



PREFET DES ALPES-MARITIMES

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

PROJET DE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « GRAND ARENAS » SUR LA COMMUNE DE NICE

1. A titre liminaire : éléments de contexte

L'opération se situe sur la commune de Nice (06000), au sud-ouest de la commune.

Les objectifs portés par l'EPA et partagés avec la Ville et les partenaires sont de faire du Grand Arénas un véritable démonstrateur en matière de construction durable et d'aménagements paysagers qualitatifs. Le projet urbain 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) avec des fonctionnalités inhérentes aux zones de faubourg aéroportuaire (parking, hôtellerie), ceci dans l'objectif de créer un morceau de ville qualitatif et animé 7 jours sur 7, 24h sur 24.
- 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 d'ici 2027 le futur Parc des Expositions et des Congrès international (PEC), en lieu et place du MIN déplacé.

Le quartier du Grand Arénas se compose de deux périmètres opérationnels distincts, dont la première phase a été engagée depuis juillet 2013 via le Pôle d'Echanges Multimodal Nice-Aéroport sur 8ha environ 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.

D'autre part, 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 « ZAC Grand Arénas » sur 41 ha environ. **C'est sur ce périmètre que porte la présente procédure.**

La ZAC a été créée suite à la mise en œuvre d'une procédure, comportant notamment une phase de concertation préalable. 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. La période de concertation préalable s'est déroulée du 15 mars au 30 avril 2012 inclus. Par sa délibération n°2012-008 en date du 20 juillet 2012, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Grand Arénas.

Le projet est soumis à évaluation environnementale systématique au titre du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement (rubrique 33 à la date de l'arrêté de création de ZAC puis rubrique 39 au stade du dossier de réalisation). 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. Cet avis a donné suite à un mémoire en réponse rédigé par l'EPA.

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 Communautaire de la Métropole Nice Côte d'Azur a donné un avis favorable à la création de la ZAC Grand Arénas. Le dossier de création de la ZAC a été mis à disposition du public du 24 juillet au 12 juillet 2013. Cette mise à disposition a donné lieu à un bilan.

La ZAC Grand Arénas a été créée par arrêté Préfectoral du 6 août 2013.

Le projet d'aménagement est aujourd'hui au stade de la procédure de réalisation. De ce fait, l'étude d'impact a été actualisée sur la base des études techniques et urbaines approfondies et stabilisées permettant de définir un projet de programme des équipements publics (ci-après PEP) inclus dans un projet de dossier de réalisation. Cette actualisation intervient en application de l'article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement dans la mesure où la réalisation du projet est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations et que les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées et appréciées avant création de la ZAC.

Plusieurs éléments ont été questionnés pour adapter le projet aux enjeux actuels, 10 ans après les premières études. Les grands principes définis au stade du dossier de création de la ZAC sont maintenus au stade du dossier de réalisation. Une reprise du schéma de composition a été opérée avec pour objectif d'intégrer le futur quartier dans un milieu paysager plus qualitatif, en proposant des espaces publics et une trame viaire apaisés et interconnectés, tirant partie des différents modes de transports tout en laissant plus de place aux modes de déplacements doux.

Sur environ 40,5 hectares, la ZAC prévoit la réalisation d'environ 510 000 m² de surface de plancher (SDP), comprenant 280 000 m² d'offre tertiaire composée de bureaux et d'un parc des Expositions et des Congrès, 130 000 m² de logements dont 30% de logements locatifs sociaux, 56 000 m² d'équipements en lien avec l'offre de transports du quartier, ainsi que 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité.

L'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas a fait l'objet d'un avis des collectivités concernées, à savoir la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur, respectivement en date du 14 avril et 27 mars 2023, ainsi qu'un avis de l'autorité environnementale représentée par l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable (ci-après Ae-IGEDD) en date du 11 mai 2023, qui a donné lieu à une réponse de la part de l'EPA.

L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur, ainsi que la réponse de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale sont accessibles sur le site internet de l'EPA à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/actualites/procedure-de-realisation-de-la-zac-grand-arenas>

Le projet de dossier de réalisation est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique avant son approbation, en application notamment des articles L. 123-19 et L. 123-19-1 II du Code de l'environnement. Cette procédure doit être organisée avant l'approbation du programme des équipements publics par le Préfet. L'arrêté approuvant le programme des équipements publics de la ZAC est l'autorisation au sens du Code de l'environnement, c'est-à-dire la décision de l'autorité compétente qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet.

2. Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique (du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus)

Conformément aux articles L. 123-19 et L. 123-19-1 II du Code de l'environnement, la présente synthèse fait suite à la participation du public par voie électronique qui a eu lieu du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus relativement à la réalisation de la ZAC Grand Arénas à Nice.

