



PREFET DES ALPES-MARITIMES

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

CRÉATION DE LA ZAC PARC MERIDIA SUR LA COMMUNE DE NICE

1. A titre liminaire : éléments de contexte

L'opération Parc Méridia se situe à l'ouest de Nice. Les objectifs de l'opération ont été approuvés par le Conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après EPA) par la délibération n°2020-024 du 17 décembre 2020 :

- Renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire,
- Développer une nouvelle centralité dans le prolongement de la technopole urbaine Nice Méridia,
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises dans un objectif d'attractivité du territoire et la création d'emplois,
- Poursuivre la structuration et la qualification urbaine du territoire, sur la base de l'armature paysagère et urbaine existante, récemment créée (Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) Nice Méridia, avenue Simone Veil) et à créer,
- Compléter l'offre de logement et faciliter le parcours résidentiel des ménages,
- Reconquérir la nature sur des espaces aujourd'hui dégradés avec le développement d'un grand parc paysager,
- Respecter, tout au long du projet, l'objectif de cohérence entre la création de logements et d'emplois, en fonction des besoins du territoire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, par la délibération n°2020-024 du 17 décembre 2020, le Conseil d'administration de l'EPA a précisé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Parc Méridia. La période de concertation préalable s'est déroulée du 12 avril 2021 au 2 décembre 2021 inclus. Elle a fait l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil d'administration de l'EPA par la délibération n°2021-020 du 17 décembre 2021.

La concertation préalable a été suivie d'une procédure de participation du public par voie électronique, conformément notamment aux articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement. Ces textes se réfèrent également aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement, aux articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5, L. 123-12 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement. L'affichage a été organisé conformément à l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'environnement. Cette procédure s'est déroulée du 21 janvier au 21 février 2022 inclus.

Le présent document présente la synthèse de cette procédure de participation du public par voie électronique. En annexe, sont présentées les contributions et les réponses apportées par l'EPA.

2. Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique (du 21 janvier au 21 février 2022)

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 21 janvier au 21 février 2022 relativement au projet de zone d'aménagement concerté Parc Méridia sur le territoire de la commune de Nice.

Pour rappel, conformément à l'arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes n°2021-1276 en date du 28

décembre 2021 et à l'avis relatif à ladite procédure de participation, le dossier mis à la disposition du public était composé des pièces suivantes :

- Le projet de dossier de création de la ZAC Parc Méridia à Nice, comprenant notamment l'étude d'impact du projet et son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale (Autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable) sur le projet de création de la ZAC Parc Méridia à Nice, comprenant notamment son étude d'impact et son résumé non technique ;
- L'information sur l'absence d'observation de la part de la commune de Nice sur le projet de dossier de création de la ZAC Parc Méridia à Nice, comprenant notamment son étude d'impact et son résumé non technique ;
- L'information sur l'absence d'observation de la part de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) sur le projet de dossier de création de la ZAC Parc Méridia à Nice, comprenant notamment son étude d'impact et son résumé non technique ;
- La réponse de l'EPA Ecovallée – Plaine du Var à l'avis de l'autorité environnementale ;
- Le bilan de la concertation et ses annexes ;
- Une notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique, son déroulement et les étapes qui suivent.

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/Avis-de-mise-a-disposition-du-public/Projet-de-creation-ZAC-Parc-Meridia-Nice>.

Par ailleurs, une actualité était disponible :

- conformément à l'arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes n°2021-1276 en date du 28 décembre 2021, sur le site internet de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr>
- sur le site internet de la Ville de Nice à l'adresse suivante : <https://www.nice.fr>
- sur le site internet de la Métropole Nice Côte d'Azur à l'adresse suivante : <https://nicedote-dazur.org/>

Pendant la période d'ouverture 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 la personne publique à l'initiative de cette opération c'est-à-dire l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var :

- à ses bureaux situés : Immeuble Plaza, 455 Promenade des Anglais, 06200 Nice
- par mail : concertation-parcmeridia@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, treize contributions ont été déposées par voie électronique, dont deux par des représentants ou porte-paroles d'association, une par une élue – présidente d'un groupe au conseil municipal de Nice, une par un représentant d'une société implantée sur le site et neuf par des particuliers (certains mails étant signés par plusieurs personnes d'une même propriété et un mail étant signé « les propriétaires fonciers »). Les observations abordent cinq grandes thématiques.

• **Thèmes abordés**

Les observations portent sur les thèmes suivants :

- La programmation de logements et de bureaux ;

- Les impacts environnementaux du projet et la prise en compte de la transition écologique ;
- La capacité de la station d'épuration de la Métropole ;
- La stratégie foncière et les modalités d'association des propriétaires ;
- Le maintien d'activités existantes.

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

Les observations et propositions formulées par le public ont été regroupées par thème et résumées. La présente synthèse comporte une réponse sur chacun des thèmes abordés dans le cadre de la participation.

L'ensemble des observations et propositions envoyées pendant la procédure de participation du public par voie électronique ont été prises en considération, c'est-à-dire que chaque contribution a fait l'objet d'une réelle réflexion. En outre, l'EPA, en tant que personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement, prend le soin de répondre individuellement à chaque participant.

Toutefois, aucune observation ou proposition n'a donné lieu à une modification du projet au stade du présent dossier de création.

Thème n°1 : La programmation de logements et de bureaux

Une observation questionne la nécessité de construire autant de logements et de bureaux.

Le besoin en logements fait partie des enjeux ayant justifié la création de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Eco-Vallée et est renforcé par les plans et programmes locaux.

D'ailleurs, la production de logements au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble s'inscrit dans la logique des textes récents et notamment la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ou encore la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Au niveau métropolitain, les documents de planification tablent aussi sur la nécessité d'augmenter l'offre immobilière.

D'une part, le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 (PLH ci-après) approuvé en juin 2018 met en exergue la nécessité d'augmenter l'offre immobilière. En effet, le marché est sous-tension avec notamment un manque de logement à prix abordable. Le PLH indique par ailleurs que 72% de la population métropolitaine est éligible au logement social.

D'autre part, dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain, l'hypothèse de quasi-stagnation démographique jusqu'en 2030 (+0.15%/an) conduit à un besoin de production de 27 000 logements supplémentaires à l'horizon 2030, tenant compte notamment du desserrement des ménages, de la croissance démographique, du renouvellement du parc immobilier.

En réponse, la programmation de l'opération de ZAC Parc Méridia contribue à la production de 5 450 logements.

Concernant la programmation économique, la crise sanitaire liée à l'épidémie de covid-19 a mis en lumière le besoin de résilience économique du territoire qui doit proposer une diversification de l'offre. Cette diversification permet également de renforcer l'attractivité nécessaire pour la création d'emplois.

La surface dédiée aux activités économiques, incluant les surfaces de bureaux, restera minoritaire dans la programmation, avec environ 142 000 m² de surface de plancher. Sur ces surfaces, la vocation de Parc Méridia est de développer un quartier qui favorisera l'accueil d'activités productives tournées vers la santé, la recherche et développement, les technologies vertes. Au-delà, l'objectif est de créer un quartier de vie avec une animation urbaine continue et pour cela il est encouragé

une vraie mixité programmatique, objectif qui a été largement partagé lors de la concertation préalable.

Le développement du télétravail changera probablement l'organisation du travail, avec des nouveaux modes d'aménagement et de fonctionnement au sein des espaces de bureaux, mais il y aura toujours nécessité d'avoir des lieux pour accueillir les entreprises et les activités.

Sur les environ 142 000 m² de surface de plancher d'activités économiques, la part de bureaux restera minoritaire. La vocation de Parc Méridia est de développer un quartier qui favorisera l'accueil d'activités productives tournées vers la santé, la recherche et développement, les technologies vertes. Le développement du télétravail changera probablement l'organisation du travail, avec des nouveaux modes d'aménagement et de fonctionnement au sein des espaces de bureaux, mais il y aura toujours nécessité d'avoir des lieux pour accueillir les entreprises. De plus, la création de locaux économiques permet la création d'emplois pour le territoire. Enfin, l'objectif est de créer un quartier de vie avec une animation urbaine continue et pour cela il est encouragé une vraie mixité programmatique, objectif qui a été largement partagé lors de la concertation préalable.

Cette observation n'implique pas une modification du projet dans la mesure où la programmation respecte les objectifs portés par l'EPA et par ses partenaires et s'inscrit dans les orientations du programme local de l'habitat et des documents d'urbanisme.

Thème n°2 : Les impacts environnementaux du projet et la prise en compte de la transition écologique

Trois contributions portent sur les impacts environnementaux du projet et la prise en compte de la transition écologique. Elles abordent plus précisément les questions de consommation d'espace, d'émission carbone de la construction, de l'impact du changement climatique sur les nappes phréatiques, de la prise en compte du risque inondations et de l'exposition au bruit et à la qualité de l'air des futurs habitants de la zone.

