

## **Analyse du Dossier de réalisation de la ZAC Nice Méridia**

dans le cadre de la mise à disposition du public de l'étude d'impact de la ZAC Nice Méridia<sup>1</sup>

### **Observations préliminaires**

Considérant l'enjeu du projet, le premier des quatre projets retenus par l'EPA Plaine du Var dans le cadre de l'Opération d'intérêt national du même nom, et l'exemplarité qu'en attendent ses promoteurs, le GTIC estime (a) souhaitable d'examiner son insertion dans son cadre géographique le plus large, en premier lieu celui du périmètre de l'OIN Plaine du Var, et (b) indispensable de se référer aux normes et recommandations édictées par Autorités et les Services de l'État, à savoir les *Avis de l'Autorité environnementale*<sup>2</sup>, d'une part, et les recommandations et suggestions formulées dans le récent *Audit du CGEDD*<sup>3</sup>, d'autre part.

### **Dispositions et considérations à prendre en compte dans le projet**

Elles sont :

[1] La prise en compte des effets cumulés tels que mentionnés dans l'*Avis de l'Autorité environnementale*, effets cumulés que le GETIC estime devoir prendre en considération bien au delà du périmètre faisant l'objet de la présentation

[2] La reconsidération des risques d'inondation à la lumière des observations de l'*Audit CGEDD*<sup>4</sup>

[3] La prise en considération, dans l'ensemble du projet et de son environnement le plus large (estuaire du Var), des risques sismiques dont les effets peuvent se conjuguer avec les précédents<sup>5</sup>

[4] Le *SAGE de la nappe et de la basse vallée du Var* dont la révision est présentement soumise à enquête publique<sup>6</sup>, lequel devra prendre en compte, outre les points [1] et [2] qui précèdent, un enjeu d'importance majeure pour l'ensemble du territoire des Alpes-Maritimes, celui de la protection des ressources en eau de la nappe du Var.

<sup>1</sup> Sur décision de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, lors de la réunion du Comité permanent de concertation du 24 janvier 2014, la mise en ligne du dossier a été acceptée par l'EPA et la durée de mise à disposition (à partir du lundi 29 décembre 2014 jusqu'au mardi 20 janvier 2015 inclus) a été prorogée "même une semaine au delà du délai qui a été arrêté"

<sup>2</sup> Avis de l'Autorité environnementale sur le dossier de réalisation de la ZAC "Nice Méridia" - DREAL Paca - 2 octobre 2014

<sup>3</sup> Rapport CGEDD n° 008890-06 - Audit de la mise en œuvre de la prévention des risques naturels et technologiques Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Août 2014 - Commandité le 23 mai 2013 par la Direction générale de prévention des risques (DGPR) du Ministère de l'écologie du développement durable et de l'énergie (MEDDE)

<sup>4</sup> lequel (a) met en cause "la recherche pour l'Opération d'Intérêt National de la Plaine du Var, (d'une) dérogation à la doctrine nationale de non aggravation de la vulnérabilité, dans la finalisation du PPRI de la basse vallée du Var." [2.4.3. p. 51], "la mise en œuvre de la "doctrine Rhône", fleuve soumis à des inondations lentes parfaitement prévisibles, dans des situations totalement différentes, sur les bassins courts, dans le cas de fleuves soumis à crues très rapides (de type « cévenoles ») : dans les Alpes Maritimes (PPRI de la basse vallée du Var, approuvé en 2011 et révisé en 2013" [4.3. p. 105], et (b) souligne les risques de submersions marines par la suggestion "Faire étudier le niveau de la ligne d'eau du Var à l'embouchure et en remontant vers l'amont, en cas d'occurrence simultanée d'une hausse du niveau de la mer et de la crue de référence du PPRI, en tenant compte de la hausse du fond du lit qui pourrait intervenir en pareille situation du fait des dépôts provoqués par le ralentissement du courant imposé par la hausse du niveau de la mer" [4.12. p. 137]

<sup>5</sup> cf. Recommandation 13 de l'Audit CGEDD : "Il est urgent que l'État, en liaison avec les collectivités concernées, dont le Conseil Général des Alpes Maritimes et la Métropole Nice Côte d'Azur, engage une démarche aboutissant à une stratégie spécifique en matière de risque sismique, en particulier sur la conurbation littorale, avec un ciblage sur la résilience des bâtiments de classe 1 (secours, hôpitaux...) et les réseaux essentiels (infrastructures, énergie, télécommunication). Compte-tenu de l'ampleur de l'enjeu, cette démarche devrait bénéficier d'une priorité nationale, et d'un engagement du niveau régional."

