



Reçu à l'Ae le

12 OCT. 2023

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
Tour Séquoia
92055 La Défense CEDEX

Paris, le 10 octobre 2023

Par recommandé avec accusé de réception n° 2C 167 173 7440 2

N/Réf : PR4937 – APSYS (Grand Arénas)

V/Réf : F-093-23-C-0175

Objet : Recours gracieux – Demande de retrait de la décision implicite, née le 1^{er} septembre 2023, soumettant à évaluation environnementale, après examen au cas par cas, la construction du projet mixte (lot 3.2) dans le quartier du Grand Arénas à Nice

Monsieur le Président de l'autorité environnementale,

Agissant au nom et pour le compte de notre cliente, la société Financière Apsys, nous venons par la présente vous demander (i) de retirer la décision implicite née, le 1^{er} septembre 2023, du silence gardé sur sa demande d'examen au cas par cas déposée le 28 juillet 2023, par laquelle vous soumettez son projet de « *construction du projet mixte (lot 3.2) avec logements, commerces et bureaux dans le quartier du Grand Arénas à Nice (06)* » à évaluation environnementale et (ii) de la dispenser, *in fine*, de réaliser une telle évaluation et ce pour les motifs suivants :



A titre liminaire, il convient de rappeler qu'une première demande de cas par cas a été déposée le 7 novembre 2022 par la société Financière Apsys pour la réalisation d'un projet de construction mixte (lot 3.2), de logements, commerces et bureaux, dans le quartier du Grand Arénas à Nice (06) intitulé « *Marqueur urbain* ».

Par une décision n° F-093-22-C-0162 en date du 13 décembre 2022, vous avez décidé de soumettre ce projet à évaluation environnementale « *en tant qu'opération constitutive du projet de ZAC Grand Arénas* » (Pièce n° 1), en demandant, plus précisément, l'actualisation de l'étude d'impact de cette opération d'aménagement.

Or, si le projet est bien situé dans le quartier du « *Grand Arénas* », il n'est pas, pour autant, situé dans le périmètre de la ZAC du même nom, de sorte que la société Apsys se trouvait juridiquement dans l'impossibilité d'actualiser l'étude d'impact d'une opération d'aménagement dont elle n'a pas la maîtrise d'ouvrage.

Toutefois, dans une démarche de facilitation, et l'EPA Nice Eco-vallée, aménageur de la ZAC Grand Arénas, ayant, entre-temps, actualisé l'étude d'impact de son opération d'aménagement, la société Financière Apsys a déposé un nouveau dossier de demande d'examen au par cas (n° F-093-23-C-0175) le 28 juillet 2023, accompagné de l'étude, ainsi, actualisée.

Or, contre toute attente, vous avez, le 1^{er} septembre 2023, à l'expiration du délai de réponse de 35 jours courant à compter du dépôt de la demande d'examen, implicitement soumis le projet de la société Apsys à la réalisation d'une évaluation environnementale.

A cet égard, il apparaît à la lecture du courrier adressé à l'EPA en date du 22 août 2023 publié sur le site de l'IGEDD (Pièce n° 2), que cette décision serait motivée par l'insuffisance de l'étude d'impact actualisée de l'EPA en l'absence « *d'élargissement* » du « *périmètre de l'étude d'impact [...] à l'ensemble du quartier [du Grand Arénas] en tant que projet au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement* » et, par conséquent, par l'absence de couverture par cette étude de « *l'opération "Marqueur urbain", dont les incidences environnementales n'ont donc toujours pas été étudiées* ».

Etant précisé que ce courrier précise que, par un avis n° 2023-18, en date du 11 mai 2023, relatif à l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC déposé par l'EPA Nice Eco Vallée, vous aviez d'ores et déjà formulé une recommandation en ce sens.