· La consommation d'espace : artificialisation et vocation agricole des terres

Deux observations questionnent la consommation d'espace du projet au regard de l'artificialisation des sols et de la possible vocation agricole de ces terres.

Le territoire de la plaine du Var et de l'Opération d'Intérêt National (OIN ci-après) a été marquée longtemps par une urbanisation diffuse et hétéroclite, fortement consommatrice d'espaces, sans stratégie d'ensemble. L'intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs vise, depuis la création de l'OIN, à privilégier une gestion économe de l'espace, en optant pour plus de compacité des formes urbaines sur du foncier occupé, correctement desservi par les transports en commun et disposant d'un accès aux équipements publics. Au cœur de la métropole, la réorganisation voulue pour la plaine du Var permet de conférer aux secteurs non urbanisés une vraie vocation agricole ou naturelle, en y limitant les espaces de développement urbain. Cette ambition à l'échelle de l'OIN se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain qui diminue de 247 ha les zones urbaines, augmente de 124 ha les zones agricoles et de 123 ha les zones naturelles. En outre, les espaces aménagés de l'EPA ne concernent que 210 ha soit 2% du territoire de l'OIN. Les densités proposées sur le secteur de ZAC permettent de limiter l'étalement urbain et de favoriser le maintien d'espaces agricoles alentours.

Concernant les terres agricoles sur la plaine du Var, la déprise a été très importante sur la 2ème moitié du XX^{ème} siècle passant, sur le périmètre de l'OIN, d'une occupation des sols de 50 % de la surface en 1950 à 8 % en 2007. Depuis, l'ensemble des acteurs sont mobilisés dans une démarche partenariale pour restaurer, préserver et valoriser les terres agricoles et assurer la pérennité de la filière. La Métropole Nice Côte d'Azur s'est également engagée dans une politique agricole volontariste. Elle a ainsi approuvé la création d'un fond d'intervention pour l'agriculture métropolitaine, doté de 18 M€ sur 6 ans. Cette stratégie vise à poursuivre et amplifier son action en faveur de l'agriculture et des agriculteurs, et fixe un objectif d'environ 10 nouvelles installations

agricoles par an pendant 10 ans par commune.

L'opération Parc Méridia s'inscrit, par une opération d'ensemble et dense dans un milieu déjà dégradé. En effet, sur Parc Méridia, il n'y a pas d'exploitation agricole et les sols sont déjà très majoritairement artificialisés (à 95%) et en grande partie déjà imperméabilisés (les deux tiers). L'ambition du projet est de reconquérir la nature sur ces espaces très dégradés en lien avec le développement du grand parc paysager de la plaine du Var dont 17 ha se situe dans le périmètre du projet. La part d'espaces verts sur le projet sera par ailleurs augmentée d'au moins 10 % par rapport à la situation actuelle. Ainsi, le projet s'inscrit dans les objectifs de « zéro artificialisation nette ».

Ces observations n'impliquent donc pas une modification du projet dans la mesure où :

- Le terrain du projet est fortement artificialisé et ne comporte pas d'exploitation agricole.
- La réorganisation voulue pour la plaine du Var permet de conférer aux secteurs non urbanisés une vraie vocation agricole ou naturelle, en limitant les espaces de développement urbain à des opérations d'ensemble et dense.

· La prise en compte de la transition écologique par le projet : émissions carbone et impact du changement climatique sur les nappes phréatiques

Deux observations questionnent la prise en compte par le projet de la transition écologique au regard du changement climatique, en particulier par rapport aux émissions carbone du secteur de la construction (une observation), de la prise en compte du changement climatique et en particulier par rapport à la nappe phréatique, avec une nécessité de préserver la ressource (deux observations).

Emissions carbone du secteur :

Un des objectifs de l'opération d'intérêt national (OIN) est de faire de l'Ecovallée un lieu d'exemplarité qui vise à concilier économie et écologie. Ainsi, l'EPA a conçu dès 2012 un « référentiel pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction » (aujourd'hui référentiel Ecovallée Qualité) spécifiquement pour le territoire de la plaine du Var. Il vise à créer les conditions permettant aux opérateurs d'atteindre un niveau d'exemplarité environnemental optimal dans leurs opérations. L'application de ce référentiel est rendue obligatoire dans l'OIN par le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) pour les opérations d'une surface supérieure à 500 m² et sur les opérations d'aménagements de l'EPA.

Qu'il s'agisse de construire des bâtiments recourant à des énergies renouvelables, d'intégrer des matériaux biosourcés ou de respecter un pourcentage significatif d'espaces verts, les opérateurs sont incités, par cette démarche, à mettre l'environnement au cœur de leur projet. Ce référentiel intègre huit thématiques de qualité environnementale (gouvernance, management, paysage/biodiversité, énergie, eau, déchets, mobilités, confort/matériaux/risques/santé) et définit un ensemble d'objectifs qualitatifs et quantitatifs (entre 50 et 80 objectifs à respecter, en fonction du profil de performance visé) à atteindre aux différentes phases d'un projet.

Plus particulièrement, le projet Parc Méridia porte des ambitions environnementales fortes. Il vise un haut niveau du référentiel Ecovallée qualité, niveau « Excellent » à l'échelle Aménagement, ainsi que le label Ecoquartier. En particulier, l'ambition est d'avoir un taux de couverture des besoins en énergie finale par des énergies renouvelables ou de récupération de plus de 50%. Le mix énergétique envisagé à ce stade comprendrait la mise en place d'un réseau de géothermie et des panneaux photovoltaïques installés sur une partie des toitures des constructions (celles présentant des potentiels de production intéressants).

Concernant les variations du climat, le projet est conçu avec des principes bioclimatiques en prenant en compte différents paramètres (ombres portées, végétalisation, exposition au vent, matériaux, imperméabilisation, humidité, température et formes urbaines...) afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains. Il prévoit notamment une grande part d'espaces verts (estimé à ce stade à au moins 44 % de la surface au sol) créant des îlots de fraîcheur.

Pendant la phase chantier, les effets directs sur le climat seront essentiellement dus à l'émission de gaz à effet de serre (gaz d'échappement) par les engins de travaux utilisés au cours du chantier. Ces rejets seront limités à la durée des chantiers, et au nombre de véhicules, devront répondre aux normes anti-pollution en vigueur, rendant leur impact limité.

Par ailleurs, le projet Parc Méridia dans sa conception intègre de nombreux principes qui permettent de tendre vers la neutralité carbone :

- création d'un grand parc dont 17 ha se trouve dans le périmètre de la ZAC et de nombreux espaces verts et perméables ou semi-perméables ;
- construction d'un quartier sur un espace qualitativement desservi par les transports en commun, incitant les habitants à limiter l'usage des véhicules particuliers ;
- développement des modes actifs par la réalisation d'aménagements cyclables et piétons confortables et incitatifs ;
- construction d'un quartier à programmation mixte habitat/économique/tertiaire, permettant le rapprochement des flux domicile/travail (également en lien avec les ZAC Méridia et Grand Arénas et leurs programmations économiques) ;
- conception bioclimatique des bâtiments de la ZAC ;
- alimentation de la ZAC par des énergies renouvelables (en lien avec le référentiel Ecovallée Qualité).

Préservation de la ressource en eau douce

D'un point de vue qualitatif :

La programmation urbaine n'inclut pas la réalisation d'activités de type industrielles majeures susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux de nappes. Pour les activités économiques de type activités artisanales ou activités économiques prévues dans le tissu urbain, les risques pour la nappe phréatique seront encadrés par la procédure d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le principe d'assainissement qui sera mis en place au droit du projet permettra de garantir la préservation de la nappe des pollutions d'origine routière lessivées par les eaux pluviales. La mise en œuvre opérationnelle du principe de gestion des eaux pluviales sera en accord et adaptée si nécessaire aux résultats des études de pollution des sols de manière notamment à ne pas favoriser la migration de polluants au travers de l'infiltration des eaux pluviales.

Sur le secteur Ouest-Mercantour, pour la protection des champs captants il sera mis en place des précautions de mise en œuvre durant les phases chantier visant à ne pas provoquer des interférences avec la nappe.

D'un point de vue quantitatif :

La programmation de la ZAC parc Méridia est bien prise en compte dans le PLU métropolitain et compatible avec le SAGE et le SDAGE. La nappe du var, et l'ensemble du système d'adduction en eau potable est en capacité de fournir de l'eau douce à l'apport de population programmée.

