



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Paris, le 26 septembre 2024

Autorité environnementale

Nos réf. : AE/24/845

Courriel : ae.igedd@developpement-durable.gouv.fr

**Le Président de l'Autorité
environnementale**

à

**Monsieur le directeur délégué de
territoire Côte d'Azur**

Quartus Ensemblier urbain

Objet : construction d'un programme mixte immobilier d'activités et de logements au sein de la Zac Nice Méridia sur le lot 3.3, sur la commune de Nice (06)
Recours à l'encontre de la décision n° F-093-24-C-0099 du 10 juillet 2024 (examen au cas par cas)

Par courrier reçu le 5 août 2024, vous avez adressé à l'Autorité environnementale (Ae), un recours à l'encontre de la décision n° F-093-24-C-0099 du 10 juillet 2024 portant sur la construction d'un programme mixte immobilier d'activités et de logements au sein de la Zac Nice Méridia sur le lot 3.3, sur la commune de Nice (06), prescrivant l'actualisation de l'étude d'impact de la Zac à l'occasion de ce programme.

L'opération est située au sein de l'opération d'intérêt national (OIN) « Eco Vallée », d'une superficie de 10 000 ha, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Plaine du Var », qui a abouti en 2014 à la création de la Zac Nice Méridia dont l'établissement public d'aménagement Nice Ecovallée est l'aménageur. L'opération est une composante de la Zac Méridia et constitue son lot 3.3.

Le projet de la Zac Méridia a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont la dernière actualisation, correspondant au dossier de réalisation, a été présentée en juillet 2014, et d'un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale le 2 octobre 2014.

L'opération consiste en la réalisation d'un projet immobilier mixte d'une surface de plancher d'environ 17 650 m² sur un terrain de 6 563 m². Elle comprend la démolition de bâtiments existants et la construction de logements, de bureaux, d'une surface pour activité automobile



Autorité environnementale

(vente et réparation), d'une aire de livraison et d'un espace de logistique, de parkings et de services divers. Les futurs bâtiments comprennent un socle commun, présenté dans le dossier comme « tourné autour de la voiture (parking, concessionnaire, logistique) », constitué d'un parking sur six niveaux (du R-1 au R+5), avec au total 720 places de stationnement dédiées aux futurs habitants des logements et de la Zac en place attribuée (516 places), aux futurs clients du concessionnaire automobile (154 places), ainsi qu'aux futurs usagers des bureaux (50 places).

Au-dessus de ce socle commun, l'opération comprend :

- un bâtiment dédié aux bureaux à l'ouest sur quatre étages,
- trois bâtiments dédiés aux logements à l'est, allant de R+6 à R+9, pour environ 90 unités dont 30 % à vocation sociale.

Un jardin végétalisé sera créé en toiture du socle commun, des espaces de pleine terre d'une surface totale de 1 215 m² seront aménagés autour des bâtiments consacrés aux logements, les toitures seront équipées de panneaux photovoltaïques sur une surface totale de 600 m².

Les bâtiments seront accessibles par l'avenue Robert Maraval et l'avenue du docteur Victor Robini et une future voie sera créée pour permettre l'accès au projet depuis l'est.

Les travaux d'aménagement du lot 3.3 se dérouleront sur deux phases de 48 mois de chantier chacune, avec à chaque fois 12 mois de gros œuvre.

La décision contestée rappelle les sensibilités environnementales attachées au projet :

- l'opération est située sur la commune de Nice :
 - au sein de la zone UPn du PLU métropolitain, correspondant aux zones urbaines à destination des projets,
 - au sein du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Nice-Cannes-Mandelieu, en zone de probabilité de crue faible, dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (fiabilité forte), il n'est pas situé au sein du zonage du PPRI de Nice,
 - dans une zone d'aléa moyen face au risque de retrait-gonflement des argiles,
 - à 530 m du site Natura 2000 « Basse Vallée du Var » (zone de protection spéciale, identifiant n° FR9312025) et de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II « Le Var » (identifiant n° 930020162).

La décision contestée tient compte des caractéristiques de l'opération et des mesures destinées à éviter ou réduire ses incidences, notamment :

- un diagnostic est prévu afin de déterminer les informations relatives aux produits, équipements, matériaux et déchets attendus de la démolition des bâtis existants, en vue de leur réemploi ou à défaut de leur valorisation,
- l'opération est implantée sur un terrain entièrement artificialisé et n'aura pas d'impact sur les habitats naturels, la faune et la flore ; du fait de l'urbanisation préexistante du secteur, le projet n'a pas de lien avec le site Natura 2000 situé à proximité,
- les eaux pluviales seront traitées à l'aide d'un dispositif de rétention à la parcelle avant rejet, avec mise en place d'un bassin de rétention,
- les eaux usées seront collectées et raccordées au réseau public existant et seront acheminées vers la station d'épuration Nice Haliotis d'une capacité de 623 000 équivalent-habitants et où des travaux de modernisation sont en cours pour une mise en service à l'horizon 2030 avec un objectif de 680 000 équivalents habitants ; ces travaux de modernisation de la station d'épuration ne sont pas nécessaires au regard de sa capacité à absorber les eaux usées du projet du lot 3.3, ou plus largement de la Zac,

