

**Annexe 8 : Engagements
environnementaux de la ZAC NICE
MERIDIA - Respect de ces engagements
par le projet JOIA Méridia**



Engagements environnementaux de la ZAC NICE MERIDIA

Respect de ces engagements par le projet JOIA Méridia

Introduction

La ZAC Nice Méridia, dont l'EPA Nice Eco-vallée est l'aménageur, a donné lieu à deux avis de l'autorité environnementale

- Le premier concerne le dossier de création de ZAC contenant étude d'impact, en date du 13 juin 2013
- Le second concerne le dossier de réalisation de ZAC contenant étude d'impact, en date du 2 Octobre 2014

Un dossier CNPN et un arrêté préfectoral en date du 10 juin 2016 a également autorisé le déplacement de l'alpiste aquatique, présente au sein de la ZAC.

Dans le cadre de ces dossiers et des autorisations réglementaires s'y rapportant, l'EPA s'est engagé à respecter un certain nombre de mesures et de prescriptions environnementales tout au long de la mise en œuvre du projet.

Au-delà des seules prescriptions réglementaires, l'EPA Nice Eco vallée promeut la mise en œuvre d'un quartier exemplaire d'un point de vue environnemental, à travers notamment :

- Sa démarche de qualité environnementale Ecovallée Qualité, dans laquelle s'inscrivent chacun de ses projets
- Son cahier des charges des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales propre à la ZAC Nice Méridia
- Une stratégie énergétique vertueuse centrée sur la performance des bâtiments, la mise en place d'un réseau géothermal pour la couverture des besoins en chaud et en froid avec un taux d'ENR de 80%, la production d'électricité photovoltaïque, et la mise en place d'un pilotage énergétique à l'échelle du quartier.

L'objectif de cette notice environnementale est de présenter comment le projet JOIA respecte l'ensemble de ces mesures réglementaires et non réglementaires.

A/ Présentation de la ZAC et du projet JOIA

1. Contexte

La ZAC Nice Méridia

L'opération Nice Méridia se situe dans la partie Sud de l'EcoVallée Plaine du Var, à proximité de l'Aéroport Nice Côte d'Azur et du quartier d'affaires de l'Arénas, du centre administratif départemental et du quartier des Moulins.

Du fait de sa situation stratégique à proximité des axes de desserte et de son important potentiel de mutation et de qualification urbaine, Nice Méridia est identifiée comme l'une des principales zones de développement de la métropole Nice Côte d'Azur et constitue une opération prioritaire portée par l'EPA EcoVallée Plaine du Var.

L'état initial du secteur d'aménagement de la ZAC Nice Méridia, tel qu'analysé dans l'étude d'impact, est une frange urbaine caractérisée par des occupations précaires, un bâti de mauvaise qualité, des espaces publics limités aux grandes routes. Le paysage du site du projet peut être qualifié de chaotique. Les parcelles sont utilisées de manière « anarchiques » au hasard de leur acquisition ou de leur location.

La ZAC Nice Meridia vise à créer, sur un périmètre de 24ha, une nouvelle centralité métropolitaine au sein de la Plaine du var. Le projet doit constituer une vitrine de l'ambition portée par l'EPA et la Métropole en matière de développement urbain durable et de réduction de l'impact environnemental.

La stratégie de développement est axée sur l'émergence d'une technopole urbaine, moteur de diversification de l'économie azurée et de développement urbain de la métropole. L'idée est d'associer les fonctions et avantages des technopoles traditionnelles (R&D, formation supérieure, "fertilisation croisée", création de nouvelles entreprises...) aux aménités offertes par un quartier de centre-ville : desserte en transports en commun, animation, qualité et intensité urbaines, offre résidentielle, mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale et morphologique...

La dimension technopolitaine se concrétise déjà aujourd'hui par l'accueil d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche, l'installation d'entreprises innovantes, et le succès du CEEI, pépinière d'entreprises portée par la métropole.

