



Autorité environnementale

Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur la construction d'un projet mixte (lot 3.2) avec logements, commerces et bureaux dans le quartier du Grand Arénas à Nice (06)

n° : F-093-22-C-0162

Décision du 13 décembre 2022
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le président de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3-1 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable adopté le 26 août 2020 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la décision prise par la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'avis d'autorité environnementale du 14 juin 2013 sur la création de la ZAC Grand Arénas ;

Vu l'avis d'autorité environnementale du 24 avril 2019 n° 2019-018 sur le pôle d'échanges multimodal TER Nice Saint-Augustin ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F-093-22-C-0162, présentée par la Financière Apsys, relative à la construction d'un projet mixte (lot 3.2) avec logements, commerces et bureaux dans le quartier du Grand Arénas à Nice (06), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 7 novembre 2022 ;

Considérant la nature du projet,

- qui consiste en la création d'un nouveau « marqueur urbain » à travers la construction d'un projet mixte (lot 3.2) alliant logements, commerces et bureaux,
- qui construit 18 467 m² de surface de plancher (immeubles offrant jusqu'à 13 étages) à l'entrée du pôle multimodal Nice Saint-Augustin-Aéroport, dont 236 logements, 1 500 m² de surfaces tertiaires, et un socle actif et commercial de 1 500 m² comprenant une épicerie, un restaurant, une pâtisserie, une micro-brasserie, une brûlerie, un studio de radio, un concept store, un *repair* café, un bar en *rooftop* avec une terrasse et un espace événementiel, et des parkings en souterrain,
- étant précisé que cette opération s'inscrit dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN) « Écovallée Plaine du Var » portée par l'établissement public d'aménagement (EPA) Nice Écovallée, et qu'elle fait partie du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) « Grand Arénas » qui comprend au moins une partie du pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin (cf. avis de l'Autorité environnementale susvisés) ;

Considérant la localisation de l'opération,

- dans le quartier du Grand Arénas à Nice, commune littorale,
- sur un parking imperméabilisé,
- à 1,1 km du site Natura 2000 « Basse vallée du Var » (ZPS) et de l'espace naturel sensible (ENS) « Rives du Var », et à 1,2 km de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II « le Var et ses principaux affluents »,

- à 2 km du site couvert par l'arrêté de protection de biotope (APB) « l'embouchure du fleuve Var (partie terrestre) »,
- dans un secteur concerné par un projet de prévention du bruit dans l'environnement du fait de la proximité (700 m) de l'aéroport,
- dans un secteur exposé aux risques d'inondation par remontée de nappes (en présence d'une nappe superficielle à faible profondeur), par débordement du Var (aléa exceptionnel fort à très fort) et par submersion marine, de séismes et de retrait-gonflement des argiles, et concerné par un plan de prévention des risques d'inondation, mouvement de terrain, feu de forêt et séisme, le dossier précisant que l'opération respectera ces plans,
- à 500 m du captage des Sagnes destiné à l'alimentation en eau potable,
- dans un secteur desservi par deux lignes de tramway ;

Considérant les incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la santé humaine et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ces incidences :

