

PRÉFET DE LA REGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Marseille, le

13 JUIN 2013

STELAC  
Unité Politique des Territoires  
Pôle environnement-évaluation environnementale  
des plans et programmes

La Directrice Régionale

à

Monsieur le Président  
de l'Etablissement Public Plaine du Var

Adresse postale :  
**DREAL PACA**  
STELAC/UPT/pôle EE  
16 rue Zattara  
CS 70248  
13331 – Marseille cedex 3

Immeuble Nice Plaza  
455 promenade des Anglais  
BP 33257  
06205 Nice Cedex 3

**Affaire suivie par :** Jean-Luc BETTINI  
jean-luc.bettini@developpement-durable.gouv  
**Tél.** 04 91 00 52 25  
Site internet : [http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/  
evaluation-environnementale-r290.html](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-environnementale-r290.html)

**Avis de l'Autorité environnementale  
sur le dossier de création de la ZAC « Nice Méridia »**

**Dossier :** ZAC « Nice Méridia »  
**Maître d'ouvrage :** Etablissement Public Plaine du Var  
**Date de réception du dossier par l'Autorité environnementale :** 16 avril 2013

## SOMMAIRE

### 1. Contexte juridique

### 2. Présentation du projet de ZAC

### 3. Enjeux identifiés par l'Autorité environnementale

### 4. Analyse du dossier et de la démarche d'intégration environnementale dans le projet de ZAC

- 4.1. Présentation du projet de ZAC
- 4.2. Analyse des effets du projet de la ZAC
- 4.3. Résumé non technique

### 5. Conclusion

#### **Avis élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :**

Dossier de création de la ZAC « *Nice Méridia* » comportant :

- le plan de situation,
- le rapport de présentation,
- l'étude d'impact,
- les annexes.

## 1. Contexte juridique

Compte-tenu de l'importance et des incidences du projet sur l'environnement, celui-ci est soumis à l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (dite Autorité environnementale), conformément aux articles L122-1 et R122-1-1 du code de l'environnement.

Selon l'article R122-1-1 du code de l'environnement, l'Autorité environnementale est le préfet de région. Pour préparer son avis, le préfet de région s'appuie sur les services de la DREAL. Par arrêté préfectoral 2013 081-0001 en date du 22 mars 2013, la directrice de la DREAL a délégué de signature du préfet de région pour signer l'avis de l'Autorité environnementale.

L'avis porte sur la qualité du dossier, en particulier de l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge d'autoriser ou d'approuver le projet.

Comme prescrit à l'article L122-1 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage du projet a produit une étude d'impact qui a été transmise à l'Autorité environnementale. Le dossier comporte l'ensemble des documents exigés aux articles R 512-2 à R 512-10.

Le dossier a été déclaré recevable et soumis à l'avis de l'Autorité environnementale **le 16 avril 2013.**

Selon l'article R122-13 du code de l'environnement, l'Autorité environnementale donne son avis sur le dossier d'étude d'impact **dans les deux mois suivant cette réception.**

Le présent avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de recueillir les remarques du public, dans les conditions fixées par l'article R122-9 du code de l'environnement :

- le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par les articles L122-1-1 et R122-9 du code de l'environnement,
- rendre cet avis public par voie électronique sur le site internet de l'autorité autorisatrice.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet de la DREAL en tant qu'Autorité environnementale conformément aux dispositions du décret du 29 décembre 2011.

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur le dossier de création de la ZAC « *Nice Méridia* » sur la base du dossier d'étude d'impact de mars 2013.

Le contenu du dossier de création de la ZAC « *Nice Méridia* » a été approuvé le 18 mars 2013 par le conseil d'administration de l'EPA Plaine du Var.

L'approbation finale du dossier de ZAC est de la compétence du Préfet des Alpes-Maritimes compte tenu de son implantation dans le périmètre de l'OIN<sup>1</sup> « *Eco-vallée- plaine du Var* ».

## 2. Présentation du projet de ZAC

La commune de Nice compte 340 735 habitants (année 2009), sur un territoire de 7 200 hectares. Elle est membre de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA). Le territoire communal n'est pas couvert par un SCoT approuvé (SCoT de l'agglomération Nice Côte d'Azur en cours d'élaboration, p.55).

---

<sup>1</sup> Opération d'Intérêt National

Le présent dossier de création concerne l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'une superficie d'environ 24 hectares située en milieu péri-urbain, à environ 5 km à l'ouest du centre-ville de Nice, dans la basse vallée du Var, à 500 m à l'est du fleuve (p.11).

La maîtrise d'ouvrage de la ZAC « *Nice Méridia* » est assurée par l'EPA<sup>2</sup> Plaine du Var.

Les principaux objectifs de l'élaboration de cette ZAC portent sur la restructuration du site actuellement peu organisé, dans un contexte de réalisation d'une technopôle urbaine liée au domaine de la haute technologie, associée à un programme mixte d'activités et de logements (dont logement social), (p.72).

L'opération « *Nice Méridia* » s'inscrit dans le périmètre d'aménagement de l'OIN<sup>3</sup> « *Eco-vallée-plaine du Var* » d'une superficie d'environ 10 000 hectares (p.2). Le projet de territoire formulant les grands principes d'aménagement de l'OIN a été adopté par le conseil d'administration de l'EPA<sup>4</sup> Plaine du Var le 19 décembre 2011 (p.3).