Le programme global des constructions prévoit la réalisation d'environ 347.000 m² de surface de plancher (SDP) se répartissant de la manière suivante :

- Environ 50% de logements (177 000 m², dont 35% de locatif social, 5% d'accession sociale et 60% de locatif et d'accession libres)
- 58 000m² de bureaux
- 38 000m² de laboratoires de recherche et développement (R&D)
- 17 000m² d'hôtellerie et de commerces et services de proximité
- 21 000m² d'activités (show-room...)
- 36 000m² d'équipements (dont bâtiments universitaires et campus régional de l'apprentissage)

La procédure de ZAC s'est déroulée de 2012 à 2015 :

- **6 août 2013** : arrêté préfectoral de création de la ZAC sur la base d'un dossier comprenant une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnemental en date du 13 juin 2013
- **23 octobre 2014** : Approbation par le conseil d'administration de l'EPA du dossier de réalisation de ZAC comportant l'étude d'impact mise à jour et l'avis de l'Ae en date du 2 octobre 2014, le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le projet de programme global des constructions à réaliser et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement
- **24 novembre au 12 décembre 2014 et du 29 décembre 2014 au 20 janvier 2015** : mise à disposition du dossier de réalisation de ZAC contenant notamment l'étude d'impact mise à jour

- **18 mars 2015** : arrêté préfectoral d’approbation du Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC
- **8 juin au 8 juillet 2015** : Enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique du projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia et portant sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Nice
- **10 novembre 2015** : arrêté de Déclaration d’Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de la Ville de Nice

Nice Méridia est par ailleurs engagée depuis décembre 2014 dans la démarche EcoQuartier.

La ZAC est structurée en 3 secteurs, du sud au nord, délimités par deux futurs parcs transversaux, le parc de l’Université et le parc Robini.

Une démarche de consultation innovante pour céder des fonciers à bâtir

L’EPA Éco-Vallée Plaine du Var a souhaité lancer fin 2016 un appel à projets « Destination Méridia » fondé sur une démarche originale de dialogue collaboratif pour la réalisation de programmes immobiliers situés sur le secteur central de la ZAC Nice Méridia et s’organisant autour des espaces publics et commerces de centralité. Il s’agissait de céder sept lots à bâtir au sein de la ZAC Nice Méridia, ainsi que les droits à construire associés. Cette démarche s’inscrit ainsi à la fois dans une logique opérationnelle visant à obtenir un développement rapide et qualitatif des bâtiments situés au cœur de la ZAC et dans une logique financière pour optimiser l’acquisition du foncier et le bilan opérationnel.

Les ateliers urbains qui se sont tenus avec les quatre équipes retenues à l’issue de la phase des candidatures ont permis de concevoir des propositions de qualité qui répondent aux exigences définies par l’EPA dans le cadre de Nice Méridia et en cohérence avec le dossier de réalisation de ZAC.

Les critères prédominants définis par l’EPA ont été ainsi la durabilité, l’innovation, l’insertion paysagère, l’excellence architecturale et urbaine et l’exemplarité en matière environnementale.

L’équipe Pitch Promotion/Eiffage Immobilier a été désignée en décembre 2017 lauréate de l’appel à projets, et bénéficiera de l’intervention de 7 architectes pour réaliser les bâtiments de Joia Méridia.

Cf. plan 1. et 2. : périmètre de l’appel à projets dans la ZAC

2. Présentation de Joia Méridia

Joia Méridia s’inscrit dans les orientations opérationnelles de la ZAC et porte sur la réalisation de programmes mixtes, échelonnés dans le temps et portés par différents maîtres d’ouvrage, situés au cœur de la ZAC et s’organisant autour des espaces publics et commerces de centralité.

Au cœur de la technopole urbaine de Nice Méridia, les programmes à réaliser à la suite de l’appel à projets représentent environ 20% de la SDP de la ZAC (75.000 m² environ de SDP) pour une emprise (privée) totale des lots d’environ 17 800 m². La délimitation public/privé est la même que dans l’étude d’impact de la ZAC et la SDP globale prévisionnelle sur le périmètre de l’appel à projets Destination Méridia est cohérente avec celle estimée dans « le projet de programme global de constructions à réaliser dans la zone », défini au stade du dossier de réalisation de ZAC. L’appel à projets a concerné les lots 2.1 partiel (devenu M4), 2.2 (M1 et M2), 2.3 partiel (M7), 2.6 partiel (M5), 2.7 (M3) et 2.8 (M6).

Il s’agit de construire au total des logements, des commerces de proximité dont une moyenne surface alimentaire, des bureaux, un hôtel et un établissement para-hôtelier, une « Cité du Bien-Être » de 5 000 m², ainsi que les stationnements afférents dans le cadre de deux parkings mutualisés, dont une partie des places ouvertes au public.

