



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Paris, le 22 août 2023

Autorité environnementale

Nos réf. : AE/23/568

Vos réf. :

Affaire suivie par : Pierre-François Clerc

Port. : 06 62 19 50 50

Courriel : pierre-francois.clerc@developpement-durable.gouv.fr

Madame la Directrice générale,

L'Ae a été saisie le 28 juillet 2023 par la Financière Apsys, maître d'ouvrage de l'opération, d'une nouvelle demande d'examen au cas par cas concernant le projet immobilier « Marqueur urbain » (lot 3.2 du quartier Grand Arénas à Nice).

Par décision¹ du 13 décembre 2022, l'Ae a soumis à évaluation environnementale cette opération, car constitutive du projet Grand Arénas dont vous assurez la maîtrise d'ouvrage. La demande avait été reçue le 7 novembre 2022 et enregistrée sous le n° F-093-22-C-0162. Une actualisation de l'étude d'impact de la zone d'aménagement concerté (Zac) Grand Arénas était requise. Elle a été produite par vos soins.

Cette décision, comme les avis et décisions antérieurs de l'autorité environnementale relatifs aux diverses composantes du quartier Grand Arénas, supposait que le périmètre de l'étude d'impact soit élargi à l'ensemble du quartier en tant que projet au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Ce principe est décrit dans la [note de l'Ae délibérée du 5 février 2020 « Zones d'aménagement concerté \(ZAC\) et autres projets d'aménagements urbains »](#). Le fait que cet ensemble de 60 ha a fait l'objet, dès 2011, d'une étude de conception urbaine, commandée par l'Établissement public d'aménagement (EPA) Plaine du Var et ayant pour objectif de faire de ce secteur « *un quartier de mixité de fonctionnalités combinant la vie d'un quartier d'affaires avec celle d'un quartier résidentiel avec ses proximités* » et où le fonctionnement d'ensemble avec les pôles de transport est pris en compte, conforte cette analyse.

Madame Sarah Bellier
Directrice générale de l'EPA Plaine du Var
Immeuble Nice Plaza
455, promenade des anglais
BP 33257
06 205 NICE cedex 3

https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/221213_construction_projet_mixte_lot_3_2_grand_arenas_nice_06_cle76e5a7.pdf



Autorité environnementale

Le 11 mai 2023, l'Ae a émis l'avis n°2023-18 sur l'étude d'impact actualisée de la Zac Grand Arénas, adressé par l'EPA Plaine du Var, à l'occasion de sa phase de réalisation. Force a été de constater que le périmètre d'étude n'avait pas été élargi, ce qui a une nouvelle fois fait l'objet d'une recommandation de l'Ae.

J'attire votre attention sur le fait que l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement prévoit qu'en cas d'actualisation de l'étude d'impact² cette dernière, conjointement avec l'autorisation en cours d'instruction, fasse l'objet d'une participation du public par voie électronique. L'intérêt pour le maître d'ouvrage d'une opération intégrée à un projet plus vaste est de mutualiser les efforts et, plus globalement, que l'évaluation environnementale soit réalisée à un niveau de précision adapté aux enjeux du projet.

Le périmètre de l'étude d'impact actualisée de la Zac Grand Arénas ne couvre pas le projet immobilier « Marqueur urbain ». Elle ne répond pas aux objectifs spécifiques visés par la décision de l'Ae du 13 décembre 2022 et donc aux exigences du code de l'environnement. Le cadre juridique permet à l'autorité compétente pour émettre les autorisations nécessaires à la réalisation des différentes opérations constitutives de votre projet d'aménagement d'y intégrer les mesures indispensables pour éviter, réduire ou, le cas échéant, compenser les incidences négatives notables sur l'environnement du projet. L'étude d'impact actualisée souffre des faiblesses que l'Ae a soulignées dans son avis du 11 mai et non résolues à ce stade (principalement périmètre de l'étude d'impact, prise en compte du risque inondation et du risque sismique, pollution de l'air et nuisances sonores). En l'état, le dossier joint à la nouvelle demande d'examen au cas par cas, sur l'opération dont la Financière Apsys est maître d'ouvrage, présente des insuffisances que seul l'EPA peut lever.

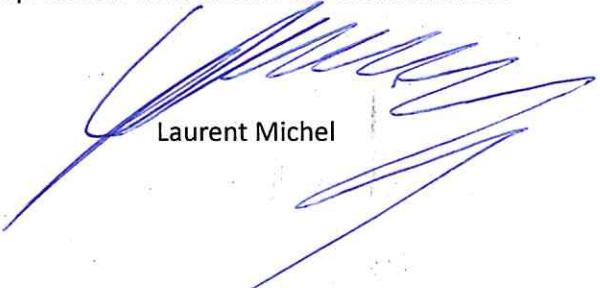
Sauf à ce que des informations complémentaires soient apportées, l'Ae ne peut *a priori* pas envisager de rendre une décision différente de la précédente puisque l'étude d'impact actualisée ne couvre pas l'opération « Marqueur urbain », dont les incidences environnementales n'ont donc toujours pas été étudiées. Je rappelle que cette décision est motivée par l'exposition des populations, des activités et des biens actuellement présents ou qu'il est envisagé d'accueillir sur ce secteur à des risques (sismique, inondation), des pollutions et des nuisances majeures.

De plus, à ma connaissance, d'autres lots du quartier Grand Arénas situés hors Zac et hors pôle d'échange multimodal de Nice-Saint Augustin n'ont fait l'objet d'aucune étude d'impact portée à la connaissance du public alors que les surfaces de plancher projetées ou réalisées depuis 2011 sont importantes.

Il serait important que vous m'indiquiez les intentions de l'EPA sur ces questions.

Restant à votre disposition pour permettre l'avancée des opérations et de votre projet dans le respect des règles relatives à l'évaluation environnementale, je vous prie de recevoir, Madame la Directrice générale, l'expression de ma parfaite considération.

Le président de l'Autorité environnementale



Laurent Michel

Copies : Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes

Monsieur le Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature

Monsieur le Directeur de la Financière Apsys

² L'actualisation peut faire suite à une décision de l'Ae après examen au cas par cas, à un avis de l'Ae après demande concernant le besoin d'actualisation, ou encore être une initiative du maître d'ouvrage du projet.