

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2024 - 450
**PORTANT APPROBATION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZONE
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « GRAND ARÉNAS » SUR LA VILLE DE NICE
(06000)**

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 à L.311-8, L. 103-2 à L.103-7, R.102-3, R.311-1 à R.311-9 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1, L.122-1-1, L.123-19, L.123-19-1 et R.122-1 à R.122-14 ;

Vu la Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 ;

Vu le plan local d'urbanisme métropolitain approuvé le 25 octobre 2019, et ayant fait l'objet de plusieurs évolutions ;

Vu le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008, inscrivant les opérations d'aménagement de la plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national ;

Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var, devenu aujourd'hui établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015 ;

Vu la délibération n°2011-015 du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011 adoptant le projet de territoire de l'Eco-Vallée qualifiant le Grand Arénas comme opération prioritaire ;

Vu la délibération n°2011-016 du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011 adoptant le protocole de partenariat 2011-2026, lequel a été signé par l'ensemble des parties le 12 mars 2012 ;

Vu la délibération n°2018-019 du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 20 décembre 2018 approuvant le contrat de projet partenarial d'aménagement 2019-2032, en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011-2026, lequel a été signé par l'ensemble des parties le 11 juillet 2019,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n°2011-012 en date du 24 octobre 2011 approuvant le lancement, les objectifs poursuivis et les

modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du Grand Arénas,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n°2012-008 en date du 20 juillet 2012 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) Grand Arénas,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n°2013-009 en date du 18 mars 2013 approuvant le dossier de création de la ZAC Grand Arénas à Nice,

Vu la délibération du Conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur n° 18.3 en date du 27 mai 2013 donnant un avis favorable à la création de la ZAC Grand Arénas,

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale alors représentée par M. le Préfet de Région en date du 14 juin 2013 au stade du dossier de création de la ZAC,

Vu le bilan de la mise à disposition du dossier de création de ZAC menée du 24 juin au 12 juillet 2013 comportant l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 août 2013 portant création de la ZAC Grand Arénas sur la ville de Nice,

Vu les délibérations du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur n°22.3 du 6 octobre 2022 et du conseil municipal de la Ville de Nice n°2.5 du 13 octobre 2022 faisant état de l'accord de ces personnes publiques, au titre de l'article R. 311-7 a) du Code de l'urbanisme, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement (ces délibérations sont intégrées au dossier de réalisation) ;

Vu les délibérations du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur n°8.3 du 27 mars 2023 et du conseil municipal de la Ville de Nice n°2.1 du 14 avril 2023 faisant état de leurs avis favorables sur l'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la ZAC du Grand Arénas, en application notamment des articles L. 122-1 V et R. 122-7 du Code de l'environnement ;

Vu l'avis délibéré n°2023-18 de l'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable adopté lors de la séance du 11 mai 2023 ;

Vu le mémoire en réponse de cet avis de l'EPA, daté du mois de juin 2023 ;

Vu la procédure de participation du public par voie électronique organisée du 16 juin 2023 au 19 juillet 2023 inclus.

Vu la synthèse des observations de la procédure de participation du public par voie électronique annexée au présent arrêté, avec l'indication de celles dont il a été tenu compte ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2023-025 du 29 novembre 2023 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas. Ce dossier approuvé comprenant notamment les pièces suivantes :

- Le projet de programme des équipements publics ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
- L'étude d'impact actualisée et ses annexes.

Vu la lettre du 8 décembre 2023 du Directeur Général de l'EPA transmettant le dossier de réalisation approuvé de la ZAC Grand Arénas et sollicitant le Préfet pour procéder à l'approbation du programme des équipements publics ;

Vu la délibération du conseil métropolitain n°8.2 du 20 février 2024 et la délibération du conseil municipal de la Ville de Nice n° 46.16187 du 27 mars 2024 donnant leur avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas approuvé ;

Vu le document exposant les motifs de la présente décision d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas annexé au présent arrêté ;

Considérant que l'aménagement du secteur du Grand Arénas constitue une opération prioritaire pour laquelle les partenaires ont convenu, dans le cadre du projet de territoire et du protocole de partenariat 2011-2026 notamment, qu'elle serait initiée par l'EPA ;