Compte tenu de ce qui précède vous indiquez dans votre courrier que l'étude d'impact actualisée « ne répond pas aux objectifs spécifiques de la décision de l'AE du 22 décembre 2022 et donc aux exigences de l'environnement » et que dans cette circonstance « l'AE ne peut envisager de prendre une décision différente de la précédente » et par conséquent de soumettre le projet de la société Financière Apsys à évaluation environnementale.

Une telle décision est, à l'évidence, entachée d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation.

En premier lieu, votre décision est entachée d'une erreur de droit.

En effet, le projet de la société Apsys est incontestablement, au sens du code de l'environnement, un « Projet » à part entière, différent de celui porté par l'EPA.

En effet, aux termes de l'article [L. 122-1](#) du code de l'environnement, issu de l'ordonnance n° [2016-1058](#) du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, la notion de « *Projet* » est définie de la façon suivante :

« 1° Projet: la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol »

En outre, l'article [L. 122-1 III](#) du code de l'environnement précise que lorsqu'un « projet » est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage :

« il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

A cet égard, le guide d'interprétation de la réforme du 3 août 2016 précise que le « projet » doit être appréhendé comme constitué de l'ensemble des travaux nécessaires pour « *le réaliser et atteindre l'objectif poursuivi. Il s'agit des travaux, installations, ouvrages ou autres interventions qui, sans le projet, ne seraient pas réalisés ou ne pourraient remplir le rôle pour lequel ils sont réalisés* » (Commissariat général au développement durable (CGEDD), [Guide d'interprétation de la réforme du 3 août 2016](#), août 2017, p. 17-25).



C'est ainsi que le Conseil d'Etat a pu juger que la circonstance que deux projets situés sur des parcelles adjacentes aient la même finalité (en l'occurrence la construction de logements sociaux) et s'inscrivent dans un même projet d'urbanisation de la zone tel qu'il ressort du PLU, ne justifiaient pas à elle seule que ces deux projets formeraient un « *projet global commun* » ou un « *projet unique* » pour déterminer la nécessité d'une évaluation environnementale et qu'il convenait de rechercher s'il existe entre les projets des « *liens de nature à caractériser le fractionnement d'un projet unique* » (CE 1^{er} février 2021 *Société Le Castellet-Faremberts*, req. n° [429790](#) : aux tables du Rec. CE sur ce point).

Or, en l'espèce, la circonstance que les travaux projetés par la Financière Apsys sur l'îlot 3.2 soient situés dans le quartier du Grands Arénas à proximité de la ZAC du même nom et que les deux projets permettent la réalisation de logements et de bureaux, ne suffit pas à elle seule à démontrer que ces projets constituent un projet global au sens du code de l'environnement, ces projets n'ayant pas de liens de nature à caractériser le fractionnement d'un projet unique.

En effet, force est de constater que les objectifs poursuivis par la ZAC du Grand Arénas, créée en 2013, et le projet porté par la société Financière Apsys sont totalement différents.

Si l'opération d'aménagement portée par l'EPA Nice Eco Vallée a pour objet de permettre « *la réalisation d'un nouveau centre d'affaires international* », autour du parc des expositions et du pôle d'échanges multimodal (voir l'arrêté préfectoral du 6 août 2013 portant création de la ZAC), le projet de l'îlot 3.2 vise, uniquement, quant à lui, à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte à usage de bureaux, logements et commerces.

D'ailleurs, ce projet a fait l'objet d'un appel à projet spécifique pour la conception et la réalisation de l'aménagement de l'îlot, dont la société Apsys a été lauréate, ce qui démontre un peu plus que ce projet n'a nullement été conçu comme constituant une partie de l'opération d'aménagement.

Dans ces conditions, en dehors de la proximité géographique, il n'existe pas, à l'évidence, de liens suffisants pour considérer que la ZAC et le projet d'Apsys constituent un seul et même projet.