- l'emprise projet est concernée par le bruit émis par le boulevard du Mercantour, classé catégorie 2, au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, et l'avenue du docteur Victor Robini qui est classée catégorie 5,
- concernant les nuisances sonores en phase travaux :
 - les lots déjà livrés au sein de la Zac se situent pour les plus proches à environ 120 m du lot 3.3, le niveau sonore pourrait atteindre selon le dossier 74 dB(A) dans l'air au niveau des premiers bâtiments,
 - au niveau de deux secteurs situés au sud de l'autre côté de l'avenue du Docteur Robini en cours de travaux, le niveau sonore des travaux dans l'air au niveau des premiers bâtiments à environ 40 m pourrait être de l'ordre de 85 dB(A),
- concernant les nuisances sonores en phase d'exploitation, des protections de façade complémentaires seront nécessaires avec des niveaux pouvant aller, selon les premières études réalisées, jusque 35 dB pour les logements (malgré le positionnement en retrait de ces bâtiments par rapport aux voies publiques) et jusque 42 dB pour les bureaux,
- l'opération sera à l'origine d'émissions lumineuses (éclairage des extérieurs, des logements, des bureaux et des commerces),
- concernant la pollution des sols, l'étude historique a permis de mettre en évidence la présence d'activités passées de casse automobile et de garage depuis 1985 au droit du site et démontré la présence de sources potentielles de contamination dans les sols liées à ces activités ainsi que la présence suspectée de remblais anthropiques,
- suite aux études de pollution des sols réalisées, il est notamment prévu :
 - la purge d'une zone source identifiée en hydrocarbures, avec réalisation d'investigations complémentaires pour affiner les volumes de terres impactées,
 - la mise en place d'un recouvrement pour les terres restant en place par au moins 30 cm de terres végétale saine, d'un enrobé ou d'une structure de recouvrement,
- concernant les émissions de gaz à effet de serre (GES), l'impact est qualifié de faible et il est prévu de développer l'utilisation d'énergie renouvelable, la réutilisation des eaux grises, d'agir au niveau de la conception des bâtiments et de l'aménagement paysager, étant noté qu'il n'est pas fourni de première estimation des émissions de l'opération et que ces émissions n'avaient pas non plus été évaluées lors de la réalisation de l'étude d'impact en 2014,
- la conception de l'opération intègre l'objectif de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain (sols végétalisés, absence de climatiseurs, aménagements favorisant la circulation de l'air, etc.),
- l'aménagement du parking en silo mutualisé pour l'ensemble des futurs habitants du secteur (du lot 3.3 et de la Zac) a été dimensionné en appliquant le ratio de 1,2 places de stationnement par logement prévu par le PLU,
- en phase d'exploitation, du fait de la création de logements, de commerces et de bureaux, le projet sera à l'origine de nouveaux trafics ; le trafic engendré par le lot 3.3 a été pris en considération dans les données de l'étude trafic de la Zac qui conclut à un impact limité sur le trafic.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation d'une évaluation environnementale sont explicités dans la motivation de la décision contestée ; ils concernent notamment :

- la gestion des eaux pluviales,
- la gestion de la pollution des sols,
- les incidences en termes de nuisances sonores et la définition de mesures d'évitement et de réduction pour la phase chantier et la phase exploitation,
- les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre et la définition de mesures d'évitement et de réduction pour la phase chantier et la phase exploitation,
- la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain.

Les éléments transmis dans le cadre du recours comportent de nouvelles informations sur l'opération portant en particulier sur les incidences en termes de nuisances sonores et d'émissions de gaz à effet de serre et les mesures d'évitement et de réduction pour la phase chantier et la phase d'exploitation pour ces deux thématiques.

Concernant la gestion des eaux pluviales et de la pollution des sols ainsi que la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain, le dossier explicite davantage les études effectuées et les mesures prévues.

Par rapport à l'état actuel qui est quasi-entièrement minéralisée sans aucune surface végétalisée, il est prévu la création d'espaces de pleine terre d'une surface de 1 215 m² et de recouvrir certaines toitures terrasses par 80 cm de terre (820 m²) et d'autres par 40 cm de terre (920 m²). Compte tenu de l'impossibilité d'infiltrer hors espace de pleine terre, les eaux pluviales issues des surfaces aménagées seront donc collectées et écrêtées par cinq bassins en toiture et un bassin enterré, puis rejetées au réseau public à débits régulés.

Pour la pollution des sols, l'attestation établie par la société SOCOTEC le 29 juillet 2024 confirme que les études menées ont été réalisées selon les règles de l'art, qu'elles sont suffisantes et qu'elles permettent de garantir la compatibilité sanitaire du site au vu de son aménagement futur.