<sup>6</sup> Projet de révision du SAGE de la nappe et de la basse vallée du Var - enquête publique prescrite du lundi 19 janvier au vendredi 20 février 2015 inclus

## 1. Documents analysés

- Résumé non technique de l'Etude d'Impact
- Avis de l'autorité environnementale
- Éléments complémentaires en réponse à l'avis de l'autorité environnementale
- Présentation du projet par l'Équipe Devillers (28 septembre 2012) [pour mémoire]



## 2. Avis sur le Résumé non technique de l'Etude d'Impact

Parmi les objectifs affichés, il a été relevé :

- « *un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, à l'échelle européenne* »  
Or dans le dossier la situation transfrontalière est peu abordée.
- « *des principes d'organisation des déplacements, base d'une mobilité durable* »  
Or, en accord avec l'autorité environnementale, le GTIC considère que les infrastructures routières sont saturées alors que la réalisation de l'ensemble des programmes envisagé dans le périmètre de l'OIN est loin d'être achevé.

Dans l'analyse du site :

- l'existence des terres agricoles est mal abordée ; « maraichage » la surface indiquée est de 0.5 ha et, dans la réponse à l'autorité environnementale, elle est de 9 600 m<sup>2</sup>,
- l'analyse de la qualité de l'air a été faite en hiver et non l'été, époque où les conditions sont plus défavorables, tant au niveau des conditions atmosphériques que des trafics.
- les surfaces de planchers existants à l'intérieur du périmètre de la ZAC Méridia ne sont pas indiquées.

Dans les propositions compensatoires :

- Description du projet : la surface de plancher à créer est de 347 000 m<sup>2</sup> sur les 24 ha du site, mais comme la surface de plancher existante n'est pas indiquée, il n'est pas possible d'estimer la densité générale du site. Celle-ci va être importante, elle sera supérieure à un C.O.S. de 1.5 qui correspond à un C.O.S. urbain de centre ville. Sur les coupes, certaines hauteurs de bâtiments correspondent à 9 étages sur rez-de-chaussée.
- La surface prévue pour le tertiaire est de 117 000 m<sup>2</sup>, soit 1/3 des surfaces de planchers à construire. Ces surfaces seront-elles construites « en blanc » c'est-à-dire sans connaître les utilisateurs ou bien en fonction des demandes ?  
Le risque est de créer des locaux vides.
- La surface de planchers destinée aux logements est de 177 000 m<sup>2</sup>, soit entre 2 000 et 2 500 logements dont 35 % de log. locatifs sociaux et 5 % de log. en accession sociale.
- Il est écrit que 45 % des besoins énergétiques seront couverts par de la géothermie et du solaire photovoltaïque, or, dans d'autres chapitres, il est exposé que la géothermie sera difficile à mettre en œuvre à cause de la fragilité de la nappe phréatique existante dans le lit du Var [ce que le SAGE avèrera sans aucun doute].
- La gestion des déchets se réfère au plan d'élimination des déchets de 2010, or le GTIC considère que ce plan est insuffisant [ce que confirme l'Audit CGEDD].
- Pour le bruit, une réduction de la vitesse des véhicules est envisagée, mais comme le trafic va augmenter ! .... L'étude répond que les façades seront isolées acoustiquement, mais l'été il sera difficile d'ouvrir les fenêtres !

Les impacts cumulés : 10 projets sont pris en compte, or 28 projets ont été recensés par le GTIC à l'été 2014.

