrapage auquel doit faire face la ville de Nice et la métropole Nice côte d'azur sur son territoire en souhaitant atteindre un taux de 35% de logements locatifs sociaux réparti à l'échelle de la ZAC, alors que la réglementation n'en impose que 25%.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
C'est en tout cas fortement encouragé par les textes d'ordre public.

- Souhaite que l'on donne plus de place aux espaces verts et agricoles.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA prévoit la réalisation de minimum 25% d'espaces verts, dont 15% en pleine terre dans le projet. Ces espaces intègrent également une quinzaine de jardins collectifs dans un concept d'agriculture urbaine.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Les espaces verts ont une place importante dans le projet, tant dans les espaces publics (parcs linéaires notamment) que privés (retraits paysagers et 25% de la superficie des ilots en espaces plantés).
Ces terrains propices à l'agriculture du point de vue technique ne le sont plus du point de vue économique. Qui pourrait financer une activité agricole avec un tel prix foncier ?

- Demande que soient prévus des équipements culturels de proximité (danse, musique, théâtre….) pour tous les âges et accessibles à tous.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
La proximité des équipements municipaux (ANIMANICE) de Saint-Augustin, de Sainte-Marguerite et de Spagnol tous les trois compris dans un périmètre de 1km à 1,5km du centre de la ZAC doit permettre de répondre à cette demande. Il n'est pas exclu que d'autres espaces voient le jour à proximité immédiate de l'opération.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Cette remarque me parait très intéressante et je suggère à l'aménageur, à la Métropole et à la Ville de Nice de favoriser les activités culturelles et artistiques dans la ZAC tant du point de vue de la pratique que de la consommation (cinéma, petit théâtre/salle de spectacle, pourquoi pas un musée des vallées, des espaces d'exposition et des galeries d'art). Ceci procurerait des avantages de convivialité, d'ouverture du quartier, de qualité de réflexion, de fertilisation croisée. Les artistes me paraissent nécessaires aux avancées sociétales et intellectuelles.

- Demande la réalisation rapide des lignes 2 et 3 du tram.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Ces projets d'infrastructures ne dépendent pas de l'EPA, mais de la métropole NCA, compétente dans ce domaine. Il faut noter que le la ligne 2 du tram, actuellement en travaux, desservira dès 2018 le secteur sud de la ZAC Nice Méridia. La ligne 3 n'est à ce jour pas entièrement financée, mais a d'ores et déjà reçu le soutien de l'Etat qui a accordé à ce projet un financement de 3,5 M€. La métropole réalise actuellement les travaux de la voie de 40m dont l'axe central servira de support à la réalisation d'un transport en commun en site propre.
REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Le développement de la mobilité sans voiture est, en effet, indispensable au bon fonctionnement de la ZAC et plus généralement de la partie côtière de la Métropole et du département.

7- HUGLO-LEPAGE, pour CAPRE06 (08/07 par Chronopost)

Déjà reçu par courriel : voir l'observation N°6, du 07/07, au registre DUP du Forum.

8-Mr LOCICERO (08/08)

- Avis favorable au projet.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

9-Mr Karim BEN AHMED, directeur d'association aux Moulins (08/07)

- Trouve très bien de développer les commerces de proximité, insuffisants dans le secteur.
- Souhaite dans ce secteur une structure ludique du type FUN CITY pour les enfants et ados et un ANIMANICE (ex CAL) entre les Moulins et les Combes.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
La proximité des équipements municipaux (ANIMANICE) de Saint-Augustin, de Sainte-Marguerite et de Spagnol tous les trois compris dans un périmètre de 1km à 1,5km du centre de la ZAC doit permettre de répondre à cette demande. Il n'est pas exclu que d'autres espaces voient le jour à proximité immédiate de l'opération.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Voir l'observation N°6 ci avant. Le développement de structures ludiques et récréatives pour enfants et adolescents est également indispensable à une mixité sociale enrichissante. Il existe des ANIMANICE à proximité de Nice-Méridia.

- Le développement de la mobilité par les transports en commun est une plus-value.
- Estime qu'il manque des places de stationnement, d'où stationnement anarchique, d'où dysfonctionnements (bennes à ordures bloquées), d'où mauvais entretien propice aux incivilités.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Même réponse que le dire 25 (registre forum).
De plus, la conception des espaces publics doit permettre de limiter les stationnements anarchiques sur la voirie et les trottoirs par la limitation de la largeur des voies (sans altérer les flux de véhicules) et l'installation de mobiliers urbains.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Ceci est exact, mais on peut aussi agir en diminuant la nécessité d'utiliser une voiture particulière ce qui est le parti pris de ce projet.

10-Mr Jacques MOLINARI, pour le GIR MARALPIN et le groupe de travail intercollège du comité permanent de concertation (GTIC) de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAINE DU VARPlaine du Var (UD CFDT 06, UD CGT 06, FNE 06, GADSECA, GIR MARALPIN, Région Verte) (08/07 avec dépôt d'un document de 11 pages)

- Observation liminaire sur la non disponibilité du dossier sur internet.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
J'ai reçu plusieurs observations à ce propos. C'est la préfecture qui conduit cette procédure et on comprend qu'elle ne mette pas la totalité du dossier sur son site, puisqu'elle n'en dispose pas sous forme numérique. Il peut paraitre étonnant que l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var ne fasse pas mieux, d'autant qu'il s'agit d'un projet de technopole ; il y a là un décalage qui fait parfois sourire, plus souvent râler. Cependant je pense que personne n'en a vraiment été gêné et que, de plus, le dossier d'étude d'impact très consistant aurait été un peu difficile à manipuler en forme numérique. Les dispositions prises me paraissent donc satisfaisantes.

- Analyse comparée des deux versions successives de l'avis de l'Autorité environnementale du 22 septembre et du 2 octobre 2014, la seconde ne comportant plus les observations sur l'analyse des impacts cumulés et la réflexion globale spacialisée.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dans le dossier d'enquête l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var ne fait pas état d'un premier avis de l Autorité environnementale du 22 septembre 2014. L'avis du 2 octobre 2014

inséré au dossier d'enquête n'est accompagné d'aucune information relative à ce premier avis et des raisons et circonstances qui on conduit à produire, le 2 octobre, le même avis édulcoré de paragraphes relatifs à des souhaits d'études plus détaillées à propos de certains effets cumulés avec d'autres opérations notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces naturels ou agricoles, la biodiversité et les fonctionnalités écologiques, et encore la justification d'absence d'effets cumulés avec les projets en matière de transports. Il indique également le souhait d'une réflexion globale spacialisée au niveau de la plaine du Var pour les enjeux environnementaux de première importance, ceci étant l'occasion de poser la question de la limite d'urbanisation dans cet espace. Il ne s'agit pas de critiques du contenu de l'étude d'impact présentée, mais de souhaits de compléments. En conclusion l'avis de l'Autorité environnementale indique que l'évaluation environnementale du projet est présentée de façon claire et bien structurée.

Pour ce qui concerne la modification de l'avis de l'Autorité environnementale je me suis demandé pourquoi, si l'avis était vraiment devenu inopportun sur certains aspects en fonction d'éléments nouveaux portés tardivement à la connaissance de l'Autorité environnementale (cf. le courrier du préfet de Région du 19 juin 2015 qui l'indique), cela n'a pas simplement été mentionné dans des éléments en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale du 22 septembre 2014. Quoi qu'il en soit cette façon de procéder par l'édulcoration de l'avis de l Autorité environnementale du 22 septembre 2014, sans aucune explication, a laissé planer un doute sur la sincérité de celui du 2 octobre 2014.

Je pense in fine, après avoir sollicité et obtenu des explications auprès de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var et de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, qu'il s'agit d'une maladresse et non pas d'une intention malicieuse.

J'ai interrogé la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement puis l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var sur des points précis : « La modification de l'avis de l'Autorité environnementale est-elle spontanée ou a-t-elle été sollicitée et par qui ? Qu'est-ce qui justifie cette modification ? ».

J'ai obtenu une première réponse précise de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var le 21 juillet, lors de la remise de mon PV de synthèse. Son directeur m'a alors dit que l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var n'avait pas sollicité la modification de l'avis et que celle-ci a été réalisée sans même que l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var en soit informé préalablement. (Ceci explique qu'il n'a donc pas été possible à l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var de procéder par réponse à l'avis de l'Autorité environnementale du 22 septembre2014, qui n'avait plus valeur légale.)

Le même jour au soir j'ai eu une conversation téléphonique avec le Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement adjoint qui m'a immédiatement confirmé ses propos par le courriel dont la teneur est reproduite ci-après :

« …comme convenu lors de notre entretien téléphonique, je vous confirme par le mèl ci-dessous la teneur de nos échanges en les précisant.

L'évolution dans la rédaction de l'avis de l'Ae entre le 22/9 et le 2 octobre n'est pas liée à une intervention quelconque mais à la prise en compte par la directrice de la DREAL de 2 éléments complétant sa perception du dossier initial transmis à l'analyse de l'Ae.

Le premier consistait dans la fourniture par l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var à l'occasion de l'atelier urbain organisé le 1/10 de nouvelles cartes de synthèse permettant d'identifier les enjeux et les contraintes (réseaux écologiques; trame paysagère). Ces cartes permettent de mieux apprécier, à l'échelle de la plaine du Var, le bilan global en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles, de biodiversité et de fonctionnalités écologiques rendant inappropriée la mention portée dans l'avis

initial. Elles illustrent aussi l'existence d'une réflexion spatiale globalisée au niveau de la plaine du Var et le souci de poser une limite à l'urbanisation en lien avec la problématique pérenne des espaces agricoles voisins mais aussi de la protection des espaces naturels, rendant inutile la demande formulée dans l'avis de l'Ae du 22 septembre.

Pour autant, le sujet des effets cumulés n'est pas gommé dans l'avis du 2 octobre. Il reste signalé dans le cadre global du programme d'aménagement de l'Opération d'Intérêt National dont la ZAC Méridia ne constitue qu'une première tranche.

Le second élément, bien que non lié à la procédure d'avis de l'Ae, concernait le dossier "éco-quartier" Nice Méridia présenté à la labellisation (commission régionale tenue le 7/10) et transmis fin septembre à la direction de la DREAL qui préside la commission. Ayant estimé ce dossier de qualité, point de vue confirmé ultérieurement, d'abord par la commission régionale puis en commission nationale, la directrice a estimé qu'il aurait été incohérent de laisser entendre, dans l'avis de l'Ae, que le dossier présentait des lacunes importantes.

C'est ainsi qu'elle a estimé devoir amender l'avis initial de l'Ae pour prendre correctement en compte les démarches engagées. »

Je tire les conclusions suivantes des propos cohérents et crédibles que j'ai recueillis :

- *La modification de l'avis de l'Autorité environnementale ne fait pas suite à une intervention extérieure à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, dont la directrice est signataire des 2 avis successifs.*
- *Sa motivation est la prise en compte par la directrice de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'éléments complétant sa perception du dossier initial transmis à l'analyse de l'Autorité environnementale et renforçant sa confiance dans la volonté de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var de prendre soigneusement en considération les préoccupations environnementales. Sachant que cette confiance avait pu être ébranlée par le retard pris dans l'élaboration du Projet Stratégique Opérationnel (PSO) avant l'arrivée assez récente de son nouveau directeur. Outre la démarche du Projet Stratégique Opérationnel (PSO approuvé ensuite le 9 juillet 2015) il y a celle pour l'obtention du* label *ECO QUARTIER qui comprend 3 étapes : 1-la signature d'un engagement- fait, 2-Le diplôme 'engagé dans la démarche de labellisation'- (obtenu le 18/12/2014), 3- Le label –lorsque la moitié de l'opération sera réalisée.*

De toute façon l'avis de l'Ae est non conclusif, il n'impose donc rien à l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var ; il vise simplement à éclairer le Maître d'Ouvrage, les partenaires institutionnels et le public.
J'ajoute que, comme le signale le préfet de région dans son courrier du 19 juin 2015 en réponse à mesdames les présidentes de LA GAUDE ENVIRONNEMENT et CAPRE 06, il est possible de procéder à un nouvel examen et d'émettre un nouvel avis tant que le processus décisionnel n'est pas arrivé à son terme, sans que la procédure en soit viciée. Le seul avis en vigueur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement est donc celui du 2 octobre 2014, cela n'interdisant pas de signaler qu'il avait été précédé d'un premier avis du 22 septembre 2014 dont la copie a été annexée aux registres d'enquête par des requérants.

Le Projet Stratégique Opérationnel de l'OIN, document remarquable par sa qualité et la somme de renseignements qu'il contient – un vrai document ressource- a été approuvé par l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var le 9 juillet 2015.

Les explications que j'ai recueillies relativement aux circonstances et raisons de la modification de l'avis de l'Ae me paraissent claires, cohérentes et crédibles. Je regrette qu'elle n'ait pas été réalisée de façon plus transparente, mais <u>je considère qu'il n'y a pas lieu de douter de la parfaite sincérité de l'avis du 2 octobre 2014, ni d'y revenir davantage.</u>

- Diverses observations sur le résumé non technique de l'étude d'impact.
- Observations sur les éléments de réponse à l'Autorité environnementale : la consommation d'espace et de terres agricoles, l'augmentation du trafic et le stationnement, la qualité de l'air, la gestion de l'eau, les eaux pluviales, volet énergétique.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Ces points ont reçu des éléments de réponse ci-dessus et au dire 6 (registre forum).

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
A propos des transports en commun j'observe que la ligne 2 du tram est en cours de réalisation et que la ligne 3 sera suppléée par des bus en site propre (vraisemblablement à moteur thermique) en attendant sa mise en service. Les bus en site propre de type BHNS on un niveau de service quasi équivalent à celui d'un tram, ils ont une vitesse d'exploitation légèrement moins performante du fait d'une accélération un peu inférieure, mais cela est peu sensible sur quelques kilomètres, leur capacité d'emport moindre que les trams longs peut être compensée si nécessaire par une meilleure fréquence. L'emprise de la plate-forme du tram aura déjà été prévue dans le cadre des travaux de la voie de 40 m et les réseaux réalisés en conséquence. La ZAC sera achevée par le Nord en 2026 et la Digue des Français bénéficiera assez rapidement d'une station de la ligne 2 qui desservira les premiers secteurs aménagés au Sud de la ZAC, à moins de 500 m de distance, notamment le Campus Régional de l'Apprentissage et l'Université.
Pour ce qui est de l'alimentation électrique l'étude du Projet Stratégique Opérationnel montre un maillage de l'alimentation de Nice qui ne se limite pas à la ligne 400 000 volts Trans-Carros. Des travaux de sécurisation en 200 000 et 225 000 volts ont été réalisés ces dernières années. Nice n'est plus vraiment une « péninsule ».
Outre la géothermie pour laquelle aucune décision n'a encore été prise, le besoin en énergie exogène sera atténué avec le réseau de distribution d'électricité Smart Grid, dont les moyens de régulation, de production (a priori solaire) et de stockage locaux pourront lisser la demande et même être autosuffisants à certains moments. Y contribuera également l'exigence BBC-20% pour les constructions à réaliser.

- Copie d'une lettre au président de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var demandant communication de divers documents et informations, en date du 26 février 2015.

11-Mr Michel PUY, directeur régional d' ICADE PROMOTION (08/07 par courrier)

- La ZAC Nice Méridia est une nécessité pour répondre aux besoins de foncier pour les entreprises et le logement à prix accessible.
- Favorable à la procédure en cours de Déclaration d'Utilité Publique.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Dont acte.

12-Mme Geneviève ANDREA, présidente de La Gaude Environnement (08/07 par courrier déposé auprès du commissaire enquêteur)

- Pourquoi 2 mises à disposition du public de l'étude d'impact de réalisation de la ZAC ?

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA précise qu'une seule mise à disposition de l'étude d'Impact a été réalisée dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation et que celle-ci a été prolongée à la demande des associations.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Je ne comprends pas en quoi ce serait gênant.

- Commentaires sur les 2 avis successifs de l'Autorité environnementale.
- Pas d'analyse des effets cumulés de :
    - L'aménagement de la voie de 40 m
    - Le stade Allianz et son programme immobilier d'accompagnement
    - La rénovation urbaine du quartier des Moulins
    - La création de la ligne 2 du tram
    - L'aménagement du tronçon autoroutier A8 St Laurent du Var/St Augustin
    - Les espaces publics du pôle multimodal de St augustin/aéroport
    - La ZAC du Grand Arénas
    - Les aménagements de Cap 3000
    - Le déplacement du MIN

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Voir supra.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Dans son avis l'Autorité environnementale ne cite pas d'autres opérations que celles visées par l'étude d'impact pour lesquelles il faudrait réaliser une étude des effets cumulés.

- Problème pour les fondations en raison d'un contexte géologique hétérogène.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

L'EPA a porté une étude géotechnique préliminaire de site (G11) (EI/Annexe 1). Cette étude a permis de déterminer les caractéristiques géomécaniques des sols au droit de sondages répartis sur l'emprise du projet et de proposer, en première approche, les principes généraux d'adaptation des projets au site, en ce qui concerne leur mode de fondation notamment.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
L'aménageur connait le contexte géologique.

- Contexte hydrogéologique sensible en raison d'une nappe d'eau peu profonde.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
C'est une situation connue et dont il est tenu compte.

- Démontrer la non aggravation des risques d'inondation à l'arrière des digues.
- Le secteur Nice-Cannes-Antibes est classé en territoire à risque important d'inondation.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Comme indiqué dans l'étude d'impact (EI/p106), le projet prévoit des mesures de gestion du pluvial pour ne pas aggraver le risque inondation (stockage jusqu'à des évènements d'une période de retour de 30 ans voire de 100 ans). Par conséquent la ZAC Nice Méridia n'aggrave pas les enjeux en arrière des digues du Var. Par ailleurs, la limite de la ZAC est située à plus de 500m des digues et le PPRi inscrit son périmètre en zone hors risques, à l'exception d'un secteur situé à l'extrême Sud-ouest déjà aménagé (environ 3% de la surface de la ZAC).
Le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) bénéficie au travers du PPRi et des programmes d'actions et de prévention des inondations (PAPI Var 1 et 2), d'un cadre d'évaluation et de gestion des risques au regard des enjeux. Ce cadre s'inscrit en totale cohérence avec les orientations du SAGE et a été conçu dans l'esprit de la directive Inondation 2007/60/CE du 23 octobre 2007 qui vise à fixer les bases d'évaluation et de gestion des risques, tout en priorisant l'intervention de l'État dans les territoires à risque important d'inondation (TRI), dont le TRI Nice-Cannes-Mandelieu qui englobe l'ensemble du périmètre de l'Éco-Vallée.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Les aménageurs de la ZAC doivent se conformer aux dispositions du document opposable qui traite de ces risques qu'est le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) -qui est de la responsabilité de l'Etat. Ce Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) a été revu après les travaux des Programmes d'Actions et de Prévention contre les Inondations (PAPI) et tient compte également des risques de submersion en provenance de la mer (voir le Projet Stratégique Opérationnel). Le PLU doit tenir compte du document d'ordre supérieur qu'est le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) et lui être compatible.

- La gestion à la parcelle des eaux pluviales est critiquée par l'Autorité environnementale (page 16 de son avis).

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
La réponse à l'avis de l'AE (p9) précise le dispositif de gestion des eaux pluviales développé sur Nice Méridia. L'enjeu consiste à éviter tous risques de pollution de la nappe, ce qui nécessite de proscrire l'infiltration des eaux pluviales et de développer des alternatives pour leur gestion afin de réduire l'impact sur les réseaux publics, au regard des épisodes pluvieux spécifiques au climat méditerranéen. C'est une gestion collective des eaux pluviales qui est proposée au niveau des espaces publics, tout en tenant compte des ouvrages à la parcelle tels que les toitures stockantes qui participent ainsi au système de gestion alternative des eaux pluviales. Cette démarche a été ainsi retenue par l'agence de l'eau dans le cadre de son appel à projet sur la gestion innovante des eaux pluviales et bénéficie ainsi d'une subvention pour sa mise en œuvre.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
L'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var répond aux remarques de l'Autorité environnementale en page 9 des « éléments complémentaires en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale ». Il précise notamment la répartition des dispositifs de gestion à la parcelle des eaux pluviales entre les espaces privés (période de retour jusqu'à 10 ans) et les dispositifs publics (période de retour jusqu'à 30, voire 100 ans).

- Qualité de l'air, comment justifier que les concentrations de polluants diminuent alors que l'étude d'impact du dossier de création indique le contraire.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
La réponse est donnée dans la réponse à l'avis de l'AE (p 5 à 7). Dans le dossier de création, l'étude Air et santé réalisée était de niveau III avec uniquement un calcul des émissions pour toute l'aire d'étude. Dans le dossier de réalisation, afin de s'assurer de l'intégration des éléments concernant les espaces publics, et notamment les voiries, une étude de niveau II a été réalisée. Cette étude de niveau II a permis de calculer (par modélisation) les concentrations de polluants en complément du calcul des émissions.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Le problème de la qualité de l'air, très important à Nice, ne peut être résolu que globalement, en priorité par la qualité environnementale des constructions et en second lieu par des modes de déplacement non polluants pour l'atmosphère, au détriment de l'usage des véhicules à moteur thermique. La ZAC Nice-Méridia contribuera au renouvellement des locaux d'activité et d'habitation de l'agglomération niçoise dans le respect du « Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale pour l'Aménagement et la Construction » élaboré par l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var. Par ailleurs la ZAC est prévue et sera aménagée pour promouvoir les modes de déplacement vertueux du point de vue de la pollution de l'air.

- Les seuils admissibles pour le bruit seront dépassés (page 14 de l'avis de l'Autorité environnementale).

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR

Les mesures concernant l'ambiance sonore en phase chantier et en phase aménagée sont précisées dans l'étude d'impact (EI/ p 150)

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
L'Etude d'Impact indique les mesures prise pour y remédier à la page 150, listées dans l'avis de l'Autorité environnementale (page 13).

- Interrogation sur le volet énergétique (page 18 de l'avis de l'Autorité environnementale).

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'AE constate au contraire le bon niveau de prise en compte de la problématique énergétique dans le projet de ZAC qui est bien illustrée par certaines dispositions qu'elle liste. Elle indique simplement que les principales dispositions en matière de maitrise de consommation d'énergie et de rejet de gaz à effet de serre (GES) pourraient faire l'objet d'une insertion dans un cahier des charges à destination des acquéreurs des parcelles. Or l'EPA inscrit déjà systématiquement ces éléments dans les fiches de lot qu'il élabore pour chaque opération inscrite dans la ZAC. De même, dans les promesses et actes de vente des terrains aux constructeurs, l'EPA impose le respect du CRQE avec son volet énergie qui précise les objectifs attendus.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
A ce propos l'avis de l Autorité environnementale indique : « Les orientations prévues par le projet paraissent pertinentes ». L'EPA indique qu'environ 45% de la consommation énergétique sera d'origine renouvelable.

- La réalité des 5000 emplois annoncés n'est pas démontrée.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Effectivement il ne suffit pas de créer des bureaux pour créer des emplois. Toutefois le projet ne se contente pas de créer une zone d'activité tertiaire : il imbrique les fonctions urbaines de logement, d'emploi, de mobilité, de création d'entreprises de type Start Up ou artisanales, d'enseignement scolaire, professionnel et universitaire, y compris en alternance, de recherche, de services à la population, de convivialité, dans l'objectif de fertilisations croisées au sein d'une technopole urbaine. Sophia Antipolis est une réussite des points de vue de l'emploi et de l'économie, mais avec des inconvénients importants pour l'environnement, la consommation d'espace et la mobilité. La technopole Nice Méridia n'aura pas ces inconvénients, mais des avantages similaires et même supérieurs par la diversité. Elle aura en tout cas la capacité physique d'accueillir les emplois annoncés. La réalisation de la ZAC prévue en 3 phases sur plus de 10 ans permettra au besoin d'apporter des correctifs au programme.

- Le dossier n'a pas été mis en ligne.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
J'ai reçu plusieurs observations à ce propos. C'est la préfecture qui conduit cette procédure et on comprend qu'elle ne mette pas la totalité du dossier sur son site, puisqu'elle n'en dispose pas sous forme numérique. Il peut paraitre étonnant que l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine

du Var ne fasse pas mieux, d'autant qu'il s'agit d'un projet de technopole ; il y a là un décalage qui fait parfois sourire, plus souvent râler. Cependant je pense que personne n'en a vraiment été gêné et que, de plus, le dossier d'étude d'impact très consistant aurait été un peu difficile à manipuler en forme numérique. Les dispositions prises me paraissent donc satisfaisantes.