### 3. Enjeux identifiés par l'Autorité environnementale

Le périmètre d'accueil de la ZAC « *Nice Méridia* » se présente initialement comme un espace péri-urbain constituant une zone de transition entre le secteur urbanisé de Nice et la plaine du Var. Ce périmètre est largement artificialisé, « *peu cohérent spatialement* » (p.70) et mal connecté à son environnement naturel et urbain (p.64).

L'analyse de l'état initial de l'environnement, abordée dans ses composantes physique, naturelle, et cadre de vie, conduit à mettre en évidence les enjeux suivants :

- gestion économe de l'espace communal en liaison avec l'étalement urbain, et pérennité de l'espace agricole dans ses aspects économique, paysager, patrimonial et environnemental (p.40) ;
- intégration urbaine et insertion paysagère (p.29) du projet de ZAC, en liaison notamment avec le centre ville de Nice et les autres projets (en cours ou à venir) de l'OIN « *Eco-vallée, plaine du Var* » (p.7) ; vigilance face au risque de fracture urbaine et sociale entre le quartier des Moulins et le futur quartier Méridia ;
- préservation des espaces naturels remarquables, dont le site Natura 2000 ZPS « *Basse vallée du Var* » situé à environ 500 m à l'ouest et en contrebas du site de projet (p.23) ;
- protection de la biodiversité floristique (alpiste aquatique, linaires de Sieber) et faunistique (guêpier d'Europe, tourterelle des bois) protégées (p.25 à 27), ou de fonctionnalité écologique (fleuve Var, canal des arrosants, vallons boisés, p.24,25) ;
- préservation de la qualité des eaux de surface (Var, canaux d'irrigation, p.15), ou des circulations souterraines (nappe alluviale du Var, p.14), en liaison avec les modalités d'assainissement du secteur (eaux usées et pluviales) et la prise en compte du risque inondation ;
- altérations du cadre de vie, en termes de nuisances potentielles diverses (ambiance sonore, qualité de l'air, pollution des sols, trafic et déplacements,...) subies (proximité d'infrastructures bruyantes, p.47), ou induites par la ZAC,

---

<sup>2</sup> Etablissement Public Administratif

<sup>3</sup> Opération d'Intérêt National

<sup>4</sup> Etablissement Public Administratif

- maîtrise de la consommation énergétique et des rejets de gaz à effet de serre (p.86), en liaison avec le contexte général de fragilité de l'approvisionnement énergétique de l'est PACA.

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'appuie sur un certain nombre d'études et de données spécifiques et quantitatives représentatives du contexte local pour ce qui concerne notamment : le fonctionnement hydraulique du Var (p.17), le diagnostic faune-flore (EI p.25 à 28 et annexe 2), les déplacements (p.40), l'ambiance sonore (p.48), la qualité de l'air (p.50).

Les principaux enjeux environnementaux sont pour l'essentiel correctement recensés et localisés dans le cadre d'une présentation claire et bien structurée. Ils font à l'objet d'une synthèse récapitulative en fin de chapitre (p.59).

Concernant ces enjeux majeurs, l'Autorité environnementale relève quelques éléments mis en exergue par le dossier :

- en matière de biodiversité, concernant l'algues aquatique, il existe un décalage entre « l'enjeu stationnel » jugé « assez fort » (p.26, 28), et la « sensibilité de l'enjeu vis à vis du projet » qualifiée de « faible » (p.59), qui doit être mieux justifié ;
- en matière de risques naturels, le site d'implantation de la ZAC est concerné potentiellement par le risque inondation (zone bleue B5 du PPRi en vigueur, p.19), sismique (niveau 4 moyen, p.21), feux de forêt (en limite d'un secteur boisé fortement exposé, p.21), mouvements de terrains (proximité d'une falaise instable, p.22), et remontée de la nappe sous-jacente (p.22.).

Par ailleurs, la sensibilité au risque technologique est illustrée par la présence d'un certain nombre d'ICPE<sup>5</sup> jouxtant le site (p.36), le transport de matières dangereuses (TMD) sur les grands axes de circulation encadrant la ZAC, ainsi que la présence de deux canalisations de gaz (p.37).

Les principales servitudes grevant le périmètre de la ZAC sont les suivantes :

- plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) :  
La frange sud-ouest du périmètre de la ZAC est en zone B5 (risque faible à modéré en cas d'aléa exceptionnel) ;
- servitude PT1 contre les perturbations magnétiques (servitudes transmissions radio électriques) ;
- servitude PT2 partiellement de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles.

D'autres contraintes applicables au site figurent dans le PLU :

- périmètre de développement de l'habitat qui impose la production de logements sociaux (de 25 à 30%, dont 100% de locatifs sociaux) pour les projets de plus de 2 000 m<sup>2</sup> ;
- périmètre de consultation de la DGAC<sup>6</sup> pour l'implantation de panneaux photovoltaïques de surface égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

---

<sup>5</sup> Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

<sup>6</sup> Direction Générale de l'Aviation Civile

## 4. Analyse du dossier et de la démarche d'intégration environnementale dans le projet de ZAC

### 4.1. Présentation du projet de ZAC

Le programme prévisionnel d'aménagement de la ZAC « *Nice Méridia* », positionnée essentiellement dans une logique de renouvellement urbain diversifié, prévoit (p.70) sur une superficie totale de 24 ha :

➤ 320 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) répartis comme suit :

- 2 100 logements (4 000/4 500 habitants, accession et locatif, libre et social) – 160 000 m<sup>2</sup> (50%),
- bureaux – 50 000 m<sup>2</sup> (15%),
- laboratoires (recherche et développement, secteurs privé et universitaire) – 50 000m<sup>2</sup> (15%),
- commerces de proximité, hôtellerie et services – 15 000 m<sup>2</sup> (5%),
- équipements et activités (dont éco-campus) – 45 000 m<sup>2</sup> (15%).