Ainsi, l'EPA est bien conscient des enjeux de préservation de la ressource. Pour preuve, l'EPA mène avec ses partenaires de nombreuses démarches de suivi et d'analyse sur les eaux souterraines :

- Depuis 2019, l'EPA travaille en étroite collaboration avec REA (Régie d'Eau Azur) et l'université de Sophia Antipolis qui a créé un outil de suivi de la nappe modélisé sur l'ensemble de la Plaine du Var (modèle Aquavar). Ainsi, pour chaque projet mené, cet outil permet de juger de la manière la plus précise possible des impacts d'un projet sur la ressource souterraine. Cet outil a déjà été utilisé sur le secteur du Grand Arénas pour juger des aménagements souterrains les moins impactants possibles dans le cadre de l'établissement du futur dossier de réalisation.

- Le SMIAGE réalise le suivi qualitatif et quantitatif de la nappe du Var depuis plusieurs années, permettant de connaître chaque année la disponibilité de la ressource et de prévenir d'éventuelles périodes de sécheresses ;
- La MNCA sécurise ses prélèvements AEP par le biais de stratégie de dessertes de secours afin de ne jamais se retrouver dans une situation de tension pour l'accès à l'eau potable.

Ces observations n'impliquent donc pas une modification du projet dans la mesure où il prend bien en compte les enjeux de transition écologique.

▪ **La prise en compte du risque inondations**

Trois observations questionnent l'aménagement en zone inondable, au regard notamment du retour d'expérience de la tempête Alex. Parmi elles, deux observations indiquent que le caractère torrentiel du fleuve Var n'est pas bien pris en compte par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) et que le projet ne répond pas suffisamment à la baisse de la vulnérabilité (mise hors d'eau des réseaux, ...). Une observation interroge par ailleurs sur le risque d'inondation par ruissellement et les modalités de gestion des eaux pluviales.

– Par les crues du Var :

La plaine du Var est un territoire contraint par les risques naturels. En particulier, 94% des 10 000 ha de l'Opération d'intérêt national sont couverts par au moins un plan de prévention des risques naturels prévisibles, dont un spécifique relatif au risque inondation, le PPRI. Sur le secteur spécifique du projet d'aménagement Parc Méridia, moins de la moitié de la future ZAC Parc Méridia est concernée par le PPRI uniquement dans un scénario exceptionnel que n'a jamais connu le territoire, scénario qui n'aurait d'ailleurs que des conséquences modérées sur les secteurs concernés.

Au-delà, dans le cadre des projets d'aménagement qu'il porte, et dès leur conception, l'EPA est pleinement engagé pour répondre au risque inondation et garantir la mise en protection des biens et des personnes. La conception d'un projet d'ensemble permet justement de maîtriser ce risque à la bonne échelle, et d'améliorer la situation par rapport à celle d'aujourd'hui. Cela passe, par exemple, par une limitation de l'emprise au sol et un rehaussement de la côte d'implantation, l'utilisation de modèles de simulation hydraulique, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la rétention des eaux pluviales à toutes les échelles du projet et le dimensionnement adapté des infrastructures.

Par l'application de ces prescriptions, le projet de ZAC Parc Méridia intègre pleinement la prise en compte du risque inondation.

Au-delà des dispositifs prévus par le PPRI, l'EPA s'est aussi engagé à la réalisation d'une étude de baisse de la vulnérabilité au risque inondation, notamment sur l'existant, dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

Concernant la transposition de la doctrine Rhône au Var et le risque de crue « éclair » de ce dernier, il est impératif de rappeler que si le Var monte en crue plus rapidement que le Rhône, il met environ 8h pour monter en charge, laissant ainsi le temps de mettre en œuvre les Plan de Secours prévus par le PPRI et mise en œuvre par les services de secours.

– Par ruissellement :

Le projet du Parc Méridia est un projet d'aménagement en zone urbaine déjà dégradée. Il a pour vocation d'améliorer l'existant, aujourd'hui principalement composé de parking entièrement bétonnés, de concessionnaires auto, de friches potentiellement polluées, etc. Ainsi, sur le site actuellement, environ 40 Ha sont d'ores et déjà imperméabilisées. Le projet vise donc zéro imperméabilisation supplémentaire, voire même une désimperméabilisation dans le cadre de la mise en œuvre des espaces publics et espaces verts

Le projet Parc Méridia prend bien en compte dans sa conception la gestion du risque inondation par ruissèlement puisqu'il intègre de nombreux espaces verts, espaces perméables ou semi-perméables dont le grand parc paysager de la plaine du Var. De plus, grâce à la mise en œuvre de son référentiel environnemental, le projet prévoit des espaces de pleine terre généreux mais aussi des espaces végétalisés secondaires.

Concernant spécifiquement la gestion du pluvial lors d'épisodes intenses, à l'image de la ZAC Nice Méridia, l'EPA prévoit systématiquement une gestion innovante et exemplaire du pluvial, notamment en limitant le renvoi des eaux dans les réseaux pour ne pas les saturer.

En outre, dans les grands principes, le projet prévoit des bassins de rétention paysagers pour gérer une pluie trentennale (voire jusqu'à une pluie centennale) et favorise l'infiltration lorsque cela est possible.

Concernant les traverses Est-Ouest, l'aménagement urbain du projet Parc Méridia prendra appui sur son passé agricole en redessinant les tracés des sillons. Cette forme étroite et allongée prend plusieurs fonctions à l'échelle de l'ensemble du projet. Les sillons, par leur ouverture, offriront des espaces paysagers en cœur d'îlots et aux pieds des immeubles. Ces transversalités permettront de maintenir les continuités avec les grandes entités paysagères autour et au cœur du projet.

Agissant comme un jardin actif, les traverses présentent :

- Un niveau bas facilement inondable,
- Un niveau intermédiaire pouvant accueillir diverses activités inondables en cas de fortes précipitations,
- Un niveau haut de circulation et promenade

Ces observations n'impliquent donc pas une modification du projet dans la mesure où à ce stade ces éléments ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du projet urbain. De plus, des approfondissements seront faits dans la suite des études et présentés dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact au stade du dossier de réalisation du projet de ZAC.

• **L'exposition au bruit et à la pollution de l'air des futurs habitants de la zone**

Une observation porte sur l'exposition aux bruits et à la pollution de l'air des futurs habitants de la zone, considérant que ces enjeux ne sont pas suffisamment pris en compte.

Le boulevard du Mercantour est considéré comme la principale source de bruit et de pollution dans le secteur. Les orientations du projet permettent de minimiser le nombre de logements qui seront directement exposés sur ce boulevard : la part de logements ayant une façade directement exposée sur ce boulevard est de moins de 5%.

Par ailleurs, le projet localise les équipements publics (groupe scolaires, crèche) en retrait des voies de circulation principales : en cœur de quartier sur le secteur au sud de la traverse des Arboras et en rive de parc à l'ouest du boulevard du Mercantour.

Le projet a également évolué au cours des études en prévoyant un recul des constructions par rapport au boulevard du Mercantour sur la partie située au sud de la traverse des Arboras, en se plaçant en retrait du canal et permettant de réduire les impacts en termes de bruit et de pollution.

Il faut également souligner le fait que le projet Parc Méridia devrait bénéficier de mesures conséquentes pour l'amélioration de la qualité de l'air et la diminution des nuisances sonores liées principalement aux mesures d'accompagnement sur la circulation, dont :

- La réduction de la vitesse du Boulevard du Mercantour à 50 km/h avec sa requalification en boulevard urbain ;
- La réduction du trafic escompté sur le boulevard du Mercantour en favorisant l'accès par l'A8 (bretelle de raccordement de la M6202 bis à l'A8, section sans frais de péage à compter de Saint-Isidore vers Cannes).

Il est également à noter que la modélisation acoustique réalisée dans l'étude d'impact a majoré les niveaux de bruit à l'état projet puisqu'elle ne prend pas en considération la future requalification du boulevard du Mercantour et la diminution des vitesses à 50 km/h qui en résultera (les vitesses prises pour la modélisation acoustique sont de 70 km/h comme à l'état actuel). Lors de l'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, la modélisation sera reprise en conséquence. Par ailleurs, les bâtiments du pôle santé ne sont pas représentés dans la modélisation acoustique. Les bâtiments de ce pôle constituent une barrière acoustique qui contribuera à diminuer davantage les niveaux de bruit au sein du parc.

Sur la base de la reprise de cette modélisation, les potentielles zones dépassant les seuils pourront être identifiées. Des mesures de réduction des nuisances sonores suivantes pourront être prises selon les besoins, comme par exemple la mise en place :

- De menuiseries extérieures à haut degré de performance acoustique (isolations de façade), permettant de garantir des niveaux sonores répondant aux critères de l'OMS en intérieur ;
- D'espaces tampons comme des jardins d'hiver sur les façades les plus exposées, permettant de réduire l'impact acoustique ;
- De ventilation double flux pour les logements les plus exposés, plutôt que des ventilations simple flux directement en lien avec l'extérieur.