13-Mme Geneviève ANDREA, membre de CAPRE 06 (08/07 par dépôt d'un dire de la présidente)

- Ce dire est l'analyse Huglo-Lepage sur laquelle une indication manuscrite précise que l'autorité expropriante est l'Etablissement Public Foncier PACA.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Ce dire ne me parait pas indispensable car l'intervention de l Etablissement Public Foncier PACA est clairement annoncée dans le dossier d'enquête et il me semble que quiconque s'y intéresse en est bien informé.

- La copie de l'avis de l'Autorité environnementale du 22 septembre 2014 est également déposée.

Relevé des observations relatives au projet de PLU, observations de l'EPA et réponses du commissaire enquêteur

AVERTISSEMENT

Le relevé des thèmes abordés par les requérants, que j'ai réalisé dans le cadre du Procès Verbal de Synthèse, a servi de canevas à mes réponses que j'ai souhaitées synthétiques afin que le rapport ne se perde pas dans une profusion d'aspects secondaires qu'il serait contre productif de relever et commenter dans le cadre du rapport d'enquête.
Pour chaque requête présentée par ordre chronologique et pour chacun des 2 lieux d'enquête, les indications relatives à son origine sont en caractères gras. Elles sont suivies d'un alinéa par thème abordé, si besoin immédiatement commenté en lettres italiques par les OBSERVATIONS (factuelles) DE L'EPA PLAINE DU VAR et la REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR s'adresse au requérant et non pas à l'EPA plaine du Var*.*

REGISTRE PLU du FORUM

1-Mr Claude Tardy et Mme Catherine Bommelaer-CCI NCA (19/06 avec remise d'un document)

- Exposent le projet de Campus Régional de l'Apprentissage.
- Estiment que l'obligation de 15% de la surface de la parcelle en pleine terre est un handicap pour leur projet compte tenu de la densité du programme sur un espace réduit et demandent que cette disposition ne leur soit pas appliquée.
- Déposent un document explicatif complété ultérieurement par un courriel détaillant le programme du projet.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA souhaite maintenir la prescription demandée à la CCI quant au respect du taux de 25% d'espaces verts dont 15% en pleine terre pour le projet de campus de l'apprentissage pour les raisons suivantes :

1- *La CCI dispose du plus grand lot de la ZAC (8.500 m² de terrain) et les faisabilités qui ont été étudiées avec la CCI et son programmiste ont permis de vérifier que ces pourcentages étaient atteignables.*
2- *L'EPA n'a pas souhaité demandé à la CCI d'aller au-delà de ces pourcentages en raison des contraintes du projet (ateliers mécanique auto en RdC, espaces de stationnement enterrés).*
3- *Ces conditions ne seront pas imposées pour chaque projet, puisque l'OPAindique le pourcentage qui doit être respecté à l'échelle de la ZAC et non lot par lot.Elles sont toutefois adaptées pour chaque lot en fonction des contraintes de chaque projet. Certains lots seront moins sollicités, mais d'autres pourront l'être davantage.*

Le taux minimum de 15% de pleine terre est demandé à l'échelle de la ZAC afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les incidences sur les réseaux d'évacuation des eaux pluviales, et les volumes de stockage dans les parcs (tant au niveau de la surface que de la profondeur).
Une trop importante imperméabilisation de la ZAC aurait des conséquences environnementales et financières importantes qui pourraient remettre en cause la faisabilité du projet d'espaces publics et sa qualité.
La définition des espaces verts est indiquée dans le titre I, dispositions générales, du PLU (article 11-9 : espaces libres) en distinguant :

- *les espaces verts de pleine terre (a) ne comportant aucune construction au-dessous*
- *des espaces végétalisés (b) sur toiture ou sur dalle avec au moins 80cm de terre.*

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Le projet de Campus Régional de l'Apprentissage me parait très séduisant par sa prise en compte du cursus complet de la formation en alternance, de l'apprentissage à l'entrée en autonomie dans la vie active, pour tous les niveaux de formation du CAP au diplôme d'ingénieur, en prenant un soin particulier aux conditions de vie des étudiants (hébergement, mobilité, restauration, sport) et en facilitant l'entrée dans la vie active (logements locatifs sociaux, pépinière d'entreprises). La qualité de

ce projet est d'ailleurs unanimement reconnue de l'échelon local au niveau national. Un architecte de haut niveau sera en charge du projet.
En discutant avec lui et le programmiste il est apparu, selon le directeur de la Chambre de Commerce et d'industrie (CCI-NCA), qu'il serait problématique de faire rentrer dans le terrain, un peu plus petit que prévu à l'origine, la totalité du programme du Campus Régional de l'Apprentissage (qui nécessite notamment de vastes ateliers de mécanique automobile, de plain pied avec la voirie, et des espaces de stationnement enterrés, a priori sur un seul niveau compte tenu de la nappe phréatique à faible profondeur) et à trouver les 15% de pleine terre exigés par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la plaine du Var en application de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA). Il parait effectivement difficile d'être économe en emprise au sol pour ce qui concerne les ateliers de mécanique et les espaces de stationnement. Par ailleurs il ne servirait pas à grand-chose que le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) globalise l'exigence de 25% d'espaces verts dont 15% de pleine terre à l'ensemble de la ZAC si ces conditions sont imposées pour chaque projet.
Les motivations de l'exigence de « pleine terre » n'apparaissent pas dans le dossier. Renseignements pris auprès des services de la Métropole il ressort qu'elle n'est motivée que pour permettre la plantation d'arbres. La plantation d'arbres, surtout des espèces méditerranéennes comme les oliviers ou les agrumes, est aussi possible sur dalle avec une épaisseur de terre suffisante, et on peut en voir des exemples réussis dans le quartier de Fontvieille à Monaco.
Selon l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la plaine du Var la volonté de 15% pleine terre reflète l'idée de ne pas étancher trop de superficie :

- *afin de moins perturber les échanges avec la nappe phréatique –je doute que ce soit indispensable à la qualité de la nappe, qui alimente les villes de Nice et Saint Laurent du Var par des captages assez proches, de laisser s'infiltrer les eaux de surface en milieu urbain.*
- *afin de ne pas saturer les dispositifs de régulation des eaux pluviales collectées – selon l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la plaine du Var leur dimensionnement devrait être revu à la hausse même si on admettait que les espaces plantés sur dalle puissent servir de bacs tampons.*

Toujours selon l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var, le terrain dévolu au campus est suffisant pour concilier l'exigence de 15% de pleine terre avec le programme souhaité et la qualité architecturale.

Compte-tenu de l'intérêt de ce campus et de ses contraintes spécifiques il me parait indispensable que les discussions entre la Chambre de Commerce et d'industrie (CCI-NCA), l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la plaine du Var et l'architecte se poursuivent positivement de façon à obtenir une réalisation fonctionnelle, de belle qualité architecturale et respectueuse de l'environnement.
Je ne comprends pas pourquoi la Chambre de Commerce et d'industrie (CCI-NCA) serait intervenue auprès de moi s'il n'y avait pas un blocage dans ses relations avec l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var, car son interlocuteur naturel devrait être l'aménageur de la ZAC qui, contrairement à moi qui ne suis pas en mesure d'arbitrer ce différend, dispose d'informations techniques précises. Sans doute l'intention est-elle d'ouvrir la possibilité d'une modification du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur ce point entre le moment de l'enquête et l'approbation de la mise en compatibilité, car une telle modification sans observation du commissaire enquêteur serait une cause de fragilité juridique.

Il y a à mon sens 3 possibilités :

- *L'architecte s'avère capable de jouer avec les contraintes si elles ne sont pas déraisonnables, ce qui fait partie du cœur de son métier ;*
- *Sinon il pourrait y avoir une adaptation à la parcelle de l'exigence globale de réalisation d'espaces de pleine terre, acceptée par l'aménageur de la ZAC ;*
- *Sinon la règle pourrait prévoir des exceptions pour les ouvrages d'intérêt collectif tel le campus, en autorisant sous conditions qu'une épaisseur de terre végétale sur dalle suffisante pour planter certains arbres (de l'ordre de 120 cm) puisse partiellement tenir lieu d'espace de pleine terre. Cette solution ne serait pas « de facilité » pour le constructeur qui devrait faire face à un coût supplémentaire du fait de la surcharge à supporter par la dalle, il serait donc incité à respecter autant que possible le souhait de 15% de pleine terre. Dans ce cas il faudrait aussi vérifier (et éventuellement préciser) que la règle 12.4 des dispositions générales du secteur UDn intègre bien le campus en globalité dans les constructions et aménagements d'intérêt collectif au même titre que les établissements d'enseignement ou universitaires.*

REGISTRE PLU ARENAS

1-Mme DEVOTO pour la copropriété le SKYROS (25/06) :

- Est inquiète de l'effet de masque des constructions prévues au Sud de leur immeuble.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Aucun document du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permet de renseigner Mme DEVOTO, ce que je trouve regrettable. Ce sera certainement à améliorer.

2-La résidence SKIROS (01/07 par courrier), s'interroge sur :

- La densité des constructions sur 24 ha.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Le projet porté par l'EPA pour la ZAC Nice Méridia a été conçu dans un esprit de technopole urbaine ou la densité des constructions est celle d'une ville des courtes distances permettant une intensité urbaine très importante et une économie de consommation d'espaces. Cela répond également aux préconisations portées par l'Etat pour la réalisation d'écoquartiers dans l'esprit du Grenelle de l'environnement.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Il y a une volonté, clairement exprimée, de projet urbain dense (347000 m² de surface de plancher à réaliser y compris « The Crown », sur 24,41 ha) afin d'économiser l'espace consommé, ce qui ne me parait pas critiquable. Cette constructibilité n'intègre pas les immeubles existants conservés ni le programme immobilier « Sky Valley » dont le permis de construire a été délivré avant l'arrêté de création de la ZAC.
Tous les chiffres sont dans le dossier mis à l'enquête.

- Les constructions contigües au Sud et à l'Est de la résidence (importance, hauteur, distance, qualité, dates de travaux).

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Les éléments contenus dans l'OPA du dossier de Mise en Compatibilité du PLU permettent de répondre en partie aux interrogations des résidents de cet immeuble. L'EPA s'engage à leur apporter toutes les précisions qu'ils souhaiteront au fur et à mesure de l'avancement du projet et plus spécialement des projets d'immeubles à construire aux abords de leur copropriété.
L'EPA pourra inclure dans les OPA un plan indiquant prévisionnellement la nature des programmes à réaliser dans chacun des ilots de la ZAC.L'EPA propose également de rajouter un zoom sectoriel n°3 qui viendra apporter des précisions sur les contraintes de ce secteur.
L'EPA propose également de rajouter un Secteur n°3 (Secteur central entre le Parc de l'Université et le parc Robini) qui viendra apporter des précisions sur le projet urbain, sur la programmation et sur les contraintes de ce secteur (logements sociaux, alignements, emplacements des espaces publics…). Cet

ajout se composera d'une carte et d'un texte explicatif.
De plus, les textes accompagnant la description de chacun des secteurs seront complétés par un tableau précisant les pourcentages de m² de logements par tranches de hauteurs.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Aucun document du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permet de renseigner la copropriété, ce que je trouve regrettable. Ce sera certainement à améliorer.
Les réalisations s'échelonneront jusqu'en 2026 en 3 grandes phases : les constructions sur le terrain au Sud du « Skyros » sont prévues en 1ère phase, en deuxième phase pour les terrains à l'Est.
La nature des constructions n'est pas précisée dans l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) pour ces terrains. Sur ce point également le dossier pourrait être amélioré.

- La récupération d'une servitude de passage au bénéfice d'immeubles situés à l'Est et qui seront démolis.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Cette servitude de passage pourra être supprimée dès lors que l'EPA aura acquis les terrains situés à l'est et qu'il aura réalisé les travaux de voirie bordant les pignons est de la copropriété.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Cela n'est pas du ressort de l'enquête. Il ne semble pas qu'un projet de desserte de terrains voisins soit maintenu en usant de cette servitude, mais ce n'est pas au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de régler la question des servitudes inscrites aux Hypothèques. Cependant l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la plaine du Var a pris note de cette inquiétude.

- La gêne occasionnée par les travaux sur une longue période.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA impose aux entreprises qui réalisent des travaux dans la ZAC de respecter la charte « chantier vert » inscrite dans le Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale (CRQE) pour l'aménagement et les constructions auxquelles elles sont soumises. Cette charte vise à réduire les nuisances de chantier pour les riverains des travaux. De plus, l'EPA contrôle régulièrement à la fois les chantiers sous sa propre maîtrise d'ouvrage et ceux sous maîtrise d'ouvrage des promoteurs.
Le phasage des travaux de constructions et d'espaces publics reste encore à affiner et sera adapté en fonction de l'évolution de la conjoncture économique.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Les travaux ne s'achèveront effectivement qu'en 2026, en principe plus tôt aux abords de la copropriété puisqu'ils sont prévus en 1ère et 2ème phase.
Le cahier des charges imposé par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la plaine du Var aux constructeurs comporte une Charte Chantier Vert dont l'objectif est de limiter les nuisances pour l'environnement, les usagers et les riverains.

- L'effet de masque d'immeubles trop hauts et trop proches de chez eux au Sud entrainant un manque d'ensoleillement avec des besoins de chauffage et d'éclairage électrique supplémentaires.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA tiendra compte de cette remarque lors de la mise au point du projet et notamment pour les lots situés au sud de cet immeuble.
L'EPA informe le commissaire enquêteur avoir déjà rencontré à plusieurs reprises Mme Devoto, présidente du conseil syndical de la copropriété, et lui avoir présenté le projet. C'est d'ailleurs à la suite d'une présentation que le projet a déjà été adapté pour déplacer une tour de 16 niveaux, initialement située au sud de la résidence, au nord du lycée La Providence afin de limiter les effets de masque.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Je suggère à l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la plaine du Var de donner, en toute transparence, les explications qui semblent encore nécessaires malgré plusieurs rencontres avec la requérante.

3-Ludovic JARRY, SNC LIDL (06/07)

- La servitude MS 172 est inscrite sur leur terrain, mais il n'y a aucune précision sur le volet commerce ERP.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
L'EPA pourra inclure dans les OPA un plan indiquant prévisionnellement la nature des programmes à réaliser dans chacun des ilots de la ZAC, et notamment dans le cadre d'une mixité fonctionnelle la possibilité de réaliser des commerces et activités sur ce lot.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Ce terrain fait partie du secteur n°2 de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA), le tableau de la page 30 du projet de règlement indique 1200 m² de commerces et services. Il est normal que la Servitude de Mixité Sociale ne régule que les surfaces de plancher à vocation de logement.

- Souhaite un repositionnement de leur enseigne sur le terrain ou alentour avec les contraintes de visibilité, accessibilité, livraisons et logistique, stationnement, surface de plancher qui correspondent à leur volonté de dynamiser leur présence sur Nice Méridia.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Idem que le point précédent.
L'EPA se tient à disposition de M. Jarry pour les accompagner dans leur restructuration sur site. Des rencontres à ce sujet se tiennent régulièrement depuis le démarrage du projet.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Le maintien sur place ou à proximité d'une moyenne surface me parait effectivement souhaitable pour l'animation du quartier et des environs. Reste à voir avec l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la plaine du Var si la superficie commerciale de 1200m² environ envisagée pour le secteur 2 de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) est suffisante pour le projet et quelle serait sa meilleure localisation compte tenu des diverses contraintes.

- Pense que la servitude MS 172 est un moyen de négociation pour la maîtrise de leur espace foncier.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Le projet envisagé par l'EPA répond à une forte mixité fonctionnelle puisque 50% des constructions sont réservées pour du logement. Outre cette mixité fonctionnelle, l'EPA, et ses partenaires, ont souhaité introduire dans le projet une importante mixité sociale puisque 35% des logements seront des logements locatifs sociaux. Ce pourcentage doit être réalisé à l'échelle de la ZAC (page 21 du dossier pièce 2C). Il est également indiqué que ce pourcentage devra être atteint pour chaque tranche de 20.000m² de surface de logement réalisée.
L'EPA a souhaité mettre en place des servitudes de mixité sociale pour les terrains non maîtrisés par l'établissement, aménageur de la ZAC, afin de s'assurer que cette règle soit bien respectée par tous les projets qui seront réalisés y compris sur les terrains privés dont la maîtrise foncière n'est pas, à priori, envisagée par l'EPA. Ces servitudes concernent les secteurs 1 et 2 de l'OPA. L'EPA propose d'apporter la précision suivante dans le secteur n°3 de l'OPA « Le pourcentage de 35% de logements locatifs sociaux s'impose sur le secteur n°3. Pour chaque tranche de 20 000m² de surface de plancher de logement réalisé, le pourcentage imposé ci-dessus devra être atteint. »
De plus, la Ville de Nice présentant un déficit en nombre de logements locatifs sociaux, le taux demandé au PLU est supérieur à celui imposé dans la loi ALUR (25%) afin de mettre en place le nécessaire rattrapage qu'elle doit effectuer. L'EPA y contribuera dans le cadre de son projet.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Les Servitudes de Mixité Sociale garantissent que la Ville de Nice prend bien en compte ses obligations de réaliser des Logements Locatifs Sociaux dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), ce dernier arrive à échéance et les obligations de réalisation de logement social seront encore renforcées dans le prochain document du fait de la loi ALUR qui fait passer le taux minimum obligatoire de 20 à 25% (auquel il faut ajouter le rattrapage prévu par le PLH), avec une production annuelle proche de 2000 Logements Locatifs Sociaux. Ce ne peut être en aucun cas un objet de négociation.
Il est vrai que les terrains dont la maîtrise foncière est assurée ne font pas l'objet de Servitudes de Mixité Sociale et c'est de façon indirecte que l'on peut conclure qu'ils ne sont pas exonérés de réalisation de Logements Locatifs Sociaux. Je comprends que certains requérants se soient étonnés de ces dispositions. Des indications directes sur les obligations de réaliser des Logements Locatifs Sociaux seraient un moyen transparent de le montrer.

- Demande de la clarté et des précisions sur le volet commercial de la ZAC.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Le projet prévoit la réalisation d'environ 17.000 m² d'hôtellerie, de commerces et services de proximité (Cf. page 21 de la pièce 2C du dossier). L'EPA a fait réaliser des études commerciales sur la ZAC afin de préciser le programme des surfaces à réaliser et leur positionnement au sein du quartier. Ces éléments très précis n'ont pas été intégrés dans le dossier de DUP dont l'objet n'est pas de présenter ce niveau de détail.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Voir supra.

4-VAN EENOD Laurent et MARISSAL Isabelle (06/07)

- Résident au SKYROS et s'associent à l'observation N°2.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Voir la réponse au dire 2 ci-avant.

5-Olivier BOULAIS, pour RENAULT RETAIL GROUP (08/07 par courrier)

- Intervention à propos des parcelles OH 97, 98, 160, 162 et 184 d'une superficie de 22315 m² avec un bâtiment de 7082 m².
- Le taux de 35% de Logements Locatifs Sociaux est très élevé par rapport à celui exigé par la loi, cela pourrait entrainer des difficultés pour équilibrer une reconversion avec maintien de RENAULT sur le site. Demande de conserver le taux légal de 25%.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Cf. réponse au dire 3 ci-dessus

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Les Servitudes de Mixité Sociale garantissent que la Ville de Nice prend bien en compte ses obligations de réaliser des Logements Locatifs Sociaux dans le cadre des prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) ; ce dernier arrive à échéance et les obligations de réalisation de logement social seront encore renforcées dans le prochain document du fait de la loi ALUR qui fait passer le taux de 20 à 25% auquel (il faut ajouter le rattrapage prévu par le PLH) avec une production annuelle proche de 2000 Logements Locatifs Sociaux. Ce ne peut être en aucun cas un objet de négociation.

6-Mr LOCICERO (08/07)

- Trouve le projet excellent.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Dont acte.

7-Didier ROMAN, architecte, pour le groupe Nice-Matin (08/07, avec dépôt d'un document)

- Nice-Matin exprime son implication dans le projet et sa surprise, voire sa consternation, devant les évolutions du projet et notamment :

-la servitude de voirie.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Il ne s'agit pas d'une servitude de voirie, mais comme indiqué sur le plan et sa légende, d'une servitude indiquant la localisation des espaces publics.
L'EPA a rencontré à plusieurs reprises les équipes dirigeantes de Nice Matin et son architecte conseil afin de travailler en étroite collaboration à la restructuration du site dans une volonté de mettre en place un projet répondant à la fois aux attentes du groupe ainsi qu'à celles de l'EPA dans le concept de technopole urbaine de la ZAC Nice Méridia. Il appartient aujourd'hui à Nice Matin de voir quelles suites donner aux propositions faites par l'EPA.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Il s'agit d'une servitude L 123-2c du code de l'urbanisme (voir le plan du PLU et sa légende) et non pas d'une servitude au titre du code civil que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'est d'ailleurs pas en mesure d'imposer. Il n'y a donc aucune spoliation à craindre. La servitude L 123-2c est utilisée pour un projet de voirie dont on connait les caractéristiques mais pas la localisation précise au moment de l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est une sorte d'emplacement réservé qui peut être déplacé de quelques mètres dans les limites de l'emprise de la servitude en fonction d'études qui seront réalisées par la suite.

-la Servitude de Mixité Sociale

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Cf. réponse aux dires 3 et 5 ci-dessus

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
C'est la même Servitude de Mixité Sociale que celle du terrain LIDL et ma réponse est identique.
Les Servitudes de Mixité Sociale garantissent que la Ville de Nice prend bien en compte ses obligations de réaliser des Logements Locatifs Sociaux dans le cadre des prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH), ce dernier arrive à échéance et les obligations de réalisation de logement social seront encore renforcées dans le prochain document du fait de la loi ALUR qui fait passer le taux de 20 à 25% (auquel il faut ajouter le rattrapage prévu par le PLH) avec une production annuelle proche de 2000 Logements Locatifs Sociaux. Ce ne peut être en aucun cas un objet de négociation.

- Conteste la programmation qualitative (trop de bureaux et pas assez de logements) et quantitative (en référence aux chiffres du tableau de la page 30 de la pièce 2/C), l'offre commerciale semble faible pour LIDL. Il faut un dialogue pour définir une stratégie de programmation urbaine.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
La programmation prévue sur les emprises de Nice Matin ont été calées en tenant compte de l'emplacement des terrains disponibles, dont une partie est située en bordure du boulevard du Mercantour ou sur l'arrière des installations industrielles du journal (rotatives, livraison…) et donc peu

propices à la réalisation de logements. Toutefois, l'EPA est prêt à retravailler cette programmation en étroite collaboration avec Nice Matin.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
J'ai recueilli plusieurs observations relatives à la programmation, notamment de bureaux dont certains ne trouveraient pas preneur à l'Arénas. L'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la plaine du Var dispose de tous les moyens pour calibrer convenablement sa programmation et il n'y a pas de raison de douter que ses propositions sont murement réfléchies dans le cadre de ce grand projet urbain.
Quand à la programmation quantitative elle dépend de la volumétrie proposée par le projet lauréat et il convient que l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la plaine du Var vérifie qu'elle est bien compatible ce qui est certainement déjà fait. La réalisation de la ZAC durera une dizaine d'années ce qui permettra d'ajuster le programme en cas de nécessité.

- Indique verbalement que Nice-Matin pourrait dégager une offre de bureaux de 12 000 m² dans ses locaux actuels en fonction de leur réorganisation.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Le projet de réorganisation des installations de Nice Matin doit être affiné et partagé entre tous les acteurs du projet. L'EPA a toujours eu la volonté de travailler en étroite collaboration avec le groupe qui jusqu'à présent n'a pas été en mesure de faire part de ses réelles intentions.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
A prendre en compte pour la programmation du secteur. Cela représente quand même 20% du programme de bureaux de la ZAC. Il semble que le bâtiment de bureaux actuel pourrait nécessiter des modifications profondes du fait de la rigidité de son organisation et de la présence d'amiante. Le dossier pourrait prévoir la possibilité d'une opération de démolition/construction au lieu de la conservation de l'édifice.

- S'interroge sur le projet pour l'avenue du Mercantour, principal axe urbain du secteur.

OBSERVATIONS DE L'EPA PLAINE DU VAR
Le boulevard du Mercantour est hors périmètre de la ZAC. La métropole NCA envisage de restructurer cet axe de transit en véritable boulevard urbain. A notre connaissance, il n'existe pas à ce jour de projet de reconfiguration de cette voie. Toutefois, le PLU préserve l'emplacement réservé au bénéfice de la Métropole au droit des terrains appartenant à Nice Matin.

RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Même si c'est hors périmètre de ZAC il aurait été intéressant de disposer de quelques indications sur les intentions de la Métropole. Il est question d'un boulevard urbain à 2X2 voies et contre-allées pour les dessertes riveraines. On en sait plus sur la voie de 40 m.

Observations personnelles du commissaire enquêteur

relatives au projet de mise en compatibilité du PLU

Après examen attentif j'estime que le projet de règlement du secteur UDn permet la réalisation de la ZAC, mais il n'est pas exempt de défauts qui méritent d'être corrigés, relatifs :

- Aux dispositions des Servitude de Mixité Sociale (SMS) et de l'Orientation Particulière d'Aménagement. (OPA), moins contraignantes au moins en apparence, qui s'appliquent aux terrains déjà maîtrisés par l'aménageur ou l'EPF ;
- Aux trop larges libertés laissées à l'aménageur par rapport au projet à réaliser.

Il peut également mériter quelques précisions et aménagements relatifs :

- Aux règles de stationnement ;
- Aux espaces verts et à la règle de la pleine terre ;
- A la règle de la pleine terre pour le campus régional de l'apprentissage ;
- Au bâtiment de bureaux de Nice-Matin.

Des dispositions moins contraignantes, au moins en apparence, qui s'appliquent aux terrains déjà maîtrisés par l'aménageur ou l'EPF

J'observe d'une part que les Servitude de Mixité Sociale (SMS) ne s'appliquent qu'aux terrains non maîtrisés par l'aménageur ou l'EPF, d'autre part que la partie centrale de la ZAC maîtrisée par l'aménageur ou l'EPF ne fait pas l'objet d'un zoom sectoriel de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA); le rapport ne justifie pas ces dispositions dérogatoires et il n'est pas anormal qu'elles fassent jaser. Elles devraient être corrigées.

La question des libertés laissées à l'aménageur

L'article 10 du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) indique au paragraphe 10.1 :
La hauteur des bâtiments et des constructions est limitée à :

- 55 mètres pour les constructions à destination principale d'habitation ou d'hébergement hôtelier,

- 35 mètres pour les constructions à destination principale autre que l'habitation ou l'hébergement hôtelier.

Aucune autre disposition du règlement ou de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) ne vient nuancer ces dispositions.

Je trouve cela très surprenant car cette règle ne reflète pas la qualité urbaine du projet lauréat qui m'a été présenté par l'EPA Plaine du Var. Ainsi il m'avait alors été précisé que les immeubles de hauteur comparable à celle des tours du quartier des Moulins ne représentaient qu'une faible part des constructions projetées. Cela n'est nullement garanti par les dispositions du projet soumis à l'enquête.

Je remarque également, comme déjà dit, que les Servitudes de Mixité Sociales ne s'appliquent qu'aux terrains encore non maîtrisés par l'EPA ou l'Etablissement Public Foncier Régional (Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) PACA) PACA, pourquoi ces derniers en seraient-ils exonérés ?

Le fait que l'aménageur de la ZAC soit une structure publique ne justifie pas à mes yeux, ni sans doute à ceux de tous les citoyens, une telle liberté laissée par les documents opposables par rapport au projet que l'on prétend réaliser. Le code de l'urbanisme, par son article L123-5, place tout le monde sur un pied d'égalité pour l'application des dispositions opposables du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et elles doivent donc ne pas tenir compte du statut de l'aménageur. Le règlement de la zone UDn, y compris ses Orientations Particulières d'Aménagement et ses Servitudes de Mixité Sociales (SMS), devrait être écrit avec les mêmes précautions que si l'aménageur de ZAC était privé.

Le dossier soumis à l'enquête est peu disert sur les volumétries du projet lauréat (c'est également une remarque formulée par l'Autorité environnementale à propos de l'étude d'impact) et il faut rechercher en page 3 des « éléments complémentaires en réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 2 octobre 2014 sur la mise à jour de l'étude d'impact » pour trouver des indicateurs (parfois difficilement lisibles) donnant une idée de la répartition des hauteurs et de la volumétrie souhaitées. Toutefois ce document n'est pas opposable. Il faudrait que le règlement soit plus précis.

Les règles de stationnement

L'article UDn12.2 exige les stationnements de véhicules légers suivants pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour le <u>logement social</u>, locatif ou en accession, auquel peut prétendre environ 70% de la population en France : une aire par 160 m² de surface de plancher. Aucune aire n'est exigée si dans un périmètre de 300m se trouve un parc auto ouvert au public.
- Pour les <u>autres logements</u> : une aire par 80 m² de surface de plancher.

Ces dispositions amènent 2 questions :

1- Les parkings mutualisés sont-ils des parcs auto ouverts au public ? Je n'ai pas trouvé la définition du *parc auto ouvert au public* ni *du parking mutualisé* dans le projet des dispositions générales du règlement relatives au secteur UDn qui seraient donc à compléter.
2- En quoi les besoins des habitants des logements non sociaux seraient-ils supérieurs à ceux des logements sociaux auxquels peut prétendre environ 70% de la population niçoise? Pourquoi ne pas soumettre tous les logements de ce quartier qui se veut exemplaire et ambitieux du point de vue des déplacements, aux règles prévues pour le logement social, sachant qu'il s'agit d'un minimum imposé et qu'il est loisible aux constructeurs de réaliser d'avantage d'aires de stationnement s'ils estiment que cela correspond aux besoins de leurs opérations immobilières ? Sans oublier la difficulté de réaliser des parkings en sous-sol avec une nappe phréatique peu profonde qu'il convient de perturber le moins possible.

On pourrait également d'augmenter sensiblement les obligations relatives aux stationnements 2 roues et pour ce qui concerne les possibilités de charge des batteries des véhicules à traction électrique.

Les espaces verts et à la règle de la pleine terre.

De mes conversations avec les services de l'EPA et ceux de la Métropole il ressort des divergences d'interprétation sur les dispositions opposables relatives aux espaces verts :

- D'une part sur le calcul des superficies d'espaces verts : faut-il ou non déduire des superficies d'espaces verts les allées piétonnes, les jeux d'enfants, les jeux de boules, les kiosques, les fontaines et bassins ..? Il me semblerait de bon sens de ne pas déduire les superficies des constituants habituels des parcs et jardins. Il serait bien que l'article 9 des dispositions générales du secteur UDn précise ce point.
- D'autre part l'Orientation Particulière d'Aménagement impose 25% d'espaces verts, dont 15% de pleine terre à l'échelle du périmètre de ZAC. On comprend la volonté de globaliser à l'échelle de la ZAC pour laisser un peu de souplesse à l'aménageur, mais cette obligation concerne-t-elle aussi les espaces publics ? Je pense que non, mais le texte de l'Orientation Particulière d'Aménagement. (OPA) me parait ambigu à ce propos, d'autant que l'article 1.1.3 du rapport de présentation indique sans autre explication, à son deuxième alinéa, « 39% des espaces privés seront des espaces verts privés, dont une partie en pleine terre (17% environ, soit 2,15 ha) ». Je suggère que ce point soit éclairci dans le cadre de l'Orientation Particulière d'Aménagement. (OPA).

Autre point qui serait à corriger : l'article 12.9 des dispositions générales du secteur UDn indique au moins 80 cm d'épaisseur de terre pour les espaces végétalisés alors que l'Orientation Particulière d'Aménagement. (OPA) n'en indique que 60 cm pour les espaces plantés, à moins qu'il faille distinguer les espaces végétalisés des espaces plantés, le dossier évoquant aussi des espaces verts (sinon il serait plus simple d'utiliser la même terminologie).

La question de la pleine terre pour le campus Régional de l'Apprentissage

Pour l'excellent projet de Campus Régional de l'Apprentissage il y a une divergence de vue entre la CCI et l'EPA à propos de la question de la pleine terre. Il y a à mon sens 3 possibilités :

- L'architecte s'avère capable de jouer avec les contraintes si elles ne sont pas déraisonnables, ce qui fait partie du cœur de son métier ;
- Sinon il pourrait y avoir une adaptation à la parcelle de l'exigence globale de réalisation d'espaces de pleine terre, acceptée par l'aménageur de la ZAC ;
- Sinon la règle pourrait prévoir des exceptions pour les ouvrages d'intérêt collectif tel le campus, en autorisant sous conditions qu'une épaisseur de terre végétale sur dalle suffisante pour planter certains arbres (de l'ordre de 120 cm) puisse partiellement tenir lieu d'espace de pleine terre. Cette solution ne serait pas « de facilité » pour le constructeur qui devrait faire face à un coût supplémentaire du fait de la surcharge à supporter par la dalle, il serait donc incité à respecter autant que possible le souhait de 15% de pleine terre. Dans ce cas il faudrait aussi vérifier (et éventuellement préciser) que la règle 12.4 des dispositions générales du secteur UDn intègre bien le campus en globalité dans les constructions et aménagements d'intérêt collectif au même titre que les établissements d'enseignement ou universitaires.

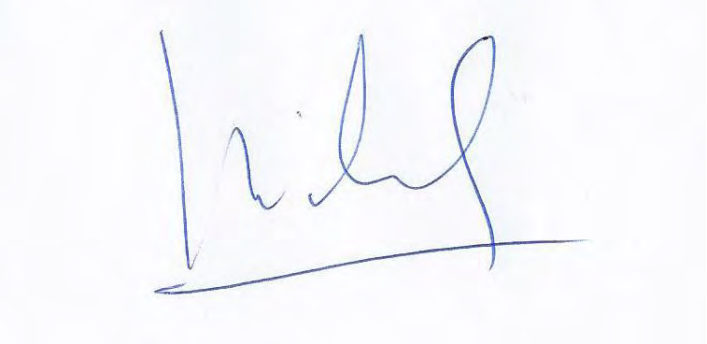
Je souhaite laisser cette dernière possibilité ouverte ; le fait que je l'évoque pourrait permettre de l'utiliser sans le risque juridique d'une autosaisine, après enquête, par l'aménageur. Toutefois je ne préconise pas particulièrement cette troisième possibilité.

Le bâtiment de bureaux de Nice-Matin

Il semble que le bâtiment de bureaux actuel pourrait nécessiter des modifications onéreuses du fait de la rigidité de son organisation qui peut pénaliser sa reconversion partielle en bureaux destinés à d'autres usagers, et de la présence d'amiante. Je pense qu'il serait utile de prévoir la possibilité d'une opération de démolition/construction.

Grasse, le 6 août 2015

Le commissaire enquêteur



Denis GRIDEL

CONCLUSIONS ET AVIS

relatifs à la déclaration d'utilité publique

du projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia

OBJET DE L'ENQUETE RELATIVE

A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

DU PROJET DE REALISATION DE LA ZAC NICE MERIDIA

L'objet de cette enquête est de donner un avis sur l'utilité publique du projet de réalisation envisagé sur le périmètre de la ZAC Nice Méridia en vue d'une éventuelle Déclaration d'Utilité Publique par arrêté du préfet des Alpes-Maritimes, permettant ainsi à l'Etablissement Public Foncier Régional PACA (EPFR PACA), mandaté par l'EPA Plaine du Var, de lancer, si nécessaire, les procédures d'expropriation.

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Composition similaire pour les 2 lieux d'enquête : mairie annexe de l'Arénas et Forum d'Urbanisme et d'Architecture. L'ensemble paraphé par mes soins, sur les pages titre pour les ensembles reliés.

- Dossier administratif :
  -délibération N° 2014-036 du 23 octobre 2014 du conseil d'administration de l'EPA Plaine du Var approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Nice Méridia emportant mise en compatibilité du PLU de Nice.
  -L'arrêté préfectoral du 20 avril 2015 d'ouverture de l'enquête publique.
  -L'avis d'enquête au format A3.
  -Copies des publications de l'avis d'enquête dans les annonces légales de Nice-Matin du 18 mai 2015 et du 8 juin 2015 et dans celles de l'Avenir Cote d'Azur des semaines du 16 au 22 mai 2015 et du 6 au 12 juin 2015.

- 2 registres d'enquête cotés et paraphés par mes soins :
  -registre A - Enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique ;

-registre B - Mise en compatibilité du PLU de la commune.

- Pièce 1- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comprenant :
  -A-Fiche descriptive de la procédure en 21 pages + sommaire + tableau de concordance des dispositions du code de l'expropriation, l'ensemble relié ;
  -B-Notice explicative en 73 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
  -C-Plan de situation ;
  -D-Plan général des travaux, 3 plans + page titre, l'ensemble relié ;
  -E-Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, en 24 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
  -F-Appréciation sommaire des dépenses en 6 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
  -G-Etude d'impact, renvoi à la pièce 3 du dossier général ;
  -H-Bilan de la concertation qui s'est déroulée du 28 septembre au 31 octobre 2012 dans le cadre de la ZAC, en 105 pages reliées ;
  -I- Annexes comprenant le décret N°2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant la plaine du Var parmi les Opération d'Intérêt National (OIN), le décret N°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'EPA de la plaine du Var, le bilan de la mise à disposition du dossier de création de la ZAC Nice Méridia, l'arrêté préfectoral du 6 août 2013 portant création de la ZAC Nice Méridia, l'arrêté préfectoral approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Nice Méridia.

- Pièce 2-Mise en compatibilité du PLU, comprenant :
  -le procès-verbal de la réunion des personnes publiques associées, du 23 février 2015 ;
  -A- Fiche descriptive de la procédure, idem celle de la pièce 1 détaillée ci-dessus;
  -B-Rapport de présentation en 73 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
  -C- Extrait des pièces du PLU mis en compatibilité, en 35 pages reliées ;
  -D- Résumé non technique de l'étude d'impact, en 27 pages reliées.

- Pièce 3- Etude d'impact, comprenant :
  -Mise à jour de l'étude d'impact en 181 pages + sommaire, l'ensemble au format A3, reliées ;
  -Les annexes 1 à 8 relatives au contenu de la mission du bureau d'études, aux résultats des investigations géotechniques, aux principes généraux d'adaptation du projet au site, aux limites de l'étude, investigations géotechniques complémentaires nécessaires, annexes diverses, l'ensemble comprenant environ 150 pages au format A3, reliées ;
  -Annexe 9 : Etude d'avant-projet : ambiances et typologies végétales, l'ensemble comprenant environ 175 pages au format A3, reliées ;
  -Résumé Non technique de l'étude d'impact en 27 pages au format A3, reliées ;
  -Avis de l'Autorité environnementale du 2 octobre 2014, en 19 pages reliées ;
  -Eléments complémentaires en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, en 11 pages reliées ;

Conclusions du commissaire enquêteur

Le site de la ZAC Nice Méridia est un espace périurbain de transition entre le secteur urbanisé de Nice et la plaine du Var porteuse d'une certaine naturalité, largement artificialisé, peu cohérent spatialement et mal connecté à son environnement naturel et urbain. La qualité urbaine d'ensemble laisse fortement à désirer malgré des immeubles récents de bonne facture.

Il est, dans l'état de son occupation actuelle, surtout dans sa partie centrale, soumis à des risques de pollution qui pourraient porter atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe alluviale du Var -qui alimente les villes de Nice et Saint Laurent du Var grâce à des pompages proches- ou encore être entrainée à l'aval vers la zone *Natura 2000 ZPS basse vallée du Var*, par les eaux de ruissellement imparfaitement captées et non traitées par les réseaux urbains. Ces risques sont en particulier liés à des activités, installées au fil du temps et parfois occultes, de mécanique et de carrosserie automobile, à des espaces de stationnement très importants en emprise et souvent organisés sur des surfaces de pleine terre et à des dépôts divers. L'endroit fait parfois penser à un espace de rejet où on entrepose ce qui gêne, dans des conditions de sécurité environnementale qui laissent à désirer.

Ce territoire est occupé de façon chaotique avec une consommation d'espace très importante par rapport à son usage, alors que les terrains constructibles à Nice sont rares, tant pour le logement que pour les activités économiques.

Il bénéficie, en quasi-totalité, d'une mise à l'abri des risques de submersion et d'inondation à la suite des travaux des Programmes d'Actions et de Prévention contre les Inondations (PAPI). Il a été repéré par la Directive Territoriale d'Aménagement comme apte à recevoir un développement urbain.

Le coût du foncier a été stabilisé, mais il reste 20 à 25 fois plus important que la limite haute permettant une installation d'activité agricole pérenne. L'un des 2 agriculteurs encore en place va prendre sa retraite et le second va déménager son exploitation de maraîchage avec le soutien de l'EPF. Le terrain n'est plus apte à recevoir une activité agricole économiquement viable.

La desserte interne par des chemins de campagne est déjà insuffisante et ne peut permettre aucun développement. Beaucoup de petites maisons au centre du périmètre sont très vétustes et inhabitées. Certaines menacent ruine.

Par ailleurs des spéculations, alimentées encore récemment par des offres de promoteurs qui laissaient à la collectivité le soin de financer les lourdes charges d'aménagement du secteur liées notamment aux emprises et aménagements des voiries et espaces publics, aux réseaux, à la lutte contre le risque d'inondation, aux protections des ressources en eaux et à

celles de l'environnement. Ces charges auraient été sans commune mesure avec les ressources de la fiscalité de droit commun des constructions.

Ces phénomènes spéculatifs ont conduit à un coût du foncier prohibitif, comme déjà dit de 20 à 25 fois le prix du foncier agricole de maraîchage qui était la réalité du territoire il n'y a pas si longtemps.

La spirale inflationniste a été heureusement enrayée récemment par les procédures de maîtrise foncière et de ZAC. Sans cela on approcherait, pour les seuls terrains constructibles (pas pour les autres bien entendu), d'offres à 1000€/m², environ 3 fois supérieures aux estimations actuelles de France Domaines, et dont on m'a entretenu lors de mes conversations avec des propriétaires ou d'ex candidats acheteurs. La collectivité aurait été obligée, par la suite, d'acquérir à ce prix (devenu celui du marché auquel se réfèrerait France Domaines) une bonne partie des emprises nécessaires aux espaces publics. De plus la mixité sociale n'aurait pu se faire qu'à coup d'artifices (par exemple multiplication de très petits logements locatifs sociaux pour étudiants ou résidences de retraités plutôt que des logements familiaux).

Les procédures de maîtrise foncière de la ZAC Nice Méridia ont déjà montré leur efficacité et le projet de réalisation connait un début d'exécution sur des terrains déjà maîtrisés sur lesquels le PLU actuel de Nice permet les constructions envisagées.

Le *laissé faire* aurait probablement conduit à une situation ingérable, sans maîtrise globale de l'organisation urbaine, environnemental et sociétale, dont tout le monde (hormis quelques opportunistes), et notamment les contribuables et les nouveaux résidants, aurait eu à pâtir.

Il y avait sans conteste une nécessité de porter remède à ces défaillances constatées dans le secteur.

Par opposition à ces dangers la maîtrise foncière a permis de stabiliser le prix des terrains et le projet de la ZAC Nice Méridia propose une vision urbaine de qualité, avec une utilisation optimisée du foncier, conciliant économie d'espace, développement économique non polluant, qualité résidentielle, urbaine et environnementale, possibilité d'une vie active et agréable tant pour les habitants que les usagers, y compris ceux des quartiers voisins.

Cet agrément de vie est un potentiel qu'il sera nécessaire de valoriser par une politique active car la qualité urbaine n'est pas suffisante à elle seule pour garantir une qualité de vie agréable. On vit mieux dans un quartier dont on ressent et entretient une bonne image.

L'opération est candidate au label ECO QUARTIER dont la procédure comprend 3 étapes : 1- la signature d'un engagement- fait, 2-Le diplôme 'engagé dans la démarche de labellisation'- (obtenu le 18/12/2014), 3- Le label –lorsque la moitié de l'opération sera réalisée.

Les avantages attendus de l'opération sont :

- Une offre importante de logements contribuant de façon significative aux nouveaux besoins de la Métropole au cours des 10 prochaines années, avec des équipements d'accompagnement (crèche de 40 places et école de 10 classes -en plus de celles existantes au Sud de la ZAC- accueil des personnes âgées);
- Une dynamique économique de belle qualité, à promouvoir ; une spécialité de la technopole sera celle des constructions innovantes qui s'exprimeront sur le site par les qualités du projet urbain et architectural, la maîtrise énergétique (BBC-20%, production solaire et stockage sur place avec le Smart Grid), la gestion des parkings mutualisés, la gestion des eaux pluviales en cas de fortes précipitations ;
- Des espaces publics et privés de qualité ;
- Des équipements d'enseignement, de recherche, d'activités, ou concourant à une bonne qualité de vie pour tous les âges ;
- Une enviable qualité urbaine, architecturale et énergétique avec une prise en compte soigneuse de l'environnement.

J'ajoute :

- Un bénéfice d'image pour les quartiers riverains et de qualité de vie pour leurs habitants.

L'examen du dossier permet de penser que le projet prévoit les moyens matériels et financiers nécessaires, en cohérence avec ces objectifs.

Le bilan coût/avantage des impacts du projet sur l'environnement et des mesures de réduction, d'évitement et de compensation des impacts, ne fait apparaitre que quelques impacts négatifs permanents faibles, sauf pour :

- L'alpiste aquatique : le risque de destruction des stations de cette espèce protégée devra faire l'objet d'une procédure dérogatoire devant le Conseil National pour la Protection de l'Environnement (CNPN). On peut penser que, sans la procédure de ZAC et son étude d'impact, ces quelques stations auraient été ignorées et auraient disparu sans mesures compensatoires. Je ne retiendrai donc pas cela comme argument contre le projet, il ne pourrait revenir qu'à la CNPN de le faire.
- L'augmentation de la production des déchets ménagers sur place, ce qui ne parait pas anormal avec l'augmentation de la population du secteur ; ces déchets seraient produits quel que soit le lieu de résidence des familles et l'opération n'est responsable que de leur concentration, ce qui favorise la qualité et l'efficacité de la collecte et est donc in fine un avantage global pour la société.

Par contre des effets positifs permanents sont relevés pour le paysage, l'habitat et l'emploi, ce qui est loin d'être négligeable.

L'ambitieux, mais réaliste, projet de TECHNOPOLE URBAINE constitue un levier considérable pour la réussite de cette opération qui, par certains aspects, pourrait être qualifiée de

reconquête. Ce projet vise tout d'abord à une fertilisation croisée par la mixité des fonctions urbaines résidentielles, récréatives, culturelles et intellectuelles, de formation et d'enseignement, de recherche et développement, de création d'activités économiques nouvelles dans des domaines qui sont à développer localement :

- Santé ;
- Croissance verte ;
- Environnement ;
- Gestion des risques ;
- Bâtiments intelligents ;
- Réseaux énergétiques « intelligents » ;
- Composantes de la ville durable, innovante, intelligente et connectée.

Les axes économiques de Nice Méridia ont été pensés en cohérence avec la dynamique locale et en complémentarité avec Sophia Antipolis.

L'installation de l'Institut Méditerranéen de Risques, de l'Environnement et du Développement Durable (IMREDD), du Campus Régional de l'Apprentissage avec une offre de formation en alternance allant du CAP au diplôme d'ingénieur, de structures d'aide au démarrage d'entreprises (campus de la CCI et Centre d'Accueil des Entreprises Innovantes-CEEI), les capacités d'ouverture sur la ville et la région par les offres de mobilité (tram, TCSP, pôle multimodal de Saint Augustin à proximité, stationnement optimisé par mutualisation, véhicules électriques partagés) et aussi les facilités d'échanges nationaux et internationaux (hôtellerie et proximité immédiate de l'aéroport , de l'autoroute A8 et de grandes lignes ferroviaires), la possibilité d'accueillir à terme et confortablement jusqu'à 5000 emplois, sont de considérables atouts . Cette masse critique confortant celle de Sophia Antipolis et pouvant se développer ultérieurement sur le territoire de l'OIN.

Comme en matière sociétale cela appelle une animation organisée et durable à laquelle les représentants des acteurs économiques se disent prêts à coopérer.

Le montage financier du dossier, prenant en compte le déficit prévisionnel, a été bouclé en y associant l'Etat, la Région, le Département, La Métropole et la ville de Nice.

