



- Point n° 4 -

Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée Grand Arénas

Rapport de présentation

I Contexte

Conformément à la stratégie d'aménagement et de développement durables formalisée, dans le projet de territoire de l'Eco-Vallée, adopté par le conseil d'administration de l'EPA le 19 décembre 2011 et en application du protocole de partenariat financier signé le 12 mars 2012, l'EPA a été chargé notamment de mener à bien quatre opérations d'aménagement dans les quinze prochaines années :

- le Grand Arénas sur la commune de Nice,
- Nice Méridia sur la commune de Nice,
- La Baronne sur les communes de La Gaude et de Saint-Laurent-du-Var et dans le cadre du pôle inter-rive de La Baronne-Lingostière, quartier de Nice,
- l'éco-quartier de Saint-Martin-du-Var.

Ces périmètres opérationnels s'intègrent pleinement au cadre de réflexion, de principes et d'action que constitue le projet de territoire. Leur localisation et leur programmation urbaine ont été identifiées afin de produire un effet de levier maximal sur l'aménagement de la plaine, sur le développement économique de l'ensemble de l'Eco-Vallée et de l'aire urbaine niçoise et d'enclencher la nécessaire restauration des grands équilibres écologiques.

Le présent rapport a pour objectif de présenter le dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Grand Arénas, établi conformément à l'article R311-2 du Code de l'urbanisme, en vue de son approbation par le conseil d'administration.

le dossier de création comprend :

- le rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement indique le programme global des constructions à édifier dans la zone, 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 projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- un plan de situation
- un plan de délimitation du périmètre composant la zone
- l'étude d'impact définie à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement.

La réalisation des équipements propres à la zone étant à la charge de l'aménageur, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement conformément à l'article L.331-7 du code de l'urbanisme.

II Les objectifs de la ZAC Grand Arénas, quartier d'affaires, quartier de vie

La Zone d'Aménagement Concerté Grand Arénas a vocation à 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 aujourd'hui heurté, mais hautement stratégique, autour de deux équipements structurants majeurs : le pôle d'échanges multimodal de Nice Aéroport (hors ZAC) et un parc des expositions de niveau international.

En tant que quartier d'affaires mais aussi quartier de vie à part entière, le Grand Arénas rassemblera toutes les fonctions d'un centre urbain : logements, bureaux, hôtels, équipements publics, commerces et services.

Sa particularité liée à son emplacement proche de l'aéroport et à sa desserte exceptionnelle se reflétera dans un pôle tertiaire important qui, en incluant l'actuel Arénas, lui donnera le statut d'un quartier d'affaires à l'échelle de l'importance de la métropole azurienne.

Ce projet urbain a pour objectif de créer du lien entre les espaces au sein de ce quartier aujourd'hui fragmenté par les voiries et les infrastructures, d'offrir des cheminements sécurisés et des modes de déplacements diversifiés, de redonner à ce quartier une structure paysagère qui s'appuie sur un réseau nord-sud et est-ouest de trames vertes et sur la réalisation d'un éco-parc urbain et ainsi réduire les effets de cloisonnements actuels.

A l'issue de la consultation de maîtrise d'œuvre urbaine lancé par l'EPA en 2011, c'est l'architecte urbaniste Josep Lluís MATEO qui a été retenu pour la conception de ce nouveau quartier. A la tête d'une équipe pluridisciplinaire rassemblant autour de son agence Matéo Arquitectura, l'agence Villes et Paysages et la société d'ingénierie EGIS France, il assure notamment les missions de conception du projet urbain et de maîtrise d'œuvre des espaces publics de l'opération d'aménagement.

Le projet de ZAC Grand Arénas à Nice porte sur un périmètre d'environ 40 hectares (hors quartier du pôle d'échanges multimodal Nice Aéroport), délimité par la route de Grenoble au Nord, le quartier de l'Arénas à l'Est, la promenade des Anglais et l'aéroport au Sud et les rives du Var à l'ouest. Il est traversé d'est en ouest par le boulevard René Cassin et la voie ferrée. (cf. plan annexé au présent rapport).

