

Annexe n°2 :
Exposé des motifs de la décision
d'approbation du programme de
équipements publics de la ZAC
Grand Arénas à Nice



PREFET DES ALPES-MARITIMES

MOTIFS DE LA DÉCISION

APPROBATION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « GRAND ARÉNAS » SUR VILLE DE NICE (06000)

Le présent document explique les motifs de ma décision d'approuver le projet de programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas à Nice. Il sera rendu public pendant une durée minimale de trois mois.

Conformément aux dispositions des articles L. 123-19 et aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement, ce document accompagne la synthèse de la procédure de la participation du public par voie électronique qui a eu lieu du 16 juin 2023 au 19 juillet 2023 inclus portant sur le dossier de réalisation et notamment sur le projet de programme des équipements publics de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) Grand Arénas.

I. Contexte

Qualifiée de secteur stratégique par la Directive Territoriale d'Aménagement (ci-après DTA) des Alpes-Maritimes, la plaine du Var a été identifiée par l'ensemble des collectivités comme un territoire clé pour leur développement écologique, économique et social. Par décret n°2008-229 du 7 mars 2008, l'Etat a inscrit le projet d'aménagement et de développement de la plaine du Var parmi les Opérations d'Intérêt National (ci-après OIN), mentionnés à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme (anciennement article R. 121-4-1 du code de l'urbanisme), considérant ainsi qu'elle constitue un secteur dont les enjeux nécessitent une mobilisation de la collectivité nationale, qui choisit ainsi d'y consacrer des moyens particuliers.

L'Écovallée se développe sur 10 000 hectares et son ambition est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme aux portes de Nice, d'une part, en créant un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, et, d'autre part, en impulsant une dynamique économique et sociale qui favorise la diversification des activités et impulse l'innovation.

Pour mettre en œuvre cette ambition, l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var, devenu par la suite établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après l'EPA) a été créé par le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008, modifié ensuite notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015.

L'EPA est un établissement public à caractère industriel et commercial, dont la mission principale est de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique des espaces compris dans le périmètre d'une OIN, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale, dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement.

Le projet de territoire, adopté par la délibération n°2011-015 du conseil d'administration de l'EPA le 19 décembre 2011, le protocole de partenariat financier pour la période 2011-2026 puis le Projet stratégique et opérationnel, adopté par la délibération n°2015-007 du conseil d'administration de l'EPA en date du 9 juillet 2015 constituent les documents fondateurs de l'OIN.

L'EPA réalise ou facilite les opérations d'aménagement qualifiées de prioritaires pour le territoire.

Le nouveau centre international d'affaires du Grand Arénas a été identifié en qualité d'opération prioritaire de l'Eco-Vallée dès l'approbation du projet de territoire de cette opération d'intérêt national (OIN) le 19 décembre 2011. L'ambition de l'opération du Grand Arénas mentionnée au sein de ce projet de territoire était de « *doter la métropole azurée d'un centre d'affaires à la hauteur de sa taille et de sa notoriété via la recomposition urbaine progressive d'un secteur hautement stratégique autour de deux équipements structurants majeurs : le pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport et un parc des expositions d'envergure européenne* ».

Les opérations du Pôle d'Echanges Multimodal et de la ZAC Grand Arénas sur lesquelles se déploie le projet urbain du Grand Arénas font donc partie des opérations d'aménagement qui font l'objet du protocole de partenariat financier signé le 12 mars 2012 entre les différents partenaires à la réalisation de l'OIN, c'est-à-dire l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Métropole Nice Côte d'Azur, la ville de Nice et l'EPA. Ce protocole fixe les enjeux et les objectifs partagés, définit les orientations urbaines et la programmation associée et précise les engagements des signataires notamment sur le plan financier.

II. Présentation du projet d'aménagement

Les objectifs sont de faire du Grand Arénas un vrai morceau de ville en créant 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. Sur une superficie globale de 49 ha, ce projet urbain doit permettre également de développer à terme un parc des expositions et des congrès.

Le projet urbain du Grand Arénas, se compose de deux périmètres opérationnels distincts :

- Sur 8 ha environ, le programme du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) Nice-Aéroport qui a permis la mise en place des infrastructures de transports (tramway, gare routière, halte ferroviaire et à terme gare ligne nouvelle) et la viabilisation des premiers ilots mixtes du quartier. L'EPA est maître d'ouvrage des espaces publics et voiries du PEM qui viennent connecter les équipements de transport et les programmes immobiliers réalisés au sein de ce pôle d'échanges. Le conseil d'administration de l'EPA a, par la délibération n°2013-014 du 8 juillet 2013, déclaré d'intérêt général le projet d'aménagement des espaces publics et voiries du PEM et a prononcé la déclaration de projet correspondante.
- Sur les 41 ha environ restants, le projet urbain prévoit la réalisation de bureaux, logements, activités, hôtels, services, d'un parc des expositions et congrès, de commerces de proximité rendus nécessaires par la fréquentation du site, et des espaces publics le viabilisant, dans le cadre de la procédure d'aménagement de zone d'aménagement concerté (ZAC) dite du Grand Arénas.

En l'occurrence la présente décision concerne uniquement la procédure de ZAC du Grand Arénas.