➤ des espaces publics

- le réseau viaire (desserte, stationnement, liaisons douces, ...),
- des espaces publics paysagers, dont les trois corridors écologiques est-ouest (parc de l'université, cours Robini et traverse Sainte-Marguerite).

L'aménagement prévisionnel de la ZAC est présenté sur le plan de répartition fonctionnelle (p.82).

L'aménagement de la ZAC sera réalisé en plusieurs phases échelonnées jusqu'en 2026 (p.70).

### 4.2 Analyse des effets du projet de ZAC

#### Généralités

La déclinaison des incidences de la ZAC est dans l'ensemble cohérente avec la liste des enjeux (milieux physique, naturel et cadre de vie) identifiés lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

#### Effets cumulés avec d'autres projets

La mise en œuvre de la ZAC « *Nice Méridia* » s'inscrit dans un environnement urbain complexe et en pleine mutation. De nombreux projets sous diverses maîtrises d'ouvrage, en cours ou à venir, sont susceptibles d'une interaction avec la ZAC.

1) Les « autres projets connus » (au sens de l'article R.122-5 du code de l'environnement) :

L'étude d'impact identifie 9 projets pris en compte à ce titre (p.125) :

- l'aménagement de la voie des 40 m,
- le stade Allianz Riviera ,
- le programme immobilier d'accompagnement de Nice Stadium,

- la rénovation urbaine du quartier des Moulins,
- la création de la ligne de tramway est-ouest et les aménagements annexes,
- l'aménagement du tronçon de l'autoroute A8 Saint-Laurent du Var / Saint Augustin,
- les espaces publics du pôle d'échange multimodal Nice Saint-Augustin aéroport,
- la ZAC du Grand Arenas,
- le réaménagement du centre commercial Cap 3000.

Ces opérations connexes sont bien localisées (carte p.125) et succinctement décrites. Pour chacune d'entre elles un récapitulatif des principaux impacts (positifs et négatifs) sur l'environnement est présenté.

On notera toutefois que ce recensement des incidences est parfois imprécis, par exemple pour ce qui concerne :

- les impacts sonores en phase exploitation, pour la voie des 40 m ;
- les aménagements du Nice Eco stadium, générateurs d'effets sur Natura 2000, la biodiversité et la consommation de terres agricoles, vraisemblablement non négligeables ;
- le cadre de vie (bruit, pollution) suite à la rénovation du quartier des Moulins ;
- les impacts positifs du Grand Arenas sur le cadre de vie et les déplacements qui restent à démontrer ;
- la restructuration de Cap 3000 à l'origine d'incidences négatives potentielles sur le site Natura 2000 ou sur le trafic aux abords du site, non mentionnées.

Par ailleurs, la partie relative à la présentation des impacts cumulés en phase exploitation nécessiterait d'être plus détaillée pour ce qui concerne notamment le bilan prévisionnel en matière de déplacements et de consommation d'espace naturel et agricole, cette dernière rubrique n'étant pas mentionnée.

Une présentation synthétique récapitulative des effets cumulés sous forme de tableau aurait été particulièrement appréciable.

## 2) Les projets relevant du programme d'aménagement (au titre de l'article R.122-3 du code de l'environnement) :

Aucun projet n'est mentionné à ce titre dans l'étude d'impact.

Il aurait été opportun d'examiner dans cette rubrique les effets cumulés de la ZAC « *Nice Méridia* » avec d'autres projets ou orientations stratégiques de l'OIN « *Eco-vallée, plaine du Var* » dans le cadre d'une réflexion globale spatialisée au niveau de la plaine du Var (en liaison avec le projet de territoire) pour ce qui concerne les enjeux environnementaux de première importance que sont la consommation d'espace et de terres agricoles, les effets sur les sites Natura 2000, ainsi que la restauration du fonctionnement naturel du fleuve Var. Plus précisément, la ZAC est l'occasion de poser, à une échelle plus large que sa seule emprise, la question de la limite de l'urbanisation dans la plaine du Var, notamment dans la basse vallée, en lien avec la problématique de la protection pérenne des espaces agricoles voisins, mais aussi de la protection des espaces naturels.

Il est mentionné dans le document que la réalisation de la ZAC « *Nice Méridia* » s'inscrit de façon plus large dans un « *projet global d'aménagement de 200 hectares* », dont elle constitue la première tranche opérationnelle. Cette perspective d'aménagement renvoie à la problématique conjointe des effets potentiels cumulés et du programme d'aménagement, et notamment de leurs effets sur la consommation d'espaces naturels et agricoles (p.64, carte p.9).

La ZAC « *Nice Méridia* », orientée notamment sur la recherche, l'innovation et le développement durable, devra rechercher des complémentarités et des synergies avec l'offre présente à Sophia-Antipolis pour éviter toute concurrence entre les territoires.

#### Consommation d'espace et de terres agricoles

L'activité agricole de Nice est caractérisée par un phénomène de déprise très marqué (p. 40), illustré par la perte de 191 hectares (soit près de 50%) de SAU<sup>7</sup> entre 1988 et 2000.

Toutefois, des parcelles agricoles dédiées au maraîchage, encore en exploitation sur le site de la ZAC, occupent une surface de 1,2 ha (soit 5% de la superficie totale).