Considérant que la ZAC Grand Arénas, d'environ 41 hectares, se situe au sud-ouest de la commune de Nice et dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de la plaine du Var ;

Considérant que les objectifs sont de transformer cette entrée de ville en un quartier mixte destiné à accueillir des programmes de bureaux, mais aussi du logement, des commerces et services, autour d'un pôle d'échanges multimodal réunissant les modes doux et tous les modes de transports en commun (tramway, bus, TER et TGV), connecté à l'aéroport ;

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas prévoit la réalisation de 510 000 m² de surface de plancher (SDP), comprenant environ 280 000 m² d'offre tertiaire composée de bureaux et d'un parc des Expositions et des Congrès d'environ 43 000m², 130 000 m² de logements dont 30% de logements locatifs sociaux, 56 000 m² d'équipements publics, ainsi que 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité ;

Considérant que la ZAC doit permettre d'accentuer le rayonnement du territoire et le renforcement de la filière « tourisme d'affaires » tout en

développant une mixité fonctionnelle et sociale dans ce quartier historiquement à dominante économique, ceci au travers d'une offre de logements diversifiée, permettant l'accueil de plus de 4 000 habitants à terme, accompagnée d'une offre de services et commerces de proximité ;

Considérant que cette zone d'aménagement concerté est réalisée à l'initiative de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var et qu'ainsi l'approbation du programme des équipements publics relève de la compétence du Préfet en application de l'article R.311-8 du code de l'urbanisme.

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

ARRÊTE

Article 1 : Le Programme des Équipements Publics de la zone d'aménagement concerté, Grand Arénas à Nice, figurant dans le dossier de réalisation en annexe est approuvé.

Le dossier de réalisation, incluant le programme des équipements publics, est annexé au présent arrêté (**annexe n°1**).

Article 2 : Conformément à l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, un document annexé au présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant l'opération, notamment au regard des incidences notables du projet sur l'environnement (**annexe n°2**).

En outre, le maître d'ouvrage se conformera aux mesures figurant dans les tableaux annexés au présent arrêté, qui précisent les prescriptions (issues de l'étude d'impact) que devra respecter l'aménageur, ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine (**annexe n°3**).

Enfin, la synthèse des observations de la procédure de participation du public par voie électronique menée est annexée au présent arrêté (**annexe n°4**).

Article 3 : Le présent arrêté sera déposé et affiché en mairie de Nice, au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur et au siège de l'EPA Ecovallée Plaine du Var pendant un mois minimum, et une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal publié dans le département, à savoir « Nice Matin ».

Cet arrêté sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Article 4 : Le programme des équipements publics, ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC peuvent être consultés au siège de l'EPA, Immeuble Nice Plaza, 455 promenade des Anglais, 06205 Nice et à la direction départementale des territoires et de la mer des Alpes maritimes, au CADAM, 147 boulevard du Mercantour, 06200 Nice.

Article 5 : Les effets juridiques attachés à la réalisation et à l'approbation des équipements publics de la zone d'aménagement concerté, ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article 3. Pour l'application du présent article, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie, au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur et au siège de l'EPA est celle du premier jour où il est effectué.

Article 6 : Des copies de ce présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le président de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Monsieur le maire de Nice ;
- Monsieur le président de l'EPA et Madame le Directeur général ;
- Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer.

Ces autorités sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 7 : En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité visée à l'article 3. Cette saisine peut être réalisée de manière dématérialisée par l'application Télé recours citoyens, accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Il est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité préfectorale ainsi que d'un recours hiérarchique auprès du Ministre de l'intérieur dans le même délai. Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Nice dans le délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

Fait à Nice, le

05 AVR. 2024

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAD 4831

Hugues MOUTOUH

Annexes :

- Annexe n°1 : dossier de réalisation de la ZAC Grand Arenas incluant le programme des équipements publics approuvé par le présent arrêté ;

- Annexe n°2 : Exposé des motifs de la présente décision ;
- Annexe n°3 : Mesures mises à la charge de l'aménageur en application de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement et modalités de suivi ;
- Annexe n°4 : Synthèse de la participation du public par voie électronique.