*Ortophotoplan du secteur Grand Arénas présentant le périmètres du PEM et de la ZAC
 © Crédit Photo : EPA NICE ECOVALLEE – sur la base ORTHO2019©IGN*

C'est dans ce contexte que les partenaires ont décidé de l'initiative de l'opération d'aménagement de la ZAC Grand Arénas et du fait qu'elle sera menée par l'EPA, en concertation avec l'ensemble des partenaires. La procédure de ZAC est la plus adaptée pour réaliser ce projet complexe et exemplaire, et l'ensemble des futurs équipements publics à créer.

Localisée en entrée de ville de Nice, à la sortie de l'autoroute A8, ce secteur bénéficie d'une situation stratégique. Au contact du deuxième aéroport international français et accueillant en son sein le futur Pôle d'Echanges Multimodal, elle connaît un trafic passager important. L'opération s'adosse directement au quartier d'affaires de l'Arénas, créé en 1989 qui totalise environ 350 entreprises et près de 7 000 emplois (190 000 m² SDP).

Le futur quartier du Grand Arénas ambitionne de :

- Transformer un quartier aujourd'hui fragmenté par les voies et infrastructures, et rendu peu lisible par la juxtaposition des activités agroalimentaires du Marché d'Intérêt National (MIN) (qui sera amené à déménager) avec des fonctionnalités inhérentes aux zones de faubourg aéroportuaire (parking, hôtellerie), ceci dans l'objectif de créer un véritable morceau de ville.
- Renforcer l'attractivité économique du territoire, au travers d'un environnement économique favorable à la constitution d'une offre immobilière contemporaine à destination des entreprises (nouvelle capacité d'accueil d'environ 22 000 emplois) et disposant d'une accessibilité tous modes de transport.
- Dans la perspective d'accentuer par ailleurs le rayonnement du territoire et le renforcement de la filière « tourisme d'affaires », le projet urbain du Grand Arénas prévoit également d'accueillir à terme le futur Parc des Expositions et des Congrès international (PEC), en lieu et place du MIN déplacé.

Pour contribuer au développement du projet urbain global du Grand Arénas et réunir les conditions de réussite d'un tel projet. Environ 11 ha d'espaces publics seront aménagés au sein du périmètre de la ZAC Grand Arénas. Ce travail passe notamment par l'aménagement de cheminements apaisés, le développement d'usages plus urbains, ainsi que par un paysagement soutenu.

Le projet de programme global des constructions de la ZAC du Grand Arénas doit permettre de développer à terme des logements, des bureaux et un parc des expositions et des congrès. L'enjeu de la ZAC est donc double : 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.

III. Rappel des étapes de création de la ZAC

Les études préliminaires de la ZAC Grand Arénas ont été menées par le groupement Mateo Architectura – Egis – Atelier Villes et Paysages entre 2011 et 2013.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre composée de l'agence François Leclercq (mandataire), Base et Artélia, désignée en mai 2019, a pris la suite du premier groupement précité et a élaboré les études d'Avant-Projet ayant alimenté l'actualisation de l'étude d'impact ainsi que la définition du programme des constructions et du projet de programme des équipements publics de la ZAC.

1. Concertation préalable à la création de la ZAC

Par délibération n°2011-012 en date du 24 octobre 2011 le conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var a approuvé le lancement, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du Grand Arénas.

Sur la base de cette délibération, la procédure de concertation préalable s'est déroulée du 15 mars au 30 avril 2012 inclus, et a fait l'objet d'un bilan de concertation, qui a permis de dresser les actions mises en œuvre pour informer et concerter la population ainsi que de synthétiser les discussions, les enjeux et propositions soulevés par le public, ainsi que les réponses apportées. Elle a fait l'objet d'un bilan, approuvé par délibération n°2012-008 du conseil d'administration de l'EPA en date du 20 juillet 2012.

Le public a disposé de plusieurs moyens pour prendre connaissance des projets, pour interroger les options présentées et pour énoncer des propositions. Au total il aura été mis en place une exposition disponible sur 2 lieux, 2 réunions publiques, une plaquette d'information ainsi que des registres disponibles en 3 lieux et une adresse mail dédiée. Les réunions publiques ont permis de réunir environ 200 personnes, et 49 remarques auront été consignées. En synthèse les remarques formulées font apparaître trois grandes préoccupations sur le développement économique et l'emploi, la vie quotidienne du futur quartier et sur les déplacements et le stationnement. Elles ont porté sur les qualités de sa vie urbaine future sans remettre en cause sa nature et les options présentées, confortant le projet dans ses fondements et objectifs.

2. Evaluation environnementale de la ZAC

En parallèle, une étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études Egis France, conformément aux articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement, pour être intégrée au dossier de création de la ZAC. Après une analyse de l'état initial du site, de son environnement et du cadre de vie, cette évaluation environnementale identifie les effets du projet de la ZAC Grand Arénas sur l'environnement, et plus particulièrement sur le milieu physique du site, sur la nature, sur le patrimoine bâti et les paysages, et sur le milieu humain, et propose des mesures permettant de réduire les impacts relevés.

3. Création de la ZAC

Par sa délibération n°2013-009 en date du 18 mars 2013, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le dossier de création de la ZAC.

Par sa délibération n° 18.3 en date du 27 mai 2013 le Conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur a donné un avis favorable à la création de la ZAC Grand Arénas. Le Préfet de Région alors Autorité environnementale a rendu son avis en date du 14 juin 2013 au stade du dossier de

création de la ZAC. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Après avoir précisé que l'étude d'impact proposée était présentée de façon claire et bien structurée, et « témoigne d'une volonté de prise en compte de l'environnement », l'autorité environnementale a recommandé d'approfondir l'étude d'impact avant approbation du dossier de réalisation de la ZAC. L'ensemble des recommandations ont donné lieu à une réponse rédigée par l'EPA.