Cf. plan 3 : programmation

Modalités de réalisation

- Les espaces publics de desserte interne des ensembles immobiliers seront réalisés par l'EPA au titre de l'application du programme des équipements publics tels que définis dans le dossier de réalisation de la ZAC et validés par arrêté préfectoral. Il s'agit du cours et de la place Méridia, de la place du Tramway et des venelles Sud et Nord (EP 12 et 13 du Programme des Equipements Publics, qui sont les « espaces majeurs » de la ZAC), ainsi que la portion centrale de la rue Emmanuel Grout (ex-rue du canal d'Amenée). A noter que l'espace de centralité constitué par la place Méridia et le cours Méridia est clairement identifié dans le dossier de réalisation de la ZAC (rapport de présentation et PEP).
- Les projets immobiliers seront réalisés par 4 maîtres d'ouvrage différents à savoir un groupement Pitch Promotion-Eiffage Immobilier, Pitch Promotion, Eiffage Immobilier et 3F (*cf. plan 4 : maîtrise d'ouvrage*) et donneront lieu au dépôt de 14 permis de construire au total, déposés en quatre temps (*cf. plan 5 : dépôt de PC*). Les ventes de charges foncières seront faites en volumes séparés.
- La consultation prévoyait également de répondre aux besoins de stationnement des bâtiments par le biais de la réalisation d'une offre de stationnement mutualisée. Elle sera réalisée en deux poches distinctes : 775 places environ sous les lots M1 à M4 et 445 places environ sous les lots M6 et M7. Ces équipements comprendront des places privées ainsi que des places mutualisées et ouvertes au public. Les noyaux du parking seront pour grande partie privés pour les accès respectifs aux bâtiments, contrôlés, et pour partie publics pour l'accès à l'espace public et à la moyenne surface alimentaire (lot M1).
A noter que la réalisation de stationnements mutualisés est inscrite dans les fondamentaux de la ZAC et du secteur central plus particulièrement. Ainsi dans le rapport de présentation du dossier de réalisation, il est inscrit que « *la centralité est affirmée au coeur du macro-îlot 2 où commerces et services de proximité sont implantés de part et d'autre de la place et du cours Méridia, au droit de la future station de tramway. Le macro-îlot, en organisant cette diversité programmatique, doit permettre de mutualiser et/ou réduire notamment les places de stationnement* ». L'étude d'impact indique également que le principe sur la ZAC est un stationnement mutualisé. Cette mutualisation poursuit plusieurs objectifs : permettre une réduction du dimensionnement global grâce au foisonnement entre les différents besoins, créer une offre de stationnement ouverte au public pour limiter le stationnement de surface, rationaliser les coûts de construction, et fournir des services innovants associés au parking en accompagnant l'évolution des modes de mobilité ».
- Passerelles : le projet initial du groupement Pitch-Eiffage prévoyait des passerelles autour de la place Méridia. Ces dernières ont fait l'objet de réserves du jury et sont donc actuellement à l'étude, en lien avec la mise en relation des espaces d'agriculture urbaine prévus sur les toitures. Elles ne seraient, de toute façon, pas directement ouvertes au public.

B/ Engagements environnementaux

1. Engagements réglementaires de la ZAC et réponses du projet JOIA

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des mesures prévues dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC et la réponse apportée par le projet JOIA aux mesures, quand celui-ci est concerné.

Thématiques	Echelle ZAC		Réponse de JOIA
	Phase travaux	Phase aménagée	
Climat énergie	Plan de circulation des engins de chantier	Mix énergétique + smartgrid compatible	Plan de circulation des engins prévu dans DCE Bâtiments smartgrid ready Les bâtiments seront reliés à la boucle géothermique et un mix énergétique est prévu (avec PV)
Sol / géologie / eau	Mise en place d'aires étanches et munie d'un déshuileur	Mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales avec dégrilleur et phyto-épuration	Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle ZAC au delà de la trentennale. En deçà, rétention en toiture prévu par le projet JOIA (cf CPAUPE)
	Produits dangereux stockés sur rétentions couvertes	Espaces verts entretenus sans phyto	Vu à l'échelle ZAC
	Déchets stockés dans contenants spécifiques		Mesures insérées dans les DCE
	Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la santé		
Risque inondation (SO ZAC)	Remblais limités aux constructions avec marge de recul de 4m mini par rapport aux limites de l'unité foncière		Absence de remblais
	Clôtures sans mur-bahut		Absence de mur-bahuts, conformément au CPAUPE de la ZAC
	Axe principal des constructions et installations orienté dans le sens du plus grand écoulement		Traité à l'échelle de la ZAC, avec notamment les deux parcs linéaires qui jouent un rôle dans la gestion des eaux pluviales
	Projets d'aires de plein air, sport, loisir ou espaces verts doivent être réalisés sans déblai de volume significatif		Non concerné
	Les espaces verts ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux		Non concerné
Milieu naturel	Balisage des stations		Non concerné
	Pas de démolition entre le mois de mai et aout		