En conséquence, la simple circonstance que « *le périmètre de l'étude d'impact actualisé de la ZAC Grand Arénas ne couvre pas le projet immobilier « Marqueur Urbain* » ne permettait pas de justifier que le projet de la Financière Apsys soit soumis à évaluation environnementale.



En deuxième lieu, votre décision est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

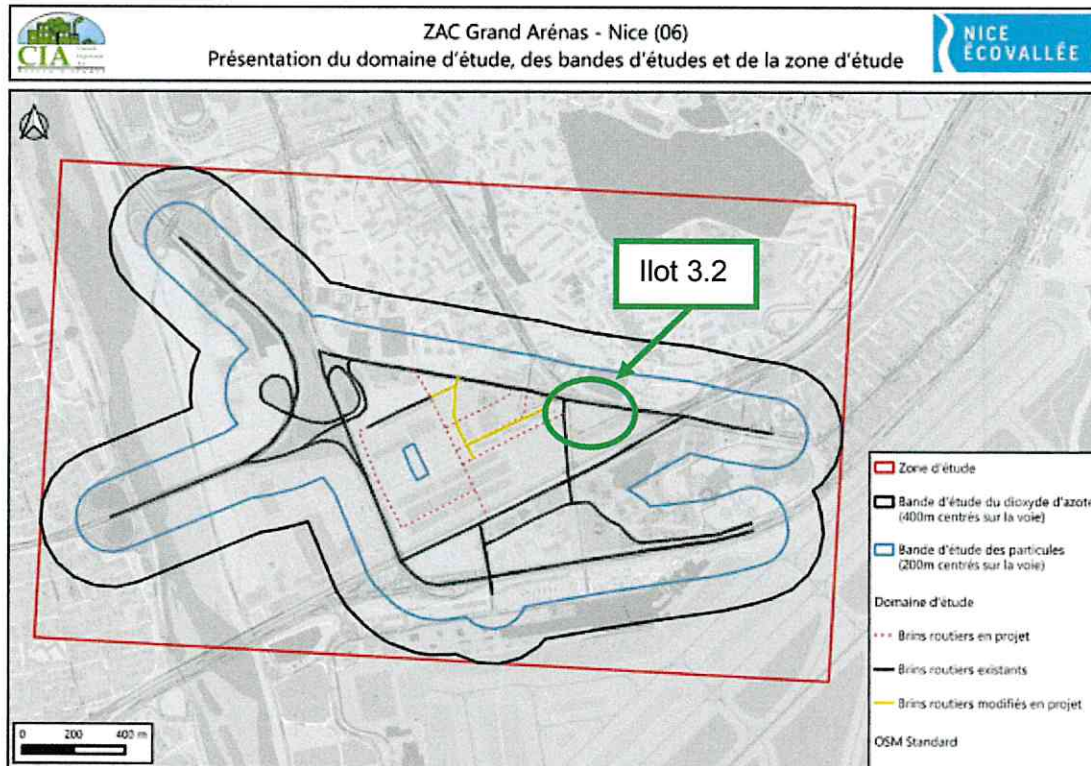
En effet, force est de constater que l'étude d'impact actualisée analyse précisément les incidences la ZAC sur son environnement et inclut le projet de la société Apsys, dont les impacts spécifiques sont d'ailleurs nécessairement limités compte tenu de sa faible importance.

C'est ce que confirme l'EPA, qui vous a signalé, dans son courrier de réponse du 30 août 2023, que « *l'actualisation de l'évaluation environnementale de la ZAC, [qu'il a] soumise à votre avis en février de cette année, a été réalisée sur la base d'études techniques menées sur un périmètre plus large que le périmètre administratif de la ZAC. Ce périmètre précis est décrit dans [son] mémoire en réponse [joint à la demande d'examen au cas par cas de la société Apsys] du dossier à votre avis n°2023-18, notamment aux pages 3 et 4. Cette démarche permet de disposer d'une évaluation des incidences plus complète intégrant donc l'ilot 3.2, et de s'assurer ainsi d'aboutir à un quartier qui fonctionne dans son ensemble et qui soit évidemment en phase avec les enjeux en présence* » (Pièce n° 3).