Un dossier comprenant l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale a été mis à disposition du public du 24 juin au 12 juillet 2013 dans les locaux de l'EPA. Ces documents ont été accompagnés de registres permettant aux personnes intéressées d'inscrire leurs remarques. Cette mise à disposition du dossier de création de ZAC a donné lieu à un bilan, synthétisant les avis émis.

Ainsi 4 remarques consignées dans le registre, représentant 5 personnes, les contributions interrogent principalement les mesures mises en place pour lutter contre le bruit des voies routières, la répartition des parkings, le nombre de parking sur PEM, et enfin le nombre de voies ferrées de la futures gare.

Suite à ces procédures, la ZAC Grand Arénas a été créée par arrêté Préfectoral du 6 août 2013.

IV. Contenu du dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas

Le dossier de réalisation de ZAC vise à rappeler les enjeux et les objectifs auxquels répond la ZAC, et à exposer le projet urbain en vue de sa mise en œuvre. Il comprend :

- Un rapport de présentation, qui introduit le dossier de réalisation et actualise le rapport de présentation du dossier de création : il expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire et de l'insertion dans son environnement, le présent projet a été retenu ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques 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. En ce sens le conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur réuni en date du 6 octobre 2022 et le conseil municipal de la ville de Nice réuni en date du 13 octobre 2022, ont formulé un avis favorable sur le projet de programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas ;

Les pièces délibérations n°22.3 du conseil métropolitain du 6 octobre 2022 et n°2.5 du conseil municipal du 13 octobre 2022 faisant état de l'accord des personnes publiques concernées sont annexées au dossier de réalisation.

- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- Le dossier de réalisation a donné lieu à une actualisation de l'étude d'impact, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact et son actualisation font partie du dossier de réalisation.

a. Projet de programme des équipements publics :

Espace de transition entre le Var et la Ville, le quartier Grand Arénas sera composé d'un paysage très dense, qui apportera à la fois de l'ombre, du confort, des usages sportifs, ludiques et de détente et qui accompagnera les cheminements doux et les continuités urbaines (cf. schéma ci-après).

Les équipements publics d'infrastructure constituent la trame des espaces publics qui organisent le futur quartier et assurent son fonctionnement. Elle s'articule autour de deux grands parcs paysagers support des mobilités douces du quartier :

- La promenade PEM-PEC prolongée par la place arborée et le parvis de la gare en Ouest/Est ;
- Le jardin linéaire et l'Eco Parc en Nord-Ouest / Sud-Est.

La trame viaire s'appuie sur un axe principal Nord / Sud constitué par la voie Maïcon prolongée au nord des voies ferrées jusqu'à la route de Grenoble (en continuité avec l'avenue de la Méditerranée existante sur le secteur des Moulins). Un réseau de voies résidentielles et venelles à sens unique au profil réduit (zone 30 envisagée) vient ensuite irriguer chaque îlot de la ZAC. Des espaces de destination sont ménagés à la fois pour les usagers du quartier et pour les habitants de l'agglomération au sens large : Parc des sports, carreau des producteurs réhabilité, jardin Fella. Enfin, un traitement des lisières des axes routiers structurants (Bd Pompidou, Bd Cassin et Promenade des Anglais) sera assuré en frange des nouveaux îlots construits (exception faite de la lisière Route de Grenoble au nord faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLUm et destiné à un réaménagement sous maîtrise d'ouvrage de MNCA à la suite des travaux de la SOVM).

Chacun des équipements d'infrastructure intègre la part des travaux de réseaux rattachés à l'unité foncière correspondante (y compris déviements), notamment tous les réseaux d'assainissement pluvial et eaux usées, d'eau potable, de défense incendie, d'électricité, de télécommunications, de gaz, et d'éclairage public.

Ces équipements sont financés par l'EPA dans le cadre de la ZAC. Ils seront rétrocédés aux futurs gestionnaires publics, détaillés dans le tableau de synthèse en page 4 du document « Projet de programme des équipements publics ».



Plan des espaces publics de la ZAC inclus dans le projet de programme des équipements publics
© Crédit Photo : Groupement Leclercq – Base - Artelia

Le périmètre de l'opération ne comprend pas d'équipement public de superstructure au sens du

Programme des Equipements Publics de la ZAC. Les équipements de superstructure sont le « Parc des Expositions et Congrès » (PEC), les gares et stationnement du « Pôle d'Echanges Multimodal Nice Aéroport » (PEM NAE) et les parkings silos liés aux besoins du PEM NAE et de la zone nord de la concession aéroportuaire, qui rentrent dans le champ du programme des constructions de la ZAC ; leurs constructeurs respectifs verseront selon la situation de la maîtrise foncière, une charge foncière ou une participation relative à un programme immobilier à destination d'équipement.