Thématiques	Echelle ZAC		Réponse de JOIA
	Phase travaux	Phase aménagée	
	Mise en œuvre des mesures du « guide pour la prise en compte de la Biodiversité et des fonctionnalités écologiques »		
	Création de prairies fauchées (cours Robini et cours de l'université)		
	Intégration de la biodiversité dans le patrimoine bâti		
	Toitures végétalisées		Le projet JOIA prévoit 2000 m ² d'agriculture urbaine ainsi que des toitures végétalisées conformément à la démarche Ecovallée qualité
	Mise en place de nichoirs et gîtes à chiroptères (20)		Prévu à l'échelle ZAC, notamment au sein des espaces verts
	Limitation de la pollution lumineuse (lampe à sodium basse pression)		Traité dans les espaces publics
Paysage / patrimoine	Merlons temporaires ou barrières		Mesures en phase chantier prévues au DCE. Le projet JOIA a bénéficié d'un traitement fin des aspects paysagers
	Entretien quotidien du chantier		
Ambiance sonore	Travaux de 7h à 17h		Pas de travaux nocturnes
Qualité air	Arrosage des pistes par temps sec	Mise en place d'écrans végétaux	Mesures intégrées dans charte chantier vert
Déchets	Plan de gestion des déchets et charte chantier vert		

Réponses du projet JOIA aux remarques émises dans l'avis de l'AE du 2 octobre 2014

NB : Le réponse en mémoire à l'avis de l'AE de la ZAC est fourni en annexe. N'apparaissent ici que des éléments d'actualisation.

Dans son avis du 2 octobre 2014, l'autorité environnementale avait mis en lumière trois enjeux principaux lors de la conception et de la réalisation de la ZAC. Les réponses du projet JOIA à ces problématiques sont présentées ci-après :

- Concernant la qualité des liaisons fonctionnelles de la ZAC avec son environnement urbain, notamment en termes de trafic routier : une étude de trafic a été réalisée dans le cadre de la conception de la ZAC et de l'étude d'impact. Depuis, plusieurs autres études ont été réalisées à une échelle plus large, notamment dans le cadre du PLUm valant PDU. A l'échelle du projet JOIA, une étude est en cours de manière à définir les plans de circulation les plus favorables pour les entrées et sorties du futur parking mutualisé.
- Concernant la préservation (qualitative et quantitative) de la nappe du var : Il s'agit d'un sujet à très forts enjeux et donc particulièrement suivi et ce, à plusieurs niveaux :
 - L'EPA est intégré au comité de suivi de la nappe du Var instauré par le SMIAGE (Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'eau) qui réalise un suivi qualitatif et quantitatif de la nappe

- L'EPA est également membre de la CLE (commission locale de l'eau) pour la mise en œuvre du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) qui pilote et met en œuvre des actions de gestion de l'eau
- Plus localement, au niveau de la ZAC Nice Méridia, et étant donnée la présence du projet de boucle géothermique en DSP sur la ZAC, de nombreuses études sont réalisées de manière à étudier la dynamique de la nappe et sa compatibilité avec et les aménagements, et les prélèvements et rejets. L'EPA et MNCA (porteur de la DSP) collaborent étroitement à ce sujet avec la DDTM.
- Concernant spécifiquement le projet JOIA, et étant donné la présence dans le projet dans parking souterrain, le promoteur étudie actuellement les rabattements qui seront nécessaires en phase chantier. En fonction des volumes prélevés, il sera prévu un dossier de déclaration ou d'autorisation Loi sur l'eau en lien avec la DDTM.
- Concernant la procédure dérogatoire CNPN, l'EPA est bénéficiaire d'un arrêté préfectoral en date du 10 juin 2016. Chaque année, l'EPA envoie un rapport de suivi des mesures à la DREAL. Le projet JOIA n'est pas concerné par la présence d'alpistes aquatiques sur ses terrains.

CPAUPE/Fiche de lot et Démarche Ecovallée Qualité

Au-delà des seules obligations réglementaires imposées aux projets sur la ZAC dans le cadre de l'établissement des dossiers réglementaires, des demandes spécifiques, choisies par l'EPA et le maître d'œuvre, ont été intégrées dans plusieurs documents fondateurs : le CPAUPE (Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) de la ZAC, traduit ensuite pour chaque projet dans la Fiche de lot. Cette fiche de lot est annexée à la promesse de vente et oblige donc réglementairement la maîtrise d'ouvrage à l'atteinte de ces objectifs.