Sur la base de reprise de la modélisation, les possibilités pour limiter encore si nécessaire le nombre de logements exposés aux nuisances du boulevard du Mercantour, et en particulier les éventuels points noirs de bruit, seront étudiées, notamment une implantation sur les étages les moins exposés.

Cette observation n'implique donc pas une modification du projet dans la mesure où ces enjeux ont été pris en compte et que des approfondissements et des éléments de précision seront apportés au stade du dossier de réalisation du projet de ZAC.

Thème n°3 : La capacité de la station d'épuration

Deux observations questionnent la capacité de la station d'épuration Haliotis à accueillir les effluents du projet.

Les eaux usées seront intégrées aux eaux traitées à l'échelle de la Métropole dans la station d'épuration Haliotis. Cette dernière fait l'objet d'un projet de réhabilitation, Haliotis 2, visant notamment à construire un complexe de nouvelle génération, qui s'inscrit dans une stratégie de transition écologique. Ce projet vise par ailleurs à prendre en compte les évolutions du fonctionnement de l'assainissement à l'échelle métropolitaine, en particulier le raccordement des eaux actuellement dirigées vers la station d'épuration de Saint-Laurent-du-Var, et les perspectives d'évolution de la population à horizon 2060. Elle est ainsi suffisamment dimensionnée pour accueillir les effluents de la population du projet.

Ces observations n'impliquent donc pas une modification du projet dans la mesure où la capacité de la station est suffisante et fait l'objet d'un projet de réhabilitation.

Thème n°4 : La stratégie foncière et les modalités d'association des propriétaires

Neuf contributions portent sur la stratégie foncière et les modalités d'association des propriétaires, faisant suite au « dire commun » déposé dans le cadre de la concertation préalable. Elles abordent plus précisément la demande d'une ZAC « à participation », l'évaluation financière du foncier, la demande de communication de certains documents et la question de l'intégration du projet de grand parc paysager au futur programme des équipements publics.

- **La demande d'une ZAC « à participation » associant les propriétaires fonciers**

Neuf observations demandent de pouvoir s'inscrire dans une ZAC « à maîtrise foncière partielle » ou ZAC dite « à participation », permettant aux propriétaires fonciers de développer directement leur projet, sans cession par l'aménageur.

Sur Parc Méridia il pourra être envisagé le développement d'un ou plusieurs lots en participation seulement dans le cas précis de terrains d'une certaine ampleur avec une forme opérationnelle, d'un seul tenant, qui appartiennent à un seul propriétaire et qui ne nécessitent pas de remembrement au regard du projet urbain.

Il n'est ainsi pas envisagé un montage en participation généralisé sur Parc Méridia car ce n'est pas dans l'intérêt du projet, en effet :

- L'absence de maîtrise foncière par l'EPA conduirait à compromettre le projet global en cas de refus d'un seul propriétaire de continuer.
- Un tel montage ne permettrait pas de garantir la réalisation du projet dans un calendrier de développement cohérent à l'échelle du quartier et bien maîtrisé.
- La possibilité même d'ouvrir à l'urbanisation ne serait pas garantie, dans la mesure où elle est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'équipements publics conséquents.
- Le projet serait complexe à réaliser avec une cohérence d'ensemble dans la mesure où de nombreux remembrements sont nécessaires au regard du projet urbain final, ce qui nécessiterait des accords précis, notamment financiers, entre les différents propriétaires.
- Sans acquisition du foncier et cession directe à un promoteur, le contrôle par l'EPA de la qualité des projets est moindre.

Ces observations n'impliquent pas une modification du projet dans la mesure où elles portent sur le montage et la maîtrise foncière.

• **L'évaluation du foncier**

Cinq observations portent sur la méthode d'évaluation du foncier dit « méthode de comparaison », alors qu'il est demandé une évaluation par compte à rebours promoteur, au regard de la constructibilité prévue dans le cadre du projet.

Afin de pouvoir estimer la valeur d'un bien il est nécessaire en premier lieu de regarder si le terrain est qualifié de terrain à bâtir ou non à la date de référence. S'il est qualifié de terrain à bâtir son estimation est faite à cet égard en regardant les possibilités de construction du terrain. S'il n'est pas qualifié de terrain à bâtir, alors son évaluation est faite en usage effectif, c'est-à-dire la valeur du bien dans son état actuel sans projection de futures constructions.

Conformément aux règles qui s'appliquent aux établissements publics, les acquisitions se fondent par ailleurs sur une évaluation réalisée par la Direction de l'immobilier de l'Etat (anciennement France Domaine). Cette dernière est faite, le plus souvent et à l'initiative de l'évaluateur, sur la base d'une comparaison des prix du marché de terrains équivalents situés sur un même zonage du PLU métropolitain et pour le même type de biens.

Or, les terrains concernés sont aujourd'hui non constructibles et sont donc évalués comme tels. Ils ne pourront devenir constructibles qu'à partir du moment où les investissements significatifs pour les espaces et les équipements publics seront assurés et réalisés. Ces investissements publics ne peuvent pas être valorisés dans le prix de vente des terrains à l'aménageur.

Ces observations n'impliquent donc pas une modification du projet dans la mesure où il s'agit d'observations sur la méthode d'évaluation du foncier.

• **La communication de divers documents aux propriétaires fonciers**

Neuf observations demandent la mise à disposition du public ou plus particulièrement des propriétaires fonciers de différents documents : la carte des ilots et des remembrements fonciers (9), les modalités de financement du projet (6), les cahiers des charges des ilots (5), le programme des équipements publics (5).

Le dossier mis à la disposition du public dans le cadre de la présente participation du public par voie électronique est composé conformément au Code de l'environnement et à l'arrêté du Préfet des

Alpes-Maritimes n°2021-1276 et correspond au stade de la création d'une ZAC. En particulier, le projet de dossier de création comprend :

- un 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 prévisionnel 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 ou des périmètres composant la zone ;
- l'étude d'impact lorsque celle-ci est requise ;
- le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Concernant les éléments sollicités, en particulier le programme des équipements publics et le programme global des constructions à réaliser dans la zone ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, ils seront élaborés et définis au stade de la réalisation de la ZAC. Ils seront mis à la disposition du public selon les procédures prévues pour cette phase et feront également l'objet des mesures de publicité prévues par le Code de l'urbanisme.

Les fiches de lots et le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC seront, eux, transmis dans le cadre des consultations promoteurs ou, pour les projets ponctuels prévus en participation, aux porteurs de projet.

Ces observations n'impliquent donc pas une modification du projet, puisqu'elles concernent des éléments liés à la phase ultérieure de réalisation de la ZAC.

- **L'intégration du projet de grand parc paysager dans le programme des équipements publics**

Cinq observations questionnent l'intégration du projet de grand parc paysager de la plaine du Var dans le programme des équipements publics.

Conformément au Code de l'urbanisme, il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone uniquement le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

Le projet de Grand Parc Paysager de la Plaine du Var répond en partie aux besoins des futurs habitants du quartier Parc Méridia. Ainsi, une fraction de son coût pourrait être mise à la charge des constructeurs. Ces éléments seront étudiés et définis dans le cadre de la phase de réalisation de la ZAC.

Ces observations n'impliquent pas une modification du projet. De plus, des éléments de précision seront apportés au stade du dossier de réalisation.

Thème n°5 : Le maintien d'activités existantes

Une observation soutient la démarche de valorisation et de transformation du paysage urbain et émet le souhait du maintien sur le site d'une activité existante.

Le maintien des activités présentes sur site sera étudié au cas par cas, en lien avec les acteurs concernés et en fonction de leur compatibilité avec un environnement urbain. Une attention particulière sera portée à l'insertion des futures activités, à travers notamment des prescriptions données dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC.

Des réflexions seront menées au cas par cas avec les acteurs économiques présents sur le territoire afin d'envisager la mutation, ou relocalisation des activités, couplée, dans les deux cas, à une logique de densité et de mixité programmatique (logements, bureaux, commerces, ...).

L'objectif de ces réflexions seront, à terme, de préserver une qualité de fonctionnement et d'accès des activités, tout en garantissant une qualité de vie des futurs usagers du quartier, selon les orientations du projet urbain.

Cette observation n'implique donc pas une modification du projet à ce stade dans la mesure où ces éléments seront étudiés dans la suite du projet.

28 JUIN 2022

Le Préfet des Alpes-Maritimes

04 4352

Bernard GONZALEZ

Annexe à la synthèse de la PPVE : Contributions déposées

Conformément aux articles L. 123-19 et L. 123-19-1 II du Code de l'environnement, la participation du public par voie électronique relative au projet de zone d'aménagement concerté Parc Méridia a eu lieu du 21 janvier au 21 février 2022.