Un financement des équipements scolaires est prévu au prorata de l'apport de population générée par les constructions réalisées dans son périmètre. En effet, l'article 1 du Titre II Chapitre III Section 1, du règlement du PPRi (révision partielle de juin 2013 concernant le secteur du Grand Arénas) dispose que sont interdits dans le secteur la construction des « établissements recevant du public dont la vulnérabilité inhérente aux personnes accueillies représente une préoccupation particulière en cas d'inondation, comme :

- Les maisons de retraite,
- Les établissements d'accueil pour personnes à mobilité réduite,
- Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD),
- Les prisons et maisons d'arrêt,
- Les campings, les caravanings,
- Les écoles primaires, maternelles, les collèges et lycées. »

Par conséquent, il a été convenu avec les services de la Ville de Nice et de Métropole Nice Côte d'Azur, de prévoir l'accueil des élèves supplémentaires issus des programmes immobiliers de la ZAC dans les groupes scolaires environnants.

L'aménageur de la ZAC participera ainsi au financement des rénovations et/ ou extension des équipements scolaires auxquels les usagers du quartier seront rattachés via la carte scolaire.

b. *Projet de programme général de construction :*

Le dossier de réalisation propose de stabiliser le programme général de construction de la ZAC sur la réalisation d'environ 510 000 m² de Surface de Plancher se répartissant de la manière suivante :

- Environ 280 000 m² d'offre tertiaire composée de bureaux et d'un parc des Expositions et des Congrès d'environ 43 000m² ;
- Environ 130 000 m² de logements, dont 30% dévolus aux logements locatifs sociaux ;
- Environ 56 000 m² d'équipements en lien avec l'offre de transports du quartier ;
- Environ 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité ;

L'objectif est de favoriser la diversité des fonctions urbaines autour d'un morceau de ville intense, vivant et animé 24h sur 24 et 7 jours sur 7. L'ensemble permettra, grâce à la diversité de ses programmes de conforter l'urbanité de ce nouveau quartier.

Le programme général des constructions prend le parti d'une forte mixité fonctionnelle et sociale dans ce quartier à dominante tertiaire, accompagnée d'une offre de logements diversifiée, permettant l'accueil de plus de 4 000 habitants à terme, ainsi que de services et commerces de proximité.

L'intermodalité du quartier ne se cantonne pas au Pôle d'Echanges Multimodal puisque la ZAC Grand Arénas intégrera également des équipements venant compléter l'offre de transports en commun. Par ailleurs, la logique d'apaisement du quartier implique de concentrer les stationnements nécessaires aux grands équipements de transport que sont l'aéroport et à terme la gare TGV ; c'est dans cette logique que seront créés des parkings silos positionnés en périphérie du quartier au plus proche des grands axes de circulation.

c. *Modalités prévisionnelles de financement :*

Le tableau des modalités prévisionnelles de financement permet de compléter le descriptif du projet d'aménagement par son bilan financier, faisant apparaître ses grands postes de dépenses et de recettes. Les constructeurs prendront en charge le coût des équipements et infrastructures publics pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone (ou la fraction du coût proportionnelle à ces besoins), soit :

- Via l'acquisition des droits à construire ou des terrains à bâtir, dans le cas de cession directe avec l'EPA.
- Via le versement d'une participation financière aux équipements publics de la ZAC, dans le cadre des conventions à établir conformément à l'article L. 311-4 alinéa 4 du Code de l'urbanisme, s'agissant des terrains de la ZAC qui n'ont pas vocation à être acquis puis cédés directement par l'aménageur.

d. Evaluation environnementale de la ZAC Grand Arénas

L'évaluation environnementale a été actualisée pour intégrer les études mises à jour sur le projet et les éléments présents au dossier de réalisation de la ZAC. La mise à jour a ainsi porté sur l'évolution du projet, de sa programmation, du plan d'aménagement et des études techniques stabilisées au regard de ces éléments. Cette mise à jour a été menée en intégrant les évolutions du Code de l'environnement et a tenu compte des avis émis par l'Autorité environnementale sur les projets de l'EPA et notamment sur l'évaluation environnementale au stade du dossier de création.

Avant la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (dites ERC), détaillées dans l'étude d'impact, les incidences du projet portent principalement sur :

- La topographie et notamment la gestion des déblais pollués ;
- La ressource en eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les déplacements ;
- L'ambiance acoustique et la qualité de l'air ;
- Les îlots de chaleur.

Pour traiter ces incidences, le maître d'ouvrage, à savoir l'EPA, prend les mesures environnementales adéquates, suivant les préconisations des études menées sur les différentes thématiques. Ces mesures ont été pleinement intégrées au projet. En particulier :

- La conception du projet autour du risque inondation

Le projet de ZAC du Grand Arenas prend pleinement en compte le risque inondation et la gestion de celui-ci : il n'aggrave pas le risque et limite même la vulnérabilité sur certains secteurs exposés à ce jour, dans les scénarios de crise. Cela a été modélisé et démontré, conformément au PPRi, par un modèle hydraulique (un « schéma de cohérence hydraulique ») dont les hypothèses ont été validées avec les services de l'Etat. Ce schéma permet de modéliser le quartier dans le cas d'une inondation majeure avec défaillance des ouvrages de protection et de s'assurer de la résilience des aménagements de la ZAC.

Le quartier a été pensé pour que les inondations éventuelles n'impactent que les espaces publics et espaces verts. Pour cela, le projet est conçu autour du concept des îlots étanches : le niveau du sol est rehaussé de sorte que les bâtiments soient hors d'eau, avec un premier niveau habitable situé au-dessus de la cote de référence.