Les objectifs environnementaux s'imposant au projet JOIA sont repris ci-dessous :

- Rétention de la pluie trentennale à l'ilot puis, rétention dans les espaces publics spécifiques jusqu'à la centennale.
- Raccordement obligatoire au futur réseau géothermal de la ZAC et respect des prescriptions smartgrid pour permettre l'intégration au pilotage énergétique mis en place à l'échelle du quartier
- Atteinte du niveau « performant » au minimum du référentiel ECOVALLÉE QUALITÉ (voir ci-dessous)
- Mise en œuvre d'une approche carbone type E+C- sur le projet
- Propositions pour un chantier exemplaire
- Production PV sur le projet
- Propositions d'une démarche exemplaire sur les matériaux

Concernant la démarche Ecovallée Qualité, que le porteur de projet doit atteindre à un niveau minimum « performant », les objectifs suivants seront à atteindre (liste non exhaustive) :

- Intégration de surfaces végétalisées sur au moins 15% de la surface totale du terrain dont au moins 10% avec une épaisseur de substrat supérieure à 80 cm
- Intégration d'un paysagiste à l'équipe projet
- Minimum deux strates végétales dans les aménagements paysagers
- Intégration d'une quantité minimale de bois de 12 dm³/m² de surface de plancher dans les constructions
- Utilisation de matériaux à faible énergie grise dans la construction
- Prise en compte de la notion de santé environnement dans le projet
- Intégration au maximum de matériaux d'origine locale, de matériaux biosourcés et/ou recyclés dans le projet

- Prise en compte de la notion de confort lumineux (soit par imposition d'un indice d'ouverture, soit par une autonomie lumineuse)
- Consommation en énergie primaire au moins inférieure à RT -10% et indice Bbio au moins inférieur de 20% au Bbio max
- Obligation de réaliser une STD au démarrage puis une mise à jour
- Couverture des besoins en énergie finale par des EnR à hauteur minimum de 50%
- Réduction d'au moins 30% des consommations d'eau par rapport à la consommation de référence
- Recyclage des déchets de chantier
- Mise en place de places prééquipés pour la recharge des véhicules électriques et locaux vélos

Le porteur de projet a donc intégré ces prescriptions dans l'établissement de son offre. Il a également proposé des réponses pour l'atteinte de ces objectifs.

Ainsi, ce programme mixte, doté d'une grande qualité d'usage est exemplaire en matière d'impact environnemental avec notamment les engagements suivants :

