



RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

Recueil spécial 308.2023 - édition du 14/12/2023





**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités

Nice, le 11 décembre 2023

ARRÊTÉ N° 2023 - 1103

**Portant le retrait d'agrément de Madame Sylvie LE VERGE
mandataire judiciaire à la protection des majeurs**

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'honneur

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 472-1, L. 472-1-1 et R. 472-1 ;

VU l'arrêté préfectoral N° R93-2020-197 publié au recueil des actes administratifs du 29 décembre 2020 du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, arrêtant le schéma des mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des délégués aux prestations familiales en région Provence-Alpes-Côte d'Azur pour la période 2021-2025 ;

VU l'arrêté n° 2011- 467 du 23 juin 2011, accordant à Madame Sylvie LE VERGE, domiciliée 846 avenue du Jeu de la Baume – Villa 38 – 06410 BIOT, l'agrément pour l'exercice à titre individuel de l'activité de mandataire judiciaire à la protection des majeurs afin d'exercer des mesures de protection des majeurs au titre du mandat spécial auquel il peut être recouru dans le cadre de la sauvegarde de justice, au titre de la curatelle ou de la tutelle dans les ressorts des tribunaux de NICE, GRASSE, ANTIBES, CAGNES SUR MER, CANNES et MENTON ;

VU le courrier recommandé du 04 septembre 2023 de Madame Sylvie LE VERGE signifiant son renoncement à l'exercice de l'activité de mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour faire valoir ses droits à la retraite ;

SUR PROPOSITION
DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL ET DES SOLIDARITES

ARRETE

ARTICLE 1

L'agrément mentionné à l'article L 472-1 du code de l'action sociale et des familles, accordé le 23 juin 2011, à Madame Sylvie LE VERGE pour l'exercice à titre individuel de l'activité de mandataire judiciaire à la protection des majeurs afin d'exercer des mesures de protection des majeurs au titre du mandat spécial auquel il peut être recouru dans le cadre de la sauvegarde de justice, au titre de la curatelle ou de la tutelle,

EST RETIRE À COMPTER DU 31 DÉCEMBRE 2023.

La notification de cet arrêté sera faite auprès des tribunaux concernés, l'inscription sur la liste départementale faisant l'objet d'un retrait.

ARTICLE 2

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes, soit hiérarchique auprès de la Ministre des Solidarités et des Familles, dans les deux mois suivant sa notification ou sa publication pour les tiers.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Nice (par courrier au 18, avenue des fleurs – CS 61039 – 06050 Nice cedex 1, ou par l'application internet « Télérecours citoyens » accessible sur le site <http://www.telerecours.fr>) également dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme de ce délai valant rejet implicite.

ARTICLE 3

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes et le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités des Alpes-Maritimes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Le préfet des Alpes-Maritimes,



Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522

Philippe LOOS

DELIBERATION N°2023-022

Approbation des procès-verbaux du Conseil d'administration du
4 et 13 octobre 2023

- Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,
- Vu la délibération n°2023-011 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 16 juin 2023 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 3 juillet 2023), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,
- Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah Bellier en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,
- Vu les procès-verbaux des séances du Conseil d'administration en date du 4 et 13 octobre 2023,

Le Conseil d'administration :

- Approuve les procès-verbaux des séances du 4 et 13 octobre 2023.

Le Président du Conseil d'administration

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'X. Latour', written over a horizontal line.

Xavier LATOUR

DELIBERATION N°2023-023

Budget 2024

- Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,
- Vu la délibération n°2023-011 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 16 juin 2023 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 3 juillet 2023), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,
- Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah Bellier en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,
- Vu le décret n° 2018-803 du 24 septembre 2018 modifiant le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,
- Vu l'arrêté du 7 août 2015, modifié par les arrêtés du 24 août 2016 et du 26 juillet 2019, relatif aux règles budgétaires des organismes,
- Vu la circulaire du 26 juillet 2022 relative au cadre budgétaire et comptable des organismes publics et des opérateurs de l'État pour 2023,
- Vu le recueil des règles budgétaires des organismes,
- Vu Le recueil des normes comptables pour les organismes publics,
- Vu le rapport de présentation,
- Vu les débats en séance,

Le Conseil d'administration :

- Approuve, pour l'exercice budgétaire 2024 :
 - o Les autorisations d'emplois hors plafond de la LFI comme présentées au tableau n°1, à savoir 42 ETPT (y compris Directeur général et Agent comptable),
 - o Le compte de résultat prévisionnel comme présenté au tableau n°2 pour 16.070 K€ de charges et 14.609 K€ de produits, faisant apparaître une perte de - 1.461 K€,
 - o L'Etat prévisionnel de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés comme présentée au tableau n°2.

- Prend acte des montants suivants constitutifs du budget en enveloppes (hors dotations et reprises aux provisions et amortissements) :
 - o 17 638 K€ de prises en charge dont :
 - 3.663 K€ de Dépenses de personnel
 - 13.868 K€ de Dépenses de fonctionnement
 - 107 K€ de Dépenses d'immobilisations en investissement
 - o 5.546K€ en prises en charge pour les remboursements en capital des emprunts
 - o 10.686 K€ de recettes

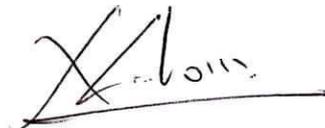
- Prend connaissance des tableaux n°1 (Emplois), n°3 (Budget par destination et par origine), n°4 (Opérations pour compte de tiers), n°5 (Plan de trésorerie) et n°6 (Prévisions des opérations pluriannuelles).

- Autorise le directeur général à contracter auprès d'un ou de plusieurs établissements bancaires un nouvel emprunt d'un montant maximal de huit millions d'euros, sous réserve de respecter un stock maximal d'emprunt de 23,48 M€ au 31 décembre 2024.

- Autorise le directeur général à souscrire auprès d'un ou de plusieurs établissements bancaires une ligne de trésorerie d'un montant maximal de dix millions d'euros.

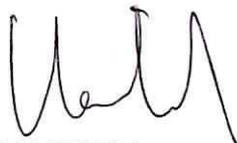
- Charge le directeur général et l'agent comptable, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Le Président du Conseil d'administration



Xavier LATOUR

Vu et approuvé
Le Préfet des Alpes-Maritimes,



Hugues MOUTOUH

DELIBERATION N° 2023-024

ZAC Nice Méridia
Saisine de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes
pour l'organisation et l'ouverture de l'enquête parcellaire n°3

- Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R. 131-3 et suivants,
- Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,
- Vu la délibération n°2023-011 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 16 juin 2023 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 3 juillet 2023), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,
- Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah BELLIER en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,
- Vu la délibération n°2011-015 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011 approuvant le projet de territoire de l'Eco-Vallée, lequel identifie Nice Méridia en tant qu'opération prioritaire,
- Vu la convention d'intervention foncière phase réalisation sur le site de la ZAC Nice Méridia, signée le 17 janvier 2014 par l'EPA et l'établissement public foncier Provence-Alpes Côte d'Azur (EPF PACA), et ses avenants,
- Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 18 mars 2015 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC Nice Méridia,
- Vu la délibération n°2014-036 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 23 octobre 2014 approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Nice Méridia emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nice et autorisant le Directeur Général à saisir Monsieur le Préfet,
- Vu la délibération n°2014-035 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 23 octobre 2014 approuvant le dossier de réalisation,

- Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 19 avril 2016 déclarant cessibles les terrains et immeubles désignés aux plans et à l'état parcellaire, nécessaires à la réalisation de la première phase du projet objet de la ZAC Nice Méridia,
- Vu l'ordonnance d'expropriation rôle n°29 de 2016 minute n°2016/01 prononcée en date du 26 mai 2016 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de Nice, désignée en qualité de juge titulaire de la juridiction de l'expropriation pour cause d'utilité publique du Département des Alpes-Maritimes,
- Vu le contrat de projet partenarial d'aménagement 2019-2032 de l'opération d'intérêt national Eco-Vallée Plaine du Var, en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011-2026, conclu le 11 juillet 2019 entre l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Métropole Nice Côte d'Azur, la Ville de Nice et l'EPA,
- Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2020 portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique relative au projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia, pour une durée de 5 ans à compter du 10 novembre 2020,
- Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 22 septembre 2022 déclarant cessibles les terrains et immeubles désignés aux plans et à l'état parcellaire, nécessaires à la réalisation de la deuxième phase du projet objet de la ZAC Nice Méridia,
- Vu l'ordonnance d'expropriation rôle n°22/11 minute n°22/41 prononcée en date du 24 novembre 2022 par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Judiciaire de Nice, désigné en qualité de juge titulaire de la juridiction de l'expropriation pour cause d'utilité publique du Département des Alpes-Maritimes,
- Vu le dossier relatif à l'enquête parcellaire n°3 de la ZAC Nice Méridia annexé à la présente délibération,
- Vu le rapport de présentation,
- Vu les débats en séance,

Considérant que l'opération d'aménagement du secteur Nice Méridia constitue l'une des opérations prioritaires de l'EPA réalisée dans le cadre de la procédure de ZAC ; elle doit permettre la réalisation d'une technopole urbaine et d'un quartier mixte à proximité du centre urbain et d'un pôle d'échanges multimodal majeur,

