

Autorité environnementale

Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur la démolition de bâtiments de concessionnaires automobiles pour 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)

n° : F-093-24-C-0099

Décision n° F-093-24-C-0099 du 10 juillet 2024

Décision du 10 juillet 2024
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 la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F-093-24-C-0099, présentée par Quartus Ensemblier Urbain, relative à la démolition de bâtiments de concessionnaires automobiles pour la construction d'un programme mixte immobilier d'activités et de logements au sein de la Zac Nice Méridia sur le lot 3.3 à Nice (06), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 6 juin 2024.

Considérant la nature du projet,

- 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'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 :
 - o d'une évaluation environnementale dont la dernière actualisation, correspondant au dossier de réalisation, a été présentée en juillet 2014,
 - o 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 (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 :
 - o un bâtiment dédié aux bureaux à l'ouest sur quatre étages,
 - o 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 ;

Considérant la localisation du projet,

- l'opération est située sur la commune de Nice :
 - o au sein de la zone UPn du PLU métropolitain, correspondant aux zones urbaines à destination des projets,
 - o 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) mais il n'est pas situé au sein du zonage du PPRI de Nice,
 - o dans une zone d'aléa moyen face au risque de retrait-gonflement des argiles,
 - o 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) ;

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

- un diagnostic est prévu afin de déterminer les informations relatives aux produits, équipements, matériaux et déchets attendus de l'opération de 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'impacts sur les habitats naturels, la faune et la flore ; du fait de l'urbanisation 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 :
 - o 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,
 - o 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 de protection 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,
- le projet 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 :
 - o la purge d'une zone source identifiée en hydrocarbures, avec réalisation d'investigations complémentaires pour affiner les volumes de terres impactées,
 - o 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 du projet 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,

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, l'opération de démolition de bâtiments de concessionnaires automobiles pour la construction d'un programme mixte immobilier d'activités et de logements au sein de la Zac Nice Méridia sur le lot 3.3 est susceptible d'avoir des 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 n°2014/52/UE susvisée 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, l'opération de démolition de bâtiments de concessionnaires automobiles pour la construction d'un programme mixte immobilier d'activités et de logements au sein de la Zac Nice Méridia sur le lot 3.3 à Nice (06), n° F 093-24-C-0099, est, en tant qu'opération constitutive du projet de la Zac Nice Méridia, soumise à évaluation environnementale.

Le projet de la Zac Nice Méridia a déjà fait l'objet d'une étude d'impact qui a été actualisée en 2014.

L'actualisation de cette étude d'impact pour l'opération de démolition de bâtiments de concessionnaires automobiles pour la construction d'un programme mixte immobilier d'activités et de logements au sein de la Zac Nice Méridia sur le lot 3.3 à Nice (06) est requise.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et 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.

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

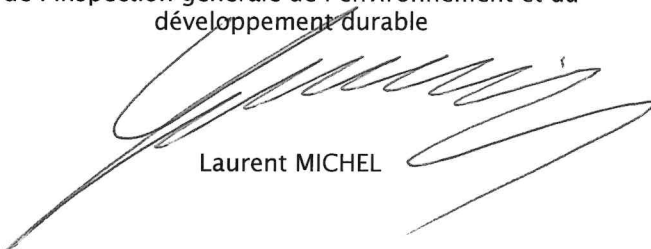
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général 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 10 juillet 2024

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



Laurent MICHEL

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.