L'enjeu de la préservation des terres agricoles, jugé « *faible et permanent* » (p.93), envisage à titre de compensation la réinstallation de l'agriculteur concerné sur une autre parcelle. Le suivi de cette mesure lors des phases ultérieures du projet devra faire l'objet d'une attention particulière, compte tenu de la consommation potentielle de terres agricoles dans le contexte de l'aménagement de la plaine du Var.

Il est rappelé notamment que le maintien de l'activité agricole prend toute sa place dans le cadre de la réflexion concernant le « *projet agricole de la plaine du Var* » actuellement engagé avec les acteurs concernés, au premier rang desquels la chambre d'agriculture, sur les thèmes de l'agriculture de proximité et des circuits courts de distribution.

Outre sa valeur économique, l'espace agricole présente un intérêt paysager, patrimonial et environnemental qui pourrait être mieux évalué à l'échelle de l'OIN.

#### Intégration urbaine

Le désenclavement du site Méridia constitue un enjeu important du projet de ZAC (p.64, 68).

Le projet de ZAC « *Nice Méridia* » vise notamment à recréer des liens entre un site actuellement mal identifié, peu organisé, relativement isolé, et son environnement urbain. La construction de ce lien passe par la création de liaisons est-ouest (centre-ville, coteaux urbanisés, ...) et nord-sud (quartier des Moulins, centre administratif CADAM, Grand-Arenas, stade Allianz Riviera, ...), (p.64).

L'opération doit permettre d'assurer l'intégration urbaine harmonieuse d'un site porteur d'une nouvelle identité propre, fondée notamment sur des principes de mixité fonctionnelle et sociale.

- *Liaisons fonctionnelles – approche globale*

La problématique globale des liaisons fonctionnelles externes assurant la connexion de la ZAC avec son environnement urbain, bien qu'évoquée, nécessiterait d'être développée dans le chapitre consacré à la présentation du projet (chapitre 4).

Les principes d'intégration du site Méridia, pertinents, se limitent le plus souvent à des dispositions à caractère général, esquissées par des éléments graphiques sommaires illustrant la configuration prévisionnelle de la ZAC. La déclinaison opérationnelle reste peu développée tant au niveau de l'exposé du projet (chapitre 4) que de l'évaluation des incidences (p.93 à 95).

---

<sup>7</sup> Surface Agricole Utile



Or, concernant par exemple l'interface entre la ZAC « *Nice Méridia* » et le quartier des Moulins, la configuration urbaine existante présente aujourd'hui une coupure physique forte (voirie de la Digue des Français difficilement franchissable par les piétons). Cette coupure physique risque de se doubler d'une confrontation sociale entre la population du quartier des Moulins et la population future, résidente ou non, du quartier Méridia. Le dossier aurait mérité un développement sur ce point, au-delà du simple rappel du projet de rénovation urbaine des Moulins, sans détails sur les synergies qui peuvent être recherchées entre ces deux sites.

La cartographie produite à l'appui du texte (par exemple le plan masse des aménagements, p.82) illustre l'implantation du bâti et des infrastructures et ne présente pas les interconnexions prévues (tram sur la Digue des Moulins, ...) ou à développer entre l'intérieur et l'extérieur de la ZAC. Un plan précisant ces interconnexions, assorti d'informations sur les délais de réalisation, serait pertinent.

Un document intitulé « *étude mobilité* » est joint en annexe 6 à l'étude d'impact.

- Trafics et déplacements

Le projet de la ZAC Nice Méridia est caractérisé par une mosaïque de lieux tels que les parcs, les jardins, les squares, les cours, les places. Ces lieux sont maillés par un réseau d'avenues, de rues, de passages et de venelles.

Le futur quartier Nice Méridia est délimité par trois avenues structurantes. A l'ouest, la Route de Grenoble, artère métropolitaine qui relie le centre-ville niçois avec la vallée du Var. A l'est, l'avenue de Slama marque la transition entre les coteaux et la Plaine du Var. Au sud, l'avenue de la Digue des Français, qui va accueillir prochainement la ligne de tramway est-ouest, et constitue la limite nord du quartier des Moulins.

Ces infrastructures sont actuellement saturées par les flux de circulation pendulaires aux heures de pointe.

Leurs réaménagements doivent répondre à des besoins de mobilité pour la métropole, d'urbanité et de déplacements alternatifs. Les transports en communs lourds, type tramway et/ou bus à haut niveau de service en constitueront les principales infrastructures.

Concernant les voies structurantes nord/sud, hors ZAC, qui encadrent le périmètre de la ZAC :

Il est envisagé de requalifier la Route de Grenoble en avenue urbaine de centre-ville, avec une contre allée sur la rive est. La proposition de réaménagement de la Route de Grenoble vise notamment à conserver ses fonctions de desserte de niveau primaire, pour supporter des flux importants car cet axe constitue l'accès principal au centre-ville de Nice depuis la Plaine du Var. La Route de Grenoble devra donc garder une capacité importante (2x2 voies de circulation), et permettre une desserte plus douce du quartier et de ses abords par des contre-allées .

L'aménagement du boulevard Montel-Slama en avenue urbaine correspond à une vision plus apaisée et plus «verte» que la Route de Grenoble, dans une logique de desserte inter-quartiers, avec une part importante réservée aux cheminements doux. Une première phase consiste à ouvrir la voie des 40 m jusqu'au stade Allianz Riviera; une seconde sera d'accueillir un TCSP<sup>8</sup>, la ligne sud-nord de tramway qui va relier à terme les points de centralité des quartiers traversés. L'avenue Slama articule le quartier Nice Méridia avec les coteaux. Elle présente une largeur de 40 m.