Considérant que la ZAC Nice Méridia est actuellement en phase réalisation,

Considérant qu'en exécution de la convention d'intervention foncière en phase réalisation conclue le 17 janvier 2014 entre l'EPA et l'EPF PACA, ce dernier assure pour le compte de l'EPA l'entière maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la ZAC Nice Méridia. Ainsi, intervenant comme opérateur foncier, l'EPF PACA se porte acquéreur, soit par voie amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation, des biens privés à acquérir,

Considérant que le périmètre de la ZAC est constitué d'une part de terrains appartenant à des personnes publiques et apportés à l'EPA au titre de leurs participations au protocole financier et d'autre part de terrains appartenant à différents propriétaires privés et devant faire l'objet, en partie, d'acquisitions afin de permettre la réalisation de la ZAC et d'assurer un aménagement global et cohérent du périmètre (qui nécessite de faire abstraction des limites parcellaires),

Considérant que Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia par arrêté en date du 10 novembre 2015, laquelle emporte mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nice et désigne l'EPF PACA en tant qu'autorité expropriante,

Considérant qu'une prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique a été sollicitée afin de mener dans un premier temps les acquisitions dans le cadre de l'enquête parcellaire n°2 puis envisager une enquête parcellaire n°3 si le reste des acquisitions foncières nécessaires à l'opération n'ont pas pu aboutir à l'amiable,

Considérant que, par arrêté en date du 25 août 2020, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a ainsi prorogé les effets de la déclaration d'utilité publique relative au projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia, pour une durée de 5 ans à compter du 10 novembre 2020,

Considérant que, vu l'ampleur de l'opération, sa réalisation et notamment la maîtrise foncière ont dû être phasées, en 3 phases (cœur de la ZAC, secteur Nord et secteur Sud)

Considérant que, au regard du phasage de la ZAC, il a été nécessaire de maîtriser les emprises foncières indispensables à la première phase du projet correspondant au cœur de la ZAC, puis du secteur Nord, correspondant à la deuxième phase de l'opération,

Considérant que, par arrêté en date respectivement du 19 avril 2016 et 22 septembre 2022, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré cessibles les terrains et immeubles désignés aux plans et à l'état parcellaire correspondant à ces deux premières phases de la ZAC Nice Méridia.

Considérant que, par suite, par ordonnances respectivement du 26 mai 2016 et du 24 novembre 2022, le juge de l'expropriation du Département des Alpes-Maritimes a édicté les ordonnances d'expropriation visées ci-dessus correspondant aux biens immobiliers inclus dans les dossiers d'enquête parcellaire n°1 et n°2,

Considérant que, à ce jour, seules les parcelles nécessaires à la réalisation de la première et deuxième phase de la ZAC ont été déclarées cessibles et ont fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation,

Considérant que les négociations menées avec les derniers propriétaires privés concernés par l'aménagement du secteur Sud de la ZAC n'ont pas abouti à des acquisitions amiables et donc le recours à l'expropriation se rend nécessaire afin d'acquérir les derniers terrains indispensables à la réalisation et à la bonne fin de l'opération,

Considérant qu'il convient ainsi désormais de procéder à la maîtrise foncière des biens immobiliers privés correspondant à la troisième phase opérationnelle de la ZAC Nice Méridia et lancer ainsi l'enquête parcellaire n°3 correspondante.

Le Conseil d'administration :

- approuve le dossier relatif à l'enquête parcellaire n°3 de la ZAC Nice Méridia, tel qu'annexé à la présente délibération,
- autorise le Directeur Général à :
 - o solliciter Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes aux fins de l'organisation et l'ouverture de l'enquête parcellaire n°3 de la ZAC Nice Méridia en vue de l'obtention, au bénéfice de l'EPF PACA, de l'arrêté de cessibilité des emprises nécessaires à la poursuite de l'opération objet de la ZAC Nice Méridia,
 - o signer tous les actes et décisions se référant à la procédure de ladite enquête parcellaire,
 - o apporter toutes modifications non-substantielles qu'il jugera utiles aux pièces du dossier objet de la présente délibération.

Le Président du Conseil d'administration



Xavier LATOUR

Annexe :

- Dossier relatif à l'enquête parcellaire n°3 de la ZAC Nice Méridia.

DELIBERATION N°2023-025

Approbation du projet de dossier de réalisation de la ZAC « Grand Arénas » sur la ville de Nice

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants relatifs à la création des zones d'aménagement concerté (ci-après ZAC),
- Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,
- Vu la délibération n°2023-011 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 16 juin 2023 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 3 juillet 2023), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,
- Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah BELLIER en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,
- Vu la délibération n°2011-015 du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011 adoptant le projet de territoire de l'Eco-Vallée qualifiant le Grand Arénas comme opération prioritaire,
- Vu la délibération n°2011-016 du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011 adoptant le protocole de partenariat 2011-2026, lequel a été signé par l'ensemble des parties le 12 mars 2012,
- Vu la délibération n° 2018-019 du Conseil d'Administration de l'EPA du 20 décembre 2018 approuvant le contrat de projet partenarial d'aménagement 2019-2032, en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011- 2016, lequel a été signé par l'ensemble des parties le 11 juillet 2019,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n°2011-012 en date du 24 octobre 2011 approuvant le lancement, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du Grand Arénas,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n°2012-008 en date du 20 juillet 2012 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) Grand Arénas,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n°2013-009 en date du 18 mars 2013 approuvant le dossier de création de la ZAC Grand Arénas à Nice,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Métropole Nice Côte d'Azur n° 18.3 en date du 27 mai 2013 donnant un avis favorable à la création de la ZAC Grand Arénas,

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale alors représentée par M. le Préfet de Région en date du 14 juin 2013 au stade du dossier de création de la ZAC,

Vu le bilan de la mise à disposition du dossier de création de ZAC menée du 24 juin au 12 juillet 2013 comportant l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 août 2013 portant création de la ZAC « Grand Arénas » sur la commune de Nice,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas annexé à la présente délibération,

Vu le rapport de présentation,

Vu les débats en séance,

Considérant que l'EPA Ecovallée – Plaine du Var souhaite réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC sur le territoire de la ville de Nice, dans le secteur du Grand Arénas, qui se situe dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN), au sud-ouest de la commune de Nice,

Considérant que la ZAC a été créée par arrêté préfectoral le 6 août 2013,

Considérant que le projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas prévoit sur environ 41 hectares la réalisation de 510 000 m² de surface de plancher (SDP), comprenant environ 237 000 m² de bureaux, 43 000 m² pour un parc des Expositions et des Congrès, 130 000 m² de logements dont 30% de logements locatifs sociaux, 56 000 m² d'équipements publics, ainsi que 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité,

Considérant que l'opération prioritaire du Grand Arénas pour laquelle les partenaires ont convenu qu'elle serait initiée par l'EPA, lequel constitue un dossier de réalisation qui doit être approuvé par son organe délibérant, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme,

Considérant que ce dossier de réalisation est composé, selon ce même article, d'un rapport de présentation, du projet de programme des équipements publics avec les pièces faisant état de l'accord mentionné à l'article R. 311-7 a) du Code de l'urbanisme, du projet de programme global des constructions, des modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps et de l'étude d'impact actualisée,

Considérant que le projet de programme des équipements publics a obtenu, conformément à l'article R.311-7 a), l'accord des personnes publiques concernées sur le principe de la réalisation d'équipements relevant habituellement de leur compétence, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement,

Considérant que le projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas a nécessité une actualisation de l'étude d'impact, qui a porté notamment sur les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création, et qui est donc jointe au présent dossier. L'étude d'impact actualisée en annexe comporte les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

Considérant que cette étude d'impact actualisée a reçu des avis de l'autorité environnementale ainsi que des collectivités associées,

Considérant que l'EPA a répondu à l'avis de l'autorité environnementale,

Considérant que la ZAC Grand Arénas est soumise à la procédure de participation du public par voie électronique régie notamment par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement. La procédure a été menée du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus. Une synthèse des observations et propositions du public sera rendue publique par le Préfet des Alpes-Maritimes au plus tard à la date de publication de l'arrêté approuvant le programme des équipements publics la ZAC et pendant une durée minimale de trois mois, ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision,

Considérant que, par conséquent, le projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas réunit les conditions favorables à son approbation,

Considérant que les motifs de la présente délibération sont détaillés en annexe,

Le Conseil d'administration décide :

- d'approuver le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Grand Arénas sur le territoire de la ville de Nice, incluant notamment l'étude d'impact actualisée comprenant les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération, y compris notamment donner tous pouvoirs au Directeur Général pour engager la procédure d'instruction administrative du dossier de réalisation,

- d'autoriser le Directeur Général, en tant que de besoin, à procéder à des adaptations non-substantielles ou d'ordre rédactionnel sur ce document.

Le Président du Conseil d'administration



Xavier LATOUR

Annexes :

- Rapport de présentation exposant les motifs de la décision d'approbation du dossier de réalisation,
- Dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas à Nice,
- Projet de synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique menée et son annexe.