Par arrêté n°2023-376 en date du 1^{er} juin 2023, le Préfet des Alpes-Maritimes a défini les modalités de cette procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus. En effet, il incombe au Préfet en tant qu'autorité compétente pour approuver le programme des équipements publics de la ZAC, d'ouvrir et

d'organiser la participation du public par voie électronique.

Un avis préfectoral préalable à la participation du public par voie électronique a été communiqué au moins 15 jours avant la date de démarrage de la participation du public par voie électronique, conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 II du Code de l'environnement. Ce dernier a été diffusé sur les sites internet de la Préfecture et de l'EPA. Il a été affiché en mairie de Nice, dans les locaux de la Préfecture et ceux de l'EPA, ainsi que sur le site de la future opération. Enfin, l'avis a également été publié dans deux journaux : Nice Matin et Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes.

Le dossier mis à la disposition du public était composé des pièces suivantes :

- La notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique, son déroulement et les étapes qui suivent.
 - Stade réalisation
- L'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la ZAC comprenant son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable (IGEDD) au stade du dossier de réalisation, ainsi que le mémoire en réponse associé rédigé par l'EPA ;
- Les avis favorables par voie de délibération de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur sur l'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Grand Arénas ;
- Les avis par voie de délibération de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur approuvant le projet de programme des équipements publics de la ZAC et les modalités d'incorporation dans le patrimoine des équipements relevant de leurs compétences respectives.
 - Stade création
- L'étude d'impact initiale dans le cadre du dossier de création de la ZAC comprenant son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale au stade du dossier de création de la ZAC alors représentée par le Préfet de Région, ainsi que le mémoire en réponse associé, rédigé par l'EPA ;
- Le bilan de la concertation préalable mis en place au stade du dossier de création ;
- L'avis favorable par voie de délibération de la part de la Métropole Nice Côte d'Azur sur le dossier de création de la ZAC ;
- Le bilan de la mise à disposition du dossier de création de ZAC ;
- L'arrêté préfectoral portant création de la ZAC ;

Ce dossier a pu être téléchargé sur le site Internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Participation-du-public-par-voie-electronique/PPVE-projet-de-realisation-de-la-ZAC-Grand-Arenas>

Et une actualité était disponible sur le site internet de l'EPA à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/>

Au cours de cette procédure, le public a pu faire part de ses observations et propositions par voie électronique à l'adresse suivante : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Le public pouvait demander la consultation papier du dossier conformément aux dispositions de l'article D. 123-46-2 du Code de l'environnement.

Toute information sur le projet pouvait être demandée auprès de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var, qui est la personne publique à l'initiative de la ZAC :

- au sein de ses bureaux situés au 4^{ème} étage de l'immeuble Plaza, 455 Promenade des Anglais, 06200 Nice
- par mail : concertation@epa-plaineduvar.com
- par téléphone : 04 93 21 71 00

- **Nombre et nature des observations et propositions formulées par le public**

Dans le cadre de cette consultation, une (1) observation a été déposée par voie électronique par une (1) personne.

- **Thèmes abordés**

L'observation porte sur les thèmes suivants :

- La présentation des hauteurs des bâtiments de la ZAC
- La prise en compte dans le projet des problèmes de tassement différentiels rencontrés sur le chantier de l'avant-scène

3. Synthèse des observations et propositions formulées par le public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte

L'observation formulée dans le cadre de cette participation du public a été synthétisée et organisée par thème. Cette remarque ainsi que la réponse associée sont annexées à la présente synthèse.

Toutefois, cette observation n'a pas donné lieu à une modification du projet ni du projet de programme des équipements publics au stade du présent dossier de réalisation.

Thème n°1 : La présentation des hauteurs des bâtiments de la ZAC

La contribution questionne l'EPA concernant la communication des hauteurs maximales des bâtiments au sein de la ZAC

En tant qu'aménageur, l'EPA assure la maîtrise d'ouvrage des futurs voiries et espaces publics du quartier inscrits dans le projet de programme des équipements publics. A ce titre, il lui appartient de définir les côtes d'implantation des futurs îlots, c'est-à-dire les hauteurs minimales des rez-de-chaussée. La définition précise des programmes immobiliers sera quant à elle assurée par les constructeurs dans le cadre des différents permis de construire qui seront déposés préalablement à chaque chantier et en respectant les différentes règles qui s'imposent.

Ainsi, il n'est pas possible d'indiquer à ce stade la hauteur précise et l'épannelage des futurs bâtiments du quartier. La hauteur des bâtiments devra respecter notamment le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain applicable et des servitudes radioélectriques imposées par la proximité du radar de l'aéroport.