Dans le cadre de cette consultation, treize contributions ont été déposées par voie électronique présentées ci-après.

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Observations sur la création de la ZAC Parc Méridia.

Date : Fri, 18 Feb 2022 20:40:21 +0100

De [REDACTED]

Répondre à [REDACTED]

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

Bonjour,

En prolongement du DIRE déposé le 30 Novembre 2021 par 32 propriétaires fonciers, dans le registre public situé en rez-de-chaussée de l'immeuble NICE PLAZA au 455 Promenade des anglais – 06200 Nice, dans le cadre de concertation publique Parc Méridia, organisée par l'Établissement Public d'Aménagement Plaine du Var, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que le calcul des coûts des équipements publics et des acquisitions foncières pour le parc inclus dans le projet de la ZAC Parc Méridia, devra être conforme au périmètre d'emprise.

Celui-ci intègre au sein du Programme des Équipements Publics (PEP) une fraction réaliste du coût du projet de Grand Parc Paysager. Ce projet est, pour rappel, réalisé directement en maîtrise d'œuvre interne par la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur et se trouve hors périmètre de la future ZAC Parc Méridia. Dans le cadre de la réalisation de la future ZAC Parc Méridia, l'intégralité du PEP devra être communiquée aux propriétaires fonciers.

En tant que propriétaires fonciers de la parcelle [REDACTED] édifiée une maison R+1 avec garage, nous pouvons reprocher à la création de la future ZAC l'évaluation du foncier par France Domaine. Celle-ci est basée sur la méthode de comparaison et du zonage actuel qui ne correspond pas au zonage de demain. De ce fait, cette évaluation s'oppose à la méthode promoteur qui, elle, se basera à terme sur les documents réglementaires d'urbanisme de la ZAC future. Il est souhaitable que soit réalisée une ZAC à participations en parfaite cohérence avec le projet urbain dans le respect du cahier des charges.

Il serait opportun également que chaque propriétaire foncier ait communication de l'ensemble des cahiers des charges de lots, de la carte de spatialisation complète identifiant les parcelles remembrées formant les divers lots ainsi que la communication des modalités de financement de l'opération d'aménagement des lots (recettes et dépenses).

Nous vous remercions de votre attention.

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Demande de ZAC à participation dans le quartier de la plaine du var.

Date : Sun, 20 Feb 2022 19:37:13 +0000

De :

Répondre à :

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

Bonjour,

Nous sommes [REDACTED] propriétaire des parcelles situées au chemin des arboras.

Les numéros de parcelles sont : [REDACTED] pour 3000m carré de terrain.

Nous voulons toujours réaliser une ZAC à participation en parfaite adéquation avec les souhaits et dans le respect du cahier des charges de l'EPA.

Nous souhaitons aussi connaître les ilotages de nos parcelles et leurs teneurs quand le cahier des charges sera terminé.

On préfère être acteur de ce projet et non de le subir.

Car ce qui nous est proposé par l'EPA ne nous convient pas.

Comme de nombreux propriétaires dans la zone.

Bien cordialement

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Observations sur la création de la ZAC Parc Méridia.

Date : Fri, 18 Feb 2022 20:41:46 +0100

De :

Répondre à :

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

Bonjour,

En prolongement du DIRE déposé le 30 Novembre 2021 par 32 propriétaires fonciers, dans le registre public situé en rez-de-chaussée de l'immeuble NICE PLAZA au 455 Promenade des anglais - 06200 Nice, dans le cadre de concertation publique Parc Méridia, organisée par l'Établissement Public d'Aménagement Plaine du Var, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que le calcul des coûts des équipements publics et des acquisitions foncières pour le parc inclus dans le projet de la ZAC Parc Méridia, devra être conforme au périmètre d'emprise.

Celui-ci intègre au sein du Programme des Equipements Publics (PEP) une fraction réaliste du coût du projet de Grand Parc Paysager. Ce projet est, pour rappel, réalisé directement en maîtrise d'œuvre interne par la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur et se trouve hors périmètre de la future ZAC Parc Méridia. Dans le cadre de la réalisation de la future ZAC Parc Méridia, l'intégralité du PEP devra être communiquée aux propriétaires fonciers.

En tant que propriétaires fonciers de la parcelle [REDACTED] d'une superficie de 4.273 m2 nous pouvons reprocher à la création de la future ZAC l'évaluation du foncier par France Domaine. Celle-ci est basée sur la méthode de comparaison et du zonage actuel qui ne correspond pas au zonage de demain. De ce fait, cette évaluation s'oppose à la méthode promoteur qui, elle, se basera à terme sur les documents réglementaires d'urbanisme de la ZAC future. Il est souhaitable que soit réalisée une ZAC à participations en parfaite cohérence avec le projet urbain dans le respect du cahier des charges.

Il serait opportun également que chaque propriétaire foncier ait communication de l'ensemble des cahiers des charges de lots, de la carte de spatialisation complète identifiant les parcelles remembrées formant les divers lots ainsi que la communication des modalités de financement de l'opération d'aménagement des lots (recettes et dépenses).

Nous vous remercions de votre attention.

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet :[INTERNET] Objet du mail : Observation future ZAC Parc Méridia.

Date :Fri, 18 Feb 2022 15:53:31 +0100 (CET)

De

Répondre à

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

Madame, Monsieur,

En prolongement du dire déposé le 29 Novembre 2021 par 32 propriétaires fonciers, dans le registre public situé en rez-de-chaussée de l'immeuble NICE PLAZA au 455 Promenade des anglais – 06200 Nice, dans le cadre de concertation publique Parc Méridia, organisée par l'Établissement Public d'Aménagement Plaine du Var, je souhaite apporter mes commentaires.

Je souhaite voir réaliser une ZAC à participation en parfaite adéquation avec vos souhaits et dans le respect de vos cahier des charges.

En tant que propriétaire foncier, une fois le cahier des charges complètement rédigé, je souhaite que l'on me communique la liste des lots dans lesquels mes parcelles sont insérées, et pour chacun d'eux, la carte de spatialisation complète identifiant les parcelles remembrées ainsi que les modalités de financement de l'opération d'aménagement de ces lots (recettes et dépenses).

Je souhaite être acteur de ce projet et non le subir.

Voici mes informations personnelles.



Message transféré
Sujet : [INTERNET] Projet ZAC Parc Méridia - Observation dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique.
Date : Thu, 17 Feb 2022 13:59:07 +0000
De : [REDACTED]
Répondre à : [REDACTED]
Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr
Copie à : Patrick.Eychieu@METRO.FR

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre de la procédure de participation du public, par voie électronique, relative au projet de ZAC Parc Méridia sur la commune de Nice, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les observations de la société METRO France qui exploite actuellement un entrepôt de vente en gros implanté dans le périmètre la future ZAC :

« La société METRO France salue la démarche de valorisation de la vallée du Var et souhaite faire part de son soutien au projet développement de la ZAC Parc MERIDIA. En tant qu'acteur local implanté de manière historique sur cette zone, METRO s'inscrit pleinement en partenaire du développement des territoires en soutenant les commerçants et restaurateurs indépendants. Ce sont ainsi près de 3000 commerçants indépendants et plus de 7000 professionnels des métiers de bouche tels que restaurateurs, traiteurs, cafetiers et hôteliers niçois qui s'appuient sur METRO pour faire vivre le tissu économique et touristique de la Métropole de Nice. Ce sont également une trentaine producteurs locaux qui sont directement référencés dans cette halle de Nice.

La valorisation du territoire est un facteur de succès de nos clients et une vraie valeur ajoutée pour le cadre de vie de nos 200 collaborateurs qui habitent principalement dans la zone. En effet, depuis son implantation à Nice en 1989, METRO a veillé à fidéliser ses clients mais aussi ses collaborateurs. Nous sommes ainsi fiers d'afficher une ancienneté moyenne de 9 années, et de compter encore une dizaine de collaborateurs qui ont connu l'ouverture de notre halle de Nice.

METRO France est particulièrement attachée à sa localisation dans la zone car celle-ci lui permet d'offrir à ses clients de la Métropole de Nice Côte d'Azur une grande proximité et donc de limiter l'impact environnemental des déplacements liés à l'approvisionnement. Véritable partenaire de la logistique du dernier kilomètre pour les commerçants indépendants et les métiers de bouche du centre-ville de Nice, et grâce à sa localisation proche du centre, METRO propose également à ses clients un service de livraison avec des véhicules à énergies renouvelables, permettant à la fois de mutualiser les déplacements dans le cadre de tournées et de réduire la circulation automobile périphérique. Ce service nécessite néanmoins de conserver une bonne accessibilité entre la halle et les clients finaux. Il sera donc important de maintenir cette qualité d'accès par le sud depuis le centre-ville dont dispose METRO actuellement, que ce soit pendant la construction du projet de ZAC Parc Méridia, mais aussi à plus long terme dans le devenir du Boulevard du Mercantour. C'est aussi une des raisons pour lesquels il ne serait pas envisageable pour METRO de déménager plus au nord de la vallée, où la présence cumulée du Stade Allianz Riviera, du magasin IKEA, du Centre Commercial et de l'hypermarché Nice Lingostière, représente un risque trop important de congestion du trafic à des heures stratégiques de la journée.