Pour l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'opération intègre, outre la transplantation de trois palmiers existants, la plantation d'une soixantaine d'arbres et des dispositions architecturales adaptées. Le taux moyen d'ombrage est de 60,5 % sur la dalle jardin et de 64,7 % sur la toiture végétalisée.

Concernant la maîtrise des nuisances sonores en phase chantier, compte tenu du phasage des lots, seul le lot 2.5.b, situé au Sud, est susceptible d'être concerné par des nuisances de chantier lors de la construction du lot 3.3. Par ailleurs, plusieurs éléments limitent l'impact potentiel des travaux liés aux constructions sur ce lot 2.5b :

- le programme immobilier envisagé sur le lot 2.5b consiste uniquement en la construction de bureaux, de telle sorte qu'aucun logement n'y sera aménagé,
- au niveau du lot 3.3, la construction sera, pour sa part, scindée en deux phases de 24 mois (avec à chaque fois 12 mois de gros œuvre) qui seront décalées dans le temps, ce qui permettra de limiter l'ampleur des nuisances,
- les futurs bureaux du lot 2.5b ne seront pas livrés avant le premier trimestre 2027, ce qui permettra à la première phase de gros-œuvre sur le lot 3.3 d'être terminée d'ici là,
- le plan d'aménagement de la ZAC prévoit la création d'un jardin public qui mettra à distance du bruit les constructions, dont la livraison est prévue pour 2025.

D'autre part, des mesures sont prévues afin de réduire et de maîtriser les nuisances acoustiques liées à la réalisation du chantier grâce notamment à la mise en œuvre d'une charte « Chantier propre » qui prévoit la réduction et la maîtrise des nuisances sonores causées aux riverains par le chantier, en mettant en place à la fois des actions d'information et d'échange avec les riverains (art. 6.5 de la charte), des actions de sensibilisation des entreprises via un Responsable Environnement Chantier (art. 6.5 et 8.1 de la charte) et des mesures concrètes de réduction des nuisances sonores (art. 8.1 de la charte).

Concernant la maîtrise des nuisances sonores en phase exploitation, une étude acoustique complémentaire a été réalisée en juillet 2024. Les exigences d'isolement minimales des façades définies suite à cette étude sont moins importantes que celles évoquées lors des analyses

initiales produites dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, ce qui témoigne d'une ambiance sonore moins bruyante qu'initialement prévu. Elles varieront entre 30 dB et 34 dB pour le programme de logements à l'Est, et entre 30 dB à 36 dB pour le programme de bureaux à l'Ouest.

Concernant les émissions de gaz à effet de serre, le réemploi des matériaux, en lieu et place de l'utilisation de matériaux nouveaux, permettra d'améliorer le bilan carbone de l'opération. Une étude a été produite en août 2024 afin d'établir un diagnostic précis des matériaux qui seront issus de la démolition en vue de rechercher, proposer et détailler les potentialités de réemploi de ces matériaux.

Les émissions liées aux opérations de construction sont évaluées à 641 kgCO₂e/m² pour le bâtiment A, 778 kgCO₂e/m² pour le bâtiment B, 720 kgCO₂e/m² pour le bâtiment C, 1 070 kgCO₂e/m² pour le bâtiment D et 667 kgCO₂e/m² pour le bâtiment E. Il est prévu d'atteindre les objectifs de la réglementation environnementale 2020 (« RE 2020 ») en ayant recours en particulier à du « béton bas carbone - 20% » sur l'ensemble de l'opération et à des isolants à base de fibres de bois sur les logements. L'utilisation de béton « bas carbone très performant » (avec des objectifs de - 30 % à - 40 % de carbone par rapport à un béton classique) et la substitution d'un maximum de matériaux dits classiques par des matériaux biosourcés, recyclés ou réemployés sont envisagées si nécessaire.

La couverture des besoins en énergie primaire dans le cadre de l'exploitation des futurs bâtiments sera assurée au minimum à 35 % grâce à de l'énergie produite à partir de ressources renouvelables (via le réseau de chaleur et de froid et la production d'électricité photovoltaïque).

L'opération privilégie par ailleurs les modes actifs de déplacement et, plus généralement, ceux qui s'avèrent peu émetteurs de GES (desserte par une piste cyclable, stationnements vélos, vestiaires avec casiers et douches dans le cas des locaux de bureaux, etc.).

Les éléments complémentaires apportés répondent aux motivations de la F-093-24-C-0099 du 10 juillet 2024, ce qui a conduit l'Ae, lors de sa séance du 26 septembre 2024, à décider de retirer la décision précitée et de ne pas soumettre à actualisation l'évaluation environnementale du projet de la Zac Nice Méridia.

Rendue en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, cette décision ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

La présente décision sera publiée sur le site internet de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable.

Le président de l'Autorité environnementale



Laurent Michel