Pour autant, afin d'évaluer les incidences globales des aménagements et constructions du futur quartier, une étude de capacité a été menée à l'échelle de l'ensemble du quartier, tenant compte des contraintes sus mentionnées, et permettant d'évaluer la constructibilité globale et par îlot programmée sur la ZAC.

L'épannelage des îlots de la ZAC pourrait ainsi osciller entre R+4 et R+15, avec une moyenne à R+9.

L'analyse des permis de construire porte une attention particulière sur les co-visibilités, notamment pour les logements, afin de les limiter.

Cette observation n'implique pas de modification du projet dans la mesure où ce paramètre de hauteur est suffisamment décrit au regard de l'avancement des études sur le secteur. Les hauteurs ont néanmoins été estimées et prises en compte dans l'évaluation et la conception du projet urbain de la ZAC Grand Arénas à Nice.

Thème n°2 : La prise en compte dans le projet des problèmes de tassement différentiels rencontrés sur le chantier de l'avant-scène

La contribution questionne l'EPA concernant la prise en compte du risque de tassements différentiels rencontrés dans le secteur pour la conception des futurs projets voisins

Il est important de préciser qu'aux termes des dispositions de l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme, la zone d'aménagement concerté est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. L'aménageur, ici l'EPA, réalisera les espaces publics conformément au futur programme des équipements publics, il procédera le cas échéant à la cession des fonciers dans le périmètre de ladite zone.

En l'occurrence l'EPA n'est pas constructeur des futurs programmes immobiliers de la ZAC mais en charge de l'aménagement du futur quartier.

A ce titre, l'EPA transmettra aux futurs acquéreurs des lots à bâtir, au moment de la vente de ces terrains, l'ensemble des informations dont il aura connaissance notamment sur la nature des sols dans le périmètre de la ZAC. Il incombera aux acquéreurs d'étudier, préciser et tenir compte de ces informations dans leurs choix de conception des bâtiments. Ces informations sont par nature et contenu insuffisantes pour permettre d'arrêter les principes de fondation d'un projet de construction et doivent être complétées par des études plus approfondies qui ne peuvent être menées qu'en lien avec l'ouvrage projeté (hauteur, gabarit, descentes de charges, etc.) et donc les études de conception diligentées par l'acquéreur du lot à bâtir. En ce sens, des sondages complémentaires dans le cadre des études géotechniques de projet (G2 PRO selon la norme NF P 94-500) pour chaque programme immobilier devront être réalisés par les futurs opérateurs, avec les éclairages techniques de leur propres équipes de maîtrise d'œuvre, et permettront de vérifier, de préciser et d'adapter les recommandations de principe faites dans le cadre de l'étude géotechnique préalable G1 et PGC produite par l'EPA (principes généraux de construction selon la Norme NF P 94-500), notamment afin de statuer sur les modes de fondation adaptés à prévoir pour chacun des projets en fonction de leur implantation et de leurs descentes de charges notamment, en fonction de l'amplitude des tassements.

Cette observation n'implique pas de modification du projet dans la mesure où elle concerne la phase de conception des bâtiments, qui ne concerne pas le dossier de réalisation de la ZAC.

Pièce-jointe :

- Registre des observations et propositions

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

**PROJET DE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTÉ (ZAC) « GRAND ARENAS » SUR LA COMMUNE DE NICE**

ANNEXE

Justine RENAUX

À: DDTM 06/SAT (Service d'Appui aux Territoires) emis par GAZAN Isabelle - DDTM 06/SAT
Objet: RE: [INTERNET] Consultation Grand Arenas

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Consultation Grand Arenas

Date : Mon, 19 Jun 2023 15:08:05 +0200

De : > [REDACTED]

Répondre à : [REDACTED]

Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Bonjour,

Futur résident dans l'immeuble Avant-Scène au sein du Grand Arenas, j'aurais quelques questions dans le cadre de la consultation publique sur la ZAC.

Tout d'abord, il me semble que les hauteurs maximales prévues pour les différents lots ne sont pas indiquées dans le dossier.

Les valeurs indiquées sur le plan de nivellement du projet, indiqué dans certains de vos documents, sont malheureusement illisibles.

Aussi, j'aurais souhaité savoir si les problèmes de tassements différentiels rencontrés actuellement sur le chantier de l'avant-scène ont bien été intégrés dans la planification des futurs projets voisins.

En effet, nous nous inquiétons de la proximité directe d'un autre bâtiment (le lot 2.5) et son impact sur l'affaissement déjà entamé de notre immeuble.

Enfin, le promoteur Quartus étant plutôt discret dans sa communication, nous aimerions savoir quelles sont les informations de l'EPA concernant les causes et les responsabilités réelles dans l'arrêt du chantier causant un report d'au moins **2 ans** de la livraison de notre résidence principale.

Merci d'avance de votre aide.

Bien cordialement,

[REDACTED]
06 [REDACTED]