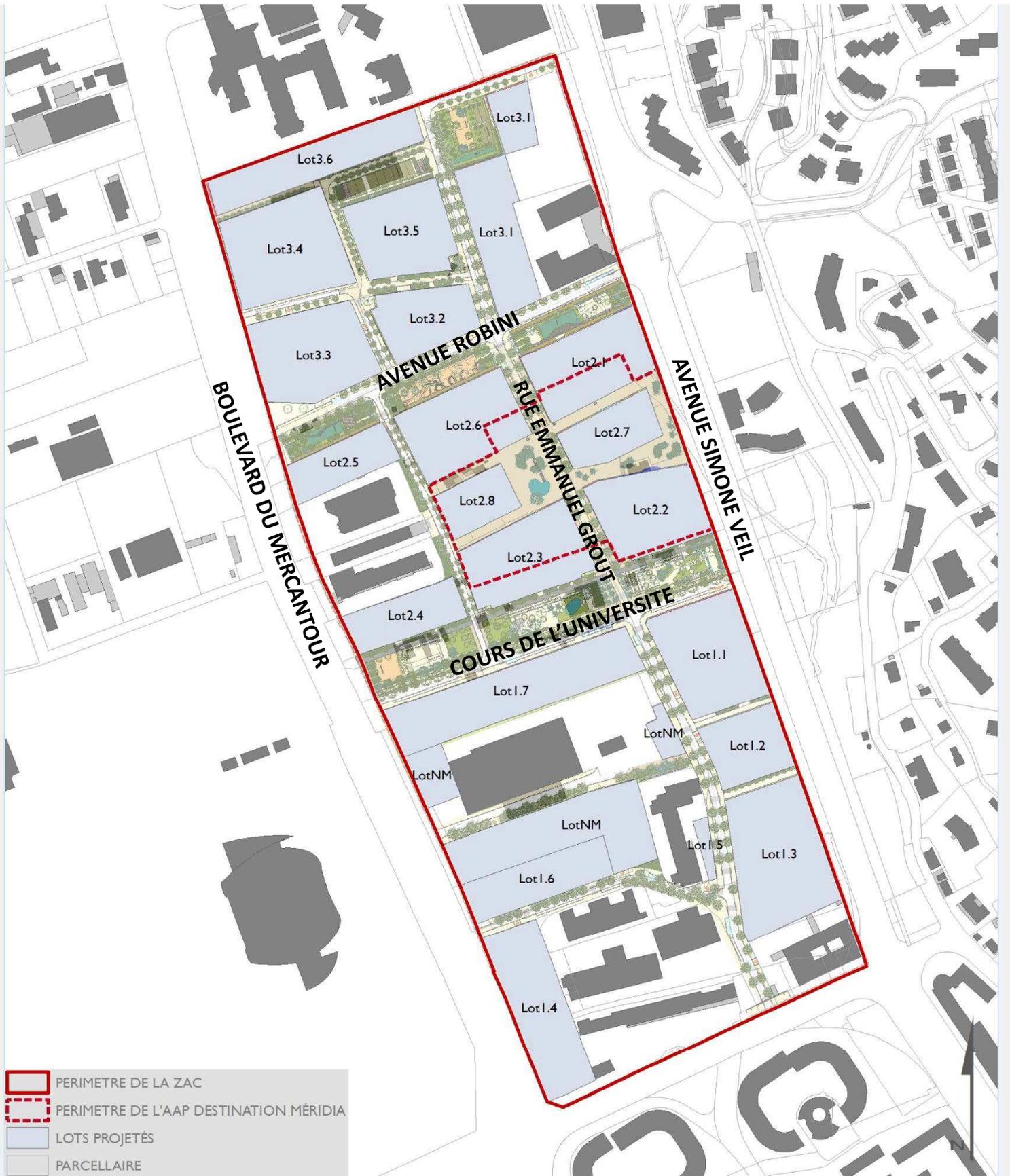
- Labélisation : En complément de la démarche EcoVallée Qualité niveau performant, certification de l'ensemble des logements par CERQUAL selon le référentiel NF Habitat HQE. En fonction des études thermiques et d'analyse de cycle de vie, inscription de certains bâtiments dans la démarche E+C- à un niveau minimum E2C1
- Energie : Raccordement au réseau de chaleur (taux d'EnR 82%) et de froid (taux d'EnR 78%) alimenté par géothermie ; performance énergétique visée CEP inférieur à 20% du Cep max et Bbio -30% ;
- Biodiversité : Réalisation d'espaces verts en toiture dont 2000 m² dédiés à la production agricole, création de failles végétalisées en sous-sol
- Matériaux : utilisation de matériaux biosourcés et de bois, réalisation d'ACV (analyse de cycle de vie) pour les projets E+C-

L'ensemble de ces engagements reprennent et optimisent les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts de la ZAC sur l'environnement tant en phase travaux qu'en phase exploitation.