- Dans l'étude, il est précisé que les impacts du projet ne pourront se cumuler avec ceux de la ligne Est-Ouest, ce qui laisse supposer que la ligne Est-Ouest risque d'être différée !
- L'étude reconnaît que la ZAC Nice Méridia « *va entraîner une augmentation de trafic* »
- Concernant le bruit, l'étude précise que le long de la voie de 40 m (Simone Veil) les écrans phoniques vont être supprimés. Ce seront les façades qui seront isolées acoustiquement.

Impossible d'ouvrir les fenêtres ! ce qui, dans notre climat méditerranéen, est pourtant un élément de confort et d'agrément.



### 3. Avis sur Éléments de réponse à l'avis de l'autorité environnementale

#### Sur la consommation d'espace et de terres agricoles :

- En réponse, l'E.P.A. précise que les surfaces agricoles exploitées ont une surface de 9 600 m<sup>2</sup>, soit 4 % de la surface de la ZAC, et qu'il « *est en cours de recherche d'une parcelle* ».
- Concernant le périmètre large de 200 ha, l'EPA répond que les surfaces agricoles existantes de 50 ha « *seront préservées de l'urbanisation* ».

Le GTIC relève qu'elles ne seront pas conservées en tant qu'activités agricoles puisque les 50 ha correspondent à un parc urbain, un centre hippique, un jardin pédagogique et la pépinière de la ville de Nice.

**AVIS : ce sont près de 50 ha de terres agricoles qui vont devenir des espaces de loisirs.**

#### Sur l'augmentation du trafic et le stationnement :

- La réponse de l'EPA aux inquiétudes de l'autorité environnementale est :
  - o la mise en service de la ligne de tramway 2 prévue en 2018,
  - o la mise en service de la ligne 3 dont le calendrier de réalisation n'est pas connu.
- Sur le stationnement, il n'y a pas de réponse, or la réalisation d'importants parkings enterrés risque de perturber la nappe phréatique.

L'autorité environnementale rappelle que, dans les grands principes de projet de territoire, il est écrit : « *la stratégie de transport et de déplacement doit être conçue comme un préalable aux aménagements tout en offrant des alternatives au tout voiture* »

**AVIS : La situation vis-à-vis des Transports en Commun n'est pas cohérente avec les principes qu'édicte l'EPA. Dans les années à venir, tant que les lignes de tramway 2 et 3 ne seront pas réalisées, Nice Méridia va augmenter les trafics sur une infrastructure routière déjà saturée.**

#### Sur la qualité de l'air :

L'EPA répond que les valeurs seront maximales le long du bd du Mercantour et qu'il y aura une augmentation des concentrations sur les autres axes « mais que sur les autres axes, les valeurs de la pollution seront inférieures à celles existantes le long du bd du Mercantour » !

**AVIS : la pollution de l'air le long du bd. du Mercantour est déjà au dessus des normes et va le rester et même s'aggraver. Le long des autres voies, cette pollution va augmenter.**

#### Sur la gestion de l'eau :

La géothermie est peu compatible avec l'état de la nappe phréatique qui alimente les habitants en eau potable.

Un processus est décrit dans la réponse qui se termine ainsi : « *l'EPA a bien connaissance des procédures à respecter au titre du code minier en cas de mise en place de la géothermie* ».

Visiblement c'est un point faible de l'étude qui, s'il se confirme, va remettre en cause l'indépendance énergétique du projet.

**AVIS : la géothermie, si elle est mise en œuvre, peut faire peser un risque sur la qualité des eaux de la nappe phréatique qui alimente en eau potable les habitants.**

#### Sur les eaux pluviales :

Les risques de pollution de la nappe existent et la proposition faite par l'aménageur est peu ambitieuse selon l'autorité environnementale.

Il est répondu que les eaux pluviales seront stockées sur les toitures et dans les 3 parcs urbains et qu'elles seront ensuite évacuées vers le réseau existant « *qui est suffisamment dimensionné* » d'autant que, de surcroît, « *la zone réglementaire B5 correspond à des secteurs à aléas exceptionnels du PPRI de la basse vallée du Var, principalement du fait des crues du fleuve mais également sur certains secteurs du fait du débordement de certains vallons. Dans ces*

*secteurs, la superficie des constructions, installations et exhaussements de sol (notamment accès et parkings), pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux" [Audit CGEDD 4.3.3. p. 109]*

**AVIS : les risques de pollution de la nappe qui alimente la vallée en eau potable ne sont pas écartés.**

Volet énergétique :

Dans la réponse, il est précisé que le recours aux énergies non renouvelables sera de 55 %, ce qui risque d'être un minimum vu les difficultés liées à l'utilisation de la géothermie.