C'est, ainsi, qu'à la « *Recommandation n°1 portant sur le périmètre de projet* », l'EPA indique notamment que « *L'évaluation environnementale prend bien en compte le quartier du PEM qui est intégré à l'état initial, puisque réalisé à 80%, et dans l'aire d'étude des impacts du projet au titre des effets cumulés. Le pôle d'échanges multimodal est intégré dans les modélisations hydrauliques, ses impacts sur le risque inondation sont donc intégrés à l'étude.* » (Pièce n° 4, Mémoire de réponse à l'avis de l'AE de juin 2023, p. 4)

Plus précisément, l'EPA relève que les études techniques sur les nuisances sonores, la qualité de l'air et les risques naturels ont bien intégré l'ilot 3.2.

C'est notamment ce qui ressort expressément du périmètre d'étude pour les incidences sur la qualité de l'air figuré dans le rapport environnemental :



Extrait rapport environnemental de l'étude d'impact actualisée, p. 183

Il en va de même de l'analyse des nuisances sonores :



Extrait rapport environnemental de l'étude d'impact actualisée, p. 191

Dans de telles circonstances, il n'est pas possible d'affirmer que les incidences environnementales du projet de la société Apsys « *n'ont donc toujours pas été étudiées* ».

En tout état de cause, la société Apsys se trouve juridiquement dans l'impossibilité de compléter l'étude d'impact d'une opération d'aménagement dont elle n'a pas la maîtrise d'ouvrage, il ne saurait donc lui être imposé de réaliser une étude d'impact de son projet dans le seul but de palier aux supposées insuffisances de l'étude d'impact de cette opération.

En troisième et dernier lieu, à titre subsidiaire, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que, quand bien même vous considèreriez que, compte tenu de sa situation dans le quartier du Grand Arénas, le projet de la société Apsys est susceptible d'avoir des incidences sur son environnement à l'échelle du quartier, il ressort clairement du dossier de cas par cas, que de telles incidences sont faibles au regard de la taille et de la situation du projet et de son impact limité sur l'environnement.



S'agissant des objectifs spécifiques pour lesquels vous avez justifié la soumission à évaluation environnementale, nous venons vous apporter les précisions suivantes :

- **la prise en compte des différents risques naturels, en particulier le risque d'inondation et le risque sismique**

Concernant le risque inondation, le projet sera conçu de sorte à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé, *a minima*, au niveau de la côte d'implantation. Le projet disposera de trois niveaux situés sous cette côte d'implantation. Ces trois niveaux auront des usages de stationnements (vélos, deux-roues motorisés et véhicules légers) et de locaux techniques.

La création de ces trois niveaux d'infrastructure a été modélisée au travers de l'étude AquaVar afin de mesurer l'impact de la création de ces niveaux d'infrastructure, à l'échelle de l'ilot, sur la nappe souterraine tant sur la phase transitoire de construction que sur la phase définitive après réalisation des aménagements. Les résultats de cette étude (pages 14 à 18, Pièce n° 4 préc., et Pièce n° 5, Courrier modélisation AquaVar) montrent que les travaux menés sur l'ilot 3.2 n'affectent pas les niveaux de la nappe.

Par ailleurs, la création des niveaux d'infrastructure nécessitera de réaliser un rabattage temporaire de la nappe en phase construction. Des études de sol seront réalisées dans les phases ultérieures d'étude afin de déterminer le volume exact qui devra être rabattu en phase chantier et mettre en place les mesures adaptées (pompage, bouchon étanche...). Un dossier loi sur l'eau sera déposé dans ce cadre, préalablement au démarrage des travaux, et dès le dépôt du permis de construire de l'opération étant précisé qu'il n'y aura aucun rejet liquide dans la nappe.