DELIBERATION N°2023-026

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
de la ZAC Grand Arénas et d'enquête parcellaire n°1 conjointe

- Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,
- Vu la délibération n°2023-011 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 16 juin 2023 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 3 juillet 2023), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,
- Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah Bellier en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,
- Vu l'arrêté du Préfet en date du 6 août 2013 créant la ZAC Grand Arénas,
- Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.1 et L.110-1, L.121-1 à L.121-5, R.121-1, R.112-4 à R.112-7, L.131-1 à L.141-2, R.131-1 à R.131-14 et R.132-1 à R.132-14,
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-3, L.123-4 à L.123-19, R.123-1 et suivants, L.122-1 et R.122-2,
- Vu la convention d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation signée le 22 août 2019, et notamment son article 4 autorisant l'EPF à intervenir par voie d'expropriation pour l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de la ZAC,
- Vu l'estimation sommaire et globale des Domaines réalisée en date du 13 juin 2023 pour un montant de 21 060 000 €,
- Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire n°1 annexés à la présente délibération,
- Vu le rapport de présentation,
- Vu les débats en séance,

Considérant que l'EPA réalise une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC, dans le secteur du Grand Arénas, qui se situe dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN), au sud-ouest de la commune de Nice,

Considérant que la ZAC grand Arénas a été créée par arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes le 6 août 2013,

Considérant que le projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas prévoit sur environ 41 hectares la réalisation d'environ 510 000 m² de surface de plancher (SDP), comprenant environ : 130 000 m² de logements dont 30% de logements locatifs sociaux, 237 000 m² de bureaux, un parc des Expositions et des Congrès d'environ 43 000 m², 56 000 m² d'équipements en lien avec l'offre de transports du quartier, ainsi que 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité,

Considérant qu'ayant pris l'initiative de la ZAC, l'EPA constitue un dossier de réalisation qui doit être approuvé par son organe délibérant, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme,

Considérant que le projet de programme des équipement publics a obtenu, conformément à l'article R.311-7 a), l'accord des personnes publiques concernées sur le principe de la réalisation d'équipements relevant habituellement de leur compétence, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement,

Considérant que le projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas a nécessité une actualisation de l'étude d'impact, qui a porté notamment sur les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création, et qui est donc jointe au présent dossier. L'étude d'impact actualisée en annexe audit dossier comporte les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

Considérant que cette étude d'impact actualisée a reçu des avis de l'autorité environnementale ainsi que des collectivités associées,

Considérant que l'EPA a répondu à l'avis de l'autorité environnementale,

Considérant que la ZAC Grand Arénas est soumise à la procédure de participation du public par voie électronique régie notamment par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement. La procédure a été menée du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus,

Considérant que, les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet de la ZAC nécessitent pour une partie de procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Considérant que, l'enquête parcellaire n°1 sera conjointe à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,

Considérant que, possiblement une enquête parcellaire n°2 sera menée à la suite de l'enquête parcellaire n°1 conjointe,

Considérant que, l'estimation sommaire et globale des Domaines a été réalisée en date du 13 juin 2023 pour un montant de 21 060 000 €,

Considérant que les motifs de la présente délibération sont détaillés en annexe,

Le Conseil d'administration :

- Approuve le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire conjointe n°1,
- Autorise le directeur général à :
 - o Saisir Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes afin que soient déclarées d'utilité publique les acquisitions, les travaux et les équipements nécessaires à la réalisation de la ZAC Grand Arénas et que soient déclarés cessibles les biens immeubles objet de l'enquête parcellaire n°1 et désignés à l'état parcellaire correspondant ;
 - o Solliciter Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes pour l'ouverture de l'enquête publique unique conjointe susmentionnée ;
 - o Signer tous les actes et décisions relevant de sa compétence et se référant à la procédure de DUP.
- Désigne l'EPF PACA bénéficiaire de l'arrêté déclaratif d'utilité publique et de cessibilité.

Le Président du Conseil d'administration



Xavier LATOUR

Annexe :

- Dossier de DUP et d'enquête parcellaire conjointe

DELIBERATION N°2023-027

Communication des actes pris par la Direction Générale par délégation du
Conseil d'administration
(Période du 3 juillet 2023 au 29 novembre 2023)

Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,

Vu la délibération n°2023-011 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 16 juin 2023 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 3 juillet 2023), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,

Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah Bellier en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,

Vu le rapport de présentation,

Vu les débats en séance,

Considérant l'article 9 du décret n°2015-982 du 31 juillet 2015 indiquant que le Conseil d'administration peut déléguer au directeur général, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision à l'exception de certaines affaires relevant exclusivement du Conseil d'administration,

Considérant l'article 11 du décret n°2015-982 du 31 juillet 2015 définissant les compétences et les modalités d'exercice du Directeur Général qui sont celles précisées aux articles R. 321-9 et R. 321-10 du Code de l'Urbanisme,

Considérant l'article 12.2 « Délégation de compétences » du règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 3 juillet 2023) précisant qu'une information doit être faite concernant certains actes pris par la Direction Générale par délégation du Conseil d'administration listés dans le règlement intérieur du Conseil d'administration,

Considérant les décisions prises par la Directeur Général sur la période considérée,

Le Conseil d'administration :

- Prend acte de la communication des actes pris par la Direction Générale par délégation du Conseil d'administration depuis la séance du 16 juin 2023.

Le Président du Conseil d'administration

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Xavier Latour', with a horizontal line underneath.

Xavier LATOUR

**CONSEIL D'ADMINISTRATION
29 NOVEMBRE 2023**



« La consultation des annexes aux délibérations peut être demandée à l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var dont le siège est situé au 4^{ème} étage de l'Immeuble Nice Plaza, 455 Promenade des Anglais, BP 33257, 06205 Nice Cedex 3 ».

- Point n° 04 -

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation du projet de dossier de réalisation de la ZAC « Grand Arénas » sur la ville de Nice

I. Contexte

Le nouveau centre international d'affaires du Grand Arénas a été identifié en qualité d'opération prioritaire de l'Eco-Vallée dès l'approbation du projet de territoire de cette opération d'intérêt national (OIN), par la délibération du Conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (EPA) n°2011-015 en date du 19 décembre 2011. L'ambition de l'opération du Grand Arénas mentionnée au sein de ce projet de territoire était de « *doter la métropole azurienne d'un centre d'affaires à la hauteur de sa taille et de sa notoriété via la recomposition urbaine progressive d'un secteur hautement stratégique autour de deux équipements structurants majeurs : le pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport et un parc des expositions d'envergure européenne* ».

Les opérations du Pôle d'Echanges Multimodal et de la ZAC Grand Arénas sur lesquelles se déploie le projet urbain du Grand Arénas font donc partie des opérations d'aménagement qui font l'objet du protocole de partenariat financier signé le 12 mars 2012 entre les différents partenaires à la réalisation de l'OIN, c'est-à-dire l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Métropole Nice Côte d'Azur, la ville de Nice et l'EPA.

Les objectifs sont de faire du Grand Arénas un vrai morceau de ville en créant un quartier mixte destiné à accueillir des programmes de bureaux, mais aussi du logement, des commerces et services, autour d'un pôle d'échanges multimodal réunissant les modes doux et tous les modes de transports en commun (tramway, bus, TER et TGV), connecté à l'aéroport.

Sur une superficie globale de 49 ha, ce projet urbain doit permettre également de développer à terme un parc des expositions et des congrès.

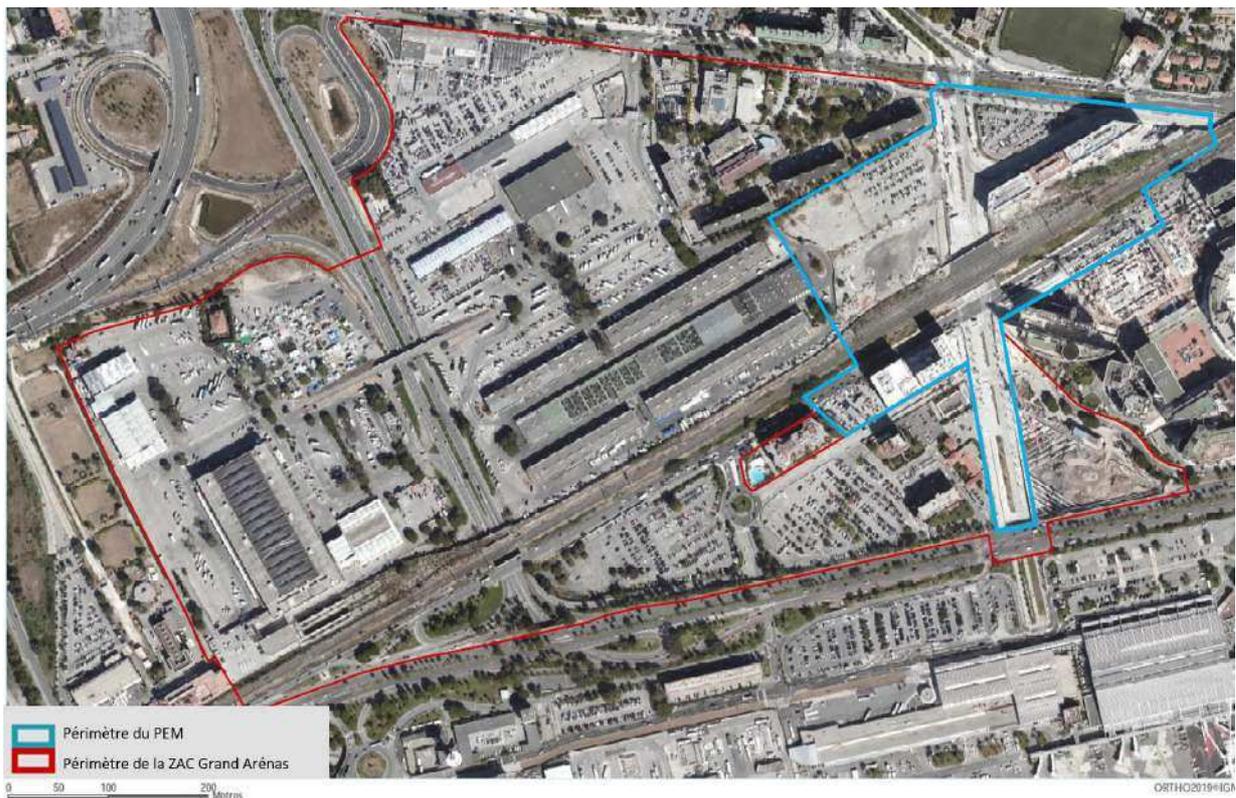
Le projet urbain du Grand Arénas, se compose de deux périmètres opérationnels distincts :

- Sur 8 ha environ, le programme du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) Nice-Aéroport qui a permis la mise en place des infrastructures de transports (tramway, gare routière, halte ferroviaire et à terme gare ligne nouvelle) et la viabilisation des premiers îlots mixtes du quartier. L'EPA est maître d'ouvrage des espaces publics et voiries du PEM qui viennent connecter les équipements de transport et les programmes immobiliers réalisés au sein de ce pôle d'échanges. Le conseil d'administration de l'EPA a, par la

délibération n°2013-014 du 8 juillet 2013, déclaré d'intérêt général le projet d'aménagement des espaces publics et voiries du PEM et a prononcé la déclaration de projet correspondante.