---

<sup>8</sup> Transport en Commun en Site Propre

Les carrefours urbains seront réaménagés pour organiser l'accès au nouveau quartier. Ces aménagements devront offrir une capacité suffisante afin d'assurer la fluidité des trafics entrants et sortants. Enfin une large place sera faite aux différents modes de circulation douce (piétons, cyclistes et TCSP).

#### Concernant les voies de traverse est/ouest :

Le Cours de l'Université sera aménagé en parc urbain linéaire de 50 m de large reliant les coteaux jusqu'à la plaine du Var.

Le Cours Robini de 37 m environ de large, dont 25 m environ de parc linéaire, sera aménagé en parc de proximité et de loisirs avec des espaces de rencontres, de partages, des jeux d'enfants. La traverse Sainte-Marguerite comportera un programme de jardins familiaux et associatifs.

La rue du Canal d'Amenée, qui prend appui sur les emplacements réservés du PLU, permettra une desserte interne au quartier, de nature plus apaisée que Slama ou Grenoble. Cette petite voie sinueuse va relier les différents parcs mais aussi les points de centralité du quartier, les équipements, les commerces, etc. Son aménagement accorde une place importante aux modes doux et particulièrement aux piétons. La rue du canal d'Amenée est dimensionnée pour permettre le double sens de circulation. Cette voie constituera un élément de connexion avec le quartier des Moulins.

Des venelles et des cheminements modes doux en cœur d'îlot sont prévus afin de préserver une grande perméabilité des îlots et un accès aux logements en cœur d'îlots.

#### Conclusions sur trafics et déplacements :

L'étude d'impact mentionne (p.95) une augmentation prévisible de trafic consécutive à la mise en œuvre de la ZAC, liée à sa double fonction d'hébergement (4 500 habitants) et de bassin d'emploi. Des études de trafic aux abords de la ZAC ont été réalisées, tant pour ce qui concerne la caractérisation de l'existant (p.42,43) que pour l'appréciation de la situation future (p.94, 95). La conclusion de ces dernières fait état de « *carrefours très chargés mais non saturés* » (p.95).

L'état du trafic sur le site Méridia apparaît largement tributaire des perspectives d'évolution des transports en commun et notamment de la mise en service de deux lignes de transport en commun en site propre (TCSP) (p.44).

En partie est du site en direction de Nice, il est plausible de tabler sur un soulagement du trafic automobile dû à la montée en puissance des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, pistes cyclables, cheminements piétonniers, ...). En revanche, en partie ouest (côté Var), l'espace sera moins bien desservi par des équipements permettant des modes de transport alternatifs à la route. Par conséquent, il convient de préciser quels aménagements seront prévus pour éviter ou absorber l'augmentation prévisionnelle de trafic sur la route de Grenoble (RD6202) qui doit passer de « *relativement modérée* » actuellement (1650/1900 véhicules) à 1700/2300 en situation future (p.94). A noter également que cet axe présente d'ores et déjà des « *tronçons proches de la saturation en aux heures de pointe du matin et du soir* » (p.43).

Enfin, il n'est pas indiqué dans l'étude d'impact en quoi les diverses simulations effectuées prennent en compte les effets cumulés avec les autres opérations d'aménagement de l'OIN et notamment avec la ZAC du « *Grand Arenas* » située à proximité.

- Stationnement

Le projet de ZAC prévoit la réalisation de 4 204 places de stationnement pour une demande estimée à 5 023 véhicules. Le différentiel résulte d'un processus d'économie basé sur la prise en compte du « *phénomène de foisonnement* ».

Trois modalités de stationnement (EI p.80 et Annexe 6 p.11) sont prévues :

- des parkings en souterrain,
- des parkings mutualisés par macro-lot,
- la possibilité de stationnement sur voirie.

Ces aires et emplacements, ainsi que leur articulation avec la voirie sont difficilement identifiables sur les documents graphiques de l'étude d'impact (plan masse p.82 notamment).

#### Insertion paysagère

Le périmètre d'accueil de la future ZAC correspond à un espace de transition entre l'urbanisation des coteaux et les abords du fleuve Var encore dotés d'une certaine naturalité.

Les éléments présents dans le dossier laissent présager que la ZAC est susceptible de se traduire par un apport non négligeable de bâtiments de grande hauteur (pouvant atteindre 55 m pour certains d'entre eux, p.90).

Il est indiqué (p.90, 104) que la mise en œuvre de la ZAC n'induit aucune incidence négative du point de vue des perceptions lointaines et notamment à partir des coteaux.

L'importance des espaces verts aménagés sur la ZAC contribuera à l'insertion paysagère du projet (p.68).

Toutefois, il serait souhaitable que le dossier démontre de façon plus explicite comment les aménagements de la ZAC et les éléments existants sur le site ou dans son voisinage se complètent, s'harmonisent ou se répondent.

L'étude d'impact pourrait comporter une vue d'ensemble permettant d'apprécier de façon globale l'impact paysager de la ZAC sur la silhouette urbaine des quartiers concernés et leurs environs.

**L'Autorité environnementale rappelle qu'une évaluation environnementale spécifique est obligatoire au stade du permis de construire pour certains projets soumis à étude d'impact (voirie, équipements culturels ou de loisirs,..) au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement.**

#### Cadre de vie et santé publique

##### ➤ Ambiance sonore

L'analyse de l'état initial montre que le site est caractérisé par une ambiance acoustique modérée sauf pour ce qui concerne les abords immédiats des voies fortement circulantes encadrant le périmètre (route de Grenoble, boulevard Slama, digue des Français), (p.48).