Les résultats des modélisations réalisées en 2021 sur la base d'un AVP plus précis des espaces publics de la ZAC mettent en évidence des hauteurs d'eau globalement inférieures par rapport aux modélisations réalisées au stade esquisse, dont les conclusions avaient été intégrées à la révision du PPRi de 2013. Cela signifie que les ajustements apportés dans la suite des études ont tendance à faire baisser les hauteurs d'eau et donc améliorer encore plus la situation existante par le déploiement du projet de ZAC. Pour autant les cotes d'implantation du premier niveau occupé qui seront formalisées dans le cadre des prescriptions des fiches de lot encadrant la conception des futurs programmes immobiliers de la ZAC ne pourront être inférieures à celles prescrites par le PPRi de 2013, et seront le cas échéant réajustées à la hausse au regard des dernières modélisations effectuées.

Au regard du retour d'expérience de la tempête Alex, le porter à connaissance du risque du 17 avril 2023 prescrit certains travaux pour retrouver le niveau de protection prévu par le PPRi, notamment des interventions non substantielles de rehausse de digue à l'amont du pont Napoléon

III. A ce stade, le système d'endiguement du Grand Arénas est autorisé de manière transitoire par arrêté préfectoral du 17 avril 2023 pour un niveau de protection équivalent à une crue centennale (débit de 3600 m³/s) sur le secteur du Grand Arénas. Un porter à connaissance du risque en date du 17 avril 2023 précise que les aménagements situés sur les zones concernées par le risque de débordement pour une crue de 3800m³/s⁽¹⁾ ne pourront obtenir une autorisation d'urbanisme qu'après réalisation des travaux nécessaires pour revenir à un niveau de protection compatible avec le PPRI. Concernant la conception des îlots étanches, les remblais utilisés en phase chantier seront au maximum d'origine locale, selon leurs caractéristiques mécaniques. Des études géotechniques complémentaires spécifiques seront réalisées par les différents porteurs de projets pour chaque lot.

Les éventuels matériaux excédentaires non réutilisables seront évacués vers des zones de dépôts autorisées ou des aires de stockage en attente de réutilisation sur un autre chantier. Afin de mieux appréhender les problématiques de mouvements de terre liés à la réalisation des opérations d'aménagement (gestion des déblais / remblais et des sols pollués), l'EPA a engagé une démarche de valorisation environnementale des sols. Cette étude sera réalisée de manière transversale entre les opérations de la ZAC Grand Arénas, de la ZAC Nice Méridia et de la ZAC Parc Méridia.

- La prise en compte des impacts sur la nappe

Au stade réalisation, quatre simulations ont été produites afin d'évaluer :

- l'impact de la réalisation des bâtiments lors de leur phase de construction pour les deux situations d'exploitation du champ captant ;
- les écoulements souterrains après réalisation des aménagements.

La phase de construction est simulée dans des conditions extrêmes avec un rabattement continu de la nappe sur les sites de construction pendant toute la durée de la simulation (4 ans).

Dans ce cas extrême, les simulations concluent à un abaissement de 2 m ⁽²⁾ du niveau de la nappe à proximité des bâtiments en phase de construction. Cette situation, combinée avec une exploitation maximum du champ captant, induit un abaissement de la nappe sur l'ensemble de la ZAC pendant la durée des travaux sur le secteur du Grand Arénas ainsi que dans tout le secteur aval en contact avec le domaine maritime. Toutefois, les simulations ne montrent pas d'entrée d'eau issue du domaine maritime.

Les travaux feront néanmoins l'objet d'une attention particulière et le phasage prévu permettra d'éviter la mise en œuvre simultanée des différents chantiers et ainsi réduire les phases de rabattement de la nappe.

Seule la phase chantier pourrait avoir un impact qu'il s'agira de suivre. Quoiqu'il en soit, les modes de réalisation spécifiques des soubassements et fondations des futurs programmes immobiliers le nécessitant feront l'objet d'autorisations réglementaires au titre de la loi sur l'eau qui permettront d'opérer un contrôle en cours d'exécution des impacts transitoires sur la nappe.

Au-delà, les résultats obtenus suggèrent que les niveaux et les conditions d'écoulement de la nappe phréatique restent inchangés après réalisation des bâtiments projetés. Ces résultats s'expliquent par l'importance limitée des parties souterraines des nouveaux bâtiments et la faible interaction avec le toit de la nappe.

- L'inscription de la ZAC dans un quartier au cœur des transports en commun et des modes doux

Le quartier bénéficiera de la desserte par trois lignes de tramway, permettant aux habitants de se déplacer sans avoir besoin de prendre leur voiture et aux visiteurs de laisser leur voiture dans les parcs relais extérieurs pour rejoindre le quartier. Ces lignes de tramway sont en lien direct avec l'aéroport, les gares ferroviaire et routière.

L'aménagement prévoit également une accessibilité facilitée pour les cycles avec la création de pistes cyclables dédiées, mais également de venelles, conçues comme des espaces partagés piétons / cycles afin d'assurer une continuité des itinéraires cyclables.

Ces dessertes permettent de limiter l'augmentation du trafic causée par le projet, ce qui entraîne une faible incidence sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore.

¹ Sur le quartier du Grand Arénas, cela concerne une partie du sud de la ZAC et le parc des expositions et des congrès.

² Pour une épaisseur totale de la nappe d'environ 15 mètres.

- La réduction des îlots de chaleur et une conception bioclimatique

Le projet d'aménagement tel que proposé a été défini en considérant les principes du bioclimatisme au cœur des propositions d'aménagement des espaces publics et des îlots privés (prise en compte du vent et des apports solaires, végétalisation de 17 ha, choix des matériaux). La conception bioclimatique est donc une donnée d'entrée majeure du projet qui permet de réduire les impacts liés aux effets d'îlots de chaleur et sur la consommation énergétique.