- les impacts du chantier, pris en compte par les mesures usuelles de bonne tenue,
- les impacts du rabattement de la nappe pendant les travaux correspondant à un volume estimé à 200 000 m³ sur sept mois, le dossier précisant que les eaux d'exhaure seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales mais sans donner d'indication sur la capacité de ce réseau à traiter ce volume supplémentaire,
- les impacts de l'exploitation des bâtiments à construire, lesquels bénéficieront d'une conception bioclimatique : matériaux biosourcés, mise en place d'un exosquelette protecteur, création d'un saletre en pleine terre (à Nice, courette intérieure assurant des fonctions de ventilation et de rafraîchissement naturelles), collecte des eaux de pluie pour infiltration dans les espaces végétalisés, logements traversants, etc. tout en précisant qu'il pourra être recouru à un réseau de chaleur et de froid, à de la géothermie, ou à d'autres solutions non précisées à ce stade,
- l'absence d'autres impacts prévisibles sur les milieux naturels, du fait que l'opération prend place sur un parking actuellement entièrement artificialisé et qu'elle reconstitue des espaces de pleine terre et d'accueil de la biodiversité,
- la manière de prendre en compte le risque d'inondation dans un projet augmentant très fortement les enjeux alors qu'il est situé en zone inondable, notamment du fait des crues rapides du Var,
- étant noté que :
 - o le PPRI impose que des constructions dont l'emprise au sol fait obstacle à l'écoulement des eaux sur plus de 50 % de l'unité foncière inondable ne peuvent être autorisées qu'après la traduction réglementaire des résultats des études du schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble (SCHAE), étant précisé que le lot 3.2 est « *conçu pour être étanche* »,
 - o ces études du SCHAE montrent que certaines configurations du secteur Grand Arenas, selon les travaux et l'état d'avancement des aménagements envisagés, conduisent, selon le dossier, à des augmentations importantes du risque d'inondation du fait de l'accroissement significatif du débit transitant sous la voie ferrée en bordure du Var,
 - o cette situation laisse hors d'eau les premiers niveaux, mais le dossier ne caractérise pas les niveaux d'eau susceptibles d'être atteints en sous-sol ou rez-de-chaussée,
 - o selon le dossier, « *en cas de crues du Var, la période critique liée aux débordements est de 10 h permettant largement de mettre en œuvre la stratégie d'intervention des secours* » telle que prévue par le plan communal de sauvegarde, sans préciser s'il s'agit de la durée d'un événement exceptionnel ou du délai entre la pluie exceptionnelle et l'arrivée de la crue sur la ZAC, mais étant, quoi qu'il en soit, établi que le Var présente des crues à dynamique rapide,
 - o la faible qualité des terrains impose la réalisation d'un soutènement étanche en plus du rabattement de la nappe, la mise en place de capteurs et d'observation du comportement des terrains et de l'ouvrage, avec mise en place préalable d'un plan de sauvegarde pour adapter les dispositifs constructifs si nécessaire, ces éléments devant être apportés pour caractériser l'ensemble des incidences du projet,
- étant tenu compte de la notice environnementale jointe au dossier, qui expose les incidences de l'opération et les mesures qui seront mises en œuvre,

- étant souligné que l'opération fait partie de la ZAC « Grand Arénas » dont la création a fait l'objet d'une évaluation environnementale et dont la réalisation fera, le cas échéant, l'objet d'une nouvelle évaluation ;

Concluant que :

au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, la construction d'un projet mixte (lot 3.2) avec logements, commerces et bureaux dans le quartier du Grand Arénas à Nice (06) est susceptible d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe à l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement (Annexe III de la directive susvisée n° 2014/52/UE du 16 avril 2014) ;

Décide :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, la construction d'un projet mixte (lot 3.2) avec logements, commerces et bureaux dans le quartier du Grand Arénas à Nice (06), présentée par la Financière Apsys, n° F-093-22-C-0162, est, en tant qu'opération constitutive du projet de ZAC Grand Arénas, soumise à évaluation environnementale.

L'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC est requise. Les objectifs spécifiques poursuivis par l'actualisation de l'étude d'impact du projet sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent notamment :

- la prise en compte du bruit ambiant (routier, ferroviaire et aérien) auquel seront exposées les habitations,
- les incidences des rabattements de nappe et de la réalisation d'un soutènement continu étanche sur la ressource en eau et celles des eaux d'exhaure (traitements et rejets), et les incidences d'un souterrain étanche dont une partie pourra se trouver dans la nappe, y compris sur les terrains voisins,
- la prise en compte des différents risques naturels, y compris séismes, retrait-gonflement des argiles, submersion marine, débordement de nappes (dans un contexte de multiplication des aménagements dont les fondations ou les sous-sols peuvent faire barrage au bon écoulement des nappes) et débordement de cours d'eau, en tenant compte de la dynamique rapide des crues du Var,
- les incidences du chauffage et du rafraîchissement des immeubles selon les solutions qui seront retenues,
- les incidences paysagères de l'opération,
- les incidences cumulées du projet avec les autres ZAC de l'OIN et avec les autres projets urbains ou de transports, dont la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur, dont une gare est prévue à proximité.

Ces objectifs s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale telle que prévue par l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Article 2

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

Article 3

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. Cette décision doit également figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou consultation du public préalablement à l'autorisation du projet.

Fait à la Défense, le 13 décembre 2022.

Le président de la formation d'Autorité environnementale
de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable,
Par délégation,



Alby Schmitt

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'autorité environnementale
Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires
Inspection générale de l'environnement et du développement durable
Autorité environnementale
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le projet.