1

METRO se tient à la disposition de la Métropole et de la ville pour échanger sur l'intégration de notre site et de notre activité dans le projet de l'éco-vallée et souligne son attachement au territoire et à son site de Nice. Elle forme le souhait de pouvoir y rester et de devenir à part entière un acteur de cette transformation du paysage urbain en continuant à investir dans ce site (sur les trois dernières années, c'est l'équivalent de 1,6M€ qui ont ainsi été investis dans ce bâtiment) pour y maintenir un outil de travail performant, pourvoyeur d'emplois et d'intérêt local pour le tissu économique niçois. »

Vous remerciant par avance de bien vouloir accuser réception de la présente déclaration, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Préfet, mes sincères salutations

[REDACTED]

Saint Blaise le 15 février 2022

Objet du mail : Observation future ZAC Parc Méridia.

En prolongement du titre déposé le 29 Novembre 2021 par 32 propriétaires fonciers, dans le registre public situé en rez-de-chaussée de l'immeuble NICE PLAZA au 455 Promenade des anglais - 06200 Nice, dans le cadre de concertation publique Parc Méridia, organisée par l'Établissement Public d'Aménagement Plaine du Var, je souhaite attirer votre attention sur le fait que le calcul des coûts des équipements publics et des acquisitions foncières pour le parc inclus dans le projet future de la ZAC Parc Méridia, devra être conforme au périmètre d'emprise.

Celui-ci figurant en page 50 du projet de dossier de création de la future ZAC et conforme au périmètre du plan annexé au futur arrêté de création de la ZAC Parc Méridia, en intégrant au sein du PEP une fraction réaliste, du coût du projet de Grand Parc Paysager.

Ce projet de Grand Parc Paysager, qui est pour rappel réalisé directement en maîtrise d'œuvre interne par la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur et se trouvant hors périmètre de la future ZAC Parc Méridia.

Dans le cadre de la réalisation de la future ZAC Parc Méridia, l'intégralité du Programme des Équipements Publics (PEP) devra être communiquée aux propriétaires fonciers.

En tant que propriétaire foncier, je suis également attaché à avoir communication de l'ensemble des cahiers des charges des lots, de la carte de spatialisation complète identifiant les parcelles remembrées formant les divers lots ainsi que la communication des modalités de financement de l'opération d'aménagement des lots (recettes et dépenses).

A cet égard, il ne me pourra être opposé aucune clause de confidentialité sur ces documents d'ordres publics, par les divers organismes publics ou privés et notamment le document de confidentialité liant l'Établissement Public d'Aménagement de la Plaine du Var avec la maîtrise d'œuvre urbaine et en particulier « Architecturestudio » sur les documents comme les cahiers des charges ou les cartes graphiques sans que cette liste en soit une liste exhaustive.

Pour conclure, ces documents seront importants pour l'évaluation de mon foncier car à ce stade nos fonciers sont évalués aujourd'hui par France Domaine sur la méthode de comparaison et du zonage actuel, ne correspondant pas au zonage de demain et s'opposant de fait à la méthode promoteur qui elle se basera à terme sur les documents réglementaires d'urbanisme de la ZAC à réalisation.



Message transféré
Sujet : [INTERNET] Observation future ZAC "Parc Méridia"
Date : Tue, 1 Feb 2022 10:51:36 +0100 (CET)
De : 
Répondre à : 
Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Bonjour,

En prolongement du dire déposé le 29 Novembre 2021 par 32 propriétaires fonciers, dans le registre public situé en rez-de-chaussée de l'immeuble NICE PLAZA au 455 Promenade des anglais - 06200 Nice, dans le cadre de concertation publique Parc Méridia, organisée par l'Établissement Public d'Aménagement Plaine du Var, les propriétaires fonciers souhaitent rappeler que le calcul des coûts des équipements publics et des acquisitions foncières pour le parc inclut dans le projet future ZAC Parc Méridia, devra être conforme au périmètre d'emprise figurant page 50 du projet de dossier de création de la future ZAC et conforme au périmètre du plan annexé au futur arrêté de création de la ZAC Parc Méridia, avec en outre clairement détaillés les divers postes composants la fraction réaliste et non surgonflée, du coût du projet de Grand Parc Paysager qui est intégré dans le PEP et qui est pour rappel réalisée directement en maîtrise d'œuvre interne par la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur et se trouvant hors périmètre de la future ZAC Parc Méridia.

Dans le cadre de la réalisation de la future ZAC Parc Méridia, l'intégralité du Programme des Équipements Publics (PEP) devra être communiqués aux propriétaires fonciers.

Les propriétaires fonciers sont également attachés à avoir communication de l'ensemble des cahiers des charges des lots, de la carte de spatialisation complète identifiant les parcelles remembrées formant les divers lots ainsi que la communication des modalités de financement de l'opération d'aménagement de l'opération (recettes et dépenses). A cet égard, il ne pourra leurs être opposés aux propriétaires fonciers aucune clause de confidentialité sur ces documents d'ordres publics, par les divers organismes publics ou privés et notamment le document de confidentialité liant l'Établissement Public d'Aménagement de la Plaine du Var avec la maîtrise d'œuvre urbaine et en particulier « Architecturestudio » sur les documents comme les cahiers des charges ou les cartes graphiques sans que cette liste

1

en soit une liste exhaustive. Ceci, d'autant plus que contrairement à la réponse faite par l'Établissement Public d'Aménagement de la Plaine du Var à la première question se trouvant en haut de la page 23 du « Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC », la ZAC à participation ne semble pas être d'actualité pour l'EPA Plaine du Var et ceci même sur les grands tenants fonciers formés par plusieurs propriétaires et ayant une forme opérationnelle et donc conforme au remembrement des parcelles formant les lots. En outre, ces documents seront importants pour l'évaluation du foncier des propriétaires, car à ce stade leurs fonciers sont évalués par France Domaine sur la méthode de comparaison et non sur la méthode promoteur qui elle se basera à terme sur les documents réglementaires d'urbanisme de la ZAC à réalisation.

Les propriétaires fonciers.

— Message transféré —

Sujet : [INTERNET] Observations future ZAC Parc Méridia - Références cadastrales : OK - 241, 326 et 327 ainsi que OK 321, 284 et 320

Date : Thu, 17 Feb 2022 09:43:47 +0100

De

Répondre à

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

*Monsieur le Préfet,
Madame, Monsieur,*

Dans le prolongement du dire déposé le 29 Novembre 2021 par 32 propriétaires fonciers, dans le registre public situé en rez-de-chaussée de l'immeuble NICE PLAZA au 455 Promenade des anglais - 06200 Nice, dans le cadre de concertation publique Parc Méridia, organisée par l'Établissement Public d'Aménagement Plaine du Var, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que le calcul des coûts des équipements publics et des acquisitions foncières pour le parc inclut dans le projet future de la ZAC Parc Méridia, devra être conforme au périmètre d'emprise.

Ce dernier figurant dans le projet de dossier de création de la future ZAC est conforme au périmètre du plan annexé au futur arrêté de création de la ZAC Parc Méridia, intégrant au sein du PEP une fraction réaliste du coût du projet de Grand Parc Paysager.

Ce projet de Grand Parc Paysager est pour rappel réalisé directement en maîtrise d'œuvre interne par la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur et se trouve hors périmètre de la future ZAC Parc Méridia.

Dans le cadre de la réalisation de la future ZAC Parc Méridia, l'intégralité du Programme des Équipements Publics (PEP) devra être communiquée aux propriétaires fonciers.

En tant que propriétaires fonciers, nous sommes également attachés à avoir communication de l'ensemble des cahiers des charges des lots, de la carte de spatialisation complète identifiant les parcelles remembrées formant les divers lots ainsi que la communication des modalités de financement de l'opération d'aménagement des lots (recettes et dépenses).

A cet égard, il ne nous pourra être opposé aucune clause de confidentialité sur ces documents d'ordres publics, par les divers organismes publics ou privés et notamment le document de confidentialité liant l'Établissement Public d'Aménagement de la Plaine du Var avec la maîtrise d'œuvre urbaine et en particulier « Architecturestudio » sur les documents comme les cahiers des charges ou les cartes graphiques sans que cette liste en soit une liste exhaustive.