L'Ae-IGEDD (ci-après « Ae ») a pris connaissance du projet de dossier de réalisation de la ZAC incluant l'étude d'impact et a rendu un avis en date du 11 mai 2023. Cet avis reconnaît que l'étude est « de bonne facture et facilement accessible », mais l'Ae recommande toutefois « d'élargir le périmètre de projet à l'ensemble de l'« opération Grand Arénas », ainsi qu'aux travaux de protection contre le risque d'inondation et ceux prévus sur l'avenue Giscard d'Estaing (anciennement « route de Grenoble »). L'Ae recommande également que la certification de la digue pour l'aléa de référence soit réalisée et que l'autorisation et la programmation des travaux d'entretien du lit du Var soient validées, avant d'engager toute opération sur le secteur.

Les autres recommandations de l'Ae visent à expliciter la traduction opérationnelle des recommandations issues des études thématiques réalisées et jointes au dossier (notamment bioclimatique, air et santé et acoustique), ainsi qu'à réaliser un bilan complet des émissions de gaz à effet de serre du projet.

L'ensemble des recommandations ont donné lieu à une réponse au sein d'un mémoire, mis à disposition du public par voie électronique. Au regard des réponses et justifications apportées dans le mémoire, le dossier de réalisation et son étude d'impact actualisée n'ont pas été modifiés. L'étude d'impact a également fait l'objet d'avis des collectivités concernées à savoir la ville de Nice (délibération du Conseil municipal n°2.1 séance du 14 avril 2023) et la Métropole Nice Côte d'Azur (délibération du Conseil métropolitain n°8.3 séance du 27 mars 2023) qui ont toutes deux émis un avis favorable.

L'étude d'impact actualisée fait partie intégrante du dossier de réalisation. Les mesures ERC précisées au stade du dossier de réalisation apparaissent dans un tableau synthétique aux pages 224 à 229, et détaillées par thématique aux pages 143 à 223. Il s'agit des prescriptions que le maître d'ouvrage s'engage à respecter ainsi que les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, à réduire celles qui ne peuvent être évitées et à compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. L'étude d'impact actualisée précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine sur ce même tableau aux pages 230 à 231.

V. Etapes passées de la procédure de réalisation

Conformément à l'article R.311-7, le projet de dossier de réalisation, et notamment son projet de programme des équipements publics, a obtenu l'accord des personnes publiques sur le principe de la réalisation d'équipements relevant habituellement de leur compétence, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement :

- La Ville par la délibération n°2.5 du conseil municipal du 13 octobre 2022 ;
- La Métropole par délibération n°22.3 du conseil métropolitain du 6 octobre 2022.

Conformément au droit en vigueur, le projet d'aménagement de ZAC Grand Arénas à Nice est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique (ci-après PPVE) prévue à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement et précisée notamment à l'article R. 123-46-1 du même Code, qui est ouverte et organisée par Monsieur le Préfet. La procédure de participation du public par voie électronique au stade du dossier de réalisation s'est déroulée du 16 juin 2023 au 19 juillet 2023 inclus.

Conformément à l'arrêté du 1 juin 2023, le dossier soumis à la PPVE était disponible sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes, et une actualité a été mise en ligne sur le site internet de l'EPA. A l'issue de cette procédure, une observation a été formulée pour interroger

l'EPA sur deux thématiques concernant :

- La communication des hauteurs maximales des bâtiments au sein de la ZAC ;
- La prise en compte du risque de tassements différentiels rencontré dans le secteur pour la conception des futurs projets voisins

Cette observation n'a pas impliqué de modification du projet de dossier de réalisation dans la mesure où le paramètre de hauteur est suffisamment décrit au regard de l'avancement des études sur le secteur, et que la prise en compte des risques de tassements relève de la conception des programmes immobiliers et non des aménagements d'espaces publics définis dans le dossier de réalisation de la ZAC.

La synthèse de la procédure qui résume les réponses apportées, est en ligne sur le site internet de la préfecture et de l'EPA, pendant une durée minimale de trois mois.

VI. Justification de la décision d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas

La ZAC Grand Arénas vise à répondre à plusieurs enjeux.

Tout d'abord, ce projet s'inscrit dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), qui identifie la plaine du Var comme « secteur stratégique » par l'ensemble des collectivités et par l'État, pour son développement écologique, économique et social. En 2008, l'État a conféré au projet d'aménagement et de développement de la plaine du Var le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN) pour la mise en place de 3 objectifs majeurs :

- Restaurer, préserver, valoriser un territoire contraint et altéré.
- Aménager durablement un territoire stratégique, mais désordonné.
- Impulser une forte dynamique économique et sociale à l'ensemble du territoire métropolitain.

La ville de Nice fait face à un besoin croissant en logement et immobilier d'entreprise, qui se confronte à une pénurie de foncier mobilisable. L'objectif est de relancer l'économie azurienne par sa diversification, de pouvoir ainsi créer des emplois et pour ce faire, de pouvoir loger convenablement des actifs. Pour que ce développement se fasse de la manière la plus durable possible, il s'agit notamment de proposer des opérations denses et mixtes et donc moins consommatrices d'espaces que ce qui s'est fait jusqu'à maintenant ; à proximité immédiate des transports en commun pour limiter les déplacements, et rendre ces quartiers attractifs en mixant les fonctions de manière à créer des pôles de vie, favorisant ainsi l'économie circulaire, les courtes distances et la mixité sociale.