Face à la gabegie prévisible d'une urbanisation mal maîtrisée de la plaine du Var il n'est pas difficile de conclure, sans avoir à entrer davantage dans les détails, que le bilan coûts/avantages est nettement favorable à une maîtrise foncière et urbaine qui à elle seule est d'utilité publique. Cependant la ZAC Nice Méridia fait bien mieux que cela en offrant une perspective audacieuse, réfléchie et crédible de développement original d'une technopole urbaine ayant l'ambition d'offrir logements, formations, activités économiques, intellectuelles et autres activités urbaines, dans un cadre agréable, ouvert, économe en consommation d'espace et respectueux de l'environnement.

Cependant j'insiste sur le fait que les animations économique et sociétale devront être organisées de façon durable et énergique, sans doute sous l'égide de la Métropole. C'est une condition qui me parait indispensable au succès d'une opération bien préparée et qui dispose de beaucoup d'atouts.

L'aspect « exemplaire » de l'opération pour la suite des aménagements dans l'OIN et particulièrement sur une partie des 200 hectares prolongeant Nice Méridia, se jugera autant sur les qualités physiques du projet que sur les qualités humaines qui seront mises durablement en œuvre pour sa réussite, les deux sont indissociables et indispensables. Rien ne sera encore gagné aux *coupers des rubans* qui s'étageront sur une dizaine d'années.

Je note que je n'ai pas reçu d'avis mettant en cause le concept et la qualité intrinsèque du projet de technopole urbaine. Les oppositions ou interrogations, sont motivées par la gêne pour les riverains pendant les travaux et par les effets de masque des nouvelles constructions, et des doutes sur :

- la nécessité de la programmation rapide de l'opération car Nice ne manquerait pas de logements et de bureaux inoccupés ;
- la forme de l'étude d'impact et la production de 2 avis par l'Autorité environnementale ;
- la prise en compte des risques environnementaux en particulier les risques de pollution de la nappe alluviale du Var et le risque d'inondation.

Il a été répondu à ces objections par l'EPA et moi-même.

Je n'ai pas reçu de contre-proposition.

Le bilan est sans aucun doute favorable à l'opération projetée dans le cadre de la ZAC Nice Méridia.

L'utilité publique du projet parait évidente. Elle est indiscutable car :

- Il est impératif de corriger les dérives de l'utilisation des sols sur ce territoire ;
- La création de logements et d'activités économiques créatrices d'emploi est indispensable aux équilibres de la Métropole et du département ;
- Aucun argument solide ne peut être retenu à l'encontre du projet ;
- Sur le territoire de la Métropole n'y a pas d'alternative présentant les mêmes avantages économiques, sociaux, environnementaux et de mobilité, proposée pour le court ou moyen terme.

Je termine cette conclusion en confirmant que les explications que j'ai recueillies relativement aux circonstances et raisons de la modification de l'avis de l'Autorité environnementale après le 22 septembre 2014 me paraissent claires, cohérentes et crédibles. Je regrette qu'elle n'ait pas été réalisée de façon plus transparente ; on pourrait reprocher une maladresse, mais j'ai la conviction qu'il n'y a pas eu d'intention malicieuse et

pas lieu de douter de la parfaite sincérité de l'avis du 2 octobre 2014. Cela ne peut donc en aucun cas justifier un avis défavorable ou une réserve.
Bien au contraire l'avis de l'Autorité environnementale est plutôt flatteur pour le projet, sa conclusion indique :
« Les précisions apportées au projet par le dossier de réalisation et la mise à jour de l'étude d'impact reflètent l'ambition de mettre en place un quartier de ville durable.
L'évaluation environnementale est présentée de façon claire et bien structurée.
Lors de la conception et de la réalisation de la ZAC une attention toute particulière devra être apportée :

- A la qualité des liaisons fonctionnelles de la ZAC avec son environnement urbain, notamment en terme de trafic routier ;
- à la préservation (qualitative et quantitative) de la nappe du Var ;
- au suivi de la procédure dérogatoire CNPN pour ce qui concerne l'Alpiste Aquatique. »

L'avis de l'Autorité environnementale et les réponses qui y ont été apportées par l'EPA valident la pertinence des solutions proposées par l'aménageur de la ZAC.
Le fait que des conseils soient prodigués ne constitue pas une appréciation pouvant être interprétée négativement.

AVIS

Comme indiqué dans mes conclusions le *laissé faire* sur le territoire de Nice Méridia aurait probablement conduit à une situation ingérable, sans maîtrise globale de l'organisation urbaine, environnemental et sociétale, dont tout le monde, et notamment les contribuables et les nouveaux résidants, aurait eu à pâtir.

Il y a sans conteste une nécessité de porter remède à ces défaillances constatées dans le secteur.

Par opposition à cette situation la maîtrise foncière a permis de stabiliser le prix des terrains et le projet de la ZAC Nice Méridia propose une vision urbaine de qualité, avec une utilisation optimisée du foncier, conciliant économie d'espace, développement économique non polluant, qualité résidentielle, urbaine et environnementale, possibilité d'une vie active et agréable tant pour les habitants que les usagers, y compris ceux des quartiers voisins.

Cet agrément de vie est un potentiel qu'il sera nécessaire de valoriser par une politique active car la qualité urbaine n'est pas suffisante à elle seule pour garantir une qualité de vie agréable. On vit mieux dans un quartier dont on ressent et entretient une bonne image.

Les avantages que j'attends de l'opération sont :

- Une offre importante de logements contribuant de façon significative aux nouveaux besoins de la Métropole au cours des 10 prochaines années, avec des équipements d'accompagnement (crèche de 40 places, école de 10 classes -en plus de celles existante au Sud de la ZAC-, accueil des personnes âgées);
- Une dynamique économique de belle qualité, à promouvoir ; une spécialité de la technopole sera celle des constructions innovantes qui s'exprimeront sur le site par les qualités du projet urbain et architectural, la maîtrise énergétique (BBC-20%, production solaire et stockage sur place avec le Smart Grid), la gestion des parkings mutualisés, la gestion des eaux pluviales en cas de fortes précipitations ;
- Des espaces publics et privés de qualité ;
- Des équipements d'enseignement, de recherche, d'activités, ou concourant à une bonne qualité de vie pour tous les âges ;
- Une enviable qualité urbaine, architecturale et énergétique avec une prise en compte soigneuse de l'environnement.
- Un bénéfice d'image pour les quartiers riverains et de qualité de vie pour leurs habitants.

L'examen du dossier permet de penser que le projet prévoit les moyens matériels et financiers nécessaires, en cohérence avec ces objectifs. Le montage financier du dossier,

prenant en compte le déficit prévisionnel, a été bouclé en y associant l'Etat, la Région, le Département, La Métropole et la ville de Nice.

L'ambitieux, mais réaliste, projet de TECHNOPOLE URBAINE constitue un levier considérable pour la réussite de cette opération.

Face à la gabegie prévisible d'une urbanisation mal maîtrisée de la plaine du Var il n'est pas difficile de conclure que le bilan coûts/avantages est nettement favorable à une maîtrise foncière et urbaine qui à elle seule est d'utilité publique. Cependant la ZAC Nice Méridia fait bien mieux que cela en offrant une perspective audacieuse, organisée, réfléchie et crédible de développement original d'une technopole urbaine ayant l'ambition d'offrir logements, formations, mobilité, activités économiques, intellectuelles et autres activités urbaines, dans un cadre agréable, ouvert, économe en consommation d'espace et respectueux de l'environnement.

L'utilité publique du projet me parait évidente. Elle est indiscutable car :

- Il est impératif de corriger les dérives de l'utilisation des sols sur ce territoire ;
- La création de logements et d'activités économiques créatrices d'emploi est indispensable aux équilibres de la Métropole et du département ;
- Aucun argument solide ne peut être retenu à l'encontre du projet ;
- Sur le territoire de la Métropole n'y a pas d'alternative présentant les mêmes avantages économiques, sociaux, environnementaux et de mobilité, proposée pour le court ou moyen terme.

Considérant :

- Qu'il est impératif de corriger les dérives de l'utilisation des sols sur ce territoire ;
- Qu'aucun argument solide ne peut être retenu à l'encontre du projet ;
- Que la création de logements et d'activités économiques créatrices d'emploi est indispensable aux équilibres de la Métropole et du département ;
- Qu'il n'y a pas d'alternative présentant les mêmes avantages économiques, sociaux, de mobilité et environnementaux, proposée pour le court ou moyen terme sur le territoire de la Métropole.

J'émets

UN AVIS FAVORABLE

A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

du projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia

Cependant j'insiste sur le fait que les animations économique et sociétale devront être organisées de façon durable et énergique, sans doute sous l'égide de la Métropole. C'est une condition qui me parait indispensable au succès d'une opération bien préparée et qui dispose de beaucoup d'atouts.

C'est pourquoi je formule les recommandations suivantes :

- **Animation et ouverture du quartier**

L'aspect « exemplaire » de l'opération pour la suite des aménagements dans l'OIN et particulièrement sur une partie des 200 hectares prolongeant Nice Méridia, se jugera autant sur les qualités physiques du projet que sur les qualités humaines qui seront mises durablement en œuvre pour sa réussite, les deux sont indissociables et indispensables.

L'agrément de vie proposé est un potentiel qu'il sera nécessaire de valoriser par une politique active car la qualité urbaine n'est pas suffisante à elle seule pour garantir une qualité de vie agréable. On vit mieux dans un quartier dont on ressent et entretient une bonne image.

Il me parait nécessaire que les échanges entre les acteurs économiques de la technopole urbaine soient animés par une structure propre à laquelle la CCI se propose de participer. Mais le quartier doit être animé sans négliger son ouverture sur l'extérieur et notamment ses échanges avec les quartiers voisins. Nice-Méridia est un prolongement urbain de la Ville de Nice, une sorte de continuité entre le quartier des Moulins, la vallée vers le Nord et les collines, destinée à prospérer et se développer au-delà ; attention à ne pas en faire un kyste qui « snoberait » le quartier des Moulins par son fonctionnement et sa population. Cette extension de la ville doit aussi constituer une chance d'amélioration pour les secteurs urbains environnants. Associer les quartiers voisins aux retombées positives de l'opération nécessite quelques aménagements, mais surtout une animation vigoureuse et durable. J'espère que cet aspect de la réussite du projet ne sera pas négligé par l'aménageur, la Ville de Nice et la Métropole; qu'il ne s'agira pas d'une technopole en défense par rapport à son environnement urbain aujourd'hui défavorisé. J'ai espoir que ce quartier attirera et accueillera la population voisine par son animation culturelle et commerciale, ses possibilités d'emploi et de formation, et que les différences seront l'occasion de fertilisations croisées au bénéfice de la ville et de ses habitants. J'ai aussi l'espoir que les avantages dont bénéficieront les usagers et habitants du quartier diffuseront sur les secteurs alentours et que ce sera l'occasion d'améliorer la mobilité et les échanges de la plaine avec les collines qui la bordent.

Je recommande que cela soit organisé et qu'il soit réfléchi dès à présent aux modalités à mettre en œuvre pour parvenir efficacement aux animations économiques et sociétales du secteur.

- **Favoriser la vie culturelle**

Je recommande à l'aménageur, à la Métropole et à la Ville de Nice de favoriser les activités culturelles et artistiques dans la ZAC tant du point de vue de la pratique que de la consommation (cinéma, petit théâtre/salle de spectacle, pourquoi pas un musée des vallées, des ateliers d'artistes, des espaces d'exposition et des galeries d'art). Ceci procurerait des avantages de convivialité, d'ouverture du quartier, de qualité de réflexion, de fertilisation croisée. Les artistes me paraissent nécessaires aux avancées sociétales et intellectuelles.

Grasse, le 6 août 2015

Le commissaire enquêteur

Denis GRIDEL

CONCLUSIONS ET AVIS

relatifs à la mise en compatibilité du PLU de Nice

avec le projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia

Objet de l'enquête publique

L'objet de cette enquête est de donner un avis sur la pertinence des modifications du PLU de Nice proposées pour permettre la réalisation du projet envisagé sur le périmètre de la ZAC Nice Méridia.

Composition du dossier d'enquête

Composition similaire pour les 2 lieux d'enquête : mairie annexe de l'Arénas et Forum d'Urbanisme et d'Architecture. L'ensemble paraphé par mes soins, sur les pages titre pour les ensembles reliés.

- Dossier administratif :
  -délibération N° 2014-036 du 23 octobre 2014 du conseil d'administration de l'EPA Plaine du Var approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Nice Méridia emportant mise en compatibilité du PLU de Nice.
  -L'arrêté préfectoral du 20 avril 2015 d'ouverture de l'enquête publique.
  -L'avis d'enquête au format A3.
  -Copies des publications de l'avis d'enquête dans les annonces légales de Nice-Matin du 18 mai 2015 et du 8 juin 2015 et dans celles de l'Avenir Cote d'Azur des semaines du 16 au 22 mai 2015 et du 6 au 12 juin 2015.

- 2 registres d'enquête cotés et paraphés par mes soins :
  -registre A - Enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique ;
  -registre B - Mise en compatibilité du PLU de la commune.

- Pièce 1- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comprenant :
  -A-Fiche descriptive de la procédure en 21 pages + sommaire + tableau de concordance des dispositions du code de l'expropriation, l'ensemble relié ;
  -B-Notice explicative en 73 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
  -C-Plan de situation ;
  -D-Plan général des travaux, 3 plans + page titre, l'ensemble relié ;

-E-Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, en 24 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
-F-Appréciation sommaire des dépenses en 6 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
-G-Etude d'impact, renvoi à la pièce 3 du dossier général ;
-H-Bilan de la concertation qui s'est déroulée du 28 septembre au 31 octobre 2012 dans le cadre de la ZAC, en 105 pages reliées ;
-I- Annexes comprenant le décret N°2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant la plaine du Var parmi les Opération d'Intérêt National (OIN), le décret N°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'EPA de la plaine du Var, le bilan de la mise à disposition du dossier de création de la ZAC Nice Méridia, l'arrêté préfectoral du 6 août 2013 portant création de la ZAC Nice Méridia, l'arrêté préfectoral approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Nice Méridia.

- Pièce 2-Mise en compatibilité du PLU, comprenant :
  -le procès-verbal de la réunion des personnes publiques associées, du 23 février 2015 ;
  -A- Fiche descriptive de la procédure, idem celle de la pièce 1 détaillée ci-dessus;
  -B-Rapport de présentation en 73 pages + sommaire, l'ensemble relié ;
  -C- Extrait des pièces du PLU mis en compatibilité, en 35 pages reliées ;
  -D- Résumé non technique de l'étude d'impact, en 27 pages reliées.

- Pièce 3- Etude d'impact, comprenant :
  -Mise à jour de l'étude d'impact en 181 pages + sommaire, l'ensemble au format A3, reliées ;
  -Les annexes 1 à 8 relatives au contenu de la mission du bureau d'études, aux résultats des investigations géotechniques, aux principes généraux d'adaptation du projet au site, aux limites de l'étude, investigations géotechniques complémentaires nécessaires, annexes diverses, l'ensemble comprenant environ 150 pages au format A3, reliées ;
  -Annexe 9 : Etude d'avant-projet : ambiances et typologies végétales, l'ensemble comprenant environ 175 pages au format A3, reliées ;
  -Résumé Non technique de l'étude d'impact en 27 pages au format A3, reliées ;
  -Avis de l'Autorité environnementale du 2 octobre 2014, en 19 pages reliées ;
  -Eléments complémentaires en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, en 11 pages reliées ;

Conclusions du commissaire enquêteur

Le dossier démontre la nécessité de mise en compatibilité du PLU sur la totalité du périmètre de la ZAC Nice Méridia approuvée par arrêté préfectoral du 6 août 2013.

Cette ZAC est située dans la zone UD de développement futur privilégié et de développement des éco-quartiers. La ZAC comprend 3 secteurs :

- UDg : qui correspond à un périmètre d'étude au titre de l'article L123-2 a du code de l'urbanisme dans lequel la constructibilité est très partiellement gelée dans l'attente d'un projet d'aménagement global.
- UDma : relatif à l'ilot Robini, avec un lotissement communal sur lequel un permis de construire en cours de réalisation a été délivré avant la création de la ZAC.
- UDmt : relatif à l'ilot de la digue des Français sur lequel 2 permis de construire ont été délivrés depuis la création de la ZAC (immeuble The Crown en voie de finition et parking silo en début de réalisation).

Ce site est actuellement géré par deux normes de stationnement, en zone 1 pour sa partie Est et en zone 2 pour sa partie Ouest. Afin de conduire une politique cohérente de mobilité et de stationnement il est proposé d'unifier la règle de stationnement, ce qui me parait effectivement de bon sens et souhaitable.

Ce site intercepte des emplacements réservés de voirie qu'il est évidemment nécessaire de mettre en cohérence avec le projet d'aménagement retenu, par suppression, modification ou création d'emplacements réservés ou le cas échéant de servitudes L123-2 c du code de l'urbanisme.

Le site se situe au sein du secteur à pourcentage de logements N° 17 *Plaine du Var/Digue des Français*

Le projet prévoit d'y intégrer les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui ont été augmentées par la loi ALUR. Ainsi les obligations passent de 30 à 35% des logements réalisés en LLS et sont de 5% en accession sociale sur la totalité de la ZAC, et non pas à l'échelle du permis de construire. Cela se traduit par des Servitudes de Mixité Sociale dans certaines zones de la ZAC non maîtrisées par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) plaine du Var ou l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, ce qui n'a pas manqué de faire réagir quelques requérants qui y voient un moyen de pression dans les négociations foncières.

Certaines marges de recul constituent des relais paysagers avec un rôle écologique potentiel complémentaires à la trame verte et bleue. Il s'agit d'alignements d'arbres présents en bordure du boulevard du Mercantour, de la Digue des Français et de l'avenue Sainte Marguerite, cependant le projet ne garantit pas la conservation de ces alignements, mais il créée des équivalents Est-Ouest au niveau du parc de l'Université, du parc Robini et de la traverse et du parc Sainte Marguerite. Il parait donc nécessaire de modifier la carte 3.4. du PLU relative à trame verte et bleue où ces relais paysagers avec rôle écologique potentiel sont signalés à titre informatif, sachant que la ZAC Nice Méridia n'est pas concernée directement par la trame verte et bleue. Il s'agit d'une simple information et sa modification ne me parait pas poser de problème.

Il est donc nécessaire de procéder à une mise en compatibilité du PLU avec le projet de la ZAC Nice Méridia en application de l'article L123-14 du code de l'urbanisme. Cette mise en comptabilité s'applique strictement au périmètre de l'opération. Celui ci ne comprend pas les voies périmétrales, ces dernières resteront donc classées, sur leur largeur coté Ouest, ou leur demi largeur cotés Est et Sud dans leur secteur du PLU actuel, même si cela peut paraitre curieux.

Il est certainement préférable, comme le proposent les auteurs du projet de mise en compatibilité du PLU, de conforter la cohérence du projet urbain en unifiant les règles du PLU sur l'ensemble du périmètre, y compris les secteurs UDma et UDmt sur lesquels des permis de construire peuvent être délivrés en l'état. De plus les règles de ces secteurs ne correspondent pas parfaitement au projet.

La mise en compatibilité du projet de PLU avec le projet urbain –s'il est déclaré d'utilité publique- est donc indispensable ; la création d'un secteur spécifique remplaçant les 3 secteurs actuels du PLU étant préférable, voire nécessaire. A cette fin il est proposé la création d'un secteur UDn se superposant exactement à la ZAC.

Le projet de règlement du secteur UDn, qui comprend une Orientation Particulière d'Aménagement, permettrait la réalisation de la ZAC, mais il n'est pas exempt de défauts relatifs :

- Aux dispositions des Servitude de Mixité Sociale et de l'Orientation Particulière d'Aménagement, moins contraignantes au moins en apparence, qui s'appliquent aux terrains déjà maîtrisés par l'aménageur ou l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA ;
- Aux trop larges libertés laissées à l'aménageur par rapport au projet à réaliser.

Il peut également mériter quelques précisions et aménagements relatifs :

- Aux règles de stationnement ;
- Aux espaces verts et à la règle de la pleine terre ;
- A la règle de la pleine terre pour le campus régional de l'apprentissage ;
- Au bâtiment de bureaux de Nice-Matin.

Des dispositions moins contraignantes, au moins en apparence, qui s'appliquent aux terrains déjà maîtrisés par l'aménageur ou l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA

J'observe d'une part que les Servitude de Mixité Sociale ne s'appliquent qu'aux terrains non maîtrisés par l'aménageur ou l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, d'autre part que la partie centrale de la ZAC maîtrisée par l'aménageur ou l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA ne fait pas l'objet d'un zoom sectoriel de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) ; ces dispositions dérogatoires ne sont pas justifiées clairement et il n'est pas anormal qu'elles fassent jaser. Il conviendrait d'y remédier par des indications, des corrections ou des compléments à la règle et à l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA).

Par ailleurs l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) indique des pourcentages de logements sociaux ou libres parmi les logements produits, or l'objet des servitudes (page 34 du règlement) se réfère à un pourcentage de la surface de plancher pour chaque opération. Je pense qu'il faudrait préciser qu'il s'agit des surfaces de plancher de logement car certaines opérations sont mixtes. Se référer à la surface de plancher plutôt qu'au nombre de logements présente l'avantage de ne pas inciter à la production de petits logements locatifs sociaux parmi de grands logements libres, mais peut-être faudrait-il indiquer également un minimum en pourcentage du nombre d'unités réalisées.

Les trop larges libertés laissées à l'aménageur par rapport au projet à réaliser.

L'article 10 du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) indique au paragraphe 10.1 :
La hauteur des bâtiments et des constructions est limitée à :

- 55 mètres pour les constructions à destination principale d'habitation ou d'hébergement hôtelier,
- 35 mètres pour les constructions à destination principale autre que l'habitation ou l'hébergement hôtelier.

Aucune autre disposition du règlement ou de l'Orientation Particulière d'Aménagement (Orientation Particulière d'Aménagement (OPA)) ne vient nuancer ces dispositions.

Je trouve cela très surprenant car cette règle ne reflète pas la qualité urbaine du projet lauréat qui m'a été présenté par l'EPA Plaine du Var. Ainsi il m'avait été précisé que les immeubles de hauteur comparable à celle des tours du quartier des Moulins ne représentaient qu'une faible part des constructions projetées. Cela n'est nullement garanti par les dispositions du projet soumis à l'enquête.

Le fait que l'aménageur de la ZAC soit une structure publique ne justifie pas à mes yeux, ni sans doute à ceux de tous les citoyens, une telle liberté laissée par les documents opposables par rapport au projet que l'on prétend réaliser. Le code de l'urbanisme, par son article L123-5, place tout le monde sur un pied d'égalité pour l'application des dispositions

opposables du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et elles doivent donc ne pas tenir compte du statut de l'aménageur. Le règlement de la zone UDn, y compris ses Orientations Particulières d'Aménagement et ses obligations de mixité sociale, devrait être écrit avec les mêmes précautions que si l'aménageur de ZAC était privé.

Le dossier soumis à l'enquête est peu disert sur les volumétries du projet retenu, il faut rechercher en page 3 des « éléments complémentaires en réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 2 octobre 2014 sur la mise à jour de l'étude d'impact » pour trouver des indicateurs (parfois difficilement lisibles) donnant une idée de la répartition des hauteurs et de la volumétrie souhaitées. Toutefois ce document n'est pas opposable.

J'estime indispensable de corriger le projet de PLU pour encadrer les libertés de l'aménageur au plus près du projet à réaliser et de donner des indications lisibles sur la volumétrie.

Les règles de stationnement

L'article UDn12.2 exige les stationnements de véhicules légers suivants pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour le logement social, locatif ou en accession, auquel peut prétendre environ 70% de la population en France : une aire par 160 m² de surface de plancher. Aucune aire n'est exigée si dans un périmètre de 300m se trouve un parc auto ouvert au public.
- Pour les autres logements : une aire par 80 m² de surface de plancher.

Ces dispositions amènent 2 questions :

1- Les parkings mutualisés sont-ils des parcs auto ouverts au public ? Je n'ai pas trouvé la définition du *parc auto ouvert au public* ni *du parking mutualisé* dans le projet des dispositions générales du règlement relatives au secteur UDn qui seraient donc à compléter.
2- En quoi les besoins des habitants des logements non sociaux seraient-ils supérieurs à ceux des logements sociaux auxquels peut prétendre environ 70% de la population niçoise? Pourquoi ne pas soumettre tous les logements de ce quartier qui se veut exemplaire et ambitieux du point de vue des déplacements, aux règles prévues pour le logement social, sachant qu'il s'agit d'un minimum imposé et qu'il est loisible aux constructeurs de réaliser d'avantage d'aires de stationnement s'ils estiment que cela correspond aux besoins de leurs opérations immobilières ? Sans oublier la difficulté de réaliser des parkings en sous-sol avec une nappe phréatique peu profonde qu'il convient de perturber le moins possible.