Ces documents seront importants pour l'évaluation de notre foncier (Références cadastrales : [redacted] car à ce stade nos fonciers sont évalués aujourd'hui par France Domaine sur la méthode de comparaison et du zonage actuel, ne correspondant pas au zonage de demain et s'opposant de fait à la méthode promoteur qui elle se basera à terme sur les documents réglementaires d'urbanisme de la ZAC à réalisation.

Nous vous remercions de tenir compte de nos observations ci-dessus et de nous confirmer la bonne réception de notre e-mail.

Avec nos respectueuses salutations,

-

Consultation Parc Méridia - L'avis du Groupe écologiste concernant la prévention des risques inondations

Ces dernières années, notre région a durement été touchée par les aléas environnementaux. Un peu plus d'un an après la tempête Alex et ses conséquences désastreuses, nous devons tirer les leçons des erreurs qui ont été commises. Nous avons toutes et tous été meurtris par cette tempête. Il faut désormais aménager notre territoire de la façon la plus intelligente qui soit afin que ces catastrophes ne se reproduisent jamais.

En l'espèce, construire dans le lit majeur d'un fleuve n'est pas anodin.

Or, dans son avis délibéré n° 2021-72 du 20 octobre 2021, joint au dossier, l'Autorité Environnementale signale plusieurs éléments extrêmement inquiétants :

- L'Autorité Environnementale indique des risques naturels importants :
 - *Un risque fort d'inondation par remontée de nappe est également présent sur toute la zone d'étude.*
 - *La Zac, particulièrement concernée par cette thématique, est couverte par deux PPR (inondation et sismique). Malgré la présence de ces risques, l'urbanisation s'y est faite pendant des années sans réelle prise en compte de ces enjeux (puisque le PPRi date de 2011 et le PPRs de 2019), rendant vulnérables les personnes et les biens présents*

1

sur le territoire. Ainsi, le défi est d'opérer un changement de comportements, en ne niant plus le risque mais en l'intégrant.

- L'Autorité Environnementale informe d'une inadéquation des dispositions du PPRi avec la réalité du terrain :
 - *"[S]es dispositions sont discutables en tant qu'il transpose au Var, rivière à crue rapide, la « doctrine Rhône » conçue pour des cours d'eau à crue lente, qui ouvre la possibilité de construction derrière des digues résistantes à l'aléa de référence et non détruites par l'aléa exceptionnel. [...] Le PPRi donne l'illusion trompeuse que les digues protègent les espaces concernés, alors que, même consolidées, elles n'assurent qu'une protection partielle."*
- L'Autorité Environnementale demande une mise à jour des études :
 - *Elle recommande de présenter, dans l'analyse de l'état initial, les cartographies de l'aléa moyen et de l'aléa exceptionnel du territoire à risque important d'inondation de Nice/Cannes/Mandelieu qui concernent la métropole et de prendre en compte les informations nouvelles apportées par la tempête du 2 octobre 2020 sur l'aléa de crue torrentielle du Var.*

- L'Autorité Environnementale indique que les mesures compensatoires du projet ne sont pas à la hauteur des risques et qu'elle ne sont pas adéquates :
 - : *"le projet prévu ne présente pas de mesure compensatoire à la hauteur du risque encouru".*
 - : *"Pour autant, le projet prévu ne présente pas de mesure compensatoire à la hauteur du risque encouru. L'AE recommande donc de démontrer la fonctionnalité des compensations prévues, et de garantir l'aménagement d'accès hors d'eau, pour les piétons et pour les véhicules, ainsi que le fonctionnement jusqu'à la crue centennale des différents réseaux."*
 - : *"n'intègre pas de mesures de rehaussement du niveau d'accès aux bâtiments au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC), celle de la crue de 1994, alors qu'en cas de crue de référence, la majeure partie de la Zac se retrouverait inondée et traversée par un flux important qui devra pouvoir s'écouler sans obstacle."*

À la lecture du rapport de l'Autorité Environnementale nous ne pouvons qu'être inquiets quant au devenir de ce projet.

Nous souhaitons attirer votre attention sur la sous-estimation des risques d'inondations liés à ce projet. La ZAC Parc Méridia est pourtant en première ligne face à cet aléa puisqu'elle sera bâtie dans le lit majeur du Var, en pleine zone inondable.

Malgré la volonté affichée de réduire l'exposition à ce risque, aucun engagement concret n'est pris en ce sens. L'étude d'impact qui a été réalisée ne donne que peu d'éléments tangibles sur les actions à mener, en particulier sur l'évacuation des parkings souterrains, le maintien de la circulation des véhicules (notamment de secours) et sur les modifications à apporter aux réseaux pour garantir leur résilience.

On ne peut que conclure que construire dans cette zone sans aménagement adéquat est dangereux pour les populations. Les crues de 1994 ainsi que la tempête Alex nous rappellent que le risque d'inondation dans la vallée du Var est présent.

2

Par conséquent, il nous paraît important :

- De réaliser de nouvelles études sur le PPRI
- De ne pas construire dans une zone inondable et extrêmement dangereuse d'un point de vue tant humain que matériel
- D'installer des aménagements adéquats afin de protéger des crues centennales

— Message transféré —
Sujet : [INTERNET] Concertation ZAC PARC MERIDIA NICE
Date : Mon, 21 Feb 2022 16:00:40 +0100
De : [REDACTED]
Répondre à : [REDACTED]
Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Messieurs

Nous sommes ma mère et moi propriétaires de la parcelle cadastrée [REDACTED]

Sur cette parcelle est bâtie une maison composée d'un rez de chaussée et d'un étage, construite par mon grand-père.

Nous avons déposé le 30 novembre 2021 avec d'autres propriétaires de parcelles voisines un DIRE auprès de l'EPA afin d'exprimer notre souhait de voir ouvrir à participation la future zac PARC Meridia. Cette demande s'inscrivant bien sur en cohérence avec le projet urbain, le calendrier de développement établi par les pouvoirs publics et dans le respect du cahier des charges du projet.

Nous réitérons cette demande d'ouverture à participation et vous remercions de nous communiquer Le type d'îlots prévus sur notre parcelle et les voisines afin que le projet prenne place en bonne concertation avec nous et les autres propriétaires fonciers.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos souhaits.

Bien à vous

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] CONCERTATION ZAC PARC MERIDIA

Date : Thu, 17 Feb 2022 16:53:08 +0100

De [REDACTED]
Répondre à [REDACTED]

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

Bonjour,

Propriétaires des parcelles :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Pour une superficie totale de [REDACTED] à Nice, nous avons déposé en date du 30 novembre 2021, un Dire auprès de l'EPA faisant état de notre désir de voir ouvrir "à participations" la future ZAC PARC MERIDIA, avec respect du cahier des charges, en parfaite cohérence avec le projet urbain et le calendrier de développement défini par les services publics.

Nos souhaits ont d'ailleurs été repris lors d'une réunion zoom que nous a accordé l'EPA en date du 26 janvier 2022 et en présence des représentants de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Nous réitérons cette demande et souhaitons connaître le type d'îlots prévus sur nos parcelles pour que ce projet se réalise en parfaite concertation avec nous, propriétaires fonciers.

[REDACTED]

Sujet : [INTERNET] Remarques et position d'ATTAC 06 à propos de Parc Méridia.

Date : Wed, 2 Feb 2022 17:41:27 +0100

De [REDACTED]
Répondre à [REDACTED]
Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Bonjour,

L'association citoyenne et altermondialiste ATTAC 06 émet un avis totalement défavorable sur le projet « Parc Méridia » pour les raisons suivantes :

Ce projet de 5450 logements et 140000 m² de bureaux (sans compter les commerces et équipements publics, (en ce qui concerne ces derniers, nous n'en contestons pas la nécessité-) constituerait un giga chantier de construction. Or le BTP est le deuxième secteur le plus émetteur de Gaz à Effets de Serre (GES) en France : 1 m³ de béton armé émet entre 300 et 400 kg d'équivalent CO2 et 1 tonne de ciment 656 kg de CO2 (source ADEME) !

Alors que les émissions de GES n'ont baissé que de 1 % par an sur le Plan Climat 2012/18 (données de la plate forme Cigale) et que le Président de la Métropole dit vouloir réduire de 55 % les émissions de GES d'ici 2030 il y aurait totale incohérence à vouloir dans le même temps lancer une telle entreprise de bétonisation fortement émettrice.