- Sur les 41 ha environ restants, le projet urbain prévoit la réalisation de bureaux, logements, activités, hôtels, services, d'un parc des expositions et congrès, de commerces de proximité rendus nécessaires par la fréquentation du site, et des espaces publics le viabilisant, dans le cadre de la procédure d'aménagement de zone d'aménagement concerté (ZAC) dite du Grand Arénas.

En l'occurrence le présent rapport de présentation concerne uniquement la procédure de ZAC du Grand Arénas.



C'est donc dans ce contexte que les partenaires ont décidé de l'initiative de l'opération d'aménagement de la ZAC Grand Arénas et du fait qu'elle sera menée par l'EPA, en concertation avec l'ensemble des partenaires. La procédure de ZAC est la plus adaptée pour réaliser ce projet complexe et exemplaire, et l'ensemble des futurs équipements publics à créer.

Le présent rapport concerne plus précisément le projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas, établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, en vue de son approbation par le Conseil d'administration (projet de dossier de réalisation en **annexe n°01** au présent rapport de présentation).

II. Rappel des étapes de création de la ZAC

Les études préliminaires de la ZAC Grand Arénas ont été menées par le groupement Mateo Arquitectura – Egis – Atelier Villes et Paysages entre 2011 et 2013.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre composée de l'agence François Leclercq (mandataire), Base et Artélia, désignée en mai 2019, a pris la suite du premier groupement précité et a élaboré les études d'Avant-Projet ayant alimenté l'actualisation de l'étude d'impact ainsi que la constitution du programme des constructions et du projet de programme des équipements publics de la ZAC.

a. Concertation préalable

Par délibération n°2011-012 en date du 24 octobre 2011 le conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var a approuvé le lancement, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du Grand Arénas.

Sur la base de cette délibération, la procédure de concertation préalable s'est déroulée du 15 mars au 30 avril 2012 inclus, et a fait l'objet d'un bilan de concertation, qui a permis de dresser les actions mises en œuvre pour informer et concerter la population ainsi que de synthétiser les discussions, les enjeux et propositions soulevés par le public, ainsi que les réponses apportées. Elle a fait l'objet d'un bilan, approuvé par délibération n°2012-008 du conseil d'administration de l'EPA en date du 20 juillet 2012.

b. Etude d'impact

En parallèle, une étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études Egis France, conformément aux articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement, pour être intégrée au dossier de création de la ZAC. Après une analyse de l'état initial du site, de son environnement et du cadre de vie, cette étude identifie les effets du projet de la ZAC Grand Arénas sur l'environnement, et plus particulièrement sur le milieu physique du site, sur la nature, sur le patrimoine bâti et les paysages, et sur le milieu humain, et propose des mesures permettant de réduire les impacts relevés.

c. Création de la ZAC

Par sa délibération n°2013-009 en date du 18 mars 2013, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le dossier de création de la ZAC.

Par sa délibération n° 18.3 en date du 27 mai 2013 le Conseil Communautaire de la Métropole Nice Côte d'Azur a donné un avis favorable à la création de la ZAC Grand Arénas.

Le Préfet de Région alors Autorité environnementale a rendu son avis en date du 14 juin 2013 au stade du dossier de création de la ZAC. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Après avoir précisé que l'étude d'impact proposée était présentée de façon claire et bien structurée, et « témoigne d'une volonté de prise en compte de l'environnement », l'autorité environnementale a recommandé d'approfondir

l'étude d'impact avant approbation du dossier de réalisation de la ZAC. L'ensemble des recommandations ont donné lieu à une réponse rédigée par l'EPA.

Un dossier comprenant l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale a été mis à disposition du public du 24 juin au 12 juillet 2013 dans les locaux de l'EPA. Ces documents ont été accompagnés de registres permettant aux personnes intéressées d'inscrire leurs remarques. Cette mise à disposition du dossier de création de ZAC a donné lieu à un bilan, synthétisant les avis émis sur les registres.

Suite à ces procédures, la ZAC Grand Arénas a été créée par arrêté Préfectoral du 6 août 2013.

III. Contenu du projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas

Comme précité, le dossier de réalisation vise à rappeler les enjeux et les objectifs auxquels répond la ZAC, et à exposer le projet urbain en vue de sa mise en œuvre. Il comprend :

- Un rapport de présentation, qui introduit le dossier de réalisation et actualise le rapport de présentation du dossier de création : il expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le présent projet a été retenu ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. En ce sens le conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur réuni en date du 6 octobre 2022 et le conseil municipal de la ville de Nice réuni en date du 13 octobre 2022, ont formulé un avis favorable sur le projet de programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas ;

Les pièces délibérations n°22.3 du conseil métropolitain du 6 octobre 2022 et n°2.5 du conseil municipal du 13 octobre 2022 faisant état de l'accord des personnes publiques concernées sont annexées au dossier de réalisation.

- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- Le présent projet dossier de réalisation a donné lieu à une actualisation de l'étude d'impact, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact et son actualisation font partie du dossier de réalisation.

a. Objectifs du projet urbain global du Grand Arénas (ZAC + PEM) et déclinaison à l'échelle de la ZAC Grand Arénas

Localisée en entrée de ville de Nice, à la sortie de l'autoroute A8, cette opération bénéficie d'une situation stratégique. Au contact du deuxième aéroport international français et accueillant en son sein le futur Pôle d'Echanges Multimodal, elle connaît un trafic passager important. L'opération s'adosse directement au quartier d'affaires de l'Arénas, créé en 1989 qui totalise environ 350 entreprises et près de 7 000 emplois (190 000 m² SDP).

Le projet urbain du Grand Arénas ambitionne de :

- Transformer un quartier aujourd'hui fragmenté par les voies et infrastructures, et rendu peu lisible par la juxtaposition des activités agroalimentaires du Marché d'Intérêt National (MIN) (qui sera amené à déménager) avec des fonctionnalités inhérentes aux zones de faubourg aéroportuaire (parking, hôtellerie), ceci dans l'objectif de créer un morceau de ville qualitatif et animé 7 jours sur 7, 24h sur 24.
- Renforcer l'attractivité économique du territoire, au travers d'un environnement économique favorable à la constitution d'une offre immobilière contemporaine à destination des entreprises (nouvelle capacité d'accueil d'environ 22 000 emplois) et disposant d'une accessibilité tous modes de transport.
- Dans la perspective d'accentuer par ailleurs le rayonnement du territoire et le renforcement de la filière « tourisme d'affaires », le projet urbain du Grand Arénas prévoit également d'accueillir à terme le futur Parc des Expositions et des Congrès international (PEC), en lieu et place du MIN déplacé.

Pour contribuer au développement du projet urbain global du Grand Arénas et réunir les conditions de réussite d'un tel projet, environ 11 ha d'espaces publics seront aménagés au sein du périmètre de la ZAC Grand Arénas. Ce travail passe notamment par l'aménagement de cheminements apaisés, le développement d'usages plus urbains, ainsi que par un paysagement soutenu.

Le projet de programme global des constructions de la ZAC du Grand Arénas doit permettre de développer à terme des logements, des bureaux et un parc des expositions et des congrès. L'enjeu de la ZAC est donc double : accentuer le rayonnement du territoire et le renforcement de la filière « tourisme d'affaires » tout en développant une mixité fonctionnelle et sociale dans ce quartier historiquement à dominante économique, ceci au travers d'une offre de logements diversifiée, permettant l'accueil de plus de 4 000 habitants à terme, accompagnée d'une offre de services et commerces de proximité.

b. Projet de programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas

Espace de transition entre le Var et la Ville, le quartier Grand Arénas sera composé d'un paysage très dense, qui apportera à la fois de l'ombre, du confort, des usages sportifs, ludiques et de détente et qui accompagnera les cheminements doux et les continuités urbaines (cf. schéma ci-après).

Les équipements publics d'infrastructure constituent la trame des espaces publics qui organisent le futur quartier et assurent son fonctionnement. Elle s'articule autour de deux grands parcs paysagers support des mobilités douces du quartier :

- La promenade PEM-PEC prolongée par la place arborée et le parvis de la gare en Ouest/ Est ;
- Le jardin linéaire et l'Eco Parc en Nord-Ouest / Sud-Est.