III Rappel des étapes passées

Par délibération en date du 24 octobre 2011, le conseil d'administration de l'EPA a décidé d'engager la concertation préalable à la création de la ZAC Grand Arénas.

Cette concertation s'est ainsi déroulée selon les modalités suivantes:

- Une exposition en deux lieux du 16 mars 2012 au 30 avril 2012;
- Deux réunions publiques les 15 mars et 12 avril 2012;

- Des registres ouverts aux fins de recueillir les observations du public dans les locaux de la métropole Nice Côte d'Azur et de l'EPA Plaine du Var, en Mairie de Nice, ainsi que sur les deux lieux d'exposition ;
- Une plaquette d'information diffusée lors des réunions publiques, sur les sites d'exposition et les lieux de dépôt des registres ;
- Une adresse mail ouverte durant la concertation.

Les informations relatives à la concertation ont été données par voie de presse locale, dans le magazine de la Ville de Nice et sur les sites internet de la Métropole Nice Côte d'Azur, de la Ville de Nice et de l'EPA plaine du Var, ainsi que par affiches disposées sur le site de l'Arénas, notamment.

A l'issue de cette concertation, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé par délibération du 20 juillet 2012 le bilan de concertation préalable relative à la ZAC Grand Arénas et décidé de poursuivre la mise en œuvre du projet sur la base des objectifs et principes d'aménagement tels qu'ils ont été présentés après avoir été enrichis par la concertation.

IV Le programme prévisionnel et les orientations du projet d'aménagement

Au stade des études de faisabilité, le programme global prévisionnel de construction prévoit la réalisation d'environ 570 000m² se répartissant de la manière suivante:

- des bureaux (320 000 m²),
- des logements (100 000 m² dont 50% de locatif social, locatif intermédiaire et d'accession sociale et 50% de locatifs et d'accession libre),
- des équipements (85 000 m² dont 75 000 m² pour un parc des expositions),
- des commerces, des hôtels et des services (65 000 m²).

Sur la base du plan guide élaboré par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, trois enjeux sont à la base du projet, et prennent en considération l'essence du site, son histoire et le territoire :

- La nature : la montagne, le fleuve avec les contraintes et les opportunités qu'il engendre, la mer. Ces éléments géographiques impactent la culture et les modes de vie des habitants
- L'éco-exemplarité du projet
- La ville : le projet doit créer un nouveau morceau de ville qu'il faut imaginer autour des enjeux de convivialité, d'urbanité, la maîtrise de la construction et des volumes. Le site est au cœur d'une nouvelle métropole, qui concentre un ensemble important de transports en commun.

Les grands axes du projet urbain sont les suivants :

- Les espaces naturels : Le projet urbain propose la mise en place de larges axes verts dans la continuité des voies existantes et en parallèle du Var pour structurer le futur quartier. Le maillage vert du quartier franchira les ruptures urbaines actuelles et reliera le Grand Arénas aux quartiers limitrophes en installant un système de macro-lots à l'échelle du site.
- Une double logique de mouvement retrouvé sur les axes est/ouest et nord/sud : Les infrastructures de la ville de Nice se structurent autour d'un tracé est/ouest (la voie ferrée, la promenade des Anglais) et divisent le

périmètre en deux parties. Le périmètre du site est également structuré le long de la vallée par les tracés nord/sud de l'autoroute, de la route de Grenoble et la ligne de tramway.

- Une nouvelle conception de la circulation : Le schéma de circulation constitue un des grands enjeux du projet. L'objectif est de privilégier les transports en commun et d'encourager les modes doux de transport

Trois séquences urbaines majeures caractériseront le futur quartier, lieux d'articulation avec les environs : La route de Grenoble qui sera aménagée en boulevard urbain pour créer un véritable espace public de liaison entre quartiers, la voie ferrée par la traversée du quartier du Grand Arénas et enfin la promenade des Anglais.

Le positionnement et la programmation feront du Grand Arénas une nouvelle centralité à l'échelle de la métropole. Sa forme reflétera le caractère urbain du nouveau quartier. Le découpage en supra-îlots permettra d'introduire des ensembles bâtis à l'échelle de l'étendu du site. Ces grandes pièces urbaines s'affirmeront par un alignement quasi-continu sur l'espace public.