Je suggère également d'augmenter sensiblement les obligations relatives aux stationnements 2 roues et pour ce qui concerne les possibilités de charge des batteries non amovibles des véhicules à traction électrique.

Les espaces verts et à la règle de la pleine terre

De mes conversations avec les services de l'Etablissement Public d'Aménagement plaine du Var et ceux de la Métropole il ressort des divergences d'interprétation sur les dispositions opposables relatives aux espaces verts :

- D'une part sur le calcul des superficies d'espaces verts : faut-il ou non déduire des superficies d'espaces verts les allées piétonnes, les jeux d'enfants, les jeux de boules, les kiosques, les fontaines et bassins ..? Il me semblerait de bon sens de ne pas déduire les superficies des constituants habituels des parcs et jardins. Il serait bien que l'article 9 des dispositions générales du secteur UDn précise ce point.
- D'autre part l'Orientation Particulière d'Aménagement impose 25% d'espaces verts, dont 15% de pleine terre à l'échelle du périmètre de ZAC. On comprend la volonté de globaliser à l'échelle de la ZAC pour laisser un peu de souplesse à l'aménageur, mais cette obligation concerne-t-elle aussi les espaces publics ? Je pense que non, mais le texte de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) me parait ambigu à ce propos, d'autant que l'article 1.1.3 du rapport de présentation indique sans autre explication, à son deuxième alinéa, « 39% des espaces privés seront des espaces verts privés, dont une partie en pleine terre (17% environ, soit 2,15 ha) ». Je suggère que ce point soit éclairci.

Autre point qui serait à corriger : l'article 12.9 des dispositions générales du secteur UDn indique au moins 80 cm d'épaisseur de terre pour les espaces végétalisés alors que l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) n'en indique que 60 cm pour les espaces plantés, à moins qu'il faille distinguer les espaces végétalisés des espaces plantés, le dossier évoquant aussi des espaces verts (sinon il serait plus simple d'utiliser la même terminologie).

La question de la pleine terre pour le campus Régional de l'Apprentissage

Pour l'excellent projet de Campus Régional de l'Apprentissage il y a une divergence de vue entre la CCI et l'Etablissement Public d'Aménagement plaine du Varà propos de la question de la pleine terre. Il y a à mon sens 3 possibilités :

- L'architecte s'avère capable de jouer avec les contraintes si elles ne sont pas déraisonnables, ce qui fait partie du cœur de son métier ;
- Sinon il pourrait y avoir une adaptation à la parcelle de l'exigence globale de réalisation d'espaces de pleine terre, acceptée par l'aménageur de la ZAC ;
- Sinon la règle pourrait prévoir des exceptions pour les ouvrages d'intérêt collectif tel le campus, en autorisant sous conditions qu'une épaisseur de terre végétale sur dalle suffisante pour planter certains arbres (de l'ordre de 120 cm) puisse partiellement tenir lieu d'espace de pleine terre. Cette solution ne serait pas « de facilité » pour le

constructeur qui devrait faire face à un coût supplémentaire du fait de la surcharge à supporter par la dalle, il serait donc incité à respecter autant que possible le souhait de 15% de pleine terre. Dans ce cas il faudrait aussi vérifier (et éventuellement préciser) que la règle 12.4 des dispositions générales du secteur UDn intègre bien le campus en globalité dans les constructions et aménagements d'intérêt collectif au même titre que les établissements d'enseignement ou universitaires.

Je souhaite laisser cette dernière possibilité ouverte ; le fait que je l'évoque pourrait permettre de l'utiliser sans le risque juridique d'une autosaisine, après enquête, par l'aménageur. Toutefois je ne préconise pas particulièrement cette troisième possibilité.

Le bâtiment de bureaux de Nice-Matin

Il semble que le bâtiment de bureaux actuel pourrait nécessiter des modifications onéreuses du fait de la rigidité de son organisation qui peut pénaliser sa reconversion partielle en bureaux destinés à d'autres usagers, et de la présence d'amiante. Je pense qu'il serait utile de prévoir la possibilité d'une opération de démolition/construction.

AVIS

Le dossier démontre que le projet de PLU doit être mis en compatibilité avec le projet urbain retenu pour qu'il soit globalement réalisable. Sous condition que le projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia soit déclaré d'utilité publique la question posée est : la mise en compatibilité du PLU permettrait-elle la réalisation de la ZAC ?

La réponse est positive à condition de corriger quelques imperfections relevées dans le cadre de mes conclusions.

J'émets donc

UN AVIS FAVORABLE

AU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE

DU PLU DE NICE

sur l'emprise de la ZAC Nice Méridia

sous la réserve et les recommandations suivantes :

Réserve

La question des libertés laissées à l'aménageur

L'article 10 du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) indique au paragraphe 10.1 :
La hauteur des bâtiments et des constructions est limitée à :

- 55 mètres pour les constructions à destination principale d'habitation ou d'hébergement hôtelier,

- 35 mètres pour les constructions à destination principale autre que l'habitation ou l'hébergement hôtelier.

Aucune autre disposition du règlement ou de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) ne vient nuancer ces dispositions.

Je trouve cela très surprenant car cette règle ne reflète pas la qualité urbaine du projet lauréat qui m'a été présenté par l'EPA Plaine du Var. Ainsi il m'avait alors été précisé que les immeubles de hauteur comparable à celle des tours du quartier des Moulins ne représentaient qu'une faible part des constructions projetées. Cela n'est nullement garanti par les dispositions du projet soumis à l'enquête.

Je remarque également que les Servitudes de Mixité Sociales ne s'appliquent qu'aux terrains encore non maîtrisés par l'Etablissement Public d'Aménagement plaine du Var ou l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, ce qui n'a pas manqué d'intriguer des requérants.

Le fait que l'aménageur de la ZAC soit une structure publique ne justifie pas à mes yeux, ni sans doute à ceux de tous les citoyens, une telle liberté laissée par les documents opposables par rapport au projet que l'on prétend réaliser. Le code de l'urbanisme, par son article L123-5, place d'ailleurs tout le monde sur un pied d'égalité pour l'application des dispositions opposables du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et elles doivent donc ne pas tenir compte du statut de l'aménageur. Le règlement de la zone UDn, y compris ses Orientations Particulières d'Aménagement et ses Servitudes de Mixité Sociales (SMS), devrait être écrit avec les mêmes précautions que si l'aménageur de ZAC était privé .

Le dossier soumis à l'enquête est peu disert sur les volumétries du projet lauréat et il faut rechercher en page 3 des « éléments complémentaires en réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 2 octobre 2014 sur la mise à jour de l'étude d'impact » pour trouver des indicateurs (parfois difficilement lisibles) donnant une idée de la répartition des hauteurs et de la volumétrie souhaitées. Toutefois ce document n'est pas opposable.

Une telle imprécision de la règle n'est pas acceptable.

<u>Aussi j'émets la réserve suivante à mon avis favorable :</u>

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) doivent encadrer au plus près les libertés laissées à l'aménageur, dans le respect de la volumétrie du projet retenu et des intentions exprimées notamment pour le logement social, y compris sur les terrains déjà maîtrisés par l'aménageur ou son représentant.

Je laisse le soin à l'aménageur de proposer les modalités les mieux adaptée à la levée de la réserve, pour ma part, et à titre indicatif, je préconise en particulier:

- Que les zooms sectoriels de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) couvrent la totalité de la ZAC ;
- Qu'un plan des volumétries autorisées fixe des règles de hauteur nuancées et en rapport avec les intentions du projet lauréat ;
- Que les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux soient fixées à la parcelle pour la partie centrale de la ZAC.

Recommandations

La question de la pleine terre pour le campus Régional de l'Apprentissage

Pour l'excellent projet de Campus Régional de l'Apprentissage il y a une divergence de vue entre la CCI et l'Etablissement Public d'Aménagement plaine du Varà propos de la question de la pleine terre. Il y a à mon sens 3 possibilités :

- L'architecte s'avère capable de jouer avec les contraintes si elles ne sont pas déraisonnables, ce qui fait partie du cœur de son métier ;
- Sinon il pourrait y avoir une adaptation à la parcelle de l'exigence globale de réalisation d'espaces de pleine terre, acceptée par l'aménageur de la ZAC ;
- Sinon la règle pourrait prévoir des exceptions pour les ouvrages d'intérêt collectif tel le campus, en autorisant sous conditions qu'une épaisseur de terre végétale sur dalle suffisante pour planter certains arbres (de l'ordre de 120 cm) puisse partiellement tenir lieu d'espace de pleine terre. Cette solution ne serait pas « de facilité » pour le constructeur qui devrait faire face à un coût supplémentaire du fait de la surcharge à supporter par la dalle, il serait donc incité à respecter autant que possible le souhait de 15% de pleine terre. Dans ce cas il faudrait aussi vérifier (et éventuellement préciser) que la règle 12.4 des dispositions générales du secteur UDn intègre bien le campus en globalité dans les constructions et aménagements d'intérêt collectif au même titre que les établissements d'enseignement ou universitaires.

Je recommande de laisser cette dernière possibilité ouverte ; le fait que je l'évoque pourrait permettre de l'utiliser sans le risque juridique d'une autosaisine, après enquête, par l'aménageur. Toutefois je ne préconise pas particulièrement cette troisième possibilité.

Nice-Matin

Il semble que le bâtiment de bureaux actuel pourrait nécessiter des modifications onéreuses du fait de la rigidité de son organisation qui peut pénaliser sa reconversion partielle en bureaux destinés à d'autres usagers, et de la présence d'amiante.
Je recommande que soit également prévue la possibilité d'une opération de démolition/construction.

La question des règles applicables aux servitudes de mixité sociale

L'OPA indique des pourcentages de logements sociaux ou libres parmi les logements produits, or l'objet des servitudes (page 34 du règlement) se réfère à un pourcentage de la surface de plancher pour chaque opération. **Je recommande de préciser qu'il s'agit des surfaces de plancher de logement** car certaines opérations peuvent être mixtes. Se référer à la surface de plancher plutôt qu'au nombre de logements présente l'avantage de ne pas inciter à la production de petits logements locatifs sociaux parmi de grands logements libres, mais il faudrait peut-être aussi indiquer un minimum en pourcentage des unités réalisées.

La question des espaces verts

De mes conversations avec les services de l'Etablissement Public d'Aménagement plaine du Varet ceux de la Métropole il ressort des divergences d'interprétation sur les dispositions opposables relatives aux espaces verts :

- D'une part sur le calcul des superficies d'espaces verts : faut-il ou non déduire des superficies d'espaces verts les allées piétonnes, les jeux d'enfants, les jeux de boules, les kiosques, les fontaines et bassins ..? Il me semblerait de bon sens de ne pas déduire les superficies des constituants habituels des parcs et jardins. Il serait souhaitable que l'article 9 des dispositions générales du secteur UDn précise ce point.
- D'autre part l'Orientation Particulière d'Aménagement impose 25% d'espaces verts, dont 15% de pleine terre à l'échelle du périmètre de ZAC. On comprend la volonté de globaliser à l'échelle de la ZAC pour laisser un peu de souplesse à l'aménageur, mais cette obligation concerne-t-elle aussi les espaces publics ? Je pense que non, mais le texte de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) me parait ambigu à ce propos, d'autant que l'article 1.1.3 du rapport de présentation indique sans autre explication, à son deuxième alinéa, « 39%des espaces privés seront des espaces verts privés, dont une partie en pleine terre (17% environ, soit 2,15 ha) ». Je suggère que ce point soit éclairci.

Par ailleurs je me demande, sans conclure à ce propos, si l'exigence de pleine terre en milieu urbain à proximité des captages de Nice et Saint Laurent du Var est vraiment une idée à défendre à tout prix.

Je recommande que ces règles soient précisées.

Les règles de stationnement

Je recommande que les mêmes règles de stationnement relatives au logement, alignées sur celles du logement social, soient appliquées sur l'ensemble de la ZAC, ceci laissant aux constructeurs la possibilité d'adapter la réalisation des places de stationnement aux réels besoins de leur opération.

Je suggère également d'augmenter sensiblement les obligations relatives aux stationnements 2 roues et pour ce qui concerne les possibilités de charge des batteries des véhicules à traction électrique.

Grasse, le 6 août 2015

Le commissaire enquêteur

Denis GRIDEL

Pièces annexées

Pièce N° 1

Procès-verbal de Synthèse

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
emportant mise en compatibilité du PLU de la commune
pour le
projet de réalisation de la ZAC Nice-Méridia

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée à Nice du lundi 8 juin au mercredi 8 juillet 2015, soit 31 jours,

- Au Forum d'urbanisme et d'architecture, 1 place Yves KLEIN,
- A la mairie annexe de l'Arénas, 103 boulevard René CASSIN.

selon les dispositions arrêtées le 20 avril 2015 par le Préfet des Alpes-Maritimes et dans le parfait respect des dates, des horaires et des conditions de mise à disposition du dossier et des registres, et de tenue des permanences du commissaire enquêteur.

Aucun incident n'est à signaler si ce n'est le 8 juillet à la mairie annexe de l'Arénas où une dame a protesté car elle devait attendre que la personne précédente ait fini de consulter le dossier avant d'en disposer à son tour. C'était un jour de permanence et j'ai pu libérer le dossier assez rapidement pour le mettre à sa disposition. Une autre dame a réclamé avec insistance des photocopies du dossier au personnel de la mairie annexe, contrairement à ce qui est prévu à l'article 3 de l'arrêté ; je suis intervenu pour lui rappeler le contenu de cet article. Plusieurs personnes se sont étonnées que le dossier ne soit pas mis en ligne par l'EPA.

Une exposition a été mise en place par l'EPA à la mairie annexe de l'Arénas, comprenant 5 panneaux :

- L'un situant la ZAC Nice-Méridia dans le contexte de l'OIN et des opérations actuellement menées par l'EPA,

- Un autre venant compléter l'information très succincte du dossier sur la destination des parcelles,
- Les trois autres relatifs au projet de mise en compatibilité du PLU (plan de zonage et de servitudes, extraits du règlement et de l'OPA).

Les conditions matérielles de l'enquête ont été bonnes à la mairie annexes de l'Arénas et un peu moins au Forum où les locaux sont inadaptés (un hall en vitrine cote à cote avec un personnel d'accueil et en *open-space* avec d'autres postes de travail, où on ne peut pas tenir une conversation avec un requérant sans gêner le personnel qui vous le fait savoir. L'alternative est une sorte de réserve sans fenêtre où est installé un système de ventilation bruyant ; j'ai été bien inspiré de n'y prévoir que 3 heures de permanence.

La fréquentation

Pensant que les propriétaires fonciers du périmètre qui n'avaient pas pu aboutir à un accord avec l'EPF allaient se manifester massivement j'avais prévu 7 permanences à la mairie annexe de l'Arénas, mais seuls 4 propriétaires se sont manifestés, dont deux au Forum. Je ne m'explique pas cette indifférence. Si la visibilité de l'affichage sur place a pu être perturbée par les travaux de la voie des 40 m ce n'est pas le cas du coté de l'avenue du Mercantour par où se font les accès au centre du périmètre concerné. Sans doute que les démarches cumulées de l'EPF et de l'EPA ont paru suffisantes à beaucoup des personnes concernées.

La publicité a été faite normalement dans les journaux, à la mairie principale de Nice et au siège de la Métropole. Je n'ai pas encore reçu les constats relatifs à l'affichage sur site. La mairie annexe de l'Arénas ne dispose pas d'un panneau extérieur suffisant et l'affichage y a été réalisé sur un panneau intérieur.

Seuls les derniers jours d'enquête ont été animés, notamment par les associations de défense de l'environnement et par des courriels arrivés en masse au Forum, que le personnel a bien voulu imprimer et annexer au dossier. Même si ce type de transmission n'est pas explicitement prévu il s'agit bien d'observations adressées par écrit si le personnel les imprime, les requérants prennent donc le risque que leurs observations restent sous forme numérique et ne soit ni enregistrées, ni prises en compte.

Aucune contribution n'est arrivée hors délais.

J'ai comptabilisé 52 mentions numérotées aux registres A-DUP et B-PLU des deux lieux d'enquête :

- DUP FORUM : 31
- DUP ARENAS : 13
- PLU FORUM : 1
- PLU ARENAS : 7
- A noter que chaque document reçu seul, soit déposé, soit par courrier ou courriel imprimé, fait l'objet d'un enregistrement numéroté et est donc comptabilisé dans ces 52 mentions.

Compte tenu des doublons et redites on peut compter environ 45 mentions différentes, chacune pouvant porter sur un ou plusieurs thèmes.

Pour le présent procès-verbal j'ai indiqué par ordre chronologique, pour chaque registre et chaque mention:

- Le numéro d'enregistrement,
- Le nom du requérant et, le cas échéant, pour qui il intervient,
- La date, éventuellement la forme de la requête lorsqu'elle n'est pas manuscrite sur le registre,
- A la suite, les principaux thèmes abordés par le requérant.

Les principaux thèmes abordés

- Une dizaine de personnes a déploré par écrit ou verbalement que le dossier ne soit pas en ligne.
- Un peu plus de la moitié des avis sont favorables au projet, 3 autres au contraire demandent au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable.
- Le manque d'information sur la réalité physique du projet est pointé, notamment par les résidants du SKYROS.
- La question des déplacements et surtout du tram, est abordée à 8 reprises.
- **L'étude d'impact est abondamment critiquée, une vingtaine de fois dont 5 à propos de la modification de l'avis de l'Autorité Environnementale entre le 22 septembre et le 2 octobre 2014.**
- Quelques doutes sont exprimés sur la pertinence de la programmation compte tenu des locaux vacants actuels, et sur la quantité d'emplois créés.
- Deux personnes demandent la programmation d'équipements de pratique culturelle et de loisirs.
- Une quinzaine d'observations sont formulées sur les risques de pollution de l'air et de l'eau, ou sur le risque d'inondation derrière les digues.
- Une dizaine d'observations font allusion aux bénéfices économiques escomptés pour Nice, la Métropole, voire le département.

<u>Les mentions portées aux registres</u>
avec les thèmes abordés par les requêtes inscrites ou annexées

REGISTRE DUP du FORUM

1-Mrs LOMBARD et MENARDO (19/06)

- Sont mécontents de l'attitude de l'EPFR, souhaitent être justement rémunéré pour la vente de leurs terrains (OH 22 et tènement voisin au Sud), demandent un prix idem que pour le terrain d'assiette de THE CROWN.

2-Mr Cyril GOBET pour PROMOGIM (19/06)

- Vient chercher des précisions.
- S'étonne que le projet ne soit pas consultable sur internet.

3-Mr Jean-François AGOSTINI (06/07 par courrier)

- Nice Méridia est une formidable opportunité de développement , notamment pour les jeunes générations.
- Apporte son soutien au projet.

4-Mme Anne GIOFFREDO (06/07 par courrier)

- Soutien à l'opération.
- Souligne l'importance de mettre en place une desserte performante (voie de 40m et ligne 3 du tram).
- L'implantation des commerces, restaurants et services est primordiale pour la convivialité du quartier et limitera les besoins de déplacement des actifs pendant la journée.

5-Mr Bernard LEVERE (06/07 par courrier)

- Apporte son soutien à l'opération.
- Souligne l'importance de mettre en place une desserte performante (voie de 40m et ligne 3 du tram).
- L'implantation des commerces, restaurants et services est primordiale pour la convivialité du quartier.

6- Cabinet d'avocats HUGLO et LEPAGE (07/07 par courriel)

- Agissant pour CAPRE 06.
- La technopole a pour vocation de s'étendre sur 200 ha, ces 24 ha ne sont qu'un premier pas, dans un contexte bien plus large d'aménagement de la plaine du Var sur 10 000ha de l'OIN.
- Le projet soumis au public est irrégulier car l'étude d'impact produite n'examine pas les effets cumulés du projet avec l'ensemble des nombreux équipements, aménagements et constructions déjà prévus au sein de l'OIN lequel périmètre de plus de 10 000 ha n'a fait l'objet d'aucune étude d'incidence environnementale globale.
- Le dossier présenté au public comprend un avis de l'AE dont les passages critiques ont été supprimés.

- La réglementation communautaire transposée en droit français, prévoit un examen des effets cumulés avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte des problèmes environnementaux existants éventuels relatifs aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées ou a l'utilisation des ressources naturelles. Le dossier soumis à l'enquête n'étudie pas les impacts environnementaux cumulés de la ZAC Nice-Méridia et des autres projets portés par l'EPA. Or les aménagements prévus vont avoir des conséquences avec la fragilisation de la nappe phréatique et la suppression d'une des dernières zones humides de la basse vallée (rive gauche).Les effets des projets portés par l'EPA s'additionnent à ceux portés par les communes et la Métropole (grands parkings, routes, tram, stade…). Globalement ces projets vont aggraver le risque inondation déjà fort dans cette vallée. L'étude d'impact est donc insuffisante et irrégulière.
- L'étude d'impact a reçu un premier avis de l'AE le 22 septembre 2014, seul le second, édulcoré des demandes complémentaires sur les effets cumulés et d'une étude plus globale, du 2 octobre 2014, figure au dossier d'enquête mis à disposition du public.
- L'autonomie effective de l'AE ne parait pas avoir été parfaitement assurée dès lors que des passages essentiels de l'avis du 22 septembre ont été supprimés quelques jours après à l'occasion d'une seconde consultation sans doute plus opportune.
- Demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable ou au moins les plus expresses réserves.

7-Mme Sylvie BONALDI (08/07)

- Demande une étude indépendante pour évaluer le réel besoin en surface de bureaux dont beaucoup restent disponibles notamment à l'Arénas.
- Ces constructions sont prévues sur des terrains propices à l'agriculture et avec un risque d'inondation.
- Qui voudra désormais s'installer dans une région saturée, à l'air pollué et sous équipée en réseaux ?
- Suffirait-il de créer des surfaces de bureaux pour créer des emplois, il faudrait justifier le chiffre de 5000 emplois créés.
- Il faut une étude d'impact globale.

8-Mme Nadège BONFILS pour FNE 06, Collectif OIN plaine du Var : pour un débat citoyen, Demos, Région Verte (08/07)

- L'arrêté d'ouverture d'enquête, article 2, mentionne que le dossier est consultable en ligne ?
- S'inquiète des risques d'inondation au regard du PPRI basse vallée du Var.
- Aucune surface n'est consacrée à l'agriculture péri-urbaine.
- La trame verte et bleue ne mentionne pas les zones Natura 2000 situées à proximité.
- L'étude d'impact des zones naturelles classées se centre sur l'artificialisation existante et non sur l'impact réel ; les espèces sont endémiques du lieu depuis des millénaires.

- Pour les eaux souterraines, faire un comparatif avec la phase travaux du stade Allianz Riviera. Le système de pompe à chaleur puise dans la nappe et y rejette au final les eaux polluées. Mention n'est pas faite des directives européennes ni de leur transcription en droit français ce qui est illégal.
- Ce devrait être le SAGE 2010-2013 qui soit pris en compte, avec des lois sur l'eau différentes.
- Nice n'a pas besoin de nouveaux logements puisqu'il y en a déjà 40 000 vides. De plus pour les commerces et bureaux Nice Premium n'a pas trouvé preneur et le forum Lingostière est à moitié vide.
- Demande au commissaire enquêteur un avis défavorable au vu des infractions *pénales (sic)* : non mention des lois en vigueur et non publication en ligne- et des risques pour l'eau potable.

9-Mr Paul RASORI, président du Comité de Défense des Intérêts de Quartier Colline de Crémat (08/07 par courriel)

- Le projet ne peut qu'améliorer le quartier. Avis favorable.

10-Anonyme (08/07 par courriel)

- Les préoccupations fortes des habitants de la Métropole sont prises en compte. Avis favorable.

11-Mr Jean-Philippe PELISSIER (08/07 par courriel)

- Ce secteur de la ville en a besoin. Mixité fonctionnelle et réelle démarche environnementale. Avis favorable.

12-Mme Viviane CUSUMANO pou PITCH PROMOTION ((08/07 par courriel)

- Défi architectural original. Bravo à l'innovation de l'EPA.

13-Mme Valérie DE JESUS, fondatrice de MY LFLYING BOX (08/07 par courriel)

- Le type de logement proposé dans le cadre de la mixité fonctionnelle, ne la fait absolument pas rêver.