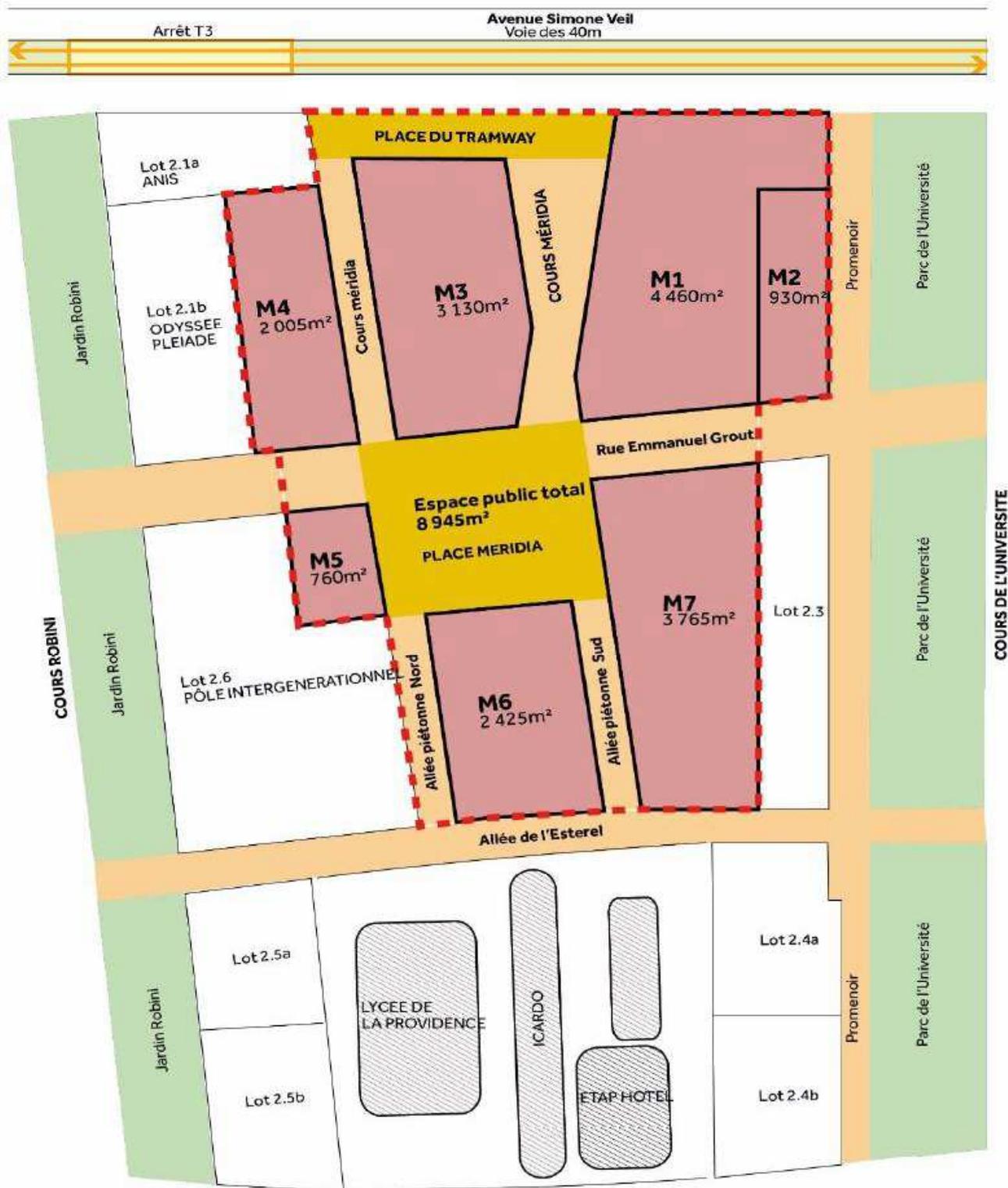
Ce projet est imaginé comme un véritable démonstrateur en termes de qualité environnementale.

PLANS

Plan 1 – Périmètre de l'appel à projets (en rouge) au sein de la ZAC (sur le plan du PGC)