La trame viaire s'appuie sur un axe principal Nord / Sud constitué par la voie Maïcon prolongée au nord des voies ferrées jusqu'à la route de Grenoble (en continuité avec l'avenue de la Méditerranée existante sur le secteur des Moulins).

Un réseau de voies résidentielles et venelles à sens unique au profil réduit (zone 30 envisagée) vient ensuite irriguer chaque îlot de la ZAC

Des espaces de destination sont ménagés à la fois pour les usagers du quartier et pour les habitants de l'agglomération au sens large : Parc des sports, carreau des producteurs réhabilité, jardin Fella.

Enfin, un traitement des lisières des axes routiers structurants (Bd Pompidou, Bd Cassin et Promenade des Anglais) sera assuré en frange des nouveaux îlots construits (exception fait de la lisière Route de Grenoble au nord faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLUm et destiné à un réaménagement sous maîtrise d'ouvrage de MNCA à la suite des travaux de la SOVM).

Chacun des équipements d'infrastructure intègre la part des travaux de réseaux rattachés à l'unité foncière correspondante (y compris dévoiements), notamment tous les réseaux d'assainissement pluvial et eaux usées, d'eau potable, de défense incendie, d'électricité, de télécommunications, de gaz, et d'éclairage public.

Ces équipements sont financés par l'EPA dans le cadre de la ZAC. Ils seront rétrocédés aux futurs gestionnaires publics, détaillés dans le tableau de synthèse en page 4 du document « Projet de programme des équipements publics ».



Plan des espaces publics de la ZAC inclus dans le projet de programme des équipements publics © Crédit Photo : Groupement Leclercq – Base - Artelia

Le périmètre de l'opération ne comprend pas d'équipement public de superstructure au sens du Programme des Equipements Publics de la ZAC. Les équipements publics de superstructure sont le Parc des Expositions et Congrès (PEC), la gare routière phase 2, la gare TGV et les parkings silos liés aux besoins de la gare et de la zone nord de la concession aéroportuaire, qui rentrent dans le champ du programme des constructions de la ZAC ; leurs constructeurs respectifs verseront selon la situation de la maîtrise foncière, une charge foncière ou une participation relative à un programme immobilier à destination d'équipement.

Un financement des équipements scolaires est prévu au prorata de l'apport de population générée par les constructions réalisées dans son périmètre. En effet, l'article 1 du Titre II Chapitre III Section 1, du règlement du PPRi (révision partielle de juin 2013 concernant le secteur du Grand Arénas) dispose que sont interdits dans le secteur la construction des « établissements recevant du public dont la vulnérabilité inhérente aux personnes accueillies représente une préoccupation particulière en cas d'inondation, comme :

- Les maisons de retraite,
- Les établissements d'accueil pour personnes à mobilité réduite,
- Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD),
- Les prisons et maisons d'arrêt,
- Les campings, les caravanings,
- Les écoles primaires, maternelles, les collèges et lycées. »

Par conséquent, il a été convenu avec les services de la Ville de Nice et de Métropole Nice Côte d'Azur, de prévoir l'accueil des élèves supplémentaires issus des programmes immobiliers de la ZAC dans les groupes scolaires environnants.

L'aménageur de la ZAC participera ainsi au financement des rénovations et/ ou extension des équipements scolaires auxquels les usagers du quartier seront rattachés via la carte scolaire.

c. Projet de programme général de construction

Le projet de dossier de réalisation propose de stabiliser le programme général de construction de la ZAC sur la réalisation d'environ 510 000 m² de Surface de Plancher se répartissant de la manière suivante :

- Environ 130 000 m² de logements, dont 30% dévolus aux logements locatifs sociaux
- Environ 237 000 m² de bureaux
- Un parc des expositions et des congrès d'environ 43 000 m²
- Environ 56 000 m² d'équipements en lien avec l'offre de transports du quartier
- Environ 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité

L'objectif est de favoriser la diversité des fonctions urbaines autour d'un morceau de ville intense, vivant et animé 24h sur 24 et 7 jours sur 7. L'ensemble permettra, grâce à la diversité de ses programmes de conforter l'urbanité de ce nouveau quartier.

Le programme général des constructions prend le parti d'une forte mixité fonctionnelle et sociale dans ce quartier à dominante tertiaire, accompagnée d'une offre de logements diversifiée, permettant l'accueil de plus de 4 000 habitants à terme, ainsi que de services et commerces de proximité.

L'intermodalité du quartier ne se cantonne pas au Pôle d'Echanges Multimodal puisque la ZAC Grand Arénas intégrera également des équipements venant compléter l'offre de transports en commun. Par ailleurs, la logique d'apaisement du quartier implique de concentrer les stationnements nécessaires aux grands équipements de transport que sont l'aéroport et à terme la gare TGV ; c'est dans cette logique que seront créés des parkings silos positionnés en périphérie du quartier au plus proche des grands axes de circulation.

d. Modalités prévisionnelles de financement

Le tableau des modalités prévisionnelles de financement permet de compléter le descriptif du projet d'aménagement par son bilan financier, faisant apparaître ses grands postes de dépenses et de recettes.

Les constructeurs prendront en charge le coût des équipements et infrastructures publics pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone (ou la fraction du coût proportionnelle à ces besoins), soit :

- Via l'acquisition des droits à construire ou des terrains à bâtir, dans le cas de cession directe avec l'EPA.

- Via le versement d'une participation financière aux équipements publics de la ZAC, dans le cadre des conventions à établir conformément à l'article L. 311-4 alinéa 4 du Code de l'urbanisme, s'agissant des terrains de la ZAC qui n'ont pas vocation à être acquis puis cédés directement par l'aménageur.

IV. Etude d'impact

L'étude d'impact a été actualisée pour intégrer les études mises à jour sur le projet et les éléments présents au projet de dossier de réalisation de la ZAC.

La mise à jour a ainsi porté sur l'évolution du projet, de sa programmation, du plan d'aménagement et des études techniques stabilisées au regard de ces éléments. Cette mise à jour a été menée en intégrant les évolutions du Code de l'environnement et a tenu compte des avis émis par l'Autorité environnementale sur les projets de l'EPA et notamment sur l'évaluation environnementale du dossier de création de la ZAC Grand Arénas.

Avant la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (dites ERC), détaillées dans l'étude d'impact, les incidences du projet portent principalement sur :

- La topographie et notamment la gestion des déblais pollués ;
- La ressource en eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les déplacements ;
- L'ambiance acoustique et la qualité de l'air ;
- Les îlots de chaleur.

Pour traiter ces incidences, le maître d'ouvrage, à savoir l'EPA, prend les mesures environnementales adéquates, suivant les préconisations des études menées sur les différentes thématiques. Ces mesures ont été pleinement intégrées au projet. En particulier :

- La conception du projet autour du risque inondation

Le projet de ZAC du Grand Arenas prend pleinement en compte le risque inondation et la gestion de celui-ci : il n'aggrave pas le risque et limite même la vulnérabilité sur certains secteurs exposés à ce jour, dans les scénarios de crise. Cela a été modélisé et démontré, conformément au PPRi, par un modèle hydraulique (un « schéma de cohérence hydraulique ») dont les hypothèses ont été validées avec les services de l'Etat. Ce schéma permet de modéliser le quartier dans le cas d'une inondation majeure avec défaillance des ouvrages de protection et de s'assurer de la résilience des aménagements de la ZAC.

Le quartier a été pensé pour que les inondations éventuelles n'impactent que les espaces publics et espaces verts. Pour cela, le projet est conçu autour du concept des îlots étanches : le niveau du sol est rehaussé de sorte que les bâtiments soient hors d'eau, avec un premier niveau habitable situé au-dessus de la cote de référence.

Les résultats des modélisations réalisées en 2021 sur la base d'un AVP plus précis des espaces publics de la ZAC mettent en évidence des hauteurs d'eau globalement inférieures par rapport aux modélisations réalisées au stade esquisse, dont les conclusions avaient été intégrées à la révision du PPRi de 2013. Cela signifie que les ajustements apportés dans la suite des études ont tendance à faire baisser les hauteurs d'eau et donc améliorer encore plus la situation existante par le déploiement du projet de ZAC. Pour autant les cotes d'implantation du premier niveau occupé qui seront formalisées dans le cadre des prescriptions des fiches de lot encadrant la conception des futurs programmes immobiliers de la ZAC ne pourront être inférieures à celles prescrites par le PPRi de 2013, et seront le cas échéant réajustées à la hausse au regard des dernières modélisations effectuées.

Au regard du retour d'expérience de la tempête Alex, le préfet a décidé de prescrire certains travaux pour retrouver le niveau de protection prévu par le PPRi, notamment des interventions non substantielles de rehausse de digue à l'amont du pont Napoléon III. A ce stade, le système d'endiguement du Grand Arénas est autorisé de manière transitoire par arrêté préfectoral du 17 avril 2023 pour un niveau de protection équivalent à une crue centennale (débit de 3600 m³/s) sur le secteur du Grand Arénas. Un porter à connaissance du risque en date du 17 avril 2023 précise que les aménagements situés sur les zones concernées par le risque de débordement pour une crue de 3800m³/s¹ ne pourront obtenir une autorisation d'urbanisme qu'après réalisation des travaux nécessaires pour revenir à un niveau de protection compatible avec le PPRi. Concernant la conception des îlots étanches, les remblais utilisés en phase chantier seront au maximum d'origine locale, selon leurs caractéristiques mécaniques. Des études géotechniques complémentaires spécifiques seront réalisées par les différents porteurs de projets pour chaque lot.