14-Mr Frédéric ALLRD pour IBM (08/07 par courrier)

- Confirme son attachement au succès de cette opération et veut contribuer au développement de cette éco-cité.
- Satisfait des conditions dans lesquelles IBM va s'installer prochainement à Nice-Méridia et confiant.
- Attention particulière à apporter aux déplacements, aux réseaux de communication et d'énergie, à la convivialité, aux échanges et aux équilibres entre habitants, usagers, entreprises et enseignement.

15-Mme Patricia RACHOVITCH (08/07 par courriel)

- Favorable au projet qui va donner une nouvelle dynamique à Nice.

16-Mr Frédéric ROUVIER, professionnel de l'immobilier (08/07 par courriel)

- Enfin la Métropole s'affirme et se développe par la mixité fonctionnelle et avec une dimension environnementale. Avis favorable.

17-Mr Jean-Pierre GALVEZ, président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (08/07 par courrier)

- Mixité fonctionnelle adaptée à une double échelle locale et territoriale selon les souhaits de la Chambre. Avis favorable.

18-Anonyme (08/07 par courriel)

- S'associe aux conclusions favorables de l'Autorité Environnementale.

19-Mr Frédéric STERNHEIM (08/07 par courriel)

- Souligne la cohérence du projet dont les ambitions lui permettront de trouver un équilibre économique.

20-Mr Jean-Louis PEYRE, DG de ComThings au CEEI (08/07 par courriel)

- Expose sa vision des éco-quartiers et leur rôle au sein des smartcities, surtout pour la mutualisation des places de stationnement. A créé un système pour cette pratique.

21-Mr Léon CHICHEPORTICHE, CEO au CEEI (08/07 par courriel)

- Trouve le projet ambitieux et prometteur.
- Plusieurs années de travaux extrêmement pénibles à supporter au quotidien.

22-Mr Jean-Pierre BARRE, directeur de l'IMREDD (08/07 par courriel)

- L'IMREDD est particulièrement favorable au développement de la technopole Nice-Méridia : quartier d'avenir, arrivée des lignes 2 puis 3 du tram, prise en compte de l'environnement, innovations, espaces libres et espaces verts.

23-Mr Gilbert DIAS, SCIC Azzura Lights au CEEI (08/07 par courriel)

- Demande les coordonnées des personnes en charge des plannings des réunions « Ville de demain et des personnes en charge des politiques environnementales sur la future éco-vallée.

24-Mr Yann PELOUX, riverain de Nice-Méridia (08/07 par courriel)

- Félicite les équipes qui ont participé à l'élaboration du projet.

25-Mr Jean-Pierre MARI (08/07 par courriel)

- Favorable au projet.
- Craint que les voies de circulation et les espaces de stationnement ne correspondent pas au futur afflux d'usagers.
- Estime que les espaces verts seront préférables aux espaces agricoles dans la future technopole.

26-Mr Yvon GROSSO, président de l'Union Pour les Entreprises 06 (08/07 par courriel)

- La situation et la qualité des programmes de Nice-Méridia en feront un éco-quartier idéal pour la fertilisation croisée entre monde universitaire et entreprises.
- Un laboratoire urbain de la Cité du XXIème siècle, espace de développement pour les entreprises locales jusqu'au cœur des vallées à l'exemple du futur centre de télétravail de Levens.
- L'UPE 06 soutient le projet.

27-Mr Honoré GHETTI, président de la CGPME 06 (08/07 par courriel)

- Argumentaire et avis idem l'observation 26.

28-Mr Julien RIERA, délégué général du MEDEF 06 (08/07 par courriel)

- Argumentaire et avis idem les observations 26 et 27.

29-Mr Bernard KLEYNHOFF, président de la CCI NCA (08/07 par courrier)

- Convaincu du bien fondé de l'opération et de sa pertinence : une clé pour la mutation économique de la Métropole.
- Le processus de développement économique par fertilisation doit être soutenu par une politique volontaire d'animation à laquelle la CCI participera bien volontiers.
- La CCI NCA s'inscrit pleinement dans cette opération avec le Campus Régional de l'Apprentissage.
- Le programme prévisionnel parait bien répondre aux enjeux de diversité urbaine pour le logement, l'immobilier d'entreprise, les commerces de proximité, les services et les hôtels.

30-CGPME (08/07 par courriel)

- Idem les observations 26 à 28.

31-Mme Laura BLEURVACQ (08/07 par courriel)

- Très beau projet pour Nice.

REGISTRE DUP ARENAS

1-Mme Annick CHEVALIER, Corniche Fleurie (12/06), souhaite :

- Une supérette qui manque dans le quartier.
- Un distributeur de billets de banque.
- Du stationnement gratuit de courte durée pour les clients des commerces et services.
- Des pistes cyclables
- La réalisation de la ligne 2 du tram le plus rapidement possible.

- Le développement des véhicules électriques de prêt étendu aux collines, trouve désolant que le système de déplacement soit si peu développé sur les collines.

2-Mrs Claude et Pierre Luciano, propriétaires indivis des parcelles BO 66 et 67 (25/06)

- Terrain de 2850 m² avec 3 maisons dont 2 habitables, ont un locataire et demandent que l'EPA prenne en charge son relogement ou son éviction.
- Ont des craintes pour la conduite de travaux de la rue du Canal d'Amenée (vibrations du compactage et canal d'eau pluviale obstrué.

3-Mme TOUZEAU, CAPRE 06 (03/07)

- Signale qu'elle est passée pour vérifier l'accès au dossier, prendre connaissance des lieux, contrôler les permanences du commissaire enquêteur et consulter le dossier. Reviendra déposer un écrit.
- A « bien ri »de voir qu'un gros dossier de l'étude d'impact concerne les ambiances végétales et le mobilier urbain alors qu'il aurait mieux valu se préoccuper des risques d'inondation et des atteinte au Var.

4-Mr Ludovic JARRY, SVC LIDL (06/07)

- Demande le maintien de leur activité commerciale et la dynamisation de leur concept par un repositionnement répondant à leurs critères déjà connus de l'EPA.

5-Mme TOUZEAU, CAPRE 06 (06/07 par mention au registre et document annexé)

- Remercie le commissaire enquêteur de la mise à disposition rapide des documents qui étaient consultés à son arrivée.
- Dépose un document sur la thématique des études d'impacts et des effets cumulés, document ci-après rapporté.
- Dénonce l'absence d'étude d'impact d'ensemble présentant les effets cumulés des projets connus au regard de l'avis de l'AE modifié entre septembre et octobre 2014.
- Se plaint que le dossier ne soit plus consultable quand il est déjà utilisé.
- Conteste la formulation de la page 172 de l'EI sur les impacts globaux disant que le projet Nice Méridia ne participe à aucun programme et qu'il est autonome dans son fonctionnement.
- Les effets cumulés des 9 projets listés n'ont pas été étudiés en tant que tels. Une étude de mars 2011 sur les effets cumulés des projets de NCA et de la ville de Nice nécessite une mise à jour.
- Une étude des effets cumulés de l'ensemble des projets, dont ceux de l'EPA, n'a pas été réalisée sur l'ensemble de l'OIN.
- Récuse que le projet n'ait aucun impact cumulé avec d'autres projets sur les eaux souterraines, les transports, les pollutions induites. La section 9 de l'EI sur les impacts globaux du programme est donc notoirement insuffisante.
- Demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable au projet.

6-Mme DALLO, présidente du comité de quartier de Saint-Augustin (08/07)

- Souhaite une étude d'impact plus approfondie.
- Estime que la mixité sociale est une utopie.
- Souhaite que l'on donne plus de place aux espaces verts et agricoles.
- Demande que soient prévus des équipements culturels de proximité (danse, musique, théâtre….) pour tous les âges et accessibles à tous.
- Demande la réalisation rapide des lignes 2 et 3 du tram.

7- HUGLO-LEPAGE, pour CAPRE06 (08/07 parChronopost)

Déjà reçu par courriel : voir l'observation N°6, du 07/07, du registre DUP du Forum.

8-Mr LOCICERO (08/08)

- Avis favorable au projet.

9-Mr Karim BEN AHMED, directeur d'association aux Moulins (08/07)

- Trouve très bien de développer les commerces de proximité, insuffisants dans le secteur.
- Souhaite dans ce secteur une structure ludique du type FUN CITY pour les enfants et ados et un ANIMANICE (ex CAL) entre les Moulins et les Combes.
- Estime qu'il manque des places de stationnement, d'où stationnement anarchique, d'où dysfonctionnements (bennes à ordures bloquées), d'où mauvais entretien propice aux incivilités.
- Le développement de la mobilité par les transports en commun est une plus-value.

10-Mr Jacques MOLINARI, pour le GIR MARALPIN et le groupe de travail intercollège du comité permanent de concertation (GTIC) de l'EPA Plaine du Var (UD CFDT 06, UD CGT 06, FNE 06, GADSECA, GIR MARALPIN, Région Verte) (08/07 avec dépôt d'un document de 11 pages)

- Observation liminaire sur la non disponibilité du dossier sur internet.
- Analyse comparée des deux versions successives de l'avis d l'Autorité Environnementale du 22 septembre et du 2 octobre 2014, la seconde ne comportant plus les observations sur l'analyse des impacts cumulés et la réflexion globale spacialisée.
- Diverses observations sur le résumé non technique de l'étude d'impact.
- Observations sur les éléments de réponse à l'Autorité Environnementale : la consommation d'espace et de terres agricoles, l'augmentation du trafic et le stationnement, la qualité de l'air, la gestion de l'eau, les eaux pluviales, volet énergétique.
- Copie d'une lettre au président de l'EPA demandant communication de divers documents et informations, en date du 26 février 2015.

11-Mr Michel PUY, directeur régional de ICADE PROMOTION (08/07 par courrier)

- La ZAC Nice Méridia est une nécessité pour répondre aux besoins de foncier pour les entreprises et le logement à prix accessible.
- Favorable à la procédure en cours de Déclaration d'Utilité Publique.

12-Mme Geneviève ANDREA, présidente de La Gaude Environnement (08/07 par courrier déposé auprès du CE)

- Pourquoi 2 mises à disposition du public de l'étude d'impact de réalisation de la ZAC ?
- Commentaires sur les 2 avis successifs de l'Autorité Environnementale.
- Pas d'analyse des effets cumulés de :
    - L'aménagement de la voie de 40 m
    - Le stade Allianz et son programme immobilier d'accompagnement
    - La rénovation urbaine du quartier des Moulins
    - La création de la ligne 2 du tram
    - L'aménagement du tronçon autoroutier A8 St Laurent du Var/St Augustin
    - Les espaces publics du pôle multimodal de St augustin/aéroport
    - La ZAC du Grand Arénas
    - Les aménagements de Cap 3000
    - Le déplacement du MIN
- Problème pour les fondations en raison d'un contexte géologique hétérogène.
- Contexte hydrogéologique sensible en raison d'une nappe d'eau peu profonde.
- Démontrer la non aggravation des risques d'inondation à l'arrière des digues.
- Le secteur Nice-Cannes-Antibes est classé en territoire à risque important d'inondation.
- La gestion à la parcelle des eaux pluviales est critiquée par l'Autorité environnementale (page 16 de son avis)
- Qualité de l'air, comment justifier que les concentrations de polluants diminuent alors que l'étude d'impact du dossier de création indique le contraire.
- Les seuils admissibles pour le bruit seront dépassés (page 14 de l'avis de l'AE).
- Interrogation sur le volet énergétique (page 18 de l'avis de l'AE).
- La réalité des 5000 emplois annoncés n'est pas démontrée.
- Le dossier n'a pas été mis en ligne.

13-Mme Geneviève ANDREA, membre de CAPRE 06 (08/07 par dépôt d'un dire de la présidente)

- Ce dire est l'analyse Huglo-Lepage sur laquelle une indication manuscrite précise que l'autorité expropriante est l'EPF PACA.
- La copie de l'avis de l'AE du 22 septembre 2014 est également déposée.

REGISTRE PLU du FORUM

1-Mr Claude Tardy et Mme Catherine Bommelaer-CCI NCA (19/06 avec remise d'un document)

- Exposent le projet de Campus Régional de l'Apprentissage.

- Estiment que l'obligation de 15% de la surface de la parcelle en pleine terre est un handicap pour leur projet compte tenu de la densité du programme sur un espace réduit et demandent que cette disposition ne leur soit pas appliquée.
- Déposent un document explicatif complété ultérieurement par un courriel détaillant le programme du projet.

REGISTRE PLU ARENAS

1-Mme DEVOTO pour la copropriété le SKYROS (25/06) :

- Est inquiète de l'effet de masque des constructions prévues au Sud de leur immeuble.

2-La résidence SKIROS (01/07 par courrier), s'interroge sur :

- La densité des constructions sur 24 ha.
- Les constructions contigües au Sud et à l'Est de la résidence (importance, hauteur, distance, qualité, dates de travaux).
- La récupération d'une servitude de passage au bénéfice d'immeubles situés à l'Est et qui seront démolis.
- La gêne occasionnée par les travaux sur une longue période.
- L'effet de masque d'immeubles trop hauts et trop proches de chez eux au SUD entrainant un manque d'ensoleillement avec des besoins de chauffage et d'éclairage électrique supplémentaires.

3-Ludovic JARRY, SNC LIDL (06/07)

- La servitude MS 172 est inscrite sur leur terrain, mais il n'y a aucune précision sur le volet commerce ERP.
- Souhaite un repositionnement de leur enseigne sur le terrain ou alentour avec les contraintes de visibilité, accessibilité, livraisons et logistique, stationnement, surface de plancher qui correspondent à leur volonté de dynamiser leur présence sur Nice Méridia.
- Pense que la servitude MS 172 est un moyen de négociation pour la maîtrise de leur espace foncier.
- Demande de la clarté et des précisions sur le volet commercial de la ZAC.

4-VAN EENOD Laurent et MARISSAL Isabelle (06/07)

- Résident au SKYROS et s'associent à l'observation N°2.

5-Olivier BOULAIS, pour RENAULT RETAIL GROUP (08/07 par courrier)

- Intervention à propos des parcelles OH 97, 98, 160, 162 et 184 d'une superficie de 22315 m² avec un bâtiment de 7082 m².

- Le taux de 35% de LLS est très élevé par rapport à celui exigé par la loi, cela pourrait entrainer des difficultés pour équilibrer une reconversion avec maintien de RENAULT sur le site. Demande de conserver le taux légal de 25%.

6-Mr LOCICERO (08/07)

- Trouve le projet excellent.

7-Didier ROMAN, architecte, pour le groupe Nice-Matin (08/07, avec dépôt d'un document)

- Nice-Matin exprime son implication dans le projet et sa surprise, voire sa consternation devant les évolutions du projet et notamment :

-la servitude de voirie,

-la SMS

-la programmation qualitative (trop de bureaux et pas assez de logements) et quantitative (en référence aux chiffres du tableau de la page 30 de la pièce 2/C), l'offre commerciale semble faible pour LIDL. Il faut un dialogue pour définir une stratégie de programmation urbaine.

- S'interroge sur le projet pour l'avenue du Mercantour, principal axe urbain du secteur Ouest de Nice ?

- Indique verbalement que Nice-Matin pourrait dégager une offre de bureaux de 12 000 m² dans ses locaux actuels en fonction de leur réorganisation.

Etabli à Grasse et clos le 20 juillet 2015 pour être présenté le 21 juillet 2015 à l'EPA plaine du Var

Denis GRIDEL
commissaire-enquêteur

Pièce N° 2

Observations de l'EPA relatives à la partie DUP du PV de synthèse

EPA

Aux questions relatives aux circonstances et aux raisons de la modification de l'avis de l'Autorité Environnementale (Ae), l'EPA apporte les éléments de réponses suivants.
L'EPA n'a pas demandé que l'avis de l'Ae émis le 22 septembre 2014 soit modifié. L'EPA considère la version du 2 octobre 2014 comme définitive.
Par ailleurs, le directeur général de l'EPA et la directrice de la DREAL ont échangé lors de l'élaboration du Projet Stratégique Opérationnel (PSO) de l'EPA qui, à cette époque, faisait l'objet d'ateliers de travail auxquels ont été invités les partenaires institutionnels de l'EPA. Ces échanges ont permis de mettre en évidence une réflexion spatiale globalisée à l'échelle de l'OIN. Selon la DREAL (cf courriel du Directeur Adjoint de la DREAL en date du 21 juillet 2015, dont copie a été transmise au Directeur Général de l'EPA), le travail réalisé par l'EPA dans le cadre de l'élaboration du PSO, et notamment les cartes de synthèse illustrent l'existence d'une réflexion spatialisée au niveau de la plaine du Var et le souci de poser une limite à l'urbanisation en lien avec la problématique pérenne des espaces agricoles voisins mais aussi de la protection des espaces naturels. De même, la DREAL a tenu compte de la qualité du dossier "éco-quartier" Nice Méridia présenté à la labellisation par l'EPA et qui a depuis été confirmée en commission nationale. Ces éléments ont conduit la directrice de la DREAL à amender l'avis initial de l'Ae pour prendre correctement en compte les démarches engagées.

Il faut en outre rappeler que l'avis, dans sa rédaction du 2 octobre est celui qui a fait l'objet d'une mise à disposition en janvier 2015 et a été annexé au dossier d'enquête de la DUP valant mise en compatibilité du document d'urbanisme. L'avis était accompagné de l'ensemble des pièces constitutives du dossier connues de l'Aeà la date où elle a émis son avis définitif. Les objectifs de transparence du code de l'environnement sont respectés et l'information du public a été complète.

A la question relative aux effets cumulés, l'EPA apporte les éléments de réponse suivants.
Une analyse des effets cumulés a bien été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact (EI) de la ZAC Nice Méridia; elle est conforme à l'article R.122-5 du Code de l'environnement et fait l'objet d'un chapitre spécifique 7 (EI/p160 à 165). La méthode de définition des projets à inclure dans l'analyse des effets cumulés est présentée au paragraphe 10.4 (EI/p. 176- 177). Elle est axée sur les enjeux principaux mis en évidence à l'issue de l'état initial (EI/chapitre 3.8, p. 62) ainsi que sur les thématiques sur lesquelles le projet Nice Méridia a un impact notable. L'Opération d'Intérêt National (OIN) Plaine du Var n'est ni un projet en soi, ni intégralement recouverte de projets connus tels que définis à l'article R.122-5 du Code de l'environnement (ayant fait l'objet d'un document d'incidences et d'une enquête publique ou d'une étude d'impact pour lesquels un avis de l'AE a été rendu public). A ce titre, l'idée qu'il aurait fallu une étude globale sur l'ensemble de son périmètre n'est pas pertinente.

REGISTRE DUP du FORUM

1-Mrs LOMBARD et MENARDO (19/06)

- Sont mécontents de l'attitude de l'EPFR, souhaitent être justement rémunérés pour la vente de leurs terrains (OH 22 et tènement voisin au Sud), demandent un prix idem que pour le terrain d'assiette de THE CROWN.

EPA
Le prix d'acquisition par l'EPA du terrain d'assiette de l'immeuble The Crown est en effet inférieur au prix proposé par l'EPF aux propriétaires. Ce prix d'achat est issu des négociations entre la Ville, la métropole NCA et l'EPA lors de la rédaction du protocole de partenariat 2011-2026 entre l'Etat, les collectivités territoriales et l'EPA. Il n'est pas possible de comparer le prix de revente par l'EPA au promoteur puisque l'EPA a cédé une charge foncière assortie d'une participation au coût des aménagements des espaces et équipements publics de la ZAC, et non un terrain nu.
Par ailleurs, l'EPA rappelle que la limite haute des prix est fixée par France Domaines et qu'en cas de désaccord, les propriétaires pourront saisir le juge de l'expropriation qui fixera le prix définitif.

2-Mr Cyril GOBET pour PROMOGIM (19/06)

- Vient chercher des précisions.
- S'étonne que le projet ne soit pas consultable sur internet.

EPA

Lors de la réunion en Préfecture, il avait été convenu avec le commissaire enquêteur que seul l'avis d'enquête accompagné d'une note succincte de présentation serait mis en ligne en raison de l'importance du dossier en format numérique.

3-Mr Jean-François AGOSTINI (06/07 par courrier)

- Nice Méridia est une formidable opportunité de développement, notamment pour les jeunes générations.
- Apporte son soutien au projet.

4-Mme Anne GIOFFREDO (06/07 par courrier)

- Soutien à l'opération.

- Souligne l'importance de mettre en place une desserte performante (voie de 40m et ligne 3 du tram).

EPA
L'EPA souligne que les travaux de la voie de 40m sont en cours pour une livraison avant l'été 2016 de même que la ligne 2 du tram qui desservira le projet Nice Méridia dans sa partie sud (traverse de la Digue des Français) dès sa mise en service en 2018. Ces projets étant portés par la Métropole Nice Côte d'Azur.

- L'implantation des commerces, restaurants et services est primordiale pour la convivialité du quartier et limitera les besoins de déplacement des actifs pendant la journée.

EPA
La programmation de la ZAC prévoit une forte mixité fonctionnelle (50% habitat / 50% activités) afin de réaliser un véritable quartier de ville dans lequel les usagers pourront habiter, travailler, faire les courses et se divertir.
De plus, dès les premières réflexions le projet a pris en compte la nécessité d'être ouvert sur son environnement tant vis-à-vis du quartier des Moulins que des autres secteurs limitrophes de la ZAC.

5-Mr Bernard LEVERE (06/07 par courrier)

- Apporte son soutien à l'opération.
- Souligne l'importance de mettre en place une desserte performante (voie de 40m et ligne 3 du tram).
- L'implantation des commerces, restaurants et services est primordiale pour la convivialité du quartier.

6- Cabinet d'avocats HUGLO et LEPAGE (07/07 par courriel)

- Agissant pour CAPRE 06.
- La technopole a pour vocation de s'étendre sur 200 ha, ces 24 ha ne sont qu'un premier pas, dans un contexte bien plus large d'aménagement de la plaine du Var sur 10 000ha de l'OIN.

EPA

Le périmètre de 200 ha est un périmètre de réflexion de très long terme qui ne définit ni un projet, ni un programme. En 2012, à la demande de l'EPA, l'Agence Devillers, urbaniste de la ZAC, a porté une réflexion sur ce périmètre afin d'insérer au mieux Nice Méridia dans son contexte.

Le périmètre de l'OIN de 10 000 ha fait l'objet d'un Projet Stratégique Opérationnel (PSO), élaboré conformément aux dispositions des articles L321-18 et R 321-14 du code de l'urbanisme. Document d'orientation dépourvu de valeur opposable et contraignante, il s'agit d'un outil organisationnel interne à l'EPA, qui a été validé le 9 juillet dernier par le conseil d'administration de l'EPA. Le PSO identifie, spatialise et qualifie les secteurs à enjeux partagés, inscrits dans la durée qu'il délimite (Figure 5 Partie Stratégie). Le PSO a donc aussi pour mérite de démontrer qu'au sein de l'OIN les différents projets, étalés dans le temps mais étalés aussi dans un espace considérable dont ils ne couvrent qu'une petite part, présentent une cohérence.

- Le projet soumis au public est irrégulier car l'étude d'impact produite n'examine pas les effets cumulés du projet avec l'ensemble des nombreux équipements, aménagements et constructions déjà prévus au sein de l'OIN lequel périmètre de plus de 10 000 ha n'a fait l'objet d'aucune étude d'incidence environnementale globale.

EPA

Voir préambule

- Le dossier présenté au public comprend un avis de l'AE dont les passages critiques ont été supprimés.

EPA

Voir préambule

- La réglementation communautaire transposée en droit français, prévoit un examen des effets cumulés avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte des problèmes environnementaux existants éventuels relatifs aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées ou a l'utilisation des ressources naturelles. Le dossier soumis à l'enquête n'étudie pas les impacts environnementaux cumulés de la ZAC Nice-Méridia et des autres projets portés par l'EPA. Or les aménagements prévus vont avoir des conséquences avec la fragilisation de la nappe phréatique et la suppression d'une des dernières zones humides de la basse vallée (rive gauche).Les effets des projets portés par l'EPA s'additionnent à ceux portés par les communes et la Métropole (grands parkings, routes, tram, stade…). Globalement ces projets vont aggraver le risque inondation déjà fort dans cette vallée. L'étude d'impact est donc insuffisante et irrégulière.

EPA

Point sur effets cumulés : voir préambule.