Pour ce qui concerne la situation future après réalisation de la ZAC, la modélisation acoustique réalisée met en évidence un dépassement des seuils admissibles pour 70 constructions nouvelles, dont 29 bâtiments d'habitation (p.97).

Les mesures préconisées portent essentiellement sur la réduction du bruit routier à la source, la mise en place de bâtiments écrans et la localisation appropriée des bâtiments sensibles (annexe 7, p.33, 34).

L'indication de la localisation préférentielle des immeubles d'habitation dans les coeurs d'îlots en retrait des axes à fort trafic (annexe 7, p.34) semble *a priori* en contradiction avec l'existence des 29 bâtiments surexposés mentionnés ci-dessus. Ce point mérite d'être clarifié.

#### ➤ Qualité de l'air

La caractérisation globale de la qualité de l'air au voisinage du site Méridia, au-delà des résultats quantitatifs présentés, doit être formulée de façon plus qualitative pour ce qui concerne l'état initial (p.50).

La simulation réalisée en état futur suite à l'aménagement de la ZAC fait ressortir une augmentation pour tous les types de polluants sauf le benzène (p.99).

La conclusion de cette étude faisant état d'un « *impact modéré du projet sur la qualité de l'air* » doit être justifiée de façon plus précise par rapport aux seuils admissibles.

Un document intitulé « *volet air et santé* » est joint en annexe 8 à l'étude d'impact..

#### ➤ Synthèse cadre de vie et santé publique

L'aménagement de la ZAC « *Nice Méridia* » prévoit, d'une part un accroissement de population significatif (4 500 habitants), et d'autre part une augmentation en terme de trafic et de stationnement.

L'enjeu sanitaire est donc important sur ce projet.

Les études réalisées ne permettent pas de quantifier avec un degré de précision suffisant le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique sur cette zone pour les futurs résidents de la ZAC, ni d'estimer à quels niveaux de bruit ils seront exposés (dans le logement et hors logement).

**L'Autorité environnementale rappelle que une notice d'incidence réglementaire précisant les effets du projet de ZAC sur la santé humaine est obligatoire en application du décret n°2003-767 du 1er août 2003).**

#### Milieu naturel

##### ➤ Espaces naturels remarquables

Le périmètre de la ZAC « *Nice Méridia* » située en milieu péri-urbain ne recoupe physiquement aucune zone naturelle à statut (inventaire ou réglementaire). Il se situe toutefois à environ 500 m à l'est d'un espace naturel particulièrement remarquable répertorié à la fois en tant que ZNIEFF<sup>9</sup> de type II « *Le Var* » et site Natura 2000 ZPS<sup>10</sup> « *Basse vallée du Var* » (p.23).

<sup>9</sup> Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

<sup>10</sup> Zone de Protection Spéciale – *Directive Habitats*

Une évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 a été réalisée en application de la réglementation en vigueur (articles R.414-19 et suivants du code de l'environnement). Le document intitulé « *formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000* » est joint en annexe 9 au dossier.

Au regard de l'importance du projet, l'évaluation est peu développée. Toutefois, la mention (p.113) de l'absence d'incidences du projet sur la ZPS « *Basse vallée du Var* » peut être recevable compte tenu de l'artificialisation actuelle du site et de sa distance par rapport au site Natura 2000.

#### ➤ Espèces protégées

Un diagnostic faune-flore (dont l'intégralité est jointe en annexe 2) a été réalisé entre mars et octobre 2012 afin de caractériser le potentiel écologique du site.

Cet inventaire naturaliste fait ressortir la sensibilité du périmètre de ZAC pour 2 espèces floristiques remarquables : l'Alpiste Aquatique (enjeu fort) et la Linaire de Sieber (enjeu moyen), (p.26). Les stations de ces 2 espèces sont cartographiées (p.27).

Toutefois, le faible intérêt de la zone d'étude pour deux espèces d'oiseaux (Tourterelle des Bois et Guêpier d'Europe) doit être mieux justifié.

Il est indiqué que l'évaluation précise des impacts de la ZAC sur l'Alpiste Aquatique sera effectuée au stade du dossier de réalisation de la ZAC. La prise en compte des incidences sur la Linaire de Sieber et sur la faune est moins affirmée (p.89).

L'étude d'impact mentionne (p.113) la nécessité d'une procédure dérogatoire devant le CNPN<sup>11</sup> en cas d'effets résiduels significatifs sur certaines espèces protégées. Cette démarche devra être menée conjointement par l'EPA Plaine du Var et le Conseil Général des Alpes-Maritimes, au titre des effets cumulés de la ZAC et de la voie des 40 m, notamment pour l'Alpiste Aquatique.

**En matière d'espèces protégées, l'Autorité environnementale rappelle que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats, sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation (article L.411-2 du code de l'environnement).**

#### ➤ Continuités écologiques

L'étude de l'état initial de l'environnement fait ressortir le faible rôle du site Méridia en matière de continuités écologiques, en raison notamment de son caractère artificialisé et fragmenté (infrastructures de transport, urbanisation,...). Néanmoins, certaines fonctionnalités semblent encore possibles, de type « *pas japonais* » (p.28) notamment, pour ce qui concerne les déplacements est-ouest entre les coteaux urbanisés et le lit du Var. La présence d'oiseaux migrateurs (tourterelle des bois, Guêpier d'Europe) est signalée sur le périmètre de la ZAC (p.28).