Concernant le risque sismique (zone de sismicité 4 - moyenne), l'opération sera conçue de sorte à respecter les règles parasismiques en vigueur. A ce stade du projet, les études de sol stade G2AVP ont pu être réalisées et ont permis de conclure à l'absence de risque de liquéfaction des sols sur la parcelle. Le principe de fondations du bâtiment sera basé sur ces études de sols ainsi que sur des études de sols complémentaires qui seront réalisées dans les phases ultérieures d'étude.



- **la prise en compte de la pollution de l'air**

Durant la phase transitoire des travaux de 36 mois, le projet engendrera, ponctuellement, des émissions de gaz à effet de serre (engins du chantier). En phase exploitation, des gaz à effet de serre liés à la fréquentation du site seront émis mais n'engendreront pas d'incidences à grande échelle. A sa livraison, le bâtiment sera alimenté en chaud et en froid par le biais de pompes à chaleur à haut rendement puis, à terme, dès lors que le réseau urbain sera disponible, le bâtiment sera raccordé au réseau de chaleur et de froid urbain déployé par DALKIA alimenté en grande partie par des énergies de récupération.

Par ailleurs, le critère environnemental sera systématiquement pris en compte dans le choix des matériaux mis en œuvre sur le projet (recours à du béton très bas carbone pour la structure porteuse ainsi qu'à des matériaux biosourcés) et notamment pour les matériaux de second œuvre (maîtrise des émissions de COV...).

Enfin, le projet prévoit la création d'un îlot central végétalisé et qualitatif de plus de 600 m², réel vecteur de développement de la biodiversité et d'amélioration de la qualité de l'air pour les usagers du bâtiment.

- **la prise en compte des nuisances sonores**

Durant la phase transitoire de construction, le chantier sera, certes, source de nuisances sonores. Cependant celles-ci seront temporaires et maîtrisées par l'application de la charte de chantier vert de la Plaine du Var que le porteur du projet s'engage à faire respecter.

Concernant l'exposition au bruit des usagers du bâtiment, le projet se situe en zone d'exposition au bruit faible (zone D). Conformément aux préconisations indiquées en pages 188 à 191 de l'étude d'impact de la ZAC Grand Arénas, les contraintes d'isollements de façade seront respectées. Des mesures acoustiques seront réalisées par le porteur du projet durant les phases ultérieures d'étude afin de définir le niveau de bruit ambiant et calibrer l'isolement acoustique des façades en conséquence.



Enfin, le projet a été conçu autour d'un îlot central végétalisé, espace privilégié situé à l'abri des nuisances sonores externes au projet.

Pour toutes ces raisons, et ainsi qu'il a été démontré dans le dossier soumis à votre examen, le 28 juillet 2023, l'impact résiduel du projet sur l'environnement et la santé humaine justifie qu'il soit dispensé de la réalisation d'une étude d'impact.

En conséquence, compte tenu de tout ce qui précède, nous vous demandons de bien vouloir retirer la décision implicite du 1^{er} septembre 2023 soumettant à évaluation environnementale le projet de construction de la société Apsys dans le quartier du Grand Arénas à Nice et de le dispenser d'une telle évaluation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, l'expression de notre considération distinguée.

Laurent Férygnac
avocat à la cour



Pièces jointes au présent recours :

- Pièce n° 1** Décision n° F-093-22-C-0162 du 13 décembre 2022 de soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas
- Pièce n° 2** Courrier du 22 août 2023 du président de l'autorité environnementale adressé à l'EPA Nice Eco-vallée
- Pièce n° 3** Courrier du 30 août 2023 de l'EPA Nice Eco-vallée adressé au président de l'autorité environnementale en réponse à son courrier du 22 août 2023
- Pièce n° 4** Extraits mémoire en réponse de l'EPA Nice Eco-vallée
- Pièce n° 5** Courrier modélisation AquaVar