Fragilisation de la nappe : concernant la mise en œuvre de la géothermie sur Nice Méridia, le volume d'eau pompé sera simultanément restitué à sa nappe d'origine, via les puits de réinjection exécutés en aval de la production. Ce dispositif, dont la mise en place est une obligation réglementaire (règlement du SAGE en cours de validation et appliqué par anticipation), assurera le maintien de

l'équilibre hydrodynamique de la ressource géothermale. La distribution se fera par boucle d'eau tempérée fermée, sans risque de pollution
Suppression d'une des dernières zones humides de la basse vallée du Var : Nice Méridia n'a aucune incidence sur le Var, étant situé à plus de 500 m du lit du fleuve et de ce fait le projet n'induit aucun impact sur cette zone humide.
Aggravation du risque d'inondation : L'EPA se conforme au PPRI approuvé après enquête publique. Le périmètre de la ZAC est essentiellement en zone hors risque et seuls 3% du périmètre de ZAC (EI/fig 16 p 22) sont concernés par la zone bleue (B5 avec aléa de base nul et aléa exceptionnel par rupture de digue faible à modéré). Par ailleurs, la thématique de la gestion de l'eau a été abordée très en amont, avec un objectif ambitieux de gestion des eaux pluviales et de rétention des crues trentennales voire centennales. Le projet a, à ce titre, été retenu à l'appel à projet de l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse relatif à la gestion innovante des eaux pluviales et bénéficie de subventions significatives pour la mise en œuvre des équipements de traitement des eaux pluviales.
L'étude d'impact n'est ainsi ni insuffisante ni irrégulière, comme le souligne l'AE dans ses conclusions : « Les précisions apportées au projet de ZAC par le dossier de réalisation et la mise à jour de l'étude d'impact reflètent l'ambition de mettre en place un quartier de ville durable à travers le projet Nice Méridia. L'évaluation environnementale du projet est présentée de façon claire et bien structurée ».

- L'étude d'impact a reçu un premier avis de l'AE le 22 septembre 2014, seul le second, édulcoré des demandes complémentaires sur les effets cumulés et d'une étude plus globale, du 2 octobre 2014, figure au dossier d'enquête mis à disposition du public.

EPA
Voir préambule

- L'autonomie effective de l'AE ne parait pas avoir été parfaitement assurée dès lors que des passages essentiels de l'avis du 22 septembre ont été supprimés quelques jours après à l'occasion d'une seconde consultation sans doute plus opportune.

EPA
Voir préambule

- Demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable ou au moins les plus expresses réserves.

7-Mme Sylvie BONALDI (08/07)

- Demande une étude indépendante pour évaluer le réel besoin en surface de bureaux dont beaucoup restent disponibles notamment à l'Arénas.

EPA
Dans le cadre des études initiales du projet et pour le PSO, l'EPA a procédé à une analyse du marché sur laquelle il ressort que le marché souffre d'une carence d'offres nouvelles. L'offre actuelle (Arénas notamment) n'est pas adaptée aux standards nationaux et internationaux notamment en termes de performance énergétique, environnementale et de réseaux numériques (FTTO).
De plus, le marché niçois ne correspond pas à l'importance d'une métropole de 550.000 habitants.

- Ces constructions sont prévues sur des terrains propices à l'agriculture et avec un risque d'inondation.

EPA

Actuellement, sur le périmètre de la ZAC, seule une faible partie de la surface est en culture (maraichage) et est située en zone UD du PLU. Ce périmètre fait par ailleurs l'objet d'aucune obligation de la DTA. A noter que, l'EPA Plaine du Var et ses partenaires, conscients des enjeux agricoles dans la basse vallée du Var, développent une stratégie de maintien de l'agriculture dans la plaine du Var avec la mise en place d'une gouvernance appropriée. Les objectifs visés sont protéger/reconquérir, développer/conforter, intégrer/équilibrer

L'EPA se conforme au PPRI approuvé après enquête publique. Le périmètre de la ZAC est essentiellement en zone hors risque et seul 3% du périmètre de la ZAC (EI/fig 16 p 22) est impacté par la zone bleue (B5 avec aléa de base nul et aléa exceptionnel par rupture de digue faible à modéré).

- Qui voudra désormais s'installer dans une région saturée, à l'air pollué et sous équipée en réseaux ?

EPA

La mixité fonctionnelle proposée par le projet Nice Méridia doit permettre de limiter les déplacements entre les lieux de résidence et les lieux de travail afin de réduire les nuisances générées par ces flux quotidiens. Le projet prône la « ville des courtes distances » dans laquelle il est possible de se déplacer à pied et en vélo sur des distances réduites. Cette proximité, ou ces proximités, induisent une réduction des pollutions (qualité de l'air, bruit…). Le projet prévoit la réalisation de réseaux de communications électroniques permettant d'alimenter chaque immeuble en fibre optique (FTTO et FTTH). Le quartier est intégré au Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) auquel l'EPA a été associé.

- Suffirait-il de créer des surfaces de bureaux pour créer des emplois, il faudrait justifier le chiffre de 5000 emplois créés.

EPA

La justification des 5.000 emplois créés correspond à l'application d'un coefficient sur les surfaces de plancher créées(1 emploi pour 20m² de bureaux, 1 pour 50m² de commerces et activités).

- Il faut une étude d'impact globale.

EPA

Voir préambule

8-Mme Nadège BONFILS pour FNE 06, Collectif OIN plaine du Var : pour un débat citoyen, Demos, Région Verte (08/07)

- L'arrêté d'ouverture d'enquête, article 2, mentionne que le dossier est consultable en ligne ?

EPA

C'est l'avis de l'AE qui est cité dans l'article 2de l'arrêté préfectoral du 20 avril 2015 et non le dossier DUP. Cet avis est en ligne sur le site de la DREAL PACA et sur celui de la Préfecture.

- S'inquiète des risques d'inondation au regard du PPRI basse vallée du Var.

EPA

Il est fait référence au règlement du PPRi Basse vallée du Var et à la nécessité d'installer le pôle intergénérationnel sur pilotis. Comme indiqué en réponse au dire 6, la ZAC n'est concernée que pour 3% par un aléa exceptionnel d'inondation. Ce projet est prévu dans l'ilot 2.6 soit en zone « blanche » hors aléa inondation (EI/ fig 16 carte du zonage du PPRi p 22)

- Aucune surface n'est consacrée à l'agriculture péri-urbaine.

EPA

Les jardins de la traverse Sainte-Marguerite comprendront des jardins partagés et/ou familiaux qui reprendront la trame agricole de la plaine du Var et permettront de conserver une forme d'agriculture dans le secteur de Nice Méridia.

- La trame verte et bleue ne mentionne pas les zones Natura 2000 situées à proximité.

EPA

Les sites Natura 2000 situées à proximité de la ZAC sont bien identifiés et localisés dans l'étude d'impact (EI/fig 21 page 25 - Localisation des zonages naturels à proximité du périmètre du projet).

- L'étude d'impact des zones naturelles classées se centre sur l'artificialisation existante et non sur l'impact réel ; les espèces sont endémiques du lieu depuis des millénaires.

EPA

Une étude faune flore habitat portant sur l'ensemble du périmètre de la ZAC a été réalisée en 2012 selon les règles de l'art (EI/annexe 2) par une équipe constituée de biologistes spécialisés selon les taxons (Ecosphère). Les espèces ne sont pas endémiques des lieux depuis des millénaires puisque l'occupation du sol a été modifiée au fil des usages de la plaine qui ont largement évolué depuis les endiguements du 19ème siècle.

- Pour les eaux souterraines, faire un comparatif avec la phase travaux du stade Allianz Riviera. Le système de pompe à chaleur puise dans la nappe et y rejette au final les eaux polluées. Mention n'est pas faite des directives européennes ni de leur transcription en droit français ce qui est illégal.

EPA

Une étude réalisée par le BRGM en 2013 a permis de préciser le type de géothermie adapté au contexte de Nice Méridia : le volume d'eau pompé sera simultanément restitué à sa nappe d'origine, via les puits de réinjection exécutés en aval de la production. Ce dispositif, dont la mise en place est une obligation réglementaire (règlement du SAGE en cours de validation et appliqué par anticipation), assurera le maintien de l'équilibre hydrodynamique de la ressource géothermale. La distribution se fera par boucle d'eau tempérée fermée. Il n'y a donc pas de rejets d'eaux usées nide risques de pollution.

S'agissant de la référence aux directives européennes, la directive 2011/92/UE relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés de même que la directive 92/43/CEE Habitats ont bien été prises en compte. Le dossier intègre une analyse des effets cumulés ainsi qu'une évaluation des incidences Natura 2000 (EI/annexe 17).

- Ce devrait être le SAGE 2010-2013 qui soit pris en compte, avec des lois sur l'eau différentes.

EPA
L'étude d'impact prend en compte les orientations du SAGE « nappe et basse vallée du Var » approuvé en 2010 mais également le projet de SAGE et notamment son règlement (opposable aux tiers) que l'EPA a souhaité appliquer par anticipation (EI/chapitre 8.1.2 p 167 à 169). Nice Méridia est ainsi compatible au SAGE en vigueur et au SAGE en cours de validation.

- Nice n'a pas besoin de nouveaux logements puisqu'il y en a déjà 40 000 vides. De plus pour les commerces et bureaux Nice Premium n'a pas trouvé preneur et le forum Lingostière est à moitié vide.

EPA
Dans les 40.000 logements vides évoqués dans ce dire, il faut noter que pour la majeure partie, il s'agit de résidences secondaires et pour les autres des propriétaires qui ne souhaitent pas, pour des raisons qui leur sont propres, mettre leurs biens en location.
De plus, le projet prévoit la réalisation de logements pour tous et à des niveaux de prix abordables pour permettre le logement des actifs, mais aussi des séniors et des étudiants, d'autant plus nécessaires compte tenu du nombre d'emplois créés à terme grâce au développement de la technopole.
Concernant l'immeuble Nice Premium, celui-ci est totalement commercialisé et occupé à ce jour. Quant au forum Lingostière, il doit faire l'objet d'une requalification afin de se mettre en conformité aux normes actuelles.

- Demande au commissaire enquêteur un avis défavorable au vu des infractions *pénales (sic)* : non mention des lois en vigueur et non publication en ligne- et des risques pour l'eau potable.

9-Mr Paul RASORI, président du Comité de Défense des Intérêts de Quartier Colline de Crémat (08/07 par courriel)

- Le projet ne peut qu'améliorer le quartier. Avis favorable.

10-Anonyme (08/07 par courriel)

- Les préoccupations fortes des habitants de la Métropole sont prises en compte. Avis favorable.

11-Mr Jean-Philippe PELISSIER (08/07 par courriel)

- Ce secteur de la ville a besoin de ce projet. Mixité fonctionnelle et réelle démarche environnementale. Avis favorable.

12-Mme Viviane CUSUMANO pour PITCH PROMOTION ((08/07 par courriel)

- Défi architectural original. Bravo à l'innovation de l'EPA.

13-Mme Valérie DE JESUS, fondatrice de MY LFLYING BOX (08/07 par courriel)

- Le type de logement proposé dans le cadre de la mixité fonctionnelle, ne la fait absolument pas rêver.

EPA
L'EPA a le souhait de mettre en œuvre un projet doté d'une forte mixité fonctionnelle et sociale. Le taux de 35% de logements locatifs sociaux doit permettre à la ville de Nice d'augmenter son taux de LLS afin de se conformer à l'exigence de la loi SRU (article 55) et de la Loi ALUR qui porte ce taux à 25%. Le projet participera donc au nécessaire effet de rattrapage.

14-Mr Frédéric ALLARD pour IBM (08/07 par courrier)

- Confirme son attachement au succès de cette opération et veut contribuer au développement de cette éco-cité.

- Satisfait des conditions dans lesquelles IBM va s'installer prochainement à Nice-Méridia et confiant.

- Attention particulière à apporter aux déplacements, aux réseaux de communication et d'énergie, à la convivialité, aux échanges et aux équilibres entre habitants, usagers, entreprises et enseignement.

EPA
L'EPA est bien conscient de ces questions et le projet a été étudié en intégrant l'ensemble de ces éléments.

15-Mme Patricia RACHOVITCH (08/07 par courriel)

- Favorable au projet qui va donner une nouvelle dynamique à Nice.

16-Mr Frédéric ROUVIER, professionnel de l'immobilier (08/07 par courriel)

- Enfin la Métropole s'affirme et se développe par la mixité fonctionnelle et avec une dimension environnementale. Avis favorable.

17-Mr Jean-Pierre GALVEZ, président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (08/07 par courrier)

- Mixité fonctionnelle adaptée à une double échelle locale et territoriale selon les souhaits de la Chambre. Avis favorable.

18-Anonyme (08/07 par courriel)

- S'associe aux conclusions favorables de l'Autorité Environnementale.

19-Mr Frédéric STERNHEIM (08/07 par courriel)

- Souligne la cohérence du projet dont les ambitions lui permettront de trouver un équilibre économique.

20-Mr Jean-Louis PEYRE, DG de ComThings au CEEI (08/07 par courriel)

- Expose sa vision des éco-quartiers et leur rôle au sein des smartcities, surtout pour la mutualisation des places de stationnement. A créé un système pour cette pratique.

EPA
L'EPA est en relation étroite avec le Centre Européen d'Entreprises et d'Innovation (CEEI) et les sociétés qu'il héberge. De nombreuses start-up développent des systèmes et procédés innovants sur les problématiques de stationnements et de déplacements que l'EPA espère bien associer à la mise en œuvre dans le projet de la ZAC Nice Méridia.

21-Mr Léon CHICHEPORTICHE, CEO au CEEI (08/07 par courriel)

- Trouve le projet ambitieux et prometteur.

- Plusieurs années de travaux extrêmement pénibles à supporter au quotidien.

EPA
L'EPA impose aux entreprises qui réalisent des travaux dans la ZAC de respecter la charte « chantier vert » inscrite dans le Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale (CRQE) pour l'aménagement et les constructions auxquelles elles sont soumises. Cette charte vise à réduire les nuisances de chantier pour les riverains des travaux. De plus, l'EPA contrôle régulièrement à la fois les chantiers sous sa propre maîtrise d'ouvrage et ceux sous maîtrise d'ouvrage des promoteurs.

22-Mr Pierre-Jean BARRE, directeur de l'IMREDD (08/07 par courriel)

- L'IMREDD est particulièrement favorable au développement de la technopole Nice-Méridia : quartier d'avenir, arrivée des lignes 2 puis 3 du tram, prise en compte de l'environnement, innovations, espaces libres et espaces verts.

23-Mr Gilbert DIAS, SCIC Azzura Lights au CEEI (08/07 par courriel)

- Demande les coordonnées des personnes en charge des plannings des réunions « Ville de demain » et des personnes en charge des politiques environnementales sur la future éco-vallée.

24-Mr Yann PELOUX, riverain de Nice-Méridia (08/07 par courriel)

- Félicite les équipes qui ont participé à l'élaboration du projet.

25-Mr Jean-Pierre MARI (08/07 par courriel)

- Favorable au projet.

- Craint que les voies de circulation et les espaces de stationnement ne correspondent pas au futur afflux d'usagers.

EPA
Des études de circulation et de stationnement ont été réalisées par l'EPA dans le cadre de ce projet. Elles ont permis d'affiner une stratégie de stationnement qui doit répondre aux besoins réglementaires portés au PLU et correspondre également aux besoins des usagers actuels et futurs par la mise en œuvre de places de stationnement mutualisés à l'échelle du quartier dans deux parkings silos et un parc enterré en complément des places privatives de chaque immeuble. La forte mixité fonctionnelle du projet permet d'avoir un foisonnement performant au sein du quartier.

- Estime que les espaces verts seront préférables aux espaces agricoles dans la future technopole.

EPA
Le projet porté par l'EPA prévoit la réalisation d'espaces verts (parcs et squares) de grande qualité notamment dans les cours de l'université et Robini, et prévoit également la réalisation de jardins collectifs (partagés et familiaux) au sein du cours Sainte-Marguerite.

26-Mr Yvon GROSSO, président de l'Union Pour les Entreprises 06 (08/07 par courriel)

- La situation et la qualité des programmes de Nice-Méridia en feront un éco-quartier idéal pour la fertilisation croisée entre monde universitaire et entreprises.

- Un laboratoire urbain de la Cité du XXIème siècle, espace de développement pour les entreprises locales jusqu'au cœur des vallées à l'exemple du futur centre de télétravail de Levens.
- L'UPE 06 soutient le projet.

27-Mr Honoré GHETTI, président de la CGPME 06 (08/07 par courriel)

- Argumentaire et avis idem l'observation 26.

28-Mr Julien RIERA, délégué général du MEDEF 06 (08/07 par courriel)

- Argumentaire et avis idem les observations 26 et 27.

29-Mr Bernard KLEYNHOFF, président de la CCI NCA (08/07 par courrier)

- Convaincu du bien fondé de l'opération et de sa pertinence : une clé pour la mutation économique de la Métropole.

- Le processus de développement économique par fertilisation doit être soutenu par une politique volontaire d'animation à laquelle la CCI participera bien volontiers.

EPA
La CCI Nice Côte d'Azur est étroitement associée au projet pour tout ce qui concerne le développement des activités (bureaux ; commerces, services…) ainsi que le logement des actifs. De plus, le projet de Campus Régional d'Apprentissage que la chambre porte, vient renforcer l'attractivité du projet au titre de la formation continue du CAP à l'ingénieur.

- La CCI NCA s'inscrit pleinement dans cette opération avec le Campus Régional de l'Apprentissage.

- Le programme prévisionnel parait bien répondre aux enjeux de diversité urbaine pour le logement, l'immobilier d'entreprise, les commerces de proximité, les services et les hôtels.

30-CGPME (08/07 par courriel)

- Idem les observations 26 à 28.

31-Mme Laura BLEURVACQ (08/07 par courriel)

- Très beau projet pour Nice.

REGISTRE DUP ARENAS

1-Mme Annick CHEVALIER, Corniche Fleurie (12/06), souhaite :
- Une supérette qui manque dans le quartier.
- Un distributeur de billets de banque.
- Du stationnement gratuit de courte durée pour les clients des commerces et services.
- Des pistes cyclables
- La réalisation de la ligne 2 du tram le plus rapidement possible.
- Le développement des véhicules électriques de prêt étendu aux collines, trouve désolant que le système de déplacement soit si peu développé sur les collines.

EPA
L'EPA a intégré dès la conception du projet les questions soulevées par cette personne. Toutefois, il ne dépend pas que de l'EPA de mettre en place une politique de stationnement gratuite ou contrôlée sur les espaces publics du quartier. Il en est de même pour la réalisation de la ligne 2 du tram pour lequel les travaux ont d'ores et déjà démarrés, ainsi que le déploiement des auto-bleues sur les collines. Ces points relèvent de la Métropole Nice Côte d'Azur, compétente en la matière.

2-Mrs Claude et Pierre Luciano, propriétaires indivis des parcelles BO 66 et 67 (25/06)

- Terrain de 2850 m² avec 3 maisons dont 2 habitables, ont un locataire et demandent que l'EPA prenne en charge son relogement ou son éviction.

EPA

L'EPF PACA est en cours de négociation avec les propriétaires pour une acquisition amiable des parcelles BH66 et 67 dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique.

Deux possibilités leur sont proposées tel que prévu dans les textes en vigueur du code de l'expropriation (Art. L. 322-1 et anciens textes Art. L-13-14 et 13-15) et en toute conformité avec l'Avis émis par le Service de France Domaines:

- *Une acquisition des biens dont la valeur vénale est estimée libre de toute occupation. Les propriétaires font alors leur affaire personnelle de la résiliation des baux et de toute éviction éventuelle due à leur locataire.*
- *Une acquisition des biens estimée en valeur vénale occupée. Un abattement pour occupation est alors appliqué sur le montant proposé basé sur l'indemnité à verser par l'EPF au locataire ou sa prise en charge dans le cadre d'un relogement.*

- Ont des craintes pour la conduite de travaux de la rue du Canal d'Amenée (vibrations du compactage et canal d'eau pluviale obstrué).

EPA

Les travaux de réalisation d'espaces publics (voiries et réseaux) nécessitent le recours à des engins de compactage qui provoquent des vibrations aux alentours. Les entreprises sont vigilantes dans l'utilisation de ces engins et font en sorte de limiter ces nuisances autant que possible. Le canal d'eau pluvial qui avait été obstrué par les travaux ne l'est plus.

3-Mme TOUZEAU, CAPRE 06 (03/07)

- Signale qu'elle est passée pour vérifier l'accès au dossier, prendre connaissance des lieux, contrôler les permanences du commissaire enquêteur et consulter le dossier. Reviendra déposer un écrit.
- A « bien ri »de voir qu'un gros dossier de l'étude d'impact concerne les ambiances végétales et le mobilier urbain alors qu'il aurait mieux valu se préoccuper des risques d'inondation et des atteinte au Var.

EPA

Concernant les ambiances végétales et le mobilier urbain, c'est un volet qui a été renforcé dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact. L'avancement des études de maitrise d'œuvre a en effet permis d'affiner les caractéristiques des espaces publics dont l'EPA assure la maitrise d'ouvrage. En ce qui concerne les risques d'inondation, même réponse que le dire 6 registre DUP Forum.

4-Mr Ludovic JARRY, SVC LIDL (06/07)

- Demande le maintien de leur activité commerciale et la dynamisation de leur concept par un repositionnement répondant à leurs critères déjà connus de l'EPA.

EPA

L'EPA a rencontré à plusieurs reprises la société LIDL et souhaite maintenir un partenariat étroit avec cette société pour que le projet de dynamisation du concept commercial portée par cette enseigne réponde aussi bien à leurs attentes qu'à celle de l'EPA dans le cadre du concept de technopole urbaine. La superficie commerciale que souhaite développer LIDL sera à affiner dans le cadre de la mise au point du projet.

5-Mme TOUZEAU, CAPRE 06 (06/07 par mention au registre et document annexé)

- Se plaint que le dossier ne soit plus consultable quand il est déjà utilisé.
- Remercie le commissaire enquêteur de la mise à disposition rapide des documents qui étaient consultés à son arrivée.
- Dépose un document sur la thématique des études d'impacts et des effets cumulés, document ci-après rapporté.
- Dénonce l'absence d'étude d'impact d'ensemble présentant les effets cumulés des projets connus au regard de l'avis de l'AE modifié entre septembre et octobre 2014.

EPA
Voir préambule

- Les effets cumulés des 9 projets listés n'ont pas été étudiés en tant que tels. Une étude de mars 2011 sur les effets cumulés des projets de NCA et de la ville de Nice nécessite une mise à jour.

EPA
Voir préambule
L'étude de mars 2011 constituait une étude expérimentale des effets cumulés des projets d'aménagement portant uniquement sur deux volets : la biodiversité et l'eau. Elle avait pour vocation de proposer une approche méthodologique pour analyser les effets cumulés en vue de se conformer à l'article L 122-3 du Code de l'environnement de. Elle concernait les projets de NCA et de la ville de Nice, en cours, envisagés voire abandonnés.
Le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est venu ensuite préciser le contenu de l'étude d'impact (article R122-5 du code de l'environnement) et, notamment dans son 4°, la définition des projets pris en compte pour réaliser l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus.

- Une étude des effets cumulés de l'ensemble des projets, dont ceux de l'EPA, n'a pas été réalisée sur l'ensemble de l'OIN.

EPA
Voir préambule

- Conteste la formulation de la page 172 de l'EI sur les impacts globaux disant que le projet Nice Méridia ne participe à aucun programme et qu'il est autonome dans son fonctionnement.

EPA
La notion de programme - telle que précisée par la circulaire du 21/12/2012 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - justifie la prise en compte d'opérations en fonction d'un critère de lien fonctionnel entre des travaux, ouvrages et aménagements qu'ils soient réalisés de manière simultanée ou échelonnée dans le temps. Le projet Nice Méridia, est autonome

dans son fonctionnement, la ZAC Nice Méridia constitue un programme échelonné dans le temps au sens de l'article 122-1 du code de l'environnement. L'impact du programme a donc été analysé finement au sein du périmètre. Toutefois une section 9 concernant les impacts globaux du programme (EI/ p172et 173) a été ajoutée lors de la mise à jour de l'étude d'impact pour mettre en avant la réflexion globale de l'EPA dans la basse vallée du Var.

- Récuse que le projet n'ait aucun impact cumulé avec d'autres projets sur les eaux souterraines, les transports, les pollutions induites. La section 9 de l'EI sur les impacts globaux du programme est donc notoirement insuffisante.

EPA
Voir préambule

- Demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable au projet.