Afin de répondre aux besoins en matière de logements et d'habitat et aux enjeux de mixité fonctionnelle et sociale, le programme de construction prévoit la réalisation d'environ 1.350 logements, soit environ 3.000 habitants.

La réalisation de ce projet urbain est liée à la libération du foncier aujourd'hui principalement occupé par les activités des MIN d'Azur (26 ha) dont le projet de relocalisation sur le site de La Baronne sur la commune de La Gaude est prévue pour 2016.

Cette opération sera réalisée en plusieurs phases échelonnées jusqu'en 2026.

V L'étude d'impact

Une étude d'impact a été réalisée par Egis France, conformément aux articles R. 122-2 et R 122-5 du Code de l'Environnement, pour être intégrée au dossier de création. Elle pourra faire l'objet d'une mise à jour en fonction de l'avancement des études techniques, au stade du dossier de réalisation.

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, sur le milieu humain, et propose des mesures permettant de réduire les impacts relevés.

L'analyse de l'état initial permet d'identifier les principaux enjeux au regard du projet.

L'hydrogéologie et l'hydrologie présentent une sensibilité moyenne à forte vis-à-vis du projet en raison de la présence du Var à l'ouest du périmètre de l'opération, et de sa nappe alluviale, aquifère perméable, vulnérable à la pollution, qui affleure par endroits (1 à 3 m de profondeur) et qui est exploitée pour l'alimentation en eau potable (champ captant de Nice les Sagnes).

Le risque d'inondation lié à la présence du Var induit une sensibilité forte : la réalisation du schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble prend en compte ce risque dès les études de conception du projet. Le PPRi fait l'objet d'une révision partielle sur le secteur du Grand Arénas pour en tenir compte (arrêté préfectoral du 11 décembre 2012).

La sensibilité vis-à-vis de l'ambiance acoustique reste moyenne et doit être prise en compte par le biais de mesures d'isolation acoustique des logements vis-à-vis des différentes infrastructures existantes et projetées dès la conception. De même

s'agissant de la gestion des déchets, bureaux et logements devront notamment être conçus et aménagés pour faciliter le tri sélectif des déchets et leur stockage intermédiaire.

Les principaux impacts du projet du Grand Arénas sont les suivants :

- impacts en phase chantier : conditions de circulation modifiées, nuisances sonores, émissions de poussières, risques de pollution accidentelle de la ressource en eau, ...
- gestion du risque d'inondation par la réalisation d'un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble et sa traduction dans le PPRi dans le cadre de la révision partielle en cours,
- réduction de l'imperméabilisation du site : Au sein de ce secteur actuellement fortement minéralisé (plus de 95% imperméabilisés), le projet permet de restituer 25% de surfaces de pleine terre,
- effets positifs sur le contexte socioéconomique, attractivité du quartier (création de logements, bureaux, équipements),
- impacts positif sur les déplacements : amélioration des conditions de déplacements,
- amélioration du cadre de vie : réorganisation et amélioration des espaces publics, création d'espaces verts. Des espaces publics de qualité sont créés, favorisant le développement des modes doux, aujourd'hui quasiment inexistant dans ce secteur marqué par les coupures urbaines,
- impact positif sur le paysage : création d'un paysage structuré.

L'EPA Plaine du Var s'engage à prendre en compte les enjeux environnementaux et les niveaux de sensibilité identifiés. Dans ce cadre, l'opération répond aux problématiques du site.

VI Prochaines étapes

Suite à l'approbation du dossier de création par le conseil d'administration, l'EPA transmettra le dossier à M. le Préfet des Alpes Maritimes, à l'Autorité Environnementale (DREAL PACA) et à la métropole Nice Côte d'Azur : mars 2013

Avis de l'Autorité Environnementale (2 mois) : mai 2013

Avis de la métropole NCA (3 mois) : juin 2013

Sur la base de ces documents, M. le Préfet pourra prendre un arrêté de création de la ZAC : juin 2013

L'étape suivante portera sur l'élaboration du dossier de DUP avec saisine du Préfet pour solliciter une déclaration d'utilité publique avant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas, dernier préalable avant l'engagement des travaux d'aménagement.