**AVIS : Plus de la moitié de la consommation d'énergie sera traditionnelle, les difficultés de mise en œuvre de la géothermie risquent d'augmenter cette proportion de consommation d'énergie traditionnelle, or le projet est en bout d'une distribution électrique en impasse et donc très exposé aux risques de coupures.**

**Nice Méridia : Un isolat hors de l'espace et du temps et une sous-estimation flagrante des effets cumulés et des risques**

En piémont des collines niçoises à l'urbanisation effrénée, dépourvues d'accès et sujettes aux risques naturels, adossée au sud à l'îlot cloisonné du Quartier des Moulins, et, au nord, à un bâti puissant non remaniable à moyen terme, Nice Méridia ne dispose, vers la future gare intermodale et le cœur urbain de Nice, que d'un unique débouché, le Boulevard Paul Montel déjà saturé par ses dessertes locales.

La réalisation, non encore programmée, et au mieux tardive de la prolongation de la ligne 2 du tramway (et de son diverticule 3 vers le grand stade) ne résoudra en rien ces contraintes structurelles qui risquent de se traduire par des conséquences désastreuses dans les circonstances annoncées par l'Audit CGEDD en matière de risques d'inondation et de séismes.

La révision en cours du SAGE mettra sans aucun doute en évidence la sous estimation des risques encourus par l'aquifère alimentant une grande partie de la population niçoise, la nécessité d'étendre le périmètre de protection des captages des Sagnes qui, dès lors, s'étendra largement sous l'emprise de Nice Méridia et mettra en défaut ses allégations quant aux potentialités géothermiques du site et, plus prosaïquement, imposera des contraintes sévères quant aux implantations des nouveaux bâtis.



## 5. En conclusion

La ZAC Méridia met « la charrue avant les bœufs » en construisant, avant la réalisation du réseau de transports en commun nécessaire au désengorgement des trafics automobiles existants déjà saturés, d'importants programmes de logements et de bureaux, bureaux pour quels utilisateurs d'ailleurs ?

La volonté de maintenir des terres agricoles n'est pas respectée.

La qualité de l'air le long du bd du Mercantour, déjà inférieure aux normes, va se dégrader.

L'autonomie énergétique n'est pas assurée et les programmes construits vont peser sur la faiblesse du l'antenne en impasse de distribution électrique.

Le dimensionnement du réseau d'assainissement n'a pas été prévu à la mesure des effets cumulés des aménagements futurs.

La conception de la collecte des eaux pluviales ne semble pas être à la hauteur de l'enjeu du maintien de la qualité de la nappe phréatique qui dessert en eau potable la basse vallée du Var.



Ces conclusions vont à l'appui des avis et recommandations de la récente mission d'audit, et notamment du rappel par celle-ci "des instructions de la ministre, à savoir : « vous veillerez à ce que les opérations d'urbanisme importantes (projets de rénovation urbaine, éco-cités, éco-quartiers,

*reconversions urbaines, ...) soient exemplaires en matière de prévention des risques ». « Cette exemplarité des grandes opérations d'urbanisme suppose la mobilisation de toute la DREAL, au-delà du service en charge des risques, en particulier du service en charge de l'aménagement et du logement. En liaison avec les DDT, et sous l'autorité des préfets, un regard spécifique doit pouvoir être porté sur les opérations d'urbanisme relevant de l'État, comme les Opérations d'Intérêt National (OIN) à Marseille (EuroMéditerranée) ou à Nice (Plaine du Var) » [Audit CGEDD, page 41].*



Rédacteurs pour le GTIC : Bernard Bourgade, Christian Collet, Jacques Molinari  
04.02.2015