La prise en compte du maintien de la fonctionnalité écologique du site par le projet se traduit notamment par un parti pris d'aménagement qui consiste à intégrer fortement la nature en ville et notamment la création de trois boulevards urbains fortement végétalisés dans l'axe est-ouest. Il convient toutefois de bien faire la distinction entre un espace vert et une zone naturelle. Un espace vert de détente entretenu, fréquenté, perd une part notable de sa fonctionnalité écologique.

### Assainissement et milieux récepteurs

---

<sup>11</sup> Conseil National pour la Protection de l'Environnement

La sensibilité hydrogéologique du site Méridia réside au niveau des pollutions potentielles par ruissellement vers les cours d'eau de surface (fleuve Var, canal des arrosants), ou par infiltration jusqu'à la nappe sous-jacente à faible profondeur ainsi que le captage AEP<sup>12</sup> de la Sagnes (p.103), à travers les alluvions perméables de surface (p.14).

Le descriptif du réseau d'assainissement de la ZAC est très succinct, que ce soit en terme d'existant (p.52), ou d'état projeté (chapitre 4).

➤ Sur la gestion de l'eau

Le document affiche de nombreux enjeux dans ce domaine mais présente de multiples imprécisions.

- Compatibilité avec le SAGE<sup>13</sup> et le SDAGE<sup>14</sup>

Le dossier aborde théoriquement ces aspects sans toutefois analyser la compatibilité de leur déclinaison opérationnelle avec le projet de ZAC. Les orientations générales de ces documents sont rappelées, mais sont peu exploitées et appliquées au territoire. Les préconisations du SAGE et le programme de mesures du SDAGE ne sont pas cités dans la partie 8 alors qu'ils constituent les éléments forts du volet réglementaire de ces documents.

Une incompatibilité potentielle forte est liée aux rabattements de nappe exposés au paragraphe suivant.

On notera que la date d'approbation du SAGE est erronée (7 juin 2007 et non 2006).

- Usages de l'eau

Les besoins de l'eau de la ville de Nice présentés en page 17 sont erronés : il s'agit de valeurs mensuelles.

Le dossier évoque par ailleurs des rabattements de nappe potentiels avec des effets affichés « directs, forts et temporaires » avant mesures correctives. S'agissant d'une nappe patrimoniale reconnue aussi bien dans le cadre du SDAGE que du SAGE, un tel risque est inacceptable et serait incompatible avec les documents d'orientation et notamment le SAGE qui recommande une application du principe de précaution pour ce qui concerne la nappe.

Il est indispensable que la ZAC fixe des mesures fortes dans ce domaine où les risques d'interaction avec l'usage d'eau potable existent. Les mesures d'évitement par des procédés constructifs adaptés permettant d'éviter des perturbations significatives de la nappe sont impératives (parois moulées obturées en fond, cuvelage... d'ailleurs mentionnés au § 6.1.4.1).

La proposition de réaliser les travaux en période de basses eaux ne présente, a priori, pas de véritable intérêt compte tenu des variations limitées de la nappe au cours de l'année sur ce secteur qui se situe en aval de l'aquifère.

D'autre part, la multiplication de bâtiments avec fondations interceptant la nappe pourrait avoir un effet cumulé significatif qu'il convient de prévenir soit en limitant leur multiplication soit en limitant la profondeur des sous-sols.

---

<sup>12</sup> Alimentation Eau Potable

<sup>13</sup> Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

<sup>14</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;

Le risque de mise en communication des différents niveaux de nappe devra également être examiné au stade des projets.

Enfin, le développement d'usages géothermiques non coordonnés peut présenter des risques qualitatifs pour la nappe en cas de réinjection et quantitatifs dans le cas inverse. Une multiplication d'installations autonomes est à proscrire compte tenu des risques inhérents à chaque dispositif et des contraintes d'implantation pour prévenir un cumul d'effets thermiques entre installations.

➤ Eaux usées

La capacité de la station d'épuration de la commune (dimensionnée pour traiter 650 000 équivalents-habitants), à absorber le surcroît d'effluents générés par la mise en oeuvre de la ZAC est précisée (p.99).

➤ Pluvial

Des aménagements, incluant notamment la réalisation de noues et de bassins de rétention, sont prévus dans le cadre du projet de ZAC (p.80).

Les modalités de collecte et de traitement des eaux pluviales de la ZAC devront être précisées dans le dossier loi sur l'eau.

**L'Autorité environnementale rappelle que, en application de la directive européenne n° 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduaires urbaines (directive ERU), la mise à niveau des dispositifs d'assainissement constitue un préalable à toute extension de l'urbanisation.**

### Risques naturels

Les données hydrologiques pour les crues présentées en page 17 sont les données brutes extraites de la « *banque hydro* ». Celles-ci ne correspondent pas aux valeurs validées, notamment dans le PPRi.

Pour le secteur situé en zone d'aléa exceptionnel, il conviendra d'appliquer le règlement du PPRi<sup>15</sup> approuvé (p.19).

Concernant le risque pluvial, l'ouverture programmée de la voie des 40 mètres a été l'occasion de prévoir l'ossature du futur réseau pluvial intégrant les flux en provenance des versants. Cette infrastructure a vocation à permettre l'urbanisation sans aggraver les risques et sans accroître les risques de pollution. Le projet urbain combine des dispositifs de rétention, de traitement et de collecte.