Plan 2 – Périmètre de l'appel à projets (en rouge) au sein de la ZAC



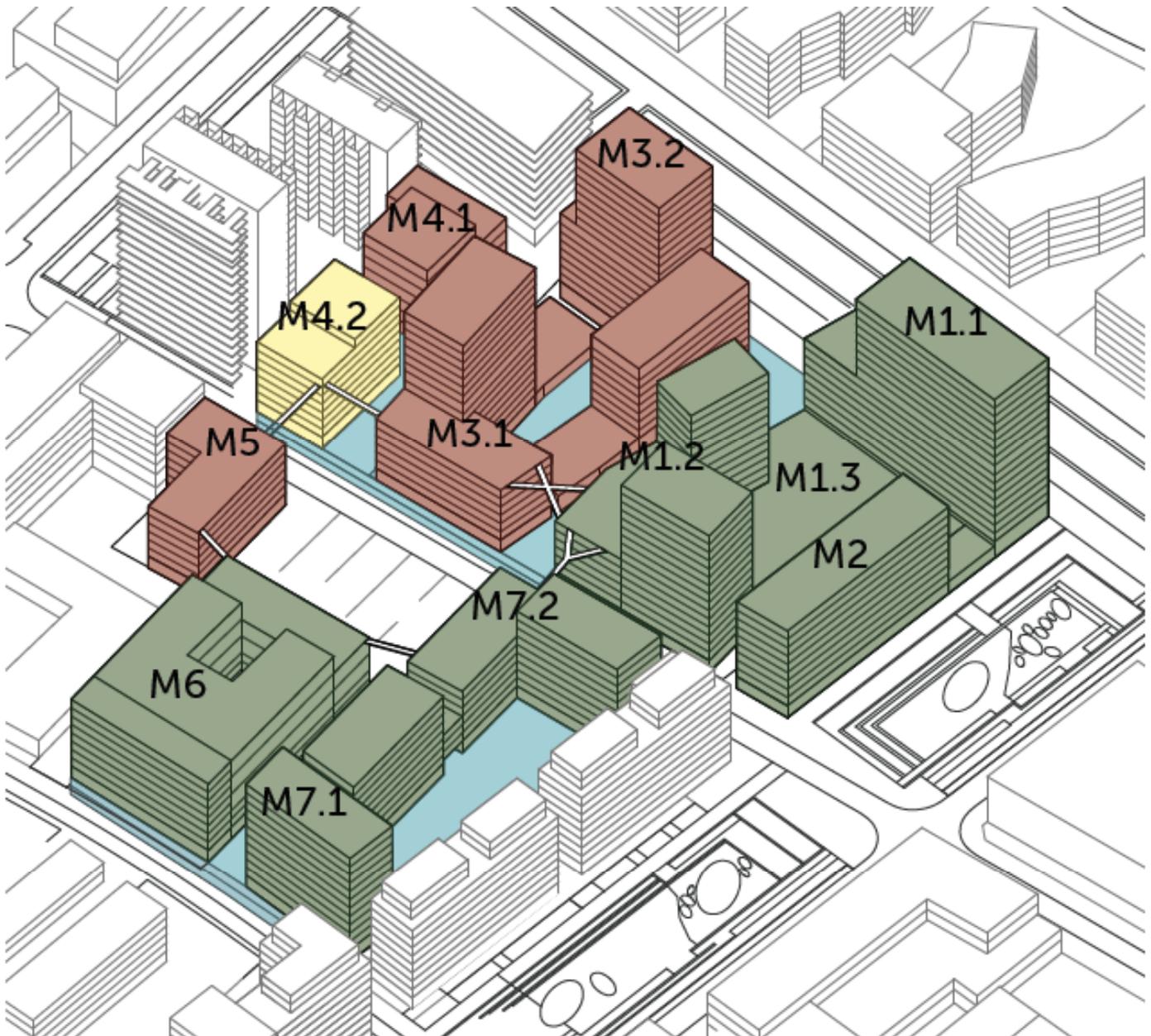
LEGENDE

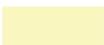
- Emprises publiques réalisées par l'EPA et Devillers et Associés
- Places publiques majeures
- Autres espaces publics : jardins, parcs
- Emprises privées

Plan 3 – Programmation prévisionnelle



Plan 4 – Répartition des maîtrises d'ouvrage



-  Pitch promotion
-  Eiffage immobilier
-  Groupe 3F
-  Co-maitrise d'ouvrage Pitch + Eiffage

Plan 5 – Dépôt prévisionnel de PC



	Îlot	Bât	Architecte	MO	Dépôt PC	m ² SDP LL	m ² SDP LM	m ² SDP LS	m ² SDP Bureau	m ² SDP para/hotel	m ² SDP Com	m ² SDP
Dépôt PC 01	Infra Est	PK.1	Lambert Lénack	PPSNC/EISE	30/09/2018							
	M2	M2	Anouck Matecki	PPSNC	30/09/2018	2949	1590				720	5259
	M3	M3.1	Lambert Lénack	EISE	30/09/2018	5555		2147			650	8352
Dépôt PC 02	M1	M1.1	Sou Fujimoto	PPSNC	20/12/2018	7533	1898				95	9526
	M1	M1.2	Chartier DALIX	PPSNC	20/12/2018	742		5615			655	7012
	M1	M1.3	Lambert Lénack	PPSNC	20/12/2018						2100	2100
	M3	M3.2	Cino Zucchi	EISE	20/12/2018	2401	1887	2024		3903	200	10415
	M4	M4.1	Anouck Matecki	EISE	20/12/2018				2095		330	2425
	M4	M4.2	Anouck Matecki	I3F	20/12/2018			2700			237	2937
Dépôt PC 03	Infra Ouest	PK.2	Lambert Lenack	PPSNC/EISE	juin-20							
	M5	M5	Chartier DALIX	EISE	juin-20			2216			275	2491
	M7	M7.1	Lambert Lénack	PPSNC	juin-20		2070	784			144	2998
	M7	M7.2	Carta	PPSNC	juin-20		5136	3378			706	9220
Dépôt PC 04	M6	M6	Dimitri Roussel	PPSNC	déc-20			2160	5382	4000	870	12412

Plan 6 – Offre de stationnement