Le dernier rapport du Groupement Régional Expertise Climat (GREC PACA) sur la Métropole de Nice (juin 2021) établit un constat alarmant des conséquences du changement climatique en PACA et note que les ambitions de la Métropole sont insuffisantes en la matière. En particulier la hausse de la température, l'allongement des périodes de sécheresse et la diminution de l'enneigement entraîneront mécaniquement une baisse des ressources en eau. La nappe phréatique du Var devrait donc être l'objet de toutes les attentions. Alors qu'à l'inverse le projet Parc Méridia prévoit deux stations de pompage supplémentaires ainsi que des équipements de géothermie risquant de fragiliser encore plus la nappe phréatique ! Par ailleurs, il n'est pas prévu d'accroître les capacités de la station d'épuration.

Le GREC prévoit en parallèle une baisse des rendements agricoles pour les mêmes raisons.

Or l'autonomie alimentaire de la Métropole n'est plus que de deux jours

et Parc Méridia voudrait artificialiser 60 ha supplémentaires de la plaine du Var dont les terres potentiellement très fertiles devraient au contraire être rendues à leur vocation agricole.

Notons par ailleurs que prévoir 140000 m² de bureaux supplémentaires (en sus de ceux de Grand Arenas, de Nice Méridia et de Sophia Antipolis) à l'heure du développement tous azimuts du télétravail serait un contresens total.

Bref, un projet qui ne tient aucun compte des nécessités d'adaptation au changement climatique et n'a tiré aucune leçon de la tempête Alex d'octobre dernier (une partie non négligeable du projet est en classée en zone inondable)!

Nice n'a pas besoin de ces chantiers pharaoniques et coûteux mais de rénovation thermique et de réhabilitation de l'existant.

Il est temps de réorienter l'affectation du budget métropolitain !

Pour ATTAC 06 [REDACTED]

Objet : Avis de FNE06 au projet PARC MERIDIA

1. Aggravation du risque Inondable :

Le dernier rapport du Groupement Régional Expertise Climat (GREC PACA) sur la Métropole de Nice (juin 2021) (<http://www.grec-sud.fr/nouvelles/les-risques-climatiques-encourus-par-la-metropole-nice-cote-d'azur/>) établit un constat alarmant des conséquences du changement climatique en PACA.

Le risque Inondable de la zone est de deux ordres :

- Par les crues du Var :

Ce projet ne tient pas compte l'évolution des particularités du Var, fleuve à caractère torrentiel le plus puissant de France, de son immense bassin versant, et dont les crues éclair et violentes sont provoquées principalement par les orages d'automne, quand l'atmosphère commence à se refroidir alors que la mer est encore chaude, contrairement au régime du Rhône aux crues lentes qui ouvre la possibilité de construction derrière des digues.

Le constat de son changement de régime de nivo-pluvial à pluvial a déjà prouvé l'importance de l'impact du changement climatique sur ses particularités méditerranéennes.

La tempête ALEX a montré les limites du dispositif de protection en place, la montée des eaux s'étant arrêtée à quelques centimètres de la hauteur des digues récemment rehaussées en basse vallée.

Rappelons que l'un des préfigurateurs de l'OIN avait privilégié la sécurisation de la basse vallée en redonnant au fleuve une partie de son lit majeur et en comblant le rétrécissement provoqué notamment par l'aéroport et Cap 3000. Solution qui n'a manifestement pas été entendue, le projet retenu choisissant au contraire l'urbanisation massive des 10.000 ha de la basse vallée, contrairement aux recommandations conjuguées des DDTM 06, SPC Méditerranée Est, DREAL PACA « Une réglementation en matière de prévention du risque inondation permet de maîtriser l'urbanisation et réduire la vulnérabilité face au danger (mitigation du risque) ».

Le dossier de la ZAC Méridia soumis au public s'appuie sur le classement de la zone par un PPRI qui date de 2011, hors de proportion avec les Intempéries dues à la tropicalisation du climat méditerranéen dorénavant attendues comme la tempête ALEX.

Il n'apporte aucune information sur les mesures prévues pour justifier l'implantation en zone Inondable de près de 5.500 familles et les employés de plus de 140.000m² de bureaux et autres, en plus de la population existante, ni pour garantir l'accès hors d'eau, des piétons, véhicules et autres modes de transport, notamment ceux de sécurité en période de crise, ainsi que le fonctionnement des différents réseaux.

- Par ruissellement :

Ce projet aggrave l'imperméabilisation des sols et n'apporte aucune réponse au risque Inondable par ruissellement. En effet, lors des orages la plaine cumule les eaux de ruissellement depuis les zones Nord et depuis les coteaux qui la bordent, urbanisés eux aussi. En plus des axes Nord-Sud, les sillons Est-Ouest tracés pour aérer cette nouvelle zone urbaine dense, favorisent la circulation de ces flux, pour lesquels aucune réponse n'est apportée en cas de crise.

De plus, compte tenu de la situation du bassin versant des 300 ha de ce projet en zone de protection de la nappe phréatique du Var, de la pollution actuelle de la majeure partie des sols, et de la pollution des eaux de ruissellement issues des voiries, l'infiltration à la parcelle est impossible.

Ces eaux seront-elles dirigées exceptionnellement vers le réseau d'assainissement, ce qui est normalement interdit ; Dans ce cas comment son redimensionnement sera-t-il revu pour accueillir de tels volumes ?

Ce projet montre que la Métropole n'a tiré aucune leçon de la tempête Alex d'octobre 2020, et ne présente aucune des adaptations nécessaires au changement climatique, alors que le projet est en zone Inondable.

Il nous apparaît prioritaire de prendre en compte les informations nouvelles apportées par la tempête du 2 octobre 2020 sur l'aïe de crue torrentielle du Var, afin réduire d'abord la vulnérabilité de la zone avant d'envisager sa résilience. A notre sens, ce projet tel qu'il est soumis à la population, ne peut en aucun cas être qualifié de « développement durable ».

2. Baisse de la ressource en eau douce

Le dossier qui nous est soumis n'apporte aucune réponse quant à l'évolution des besoins en eau douce liés à l'apport de population programmé par ce projet, qui vient s'ajouter à ceux de l'Ecovalée.

La modification climatique avec le réchauffement des températures, les périodes de sécheresses plus longues et plus intenses, la minéralisation des sols et l'accélération du ruissellement des eaux pluviales ne permettant pas leur infiltration, entraînera mécaniquement une baisse des ressources en eau douce.

En conséquence, la nappe phréatique du Var, ressource stratégique en eau douce du département, doit être l'objet de toutes les attentions. La ZAC Méridia nécessitera deux stations de pompage supplémentaires ainsi que des équipements de géothermie qui la fragiliseront encore davantage et aggraveront les remontées de biseau salé.

FNE06 s'oppose à la surexploitation des ressources en eau de la basse vallée du Var.

L'analyse prospective liée à l'attractivité future attendue de ce territoire, et son impact sur la quantité et la qualité de la ressource en eau doit impérativement figurer dans les études soumises à la concertation.

3. Pollution de l'air

Compte de sa configuration de couloir Nord-Sud et de la multiplication des axes majeurs de transport qui s'y concentrent, la basse vallée et la zone littorale de l'embouchure du Var subissent déjà une pollution atmosphérique permanente.

L'ensemble du périmètre est classée sensible par le schéma régional Climat-Air-Energie PACA.

S'y ajoute le déplacement programmé du MIN au Nord de l'Ecovalée et la perte de sa connexion au réseau ferroviaire, générant une multiplication des transports routiers de marchandise depuis l'A8, avec l'aggravation de la pollution atmosphérique induite.

Il est indispensable que l'étude concernant la qualité de l'air soit plus proche des réalités actuelle et future.

Nous attendons de ce projet qu'il soit beaucoup plus exigeant quant à la prise en compte de son impact sur la santé des futurs habitants de la zone.

4. Impact du bruit

Tout comme pour la pollution de l'air, le projet ne prend pas suffisamment en compte l'aggravation de l'exposition au bruit des populations actuelles et futures de la zone.

5. Imperméabilisation des terres arables :

Ce projet de ZAC va créer 5.450 logements et 140.000 m² de bureaux dans une zone de terre arable.

Il participe à la destruction organisée du réservoir des terres fertiles

Parc Méridia va artificialiser 60 ha supplémentaires des terres arables de la plaine du Var, alors que l'on devrait au contraire lui rendre sa vocation agricole.

FNE06 s'oppose à la bétonisation et l'imperméabilisation généralisée de la basse vallée du Var, et à la perte d'une ressource en produits de maraîchage exceptionnelle.

6. Pertinence des avis de l'Autorité Environnementale

FNE06 souligne la pertinence des avis de l'Autorité Environnementale (AE) concernant les principaux enjeux du projet de cette ZAC :

- Le projet ne présente pas de mesures compensatoires à la hauteur des risques encourus.
- Aucune garantie de la mise hors d'eau des axes de transport (privés ou en commun, piétons ou routiers) en cas de crue centennale des différents réseaux du bassin versant.