S'ajoute à cela le fait que cette zone particulièrement fragmentée est aujourd'hui composée notamment de parkings en nappe juxtaposés à un Marché d'intérêt national (MIN), ne permettant pas une urbanisation rationnelle des espaces. Dans une stratégie territoriale durable, la densification et la désimperméabilisation de ce quartier apparaît comme évidente à l'échelle métropolitaine.

Face à ces constats, le secteur de l'Arénas est considéré comme le plus adapté pour répondre à ces enjeux, permettant d'accueillir un quartier d'affaires et plus globalement pour un réaménagement urbain, en sa qualité d'entrée de ville particulièrement bien connectée au niveau local, régional via ses connexions ferroviaires, et à l'international via le deuxième aéroport de France. L'objectif du projet est de faire du Grand Arénas un vrai morceau de ville en créant un quartier mixte autour d'un pôle d'échanges multimodal structurant pour l'éco-vallée et pour l'ensemble de l'aire Niçoise.

Pour accompagner ce développement et réunir les conditions de réussite d'un tel projet, environ 11 ha d'espaces publics seront aménagés afin de créer du lien entre les espaces au sein de la ZAC et les quartiers environnants. Ce travail passe notamment par l'aménagement de cheminements apaisés, le développement d'usages plus urbains (déambulation piétonne et cycle, vie de quartier), ainsi que par une ambiance paysagère soutenue.

La ZAC porte des ambitions environnementales fortes, avec des impacts positifs sur le territoire notamment :

- une désimperméabilisation massive du quartier aujourd'hui imperméabilisé à plus de 95 %, via notamment la mise en œuvre d'espaces publics et d'ilots résilients au risque inondation et pluvial,
- une mixité programmatique pour rapprocher emplois et logements, à proximité immédiate des transports en communs,
- des constructions bas carbone et des matériaux bio et géosourcés,
- des coefficients de biotope majorés pour le verdissement du quartier ; des entités paysagères fortes structurant le quartier (détaillé ci-après),
- une lutte contre les ilots de chaleur urbains;
- un mix énergétique ayant massivement recours aux énergies renouvelables, notamment par la mise en œuvre d'une boucle d'eau tempérée.

Par ailleurs, le projet a cherché dans sa conception à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être ni évitées ni réduites. Ainsi, les incidences notables du projet sur l'environnement ont été identifiées au sein de l'étude d'impact, laquelle a été actualisée au stade du dossier de réalisation. Les incidences notables principales sont mentionnées au sein du IV.d du présent exposé des motifs.

L'annexe n°3 à l'arrêté approuvant le programme des équipements publics de la ZAC mentionne les incidences notables du projet au regard des différents enjeux, leur intensité les mesures ERC associées, les modalités de suivi et les effets résiduels le cas échéant. La mise en balance des impacts positifs du projet avec les effets résiduels sur l'environnement permet de confirmer l'intérêt de l'opération.

La synthèse des incidences notables du projet et des mesures environnementales prescrites pour minimiser ces effets est définie à l'étude d'impact actualisée au stade du dossier de réalisation de la ZAC aux pages 224 à 231. Parmi ces mesures destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, figurent notamment :

- Des mesures d'évitement comme :
 - o Une prise en compte dès la phase de conception de l'enjeu inondation via un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble (SCHAE) du Grand Arénas répondant aux prescriptions du PPRI, qui réduit même la vulnérabilité du secteur pour la protection des biens et des personnes. Une nouvelle modélisation a été réalisée afin d'intégrer les évolutions du site et recalculer en conséquence les hauteurs d'eau théorique en cas de rupture ou de submersion des digues, pour vérifier qu'elles restent conformes aux cotes d'implantation définie au PPRI
 - o Une étude AQUAVAR portant sur l'évaluation de l'impact de l'aménagement du grand Arénas sur la ressource en eau souterraine a été réalisée.
 - o La gestion des eaux pluviales dès la phase de conception des espaces publics et des programmes immobiliers
 - o L'identification des espèces végétales envahissantes à retirer du site et sélection de la palette végétale.
- Des mesures de réduction comme :
 - o Une diminution des débits d'eaux pluviales vis-à-vis de la situation actuelle qui permet de réguler des débits rejetés en aval du projet à 30 l/s/ha intercepté par une collecte gravitaire (noues paysagères, bassin de gestion des eaux pluviales intégrés), permis aussi par une augmentation significative des espaces verts.
 - o La réduction des impacts sur la ressource en eau notamment via :
 - La réalisation des travaux de terrassement pendant la période de basses eaux ;
 - Des mesures de gestion du risque de pollutions des eaux de ruissellement en phase chantier et en phase d'exploitation ;
 - L'utilisation à privilégier des espèces méditerranéennes.