Les éventuels matériaux excédentaires non réutilisables seront évacués vers des zones de dépôts autorisées ou des aires de stockage en attente de réutilisation sur un autre chantier. Afin de mieux appréhender les problématiques de mouvements de terre liés à la réalisation des opérations d'aménagement (gestion des déblais / remblais et des sols pollués), l'EPA a engagé une démarche de valorisation environnementale des sols. Cette étude sera réalisée de manière transversale entre les opérations de la ZAC Grand Arénas, de la ZAC Nice Méridia et de la ZAC Parc Méridia.

- La prise en compte des impacts sur la nappe

Au stade réalisation, quatre simulations ont été produites afin d'évaluer :

- l'impact de la réalisation des bâtiments lors de leur phase de construction pour les deux situations d'exploitation du champ captant ;
- les écoulements souterrains après réalisation des aménagements.

La phase de construction est simulée dans des conditions extrêmes avec un rabattement continu de la nappe sur les sites de construction pendant toute la durée de la simulation (4 ans).

¹ Sur le quartier du Grand Arénas, cela concerne une partie du sud de la ZAC et le parc des expositions et des congrès.

Dans ce cas extrême, les simulations concluent à un abaissement de 2 m² du niveau de la nappe à proximité des bâtiments en phase de construction. Cette situation, combinée avec une exploitation maximum du champ captant, induit un abaissement de la nappe sur l'ensemble de la ZAC pendant la durée des travaux sur le secteur du Grand Arénas ainsi que dans tout le secteur aval en contact avec le domaine maritime. Toutefois, les simulations ne montrent pas d'entrée d'eau issue du domaine maritime.

Les travaux feront néanmoins l'objet d'une attention particulière et le phasage prévu permettra d'éviter la mise en œuvre simultanée des différents chantiers et ainsi réduire les phases de rabattement de la nappe.

Seule la phase chantier pourrait avoir un impact qu'il s'agira de suivre. Quoiqu'il en soit, les modes de réalisation spécifiques des soubassements et fondations des futurs programmes immobiliers le nécessitant feront l'objet d'autorisations réglementaires au titre de la loi sur l'eau qui permettront d'opérer un contrôle en cours d'exécution des impacts transitoires sur la nappe.

Au-delà, les résultats obtenus suggèrent que les niveaux et les conditions d'écoulement de la nappe phréatique restent inchangés après réalisation des bâtiments projetés. Ces résultats s'expliquent par l'importance limitée des parties souterraines des nouveaux bâtiments et la faible interaction avec le toit de la nappe.

- L'inscription de la ZAC dans un quartier au cœur des transports en commun et des modes doux

Le quartier bénéficiera de la desserte par trois lignes de tramway, permettant aux habitants de se déplacer sans avoir besoin de prendre leur voiture et aux visiteurs de laisser leur voiture dans les parcs relais extérieurs pour rejoindre le quartier. Ces lignes de tramway sont en lien direct avec l'aéroport, la gare TER et TGV.

L'aménagement prévoit également une accessibilité facilitée pour les cycles avec la création de pistes cyclables dédiées, mais également de venelles, conçues comme des espaces partagés piétons / cycles afin d'assurer une continuité des itinéraires cyclables.

Ces dessertes permettent de limiter l'augmentation du trafic causée par le projet, ce qui entraîne une faible incidence sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore.

- La réduction des îlots de chaleur et une conception bioclimatique

Le projet d'aménagement tel que proposé a été défini en considérant les principes du bioclimatisme au cœur des propositions d'aménagement des espaces publics et des îlots privés (prise en compte du vent et des apports solaires, végétalisation de 17 ha, choix des matériaux). La conception bioclimatique est donc une donnée d'entrée majeure du projet qui permet de réduire les impacts liés aux effets d'îlots de chaleur et sur la consommation énergétique.

L'Ae-IGEDD a pris connaissance du projet de dossier de réalisation de la ZAC incluant l'étude d'impact et a rendu un avis en date du 11 mai 2023. Cet avis reconnaît que l'étude est « de bonne facture et facilement accessible », mais l'Ae

² Pour une épaisseur totale de la nappe d'environ 15 mètres.

recommande toutefois « d'élargir le périmètre de projet à l'ensemble de l'« opération Grand Arénas », ainsi qu'aux travaux de protection contre le risque d'inondation et ceux prévus sur l'avenue Giscard d'Estaing (anciennement « route de Grenoble »). L'Ae recommande également que la certification de la digue pour l'aléa de référence soit réalisée et que l'autorisation et la programmation des travaux d'entretien du lit du Var soient validées, avant d'engager toute opération sur le secteur.

Les autres recommandations de l'Ae visent à expliciter la traduction opérationnelle des recommandations issues des études thématiques réalisées et jointes au dossier (notamment bioclimatique, air et santé et acoustique), ainsi qu'à réaliser un bilan complet des émissions de gaz à effet de serre du projet.

L'ensemble des recommandations ont donné lieu à une réponse au sein d'un mémoire, mis à disposition du public par voie électronique. Au regard des réponses et justifications apportées dans le mémoire, le dossier de réalisation et son étude d'impact actualisée n'ont pas été modifiés.

L'étude d'impact a également fait l'objet d'avis des collectivités concernées à savoir la ville de Nice (délibération du Conseil municipal n°2.1 séance du 14 avril 2023) et la Métropole Nice Côte d'Azur (délibération du Conseil métropolitain n°8.3 séance du 27 mars 2023) qui ont toutes deux émis un avis favorable.

L'étude d'impact actualisée est comprise dans le projet de dossier de réalisation, lequel est annexé au présent rapport de présentation. Les mesures Eviter, Réduire et Compenser (ERC) précisées au stade du dossier de réalisation apparaissent dans un tableau synthétique aux pages 224 à 229, et détaillées par thématique aux pages 143 à 223. Il s'agit des prescriptions que le maître d'ouvrage s'engage à respecter ainsi que les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, à réduire celles qui ne peuvent être évitées et à compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. L'étude d'impact actualisée précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine sur ce même tableau aux pages 230 à 231.

V. Etapes passées de la procédure de réalisation

Conformément à l'article R.311-7, le projet de dossier de réalisation, et notamment son projet de programme des équipements publics, a obtenu l'accord des personnes publiques sur le principe de la réalisation d'équipements relevant habituellement de leur compétence, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement :

- La Ville par la délibération n°2.5 du conseil municipal du 13 octobre 2022,
- La Métropole par délibération n°22.3 du conseil métropolitain du 6 octobre 2022.

Conformément au droit en vigueur, le projet d'aménagement de ZAC Grand Arénas à Nice est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement et précisée notamment à l'article R. 123-46-1 du même Code, qui est ouverte et organisée par Monsieur le Préfet. La procédure de participation du public par voie électronique au stade du dossier de réalisation s'est déroulée du 16 juin 2023 au 19 juillet 2023 inclus.

Le public a été informé de ladite procédure par un avis du Préfet des Alpes-Maritimes conformément aux dispositions des articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement, au moins 15 jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

Le dossier qui a été mis à disposition en ligne comprend :

- La notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique, son déroulement et les étapes qui suivent.
 - Stade réalisation
- L'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la ZAC comprenant son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable (IGEDD) au stade du dossier de réalisation, ainsi que le mémoire en réponse associé rédigé par l'EPA ;
- Les avis favorables par voie de délibération de la part de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur sur l'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Grand Arénas ;
- Les avis par voie de délibération de la part de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur approuvant le projet de programme des équipements publics de la ZAC et les modalités d'incorporation dans le patrimoine des équipements relevant de leurs compétences respectives.
 - Stade création
- L'étude d'impact initiale dans le cadre du dossier de création de la ZAC comprenant son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale au stade du dossier de création de la ZAC alors représentée par le Préfet de Région, ainsi que le mémoire en réponse associé, rédigé par l'EPA ;
- Le bilan de la concertation préalable mis en place au stade du dossier de création ;
- L'avis favorable par voie de délibération de la part de la Métropole Nice Côte d'Azur sur le dossier de création de la ZAC ;
- Le bilan de la mise à disposition du dossier de création de ZAC ;
- L'arrêté préfectoral portant création de la ZAC ;

Pendant cette procédure :

- Les éléments du dossier ont pu être téléchargés sur le site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes et une actualité renvoyant à ce dernier a été mise en ligne sur le site internet de l'EPA,
- Le public a pu demander la consultation papier du dossier conformément aux dispositions de l'article D. 123-46-2 du Code de l'environnement.
- Le public a pu adresser ses observations ou questions par voie électronique à ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr.

A l'issue de la participation, une synthèse des observations et propositions du public sera réalisée. Pour la bonne information des membres du Conseil d'administration, le projet de synthèse est annexé au présent rapport (**annexe n°2**). A l'issue de cette procédure une observation a été formulée pour interroger l'EPA sur deux thématiques concernant :

- La communication des hauteurs maximales des bâtiments au sein de la ZAC ;
- La prise en compte du risque de tassements différentiels rencontré dans le secteur pour la conception des futurs projets voisins

Cette observation n'a pas impliqué de modification du projet de dossier de réalisation.