La prise en compte du risque inondation dans le projet de ZAC repose sur le respect des mesures préconisées au titre de la zone bleue B5 (p.110).

Le risque lié à la remontée de nappe sous-jacente (p.22) devrait faire l'objet d'études hydrauliques appropriées complémentaires.

---

<sup>15</sup> Plan de Prévention du Risque inondation

## Volet énergétique

Le haut niveau de prise en compte de la problématique énergétique dans le projet de ZAC est bien illustré par des dispositions telles que :

- le cadre du CRQE<sup>16</sup> de l'EPA Plaine du Var fixant des objectifs de qualité environnementale (p.63),
- la mise en œuvre des principes d'éco-exemplarité de l'Eco-Vallée,
- l'application grandeur nature du concept smart-grid (p.64),
- l'inscription du projet dans la démarche Eco-cité.

Les principales dispositions en matière de maîtrise de consommation d'énergie et de rejet des gaz à effet de serre (GES) pourraient faire l'objet d'une insertion dans un cahier des charges à destination des acquéreurs de parcelles.

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables obligatoire pour les ZAC en application de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme est jointe en annexe 5. Elle oriente notamment le projet de ZAC vers la production d'énergie fondée sur un panel énergétique géothermie – bois énergie- solaire thermique.

## Urbanisme réglementaire – justification du projet

Au stade du dossier de création de ZAC, le projet doit notamment être compatible avec la Loi littoral dont les modalités d'application ont été précisées par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003 et le schéma de cohérence territorial (SCoT) lorsqu'il existe.

La compatibilité de la ZAC avec le PLU s'apprécie au moment du dossier de réalisation de la ZAC.

### - la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) :

Le projet de ZAC se trouve dans une zone urbaine dans laquelle la DTA prévoit :

- la possibilité d'une urbanisation nouvelle et d'une restructuration (cf carte des orientations pour l'aménagement de la basse vallée du Var),
- l'implantation de l'Université.

Il n'impacte pas la zone d'activité agricole figurant à proximité au Nord du périmètre de la ZAC sur les cartes de la DTA.

La ZAC envisagée est donc compatible avec les orientations de la DTA relatives au secteur stratégique de la basse vallée du Var.

### - le SCoT en cours d'élaboration :

Au moment de sa création la ZAC doit être compatible avec un SCoT lorsque celui-ci est approuvé. Dans le cas présent le SCoT est en cours d'élaboration.

### - le PLU de Nice approuvé le 23 décembre 2010 et modifié le 29 juin 2012 :

Le projet de ZAC se situe en zone urbaine « UD » (zone de développement futur) et notamment :

<sup>16</sup> Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale



- en zone UDg (zone pour l'essentiel couverte par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global qui interdit les extensions de plus de 50m<sup>2</sup>),
- en zone Udm qui concerne le secteur Nice Méridia et qui comprend à ce jour 6 sous-secteurs.

Cette zone fera l'objet prochainement d'une modification du PLU qui permettra notamment de classer l'ensemble des terrains en secteur unique UDmd en lieu et place des trois secteurs UDg, UDme et UDmd afin notamment d'homogénéiser les COS et les passer en « COS sans objet ».

Cette modification, qui devrait être approuvée le 21 juin prochain, permettra ainsi de densifier le site de la ZAC conformément aux orientations de la DTA. En l'état, le projet de ZAC présenté est compatible avec le PLU en vigueur. Il conviendra que le dossier de réalisation respecte la servitude qui consiste à produire un minimum de 25% de logements sociaux (au moins dans le périmètre de développement de l'habitat et pour les projets de plus de 2000 m<sup>2</sup>).

### Logement

Au stade du dossier de réalisation de la ZAC, la part de production de logements sociaux qui seront réalisés sur le site devra être précisée, d'autant que celui-ci est concerné par un périmètre de développement de l'habitat et notamment de production de logements sociaux en fonction de l'importance des projets envisagés.

De même, une réflexion sur les logements étudiants devra être menée pour évaluer les besoins au regard notamment des logements existants à l'échelle de la ville et du projet d'implantation de l'Université de Nice Sophia Antipolis sur ce secteur.

### **4.3. Résumé non technique**

Le résumé non technique devra faire l'objet des adaptations nécessaires afin de prendre en compte les observations figurant dans le présent avis.

## **5. Conclusion**

La mise en œuvre de la ZAC « *Nice Méridia* » témoigne d'une volonté de prise en compte de l'environnement.

L'évaluation environnementale du projet est présentée de façon claire et bien structurée.

Toutefois, l'Autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de compléter et de préciser le dossier sur les points suivants :

- les effets cumulés de la ZAC avec les autres projets prévus sur la basse vallée du Var, notamment en matière de déplacements et de trafic routier,
- les liaisons fonctionnelles de la ZAC avec son environnement urbain, notamment le quartier des Moulins,
- le cadre de vie et la santé humaine (bruit, qualité de l'air).

L'Autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de procéder aux compléments nécessaires avant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

En outre, afin de donner à cette opération un caractère exemplaire, l'EPA pourrait envisager de s'inscrire dans la démarche Ecoquartier initiée par l'Etat, qui permet de s'assurer de la bonne prise en compte des dimensions du développement durable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de construction. Cette démarche marquerait l'engagement pour un aménagement durable et pourrait déboucher, si l'opération réalisée en respecte les conditions, sur l'obtention du label délivré à l'échelle nationale.

**La Directrice Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement**



**Anne-France DIDIER**