- La réduction des impacts de chantier (sur la qualité de l'air, le cadre de vie, les eaux,...) via le respect de la charte « chantier vert », et par l'application du Référentiel Écovallée Qualité, et notamment :
 - La prise en compte de la topographie du site avec une attention particulière portée sur la gestion des déblais pollués via la mise en place d'un chantier à faible nuisance. Un plan de gestion, ainsi qu'une analyse des possibilités de réemplois de remblais d'origine locale seront mis en place ;
 - Des mesures de gestion des émissions de poussières du chantier et de ses abords, notamment en limitant les impacts liés au trafic ;
 - Des mesures visant à réduire les risques industriels et à sensibiliser les travailleurs et usagers du site.
 - Des mesures visant à améliorer la qualité de l'air à chaque étape du projet, avec à termes :
 - Une organisation des circulations internes au profit des mobilités douces et un cadre de vie apaisé, accentué par la présence de végétalisation aux abords des voiries ;
 - La limitation de la vitesse pour les véhicules motorisés.
 - Des mesures visant à améliorer l'ambiance acoustique du projet en phase chantier via la charte de chantier vert, mais aussi à termes puisque les bâtiments du projet projetés devront satisfaire aux objectifs d'isolement acoustiques définis dans l'étude.
 - Une étude trafic qui a abouti à un plan de circulation visant à réduire la place de la voiture et avoir une circulation apaisée au sein de la ZAC, via :
 - Un schéma de circulation permettant d'apaiser la circulation au cœur de la ZAC et d'éviter les mouvements de transit
 - Le développement des dessertes en transports en commun du quartier ;
 - L'aménagement d'espaces publics de qualité pour les modes doux.
 - Une désimperméabilisation importante via la réalisation de surfaces d'espaces verts et l'intégration de systèmes alternatifs (toitures végétalisées) qui vise la création de 41% de pleine terre sur les 41ha d'emprise de la ZAC.
 - La densification du site proposant une compacité et des mixités urbaines tout en prenant en considération la démarche paysagère et environnementale.
 - Une stratégie visant à réduire l'empreinte énergétique et l'impact sur la biodiversité via :
 - La prise en considération des éléments bioclimatiques du site pour développer un projet durable, permettant la réduction des îlots de chaleur ;
 - Le choix des espèces végétales utilisées dans les espaces verts ;
 - La maîtrise de l'éclairage.
 - La réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables. Un réseau d'eau tempérée permettra de fournir de manière différenciée les besoins de chaleur, de climatisation ou de rafraîchissement selon les typologies. Le fonctionnement des pompes à chaleur pourrait également être en partie couvert par la mise en place de panneaux photovoltaïques.
- Des mesures de compensation comme :
- Une démarche de valorisation des sols avec les ZAC Méridia et Parc Méridia.
 - La rétention des eaux pluviales.
 - Une réorganisation et requalification du tissu urbain permettant une meilleure lisibilité des espaces et des fonctions associées. Près de 1300 arbres seront plantés sur les 4 ha d'espaces verts aux ambiances méditerranéennes. L'augmentation de la pleine terre permettra de réduire l'imperméabilisation du site et limiter les îlots de chaleur

L'application et le suivi des mesures sera assuré, au travers des exigences contractuelles imposées aux constructeurs via le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la ZAC, les fiches de lot, et par l'obligation de satisfaire à un niveau Excellent ou à minima Très Performant du Référentiel Écovallée Qualité, évalué dans le cadre de l'instruction des permis de construire, et au travers duquel le porteur de projet s'engage notamment à :

- La désignation d'un référent environnement pour assurer la bonne mise en œuvre et le suivi du cadre de référence et des objectifs fixés dans le cadre de l'opération ;

- Des auto-évaluations périodiques du projet ainsi qu'un bilan de l'opération à la livraison et 2 ans après, suivant l'application de la charte chantier propre et l'application du référentiel ;
- Le suivi écologique du site pendant et après livraison ;
- Des mesures acoustiques (en façade des habitations riveraines) et de qualité de l'air (extérieur et à l'intérieur des bâtiments) afin de vérifier le respect des niveaux acoustiques réglementaires ;
- Une étude thermique et énergétique des bâtiments et un bilan sur les performances du projet ;
- Un suivi des critères environnementaux tels que la qualité des eaux pluviales rejetées, de la consommation en eau potable, des niveaux d'eaux souterraines, des déchets et de leur valorisation ainsi que des sources de pollutions liés au transport de matières dangereuses et des ouvrages de rétention des pollutions accidentelles ;
- Le suivi du report modal ainsi qu'un suivi socio-économique.

En conclusion, la procédure de réalisation a été respectée.

En effet, la ZAC et son étude d'impact ont été actualisés au stade d'avancement du projet tout en prenant en considération les remarques formulées par l'autorité environnementale. Ces éléments ont été soumis à la participation du public par voie électronique ; les nombreuses observations, formulées tout au long de la conception du projet au travers des différentes rencontres et par le biais des supports mis à disposition, ont été prises en compte et évaluées. Enfin, le projet et son étude d'impact ont recueilli les avis des autorités environnementales (Préfet de Région au stade création, l'AE-IGEDD au stade réalisation) et les avis favorables des partenaires et collectivités concernées (la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur) ; le programme des équipements publics a recueilli les accords de ces collectivités par voie délibérative ; le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°2023-025 du conseil d'administration de l'EPA le 29 novembre 2023, ainsi que de la ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur, par voie délibérative, respectivement les 17/03/2024 et 20/02/2024.

Par conséquent, le travail réalisé par l'EPA et ses partenaires, le processus de participation du public par voie électronique, le résultat de l'étude d'impact, le dossier de réalisation et son programme des équipements publics ainsi que les avis émis, à la fois par les collectivités concernées et par les autorités environnementales, permettent de justifier la décision d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC « Grand Arénas » à Nice.

Fait à Nice, le

05 AVR. 2024

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4881

Hugues MOUTOUH