6-Mme DALLO, présidente du comité de quartier de Saint-Augustin (08/07)

- Souhaite une étude d'impact plus approfondie.

EPA
L'étude d'impact a été réalisée conformément au code de l'environnement. En conclusion de son avis, l'Ae indique que l'évaluation environnementale du projet est présentée de façon claire et bien structurée.

- Estime que la mixité sociale est une utopie.

EPA
Le projet développe une mixité sociale qui doit permettre de répondre au nécessaire rattrapage auquel doit faire face la ville de Nice et la métropole Nice côte d'azur sur son territoire en souhaitant atteindre un taux de 35% de logements locatifs sociaux réparti à l'échelle de la ZAC, alors que la réglementation n'en impose que 25%.

- Souhaite que l'on donne plus de place aux espaces verts et agricoles.

EPA
L'EPA prévoit la réalisation de minimum 25% d'espaces verts, dont 15% en pleine terre dans le projet. Ces espaces intègrent également une quinzaine de jardins collectifs dans un concept d'agriculture urbaine.

- Demande que soient prévus des équipements culturels de proximité (danse, musique, théâtre….) pour tous les âges et accessibles à tous.

EPA
La proximité des équipements municipaux (ANIMANICE) de Saint-Augustin, de Sainte-Marguerite et de Spagnol tous les trois compris dans un périmètre de 1km à 1,5km du centre de la ZAC doit permettre de répondre à cette demande. Il n'est pas exclu que d'autres espaces voient le jour à proximité immédiate de l'opération.

- Demande la réalisation rapide des lignes 2 et 3 du tram.

EPA

Ces projets d'infrastructures ne dépendent pas de l'EPA, mais de la métropole NCA, compétente dans ce domaine. Il faut noter que le la ligne 2 du tram, actuellement en travaux, desservira dès 2018 le secteur sud de la ZAC Nice Méridia. La ligne 3 n'est à ce jour pas entièrement financée, mais a d'ores et déjà reçu le soutien de l'Etat qui a accordé à ce projet un financement de 3,5 M€. La métropole réalise actuellement les travaux de la voie de 40m dont l'axe central servira de support à la réalisation d'un transport en commun en site propre.

7- HUGLO-LEPAGE, pour CAPRE06 (08/07 parChronopost)

Déjà reçu par courriel : voir l'observation N°6, du 07/07, au registre DUP du Forum.

8-Mr LOCICERO (08/08)

- Avis favorable au projet.

9-Mr Karim BEN AHMED, directeur d'association aux Moulins (08/07)

- Trouve très bien de développer les commerces de proximité, insuffisants dans le secteur.
- Souhaite dans ce secteur une structure ludique du type FUN CITY pour les enfants et ados et un ANIMANICE (ex CAL) entre les Moulins et les Combes.

EPA
Même réponse que le dire 6 (registre Arénas).

- Le développement de la mobilité par les transports en commun est une plus-value.
- Estime qu'il manque des places de stationnement, d'où stationnement anarchique, d'où dysfonctionnements (bennes à ordures bloquées), d'où mauvais entretien propice aux incivilités.

EPA
Même réponse que le dire 25 (registre forum).
De plus, la conception des espaces publics doit permettre de limiter les stationnements anarchiques sur la voirie et les trottoirs par la limitation de la largeur des voies (sans altérer les flux de véhicules) et l'installation de mobiliers urbains.

10-Mr Jacques MOLINARI, pour le GIR MARALPIN et le groupe de travail intercollège du comité permanent de concertation (GTIC) de l'EPA Plaine du Var (UD CFDT 06, UD CGT 06, FNE 06, GADSECA, GIR MARALPIN, Région Verte) (08/07 avec dépôt d'un document de 11 pages)

- Observation liminaire sur la non disponibilité du dossier sur internet.
- Analyse comparée des deux versions successives de l'avis d l'Autorité Environnementale du 22 septembre et du 2 octobre 2014, la seconde ne comportant plus les observations sur l'analyse des impacts cumulés et la réflexion globale spatialisée.
- Diverses observations sur le résumé non technique de l'étude d'impact.
- Observations sur les éléments de réponse à l'Autorité Environnementale : la consommation d'espace et de terres agricoles, l'augmentation du trafic et le stationnement, la qualité de l'air, la gestion de l'eau, les eaux pluviales, volet énergétique.

EPA

Ces points ont reçu des éléments de réponse dans le préambule et au dire 6 (registre forum)

- Copie d'une lettre au président de l'EPA demandant communication de divers documents et informations, en date du 26 février 2015.

11-Mr Michel PUY, directeur régional d' ICADE PROMOTION (08/07 par courrier)

- La ZAC Nice Méridia est une nécessité pour répondre aux besoins de foncier pour les entreprises et le logement à prix accessible.
- Favorable à la procédure en cours de Déclaration d'Utilité Publique.

12-Mme Geneviève ANDREA, présidente de La Gaude Environnement (08/07 par courrier déposé auprès du commissaire enquêteur)

- Pourquoi 2 mises à disposition du public de l'étude d'impact de réalisation de la ZAC ?

EPA

L'EPA précise qu'une seule mise à disposition de l'étude d'Impact a été réalisée dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation et que celle-ci a été prolongée à la demande des associations.

- Commentaires sur les 2 avis successifs de l'Autorité Environnementale.

EPA

Voir préambule

- Pas d'analyse des effets cumulés de :
    - L'aménagement de la voie de 40 m
    - Le stade Allianz et son programme immobilier d'accompagnement
    - La rénovation urbaine du quartier des Moulins
    - La création de la ligne 2 du tram
    - L'aménagement du tronçon autoroutier A8 St Laurent du Var/St Augustin
    - Les espaces publics du pôle multimodal de St augustin/aéroport
    - La ZAC du Grand Arénas
    - Les aménagements de Cap 3000
    - Le déplacement du MIN

EPA

Voir préambule

- Problème pour les fondations en raison d'un contexte géologique hétérogène.

EPA

L'EPA a porté une étude géotechnique préliminaire de site (G11) (EI/Annexe 1). Cette étude a permis de déterminer les caractéristiques géomécaniques des sols au droit de sondages répartis sur l'emprise du projet et de proposer, en première approche, les principes généraux d'adaptation des projets au site, en ce qui concerne leur mode de fondation notamment.

- Contexte hydrogéologique sensible en raison d'une nappe d'eau peu profonde.

EPA

Les mesures proposées permettent de limiter l'impact sur la nappe. Ainsi, un seul niveau de parking souterrain sera autorisé ou dans le cas de 2 niveaux, le 1er niveau sera semi-enterré.

- Démontrer la non aggravation des risques d'inondation à l'arrière des digues.
- Le secteur Nice-Cannes-Antibes est classé en territoire à risque important d'inondation.

EPA

Comme indiqué dans l'étude d'impact (EI/p106), le projet prévoit des mesures de gestion du pluvial pour ne pas aggraver le risque inondation (stockage jusqu'à des évènements d'une période de retour de 30 ans voire de 100 ans). Par conséquent la ZAC Nice Méridia n'aggrave pas les enjeux en arrière des digues du Var. Par ailleurs, la limite de la ZAC est située à plus de 500m des digues et le PPRi inscrit son périmètre en zone hors risques, à l'exception d'un secteur situé à l'extrême Sud-ouest déjà aménagé (environ 3% de la surface de la ZAC).

Le périmètre de l'OIN bénéficie au travers du PPRi et des programmes d'actions et de prévention des inondations (PAPI Var 1 et 2), d'un cadre d'évaluation et de gestion des risques au regard des enjeux. Ce cadre s'inscrit en totale cohérence avec les orientations du SAGE et a été conçu dans l'esprit de la directive Inondation 2007/60/CE du 23 octobre 2007 qui vise à fixer les bases d'évaluation et de gestion des risques, tout en priorisant l'intervention de l'État dans les territoires à risque important d'inondation (TRI), dont le TRI Nice-Cannes-Mandelieu qui englobe l'ensemble du périmètre de l'Éco-Vallée.

- La gestion à la parcelle des eaux pluviales est critiquée par l'Autorité environnementale (page 16 de son avis).

EPA

La réponse à l'avis de l'AE (p9) précise le dispositif de gestion des eaux pluviales développé sur Nice Méridia. L'enjeu consiste à éviter tous risques de pollution de la nappe, ce qui nécessite de proscrire l'infiltration des eaux pluviales et de développer des alternatives pour leur gestion afin de réduire l'impact sur les réseaux publics, au regard des épisodes pluvieux spécifiques au climat méditerranéen. C'est une gestion collective des eaux pluviales qui est proposée au niveau des espaces publics, tout en tenant compte des ouvrages à la parcelle tels que les toitures stockantes qui participent ainsi au système de gestion alternative des eaux pluviales. Cette démarche a été ainsi retenue par l'agence de l'eau dans le cadre de son appel à projet sur la gestion innovante des eaux pluviales et bénéficie ainsi d'une subvention pour sa mise en œuvre.

- Qualité de l'air, comment justifier que les concentrations de polluants diminuent alors que l'étude d'impact du dossier de création indique le contraire.

EPA

La réponse est donnée dans la réponse à l'avis de l'AE (p 5 à 7). Dans le dossier de création, l'étude Air et santé réalisée était de niveau III avec uniquement un calcul des émissions pour toute l'aire d'étude. Dans le dossier de réalisation, afin de s'assurer de l'intégration des éléments concernant les espaces publics, et notamment les voiries, une étude de niveau II a été réalisée. Cette étude de niveau II a permis de calculer (par modélisation) les concentrations de polluants en complément du calcul des émissions.

- Les seuils admissibles pour le bruit seront dépassés (page 14 de l'avis de l'AE).

EPA

Les mesures concernant l'ambiance sonore en phase chantier et en phase aménagée sont précisées dans l'étude d'impact (EI/ p 150)

- Interrogation sur le volet énergétique (page 18 de l'avis de l'AE).

EPA

L'AE constate au contraire le bon niveau de prise en compte de la problématique énergétique dans le projet de ZAC qui est bien illustrée par certaines dispositions qu'elle liste. Elle indique simplement que les principales dispositions en matière de maitrise de consommation d'énergie et de rejet de gaz à effet de serre (GES) pourraient faire l'objet d'une insertion dans un cahier des charges à destination des acquéreurs des parcelles. Or l'EPA inscrit déjà systématiquement ces éléments dans les fiches de lot qu'il élabore pour chaque opération inscrite dans la ZAC. De même, dans les promesses et actes de vente des terrains aux constructeurs, l'EPA impose le respect du CRQE avec son volet énergie qui précise les objectifs attendus.

- La réalité des 5000 emplois annoncés n'est pas démontrée.

EPA

Même réponse qu'au dire 7 (registre forum)

- Le dossier n'a pas été mis en ligne.

13-Mme Geneviève ANDREA, membre de CAPRE 06 (08/07 par dépôt d'un dire de la présidente)

- Ce dire est l'analyse Huglo-Lepage sur laquelle une indication manuscrite précise que l'autorité expropriante est l'EPF PACA.
- La copie de l'avis de l'AE du 22 septembre 2014 est également déposée.

Pièce N° 3

RÉPONSES EPA PLU

REGISTRE PLU du FORUM

1-Mr Claude Tardy et Mme Catherine Bommelaer-CCI NCA (19/06 avec remise d'un document)

- Exposent le projet de Campus Régional de l'Apprentissage.
- Estiment que l'obligation de 15% de la surface de la en pleine terre est un handicap pour leur projet compte tenu de la densité du programme sur un espace réduit et demandent que cette disposition ne leur soit pas appliquée.
- Déposent un document explicatif complété ultérieurement par un courriel détaillant le programme du projet.

RÉPONSE EPA:

L'EPA souhaite maintenir la prescription demandée à la CCI quant au respectdu taux de 25% d'espaces verts dont 15% en pleine terre pour le projet de campus de l'apprentissage pour les raisons suivantes :

4- *La CCI dispose du plus grand lot de la ZAC (8.500 m² de terrain) et les faisabilités qui ont été étudiées avec la CCI et son programmisteont permis de vérifier que ces pourcentages étaient atteignables.*
5- *L'EPA n'a pas souhaité demandé à la CCI d'aller au-delà de ces pourcentages en raison des contraintes du projet (ateliers mécanique auto en RdC, espaces de stationnement enterrés).*

6- *Ces conditions ne seront pas imposées pour chaque projet, puisque l'OPAindique le pourcentage qui doit être respecté à l'échelle de la ZAC et non lot par lot.Elles sont toutefois adaptées pour chaque lot en fonction des contraintes de chaque projet. Certains lots seront moins sollicités, mais d'autres pourront l'être davantage.*

Le taux minimum de 15% de pleine terre est demandé à l'échelle de la ZAC afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les incidences sur les réseaux d'évacuation des eaux pluviales, et les volumes de stockage dans les parcs (tant au niveau de la surface que de la profondeur).
Une trop importante imperméabilisation de la ZAC aurait des conséquencesenvironnementales etfinancières importantes qui pourraient remettre en cause la faisabilité du projet d'espaces publics et sa qualité.
La définition des espaces verts est indiquée dans le titre I, dispositions générales, du PLU (article 11-9 : espaces libres) en distinguant :

- *les espaces verts de pleine terre (a) ne comportant aucune construction au-dessous*
- *des espaces végétalisés (b) sur toiture ou sur dalle avec au moins 80cm de terre.*

REGISTRE PLU ARENAS

1-Mme DEVOTO pour la copropriété le SKYROS (25/06) :

- Est inquiète de l'effet de masque des constructions prévues au Sud de leur immeuble.

RÉPONSE EPA:
L'EPA tiendra compte de cette remarque lors de la mise au point du projet et notamment pour les lots situés au sud de cet immeuble.
L'EPA informe le commissaire enquêteur avoir déjà rencontré à plusieurs reprises Mme Devoto, présidente du conseil syndical de la copropriété, et lui avoir présenté le projet. C'est d'ailleurs à la suite d'une présentation que le projet a déjà été adapté pour déplacer une tour de 16 niveaux, initialement située au sud de la résidence, au nord du lycée La Providence afin de limiter les effets de masque.

2-La résidence SKIROS (01/07 par courrier), s'interroge sur :

- La densité des constructions sur 24 ha.

RÉPONSE EPA:
Le projet porté par l'EPA pour la ZAC Nice Méridia a été conçu dans un esprit de technopole urbaine ou la densité des constructions est celle d'une ville des courtes distances permettant une intensité urbaine très importante et une économie de consommation d'espaces. Cela répond également aux préconisations portées par l'Etat pour la réalisation d'écoquartiers dans l'esprit du Grenelle de l'environnement.

- Les constructions contigües au Sud et à l'Est de la résidence (importance, hauteur, distance, qualité, dates de travaux).

RÉPONSE EPA:

Les éléments contenus dans l'OPA du dossier de Mise en Compatibilité du PLU permettent de répondre en partie aux interrogations des résidents de cet immeuble. L'EPA s'engage à leur apporter toutes les précisions qu'ils souhaiteront au fur et à mesure de l'avancement du projet et plus spécialement des projets d'immeubles à construire aux abords de leur copropriété.
L'EPA pourra inclure dans les OPA un plan indiquant prévisionnellement la nature des programmes à réaliser dans chacun des ilots de la ZAC.L'EPA propose également de rajouter un zoom sectoriel n°3 qui viendra apporter des précisions sur les contraintes de ce secteur.
L'EPA propose également de rajouter un Secteur n°3 (Secteur central entre le Parc de l'Université et le parc Robini) qui viendra apporter des précisions sur le projet urbain, sur la programmation et sur les contraintes de ce secteur (logements sociaux, alignements, emplacements des espaces publics…). Cet ajout se composera d'une carte et d'un texte explicatif.
De plus, les textes accompagnant la description de chacun des secteurs seront complétés par un tableau précisant les pourcentages de m² de logements par tranches de hauteurs.

- La récupération d'une servitude de passage au bénéfice d'immeubles situés à l'Est et qui seront démolis.

RÉPONSE EPA:
Cette servitude de passage pourra être supprimée dès lors que l'EPA aura acquis les terrains situés à l'est et qu'il aura réalisé les travaux de voirie bordant les pignons est de la copropriété.

- La gêne occasionnée par les travaux sur une longue période.

RÉPONSE EPA:
L'EPA impose aux entreprises qui réalisent des travaux dans la ZAC de respecter la charte « chantier vert » inscrite dans le Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale (CRQE) pour l'aménagement et les constructions auxquelles elles sont soumises. Cette charte vise à réduire les nuisances de chantier pour les riverains des travaux.De plus, l'EPA contrôle régulièrement à la fois les chantiers sous sa propre maîtrise d'ouvrage et ceux sous maîtrise d'ouvrage des promoteurs.
Le phasage des travaux de constructions et d'espaces publics reste encore à affiner et sera adapté en fonction de l'évolution de la conjoncture économique.

- L'effet de masque d'immeubles trop hauts et trop proches de chez eux au Sud entrainant un manque d'ensoleillement avec des besoins de chauffage et d'éclairage électrique supplémentaires.

RÉPONSE EPA:
L'EPA informe le commissaire enquêteur avoir déjà rencontré à plusieurs reprises Mme Devoto, présidente du conseil syndical de la copropriété, et lui avoir présenté le projet. C'est d'ailleurs à la suite d'une présentation que le projet a déjà été adapté pour déplacer une tour de 16 niveaux, initialement située au sud de la résidence, au nord du lycée La Providence afin de limiter les effets de masque.

3-Ludovic JARRY, SNC LIDL (06/07)

- La servitude MS 172 est inscrite sur leur terrain, mais il n'y a aucune précision sur le volet commerce ERP.

RÉPONSE EPA:
L'EPA pourra inclure dans les OPA un plan indiquant prévisionnellement la nature des programmes à réaliser dans chacun des ilots de la ZAC, et notamment dans le cadre d'une mixité fonctionnelle la possibilité de réaliser des commerces et activités sur ce lot.

- Souhaite un repositionnement de leur enseigne sur le terrain ou alentour avec les contraintes de visibilité, accessibilité, livraisons et logistique, stationnement, surface de plancher qui correspondent à leur volonté de dynamiser leur présence sur Nice Méridia.

RÉPONSE EPA:
Idem que le point précédent.
L'EPA se tient à disposition de M. Jarry pour les accompagner dans leur restructuration sur site. Des rencontres à ce sujet se tiennent régulièrement depuis le démarrage du projet.

- Pense que la servitude MS 172 est un moyen de négociation pour la maîtrise de leur espace foncier.

RÉPONSE EPA:
Le projet envisagé par l'EPA répond à une forte mixité fonctionnelle puisque 50% des constructions sont réservées pour du logement. Outre cette mixité fonctionnelle, l'EPA, et ses partenaires, ont souhaité introduire dans le projet une importante mixité sociale puisque 35% des logements seront des logements locatifs sociaux. Ce pourcentage doit être réalisé à l'échelle de la ZAC (page 21 du dossier pièce 2C). Il est également indiqué que ce pourcentage devra être atteint pour chaque tranche de 20.000m² de surface de logement réalisée.
L'EPA a souhaité mettre en place des servitudes de mixité sociale pour les terrains non maîtrisés par l'établissement, aménageur de la ZAC, afin de s'assurer que cette règle soit bien respectée par tous les projets qui seront réalisés y compris sur les terrains privés dont la maîtrise foncière n'est pas, à priori, envisagée par l'EPA.Ces servitudes concernent les secteurs 1 et 2 de l'OPA. L'EPA propose d'apporter la précision suivante dans le secteur n°3 de l'OPA « Le pourcentage de 35% de logements locatifs sociaux s'impose sur le secteur n°3. Pour chaque tranche de 20 000m² de surface de plancher de logement réalisé, le pourcentage imposé ci-dessus devra être atteint. »
De plus, la Ville de Nice présentant un déficit en nombre de logements locatifs sociaux, le taux demandé au PLU est supérieur à celui imposé dans la loi ALUR (25%) afin de mettre en place le nécessaire rattrapage qu'elle doit effectuer. L'EPA y contribuera dans le cadre de son projet.

- Demande de la clarté et des précisions sur le volet commercial de la ZAC.

RÉPONSE EPA:
Le projet prévoit la réalisation d'environ 17.000 m² d'hôtellerie, de commerces et services de proximité (Cf. page 21 de la pièce 2C du dossier). L'EPA a fait réaliser des études commerciales sur la ZAC afin de préciser le programme des surfaces à réaliser et leur positionnement au sein du quartier.

Ces éléments très précis n'ont pas été intégrés dans le dossier de DUP dont l'objet n'est pas de présenter ce niveau de détail.

4-VAN EENOD Laurent et MARISSAL Isabelle (06/07)

- Résident au SKYROS et s'associent à l'observation N°2.

RÉPONSE EPA:
Cf. réponse au dire 2 ci-dessus

5-Olivier BOULAIS, pour RENAULT RETAIL GROUP (08/07 par courrier)

- Intervention à propos des parcelles OH 97, 98, 160, 162 et 184 d'une superficie de 22315 m² avec un bâtiment de 7082 m².
- Le taux de 35% de Logements Locatifs Sociaux est très élevé par rapport à celui exigé par la loi, cela pourrait entrainer des difficultés pour équilibrer une reconversion avec maintien de RENAULT sur le site. Demande de conserver le taux légal de 25%.

RÉPONSE EPA:
Cf. réponse au dire 3 ci-dessus

6-Mr LOCICERO (08/07)

- Trouve le projet excellent.

7-Didier ROMAN, architecte, pour le groupe Nice-Matin (08/07, avec dépôt d'un document)

- Nice-Matin exprime son implication dans le projet et sa surprise, voire sa consternation devant les évolutions du projet et notamment :
- la servitude de voirie

RÉPONSE EPA:
Il ne s'agit pas d'une servitude de voirie, mais comme indiqué sur le plan et sa légende, d'une servitude indiquant la localisation des espaces publics.
L'EPA a rencontré à plusieurs reprises les équipes dirigeantes de Nice Matin et son architecte conseil afin de travailler en étroite collaboration à la restructuration du site dans une volonté de mettre en place un projet répondant à la fois aux attentes du groupe ainsi qu'à celles de l'EPA dans le concept de technopole urbaine de la ZAC Nice Méridia. Il appartient aujourd'hui à Nice Matin de voir quelles suites donner aux propositions faites par l'EPA.

- la Servitude de Mixité Sociale

RÉPONSE EPA:
Cf. réponse aux dires 3 et 5 ci-dessus

- la programmation qualitative (trop de bureaux et pas assez de logements) et quantitative (en référence aux chiffres du tableau de la page 30 de la pièce 2/C), l'offre commerciale semble faible pour LIDL. Il faut un dialogue pour définir une stratégie de programmation urbaine.

RÉPONSE EPA:
La programmation prévue sur les emprises de Nice Matin ont été calées en tenant compte de l'emplacement des terrains disponibles, dont une partie est située en bordure du boulevard du Mercantour ou sur l'arrière des installations industrielles du journal (rotatives, livraison…) et donc peu propices à la réalisation de logements. Toutefois, l'EPA est prêt à retravailler cette programmation en étroite collaboration avec Nice Matin.

- Indique verbalement que Nice-Matin pourrait dégager une offre de bureaux de 12 000 m² dans ses locaux actuels en fonction de leur réorganisation.

RÉPONSE EPA:
Le projet de réorganisation des installations de Nice Matin doit être affiné et partagé entre tous les acteurs du projet. L'EPA a toujours eu la volonté de travailler en étroite collaboration avec le groupe qui jusqu'à présent n'a pas été en mesure de faire part de ses réelles intentions.

- S'interroge sur le projet pour l'avenue du Mercantour, principal axe urbain du secteur Ouest de Nice ?

RÉPONSE EPA:
Le boulevard du Mercantour est hors périmètre de la ZAC. La métropole NCA envisage de restructurer cet axe de transit en véritable boulevard urbain. A notre connaissance, il n'existe pas à ce jour de projet de reconfiguration de cette voie. Toutefois, le PLU préserve l'emplacement réservé au bénéfice de la Métropole au droit des terrains appartenant à Nice Matin.

Le projet urbain de la ZAC Nice Méridia anticipe la future vocation du Boulevard du Mercantour en proposant une restructuration de la frange bâtie le long de celui-ci. Les secteurs 1, 2 et 3 des OPA montrent qu'une continuité urbaine est privilégiée sur le boulevard avec un principe d'implantation de showroom sur un ou deux niveaux en pied d'immeuble et le développement dans les parties supérieures de programmes de bureaux et des centres de R&D.