Cette synthèse (avec le registre des observations et propositions) sera rendue publique par le Préfet des Alpes-Maritimes au plus tard à la date de publication de la décision approuvant le programme des équipements publics de la ZAC et pendant une durée minimale de trois mois, ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

VI. Prochaines étapes

L'EPA transmettra le dossier de réalisation, s'il est approuvé par le conseil d'administration, au Préfet des Alpes-Maritimes (autorité compétente pour approuver le programme des équipements publics de la ZAC et donc pour autoriser le projet), ainsi que pour avis aux collectivités compétentes, soit à la Ville de Nice ainsi qu'à la Métropole Nice Côte d'Azur en application du protocole de partenariat conclu en 2012 signée entre l'Etat, la Région Sud, le Département des Alpes-Maritimes, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice. L'avis est réputé émis à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier de création par les collectivités (article R. 311-8 du Code de l'urbanisme).

Au vu de ces éléments, il est proposé au conseil d'administration :

- d'approuver le projet de dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Grand Arénas sur le territoire de la Ville de Nice, incluant notamment l'étude d'impact actualisée comprenant les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération compris notamment pour engager la procédure d'instruction administrative du dossier de réalisation,
- d'autoriser le Directeur Général, en tant que de besoin, à procéder à des adaptations non-substantielles ou d'ordre rédactionnel sur ce document,

Annexes :

- Projet de dossier de réalisation de la ZAC « Grand Arénas » à Nice ;
- Projet de synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique menée et son annexe.



PREFET DES ALPES-MARITIMES

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

PROJET DE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « GRAND ARENAS » SUR LA COMMUNE DE NICE

1. A titre liminaire : éléments de contexte

L'opération se situe sur la commune de Nice (06000), au sud-ouest de la commune.

Les objectifs portés par l'EPA et partagés avec la Ville et les partenaires sont de faire du Grand Arénas un véritable démonstrateur en matière de construction durable et d'aménagements paysagers qualitatifs. Le projet urbain ambitionne de :

- Transformer un quartier aujourd'hui fragmenté par les voies et infrastructures, et rendu peu lisible par la juxtaposition des activités agroalimentaires du Marché d'Intérêt National (MIN) avec des fonctionnalités inhérentes aux zones de faubourg aéroportuaire (parking, hôtellerie), ceci dans l'objectif de créer un morceau de ville qualitatif et animé 7 jours sur 7, 24h sur 24.
- Renforcer l'attractivité économique du territoire, au travers d'un environnement économique favorable à la constitution d'une offre immobilière contemporaine à destination des entreprises (nouvelle capacité d'accueil d'environ 22 000 emplois) et disposant d'une accessibilité tous modes de transport.
- Dans la perspective d'accentuer par ailleurs le rayonnement du territoire et le renforcement de la filière « tourisme d'affaires », le projet urbain du Grand Arénas prévoit également d'accueillir d'ici 2027 le futur Parc des Expositions et des Congrès international (PEC), en lieu et place du MIN déplacé.

Le quartier du Grand Arénas se compose de deux périmètres opérationnels distincts, dont la première phase a été engagée depuis juillet 2013 via le Pôle d'Echanges Multimodal Nice-Aéroport sur 8ha environ qui a permis la mise en place des infrastructures de transports (tramway, gare routière, halte ferroviaire et à terme gare ligne nouvelle) et la viabilisation des premiers ilots mixtes du quartier.

D'autre part, le projet urbain prévoit la réalisation de bureaux, logements, activités, hôtels, services, d'un parc des expositions et congrès, de commerces de proximité rendus nécessaires par la fréquentation du site, et des espaces publics le viabilisant, dans le cadre de la procédure d'aménagement de « ZAC Grand Arénas » sur 41 ha environ. **C'est sur ce périmètre que porte la présente procédure.**

La ZAC a été créée suite à la mise en œuvre d'une procédure, comportant notamment une phase de concertation préalable. Par délibération n°2011-012 en date du 24 octobre 2011 le conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var a approuvé le lancement, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du Grand Arénas. La période de concertation préalable s'est déroulée du 15 mars au 30 avril 2012 inclus. Par sa délibération n°2012-008 en date du 20 juillet 2012, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Grand Arénas.

Le projet est soumis à évaluation environnementale systématique au titre du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement (rubrique 33 à la date de l'arrêté de création de ZAC puis rubrique 39 au stade du dossier de réalisation). Le Préfet de Région alors Autorité environnementale a rendu son avis en date du 14 juin 2013 au stade du dossier de création de la ZAC. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Cet avis a donné suite à un mémoire en réponse rédigé par l'EPA.

Par sa délibération n°2013-009 en date du 18 mars 2013, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le dossier de création de la ZAC. Par sa délibération n° 18.3 en date du 27 mai 2013 le Conseil Communautaire de la Métropole Nice Côte d'Azur a donné un avis favorable à la création de la ZAC Grand Arénas. Le dossier de création de la ZAC a été mis à disposition du public du 24 juillet au 12 juillet 2013. Cette mise à disposition a donné lieu à un bilan.

La ZAC Grand Arénas a été créée par arrêté Préfectoral du 6 août 2013.

Le projet d'aménagement est aujourd'hui au stade de la procédure de réalisation. De ce fait, l'étude d'impact a été actualisée sur la base des études techniques et urbaines approfondies et stabilisées permettant de définir un projet de programme des équipements publics (ci-après PEP) inclus dans un projet de dossier de réalisation. Cette actualisation intervient en application de l'article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement dans la mesure où la réalisation du projet est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations et que les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées et appréciées avant création de la ZAC.

Plusieurs éléments ont été requestionnés pour adapter le projet aux enjeux actuels, 10 ans après les premières études. Les grands principes définis au stade du dossier de création de la ZAC sont maintenus au stade du dossier de réalisation. Une reprise du schéma de composition a été opérée avec pour objectif d'intégrer le futur quartier dans un milieu paysager plus qualitatif, en proposant des espaces publics et une trame viaire apaisés et interconnectés, tirant partie des différents modes de transports tout en laissant plus de place aux modes de déplacements doux.

Sur environ 40,5 hectares, la ZAC prévoit la réalisation d'environ 510 000 m² de surface de plancher (SDP), comprenant 280 000 m² d'offre tertiaire composée de bureaux et d'un parc des Expositions et des Congrès, 130 000 m² de logements dont 30% de logements locatifs sociaux, 56 000 m² d'équipements en lien avec l'offre de transports du quartier, ainsi que 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité.

L'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas a fait l'objet d'un avis des collectivités concernées, à savoir la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur, respectivement en date du 14 avril et 27 mars 2023, ainsi qu'un avis de l'autorité environnementale représentée par l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable (ci-après Ae-IGEDD) en date du 11 mai 2023, qui a donné lieu à une réponse de la part de l'EPA.

L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur, ainsi que la réponse de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale sont accessibles sur le site internet de l'EPA à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/actualites/procedure-de-realisation-de-la-zac-grand-arenas>

Le projet de dossier de réalisation est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique avant son approbation, en application notamment des articles L. 123-19 et L. 123-19-1 II du Code de l'environnement. Cette procédure doit être organisée avant l'approbation du programme des équipements publics par le Préfet. L'arrêté approuvant le programme des équipements publics de la ZAC est l'autorisation au sens du Code de l'environnement, c'est-à-dire la décision de l'autorité compétente qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet.

2. Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique (du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus)

Conformément aux articles L. 123-19 et L. 123-19-1 II du Code de l'environnement, la présente synthèse fait suite à la participation du public par voie électronique qui a eu lieu du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus relativement à la réalisation de la ZAC Grand Arénas à Nice.

Par arrêté n°2023-376 en date du 1^{er} juin 2023, le Préfet des Alpes-Maritimes a défini les modalités de cette procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus. En effet, il incombe au Préfet en tant qu'autorité compétente pour approuver le programme des équipements publics de la ZAC, d'ouvrir et

d'organiser la participation du public par voie électronique.

Un avis préfectoral préalable à la participation du public par voie électronique a été communiqué au moins 15 jours avant la date de démarrage de la participation du public par voie électronique, conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 II du Code de l'environnement. Ce dernier a été diffusé sur les sites internet de la Préfecture et de l'EPA. Il a été affiché en mairie de Nice, dans les locaux de la Préfecture et ceux de l'EPA, ainsi que sur le site de la future opération. Enfin, l'avis a également été publié dans deux journaux : Nice Matin et Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes.

Le dossier mis à la disposition du public était composé des pièces suivantes :

- La notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique, son déroulement et les étapes qui suivent.
 - Stade réalisation
- L'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la ZAC comprenant son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable (IGEDD) au stade du dossier de réalisation, ainsi que le mémoire en réponse associé rédigé par l'EPA ;
- Les avis favorables par voie de délibération de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur sur l'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Grand Arénas ;
- Les avis par voie de délibération de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur approuvant le projet de programme des équipements publics de la ZAC et les modalités d'incorporation dans le patrimoine des équipements relevant de leurs compétences respectives.
 - Stade création
- L'étude d'impact initiale dans le cadre du dossier de création de la ZAC comprenant son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale au stade du dossier de création de la ZAC alors représentée par le Préfet de Région, ainsi que le mémoire en réponse associé, rédigé par l'EPA ;
- Le bilan de la concertation préalable mis en place au stade du dossier de création ;
- L'avis favorable par voie de délibération de la part de la Métropole Nice Côte d'Azur sur le dossier de création de la ZAC ;
- Le bilan de la mise à disposition du dossier de création de ZAC ;
- L'arrêté préfectoral portant création de la ZAC ;

Ce dossier a pu être téléchargé sur le site Internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Participation-du-public-par-voie-electronique/PPVE-projet-de-realisation-de-la-ZAC-Grand-Arenas>

Et une actualité était disponible sur le site internet de l'EPA à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/>

Au cours de cette procédure, le public a pu faire part de ses observations et propositions par voie électronique à l'adresse suivante : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Le public pouvait demander la consultation papier du dossier conformément aux dispositions de l'article D. 123-46-2 du Code de l'environnement.

Toute information sur le projet pouvait être demandée auprès de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var, qui est la personne publique à l'initiative de la ZAC :

- au sein de ses bureaux situés au 4^{ème} étage de l'immeuble Plaza, 455 Promenade des Anglais, 06200 Nice
- par mail : concertation@epa-plaineduvar.com
- par téléphone : 04 93 21 71 00

- **Nombre et nature des observations et propositions formulées par le public**

Dans le cadre de cette consultation, une (1) observation a été déposée par voie électronique par une (1) personne.

- **Thèmes abordés**

L'observation porte sur les thèmes suivants :

- La présentation des hauteurs des bâtiments de la ZAC
- La prise en compte dans le projet des problèmes de tassement différentiels rencontrés sur le chantier de l'avant-scène

3. Synthèse des observations et propositions formulées par le public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte

L'observation formulée dans le cadre de cette participation du public a été synthétisée et organisée par thème. Cette remarque ainsi que la réponse associée sont annexées à la présente synthèse.

Toutefois, cette observation n'a pas donné lieu à une modification du projet ni du projet de programme des équipements publics au stade du présent dossier de réalisation.

Thème n°1 : La présentation des hauteurs des bâtiments de la ZAC

La contribution questionne l'EPA concernant la communication des hauteurs maximales des bâtiments au sein de la ZAC

En tant qu'aménageur, l'EPA assure la maîtrise d'ouvrage des futurs voiries et espaces publics du quartier inscrits dans le projet de programme des équipements publics. A ce titre, il lui appartient de définir les côtes d'implantation des futurs îlots, c'est-à-dire les hauteurs minimales des rez-de-chaussée. La définition précise des programmes immobiliers sera quant à elle assurée par les constructeurs dans le cadre des différents permis de construire qui seront déposés préalablement à chaque chantier et en respectant les différentes règles qui s'imposent.

Ainsi, il n'est pas possible d'indiquer à ce stade la hauteur précise et l'épannelage des futurs bâtiments du quartier. La hauteur des bâtiments devra respecter notamment le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain applicable et des servitudes radioélectriques imposées par la proximité du radar de l'aéroport.

Pour autant, afin d'évaluer les incidences globales des aménagements et constructions du futur quartier, une étude de capacité a été menée à l'échelle de l'ensemble du quartier, tenant compte des contraintes sus mentionnées, et permettant d'évaluer la constructibilité globale et par îlot programmée sur la ZAC.

L'épannelage des îlots de la ZAC pourrait ainsi osciller entre R+4 et R+15, avec une moyenne à R+9.

L'analyse des permis de construire porte une attention particulière sur les co-visibilités, notamment pour les logements, afin de les limiter.

Cette observation n'implique pas de modification du projet dans la mesure où ce paramètre de hauteur est suffisamment décrit au regard de l'avancement des études sur le secteur. Les hauteurs ont néanmoins été estimées et prises en compte dans l'évaluation et la conception du projet urbain de la ZAC Grand Arénas à Nice.

Thème n°2 : La prise en compte dans le projet des problèmes de tassement différentiels rencontrés sur le chantier de l'avant-scène

La contribution questionne l'EPA concernant la prise en compte du risque de tassements différentiels rencontrés dans le secteur pour la conception des futurs projets voisins

Il est important de préciser qu'aux termes des dispositions de l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme, la zone d'aménagement concerté est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. L'aménageur, ici l'EPA, réalisera les espaces publics conformément au futur programme des équipements publics, il procédera le cas échéant à la cession des fonciers dans le périmètre de ladite zone.

En l'occurrence l'EPA n'est pas constructeur des futurs programmes immobiliers de la ZAC mais en charge de l'aménagement du futur quartier.

A ce titre, l'EPA transmettra aux futurs acquéreurs des lots à bâtir, au moment de la vente de ces terrains, l'ensemble des informations dont il aura connaissance notamment sur la nature des sols dans le périmètre de la ZAC. Il incombera aux acquéreurs d'étudier, préciser et tenir compte de ces informations dans leurs choix de conception des bâtiments. Ces informations sont par nature et contenu insuffisantes pour permettre d'arrêter les principes de fondation d'un projet de construction et doivent être complétées par des études plus approfondies qui ne peuvent être menées qu'en lien avec l'ouvrage projeté (hauteur, gabarit, descentes de charges, etc.) et donc les études de conception diligentées par l'acquéreur du lot à bâtir. En ce sens, des sondages complémentaires dans le cadre des études géotechniques de projet (G2 PRO selon la norme NF P 94-500) pour chaque programme immobilier devront être réalisés par les futurs opérateurs, avec les éclairages techniques de leur propres équipes de maîtrise d'œuvre, et permettront de vérifier, de préciser et d'adapter les recommandations de principe faites dans le cadre de l'étude géotechnique préalable G1 et PGC produite par l'EPA (principes généraux de construction selon la Norme NF P 94-500), notamment afin de statuer sur les modes de fondation adaptés à prévoir pour chacun des projets en fonction de leur implantation et de leurs descentes de charges notamment, en fonction de l'amplitude des tassements.

Cette observation n'implique pas de modification du projet dans la mesure où elle concerne la phase de conception des bâtiments, qui ne concerne pas le dossier de réalisation de la ZAC.

Pièce-jointe :

- Registre des observations et propositions

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

**PROJET DE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTÉ (ZAC) « GRAND ARENAS » SUR LA COMMUNE DE NICE**

ANNEXE

Justine RENAUX

À: DDTM 06/SAT (Service d'Appui aux Territoires) emis par GAZAN Isabelle - DDTM 06/SAT
Objet: RE: [INTERNET] Consultation Grand Arenas

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Consultation Grand Arenas

Date : Mon, 19 Jun 2023 15:08:05 +0200

De : > [REDACTED]

Répondre à : [REDACTED]

Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Bonjour,

Futur résident dans l'immeuble Avant-Scène au sein du Grand Arenas, j'aurais quelques questions dans le cadre de la consultation publique sur la ZAC.

Tout d'abord, il me semble que les hauteurs maximales prévues pour les différents lots ne sont pas indiquées dans le dossier.

Les valeurs indiquées sur le plan de nivellement du projet, indiqué dans certains de vos documents, sont malheureusement illisibles.

Aussi, j'aurais souhaité savoir si les problèmes de tassements différentiels rencontrés actuellement sur le chantier de l'avant-scène ont bien été intégrés dans la planification des futurs projets voisins.

En effet, nous nous inquiétons de la proximité directe d'un autre bâtiment (le lot 2.5) et son impact sur l'affaissement déjà entamé de notre immeuble.

Enfin, le promoteur Quartus étant plutôt discret dans sa communication, nous aimerions savoir quelles sont les informations de l'EPA concernant les causes et les responsabilités réelles dans l'arrêt du chantier causant un report d'au moins **2 ans** de la livraison de notre résidence principale.

Merci d'avance de votre aide.

Bien cordialement,

[REDACTED]
06 [REDACTED]

S O M M A I R E

D.D.I.....	2
DDETS Alpes-Maritimes.....	2
mandataire judiciaire.....	2
AP 2023.1103 Le Verge retrait agrement mandataire judiciaire.....	2
Etablissement Public.....	4
EPA Eco Vallee Plaine du Var.....	4
Affaires juridiques et légalité.....	4
1 EPA Delib 2023.022 Approbation PV CA 04 et 13.10.23.....	4
2 EPA Delib 2023.023 Budget 2024.....	5
3 EPA Delib 2023.024 ZAC Meridia Saisine Prefet AM.....	8
4 EPA Delib 2023.025 Dossier realisation Grand Arenas.....	12
5 EPA Delib 2023.026 DUP ZAC Grand Arenas.....	16
6 EPA Delib 2023.027 Communication actes Direction generale.....	19
0 Memo Annexes.....	21
4.01 Rapport presentation Dossier Grand Arenas.....	22
4.04 Projet synthese PPVE et Annexe.....	36

Index Alphabétique

0 Memo Annexes.....	21
1 EPA Delib 2023.022 Approbation PV CA 04 et 13.10.23.....	4
2 EPA Delib 2023.023 Budget 2024.....	5
3 EPA Delib 2023.024 ZAC Meridia Saisine Prefet AM.....	8
4 EPA Delib 2023.025 Dossier realisation Grand Arenas.....	12
4.01 Rapport presentation Dossier Grand Arenas.....	22
4.04 Projet synthese PPVE et Annexe.....	36
5 EPA Delib 2023.026 DUP ZAC Grand Arenas.....	16
6 EPA Delib 2023.027 Communication actes Direction generale.....	19
AP 2023.1103 Le Verge retrait agrement mandataire judiciaire.....	2
DDETS Alpes-Maritimes.....	2
EPA Eco Vallee Plaine du Var.....	4
D.D.I.....	2
Etablissement Public.....	4