



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur le projet de renouvellement urbain du quartier des Moulins
sur la commune de Nice (06)

N° MRAe
2023APPACA5/3362

PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1, et R122-7 du code de l'environnement (CE), la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis sur la base du dossier de renouvellement urbain du quartier des Moulins sur la commune de Nice (06). Le maître d'ouvrage du projet est la Métropole Nice Côte d'Azur.

Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement (novembre 2022) incluant une évaluation des incidences Natura 2000, et ses annexes techniques,
- un dossier de déclaration de projet.

La MRAe PACA, s'est réunie le 09 février 2023, à Marseille. L'ordre du jour comportait l'avis sur le renouvellement urbain du quartier des Moulins sur la commune de Nice (06).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Philippe Guillard, Jean-Michel Palette, Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, Marc Challéat et Jacques Daligaux.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par arrêtés des 11 août 2020 et 6 avril 2021, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par l'autorité compétente pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R122-7 CE relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L122-1 CE, il en a été accusé réception en date du 16 décembre 2022. Conformément à l'article R122-7 CE, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 16 décembre 2022 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 03 février 2023 ;
- par courriel du 16 décembre 2022 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 23 janvier 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R122-7 CE, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R122-7 CE.

Conformément aux dispositions de l'article R122-7-II CE, le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

L'avis de la MRAe est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L122-1-1 CE, cette décision prendra en considération le présent avis.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.

L'article L122-1 CE fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à la MRAe. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique. La MRAe recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public. Enfin, une transmission de la réponse à la MRAe¹ serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

¹ ae-avis@uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr

SYNTHÈSE

Le quartier des Moulins bénéficie d'une opération importante de renouvellement urbain. Localisé dans la plaine du Var en entrée ouest de l'agglomération niçoise, à proximité de l'aéroport Nice Côte d'Azur, le secteur est densément urbanisé et majoritairement occupé par un habitat social actuellement très dégradé.

Le nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) prévoit à l'horizon 2028, sur une emprise totale d'environ 16 ha : un programme d'aménagement mixte portant sur le logement, des commerces de proximité, des équipements (dont plusieurs écoles), la voirie interne et des espaces publics.

Ce projet urbain s'inscrit positivement dans une démarche durable de reconstruction de la ville sur elle-même et de gestion rationnelle de l'espace communal, sur un site bien desservi par les transports collectifs, à proximité immédiate de plusieurs pôles structurants de l'agglomération niçoise (aéroport, pôle d'échange multimodal, centre administratif départemental des Alpes-Maritimes...).

La MRAe regrette que l'évaluation environnementale du NPRU, insuffisamment approfondie lors de la phase de conception du projet, fasse reposer l'essentiel de la prise en compte de l'environnement (cadre de vie et santé humaine) sur des mesures d'évitement et de réduction d'impact, limitées dans leurs effets et délicates à mettre en œuvre en phase de réalisation.

Au vu des caractéristiques du projet et de la sensibilité environnementale du site d'accueil, la MRAe considère qu'en l'état actuel du dossier, plusieurs effets potentiellement négatifs du projet sur l'environnement sont insuffisamment étudiés ou atténués par les mesures d'évitement et de réduction envisagées.

La MRAe recommande, pour les établissements sensibles (écoles, sports et loisirs), de préciser les modalités de protection acoustique des bâtiments (actuels et futurs) et de leurs espaces extérieurs, exposés à un niveau de bruit élevé. Elle recommande également d'examiner les modalités de réaménagement du quartier des Moulins sur la base d'une étude plus globale et approfondie, en vue de réduire le risque d'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée.

La MRAe constate que la gestion des émissions de poussières, potentiellement contaminées, lors des phases de déconstruction, mérite d'être analysée.

En termes de protection des eaux souterraines, la MRAe recommande de préciser l'analyse des incidences potentielles des infrastructures du NPRU sur le fonctionnement hydrodynamique de la nappe du Var.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE	2
SYNTHÈSE	4
AVIS	6
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact	6
1.1. Contexte et nature du projet.....	6
1.2. Description et périmètre du projet.....	7
1.2.1. Objectifs et descriptif du projet.....	7
1.2.2. Périmètre de projet.....	8
1.3. Procédures.....	9
1.3.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale.....	9
1.3.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public.....	9
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	9
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	10
1.6. Justification des choix et solutions de substitution.....	10
2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet	11
2.1. Cadre de vie et santé humaine.....	11
2.1.1. Mobilités et déplacements.....	11
2.1.2. Ambiance sonore.....	12
2.1.3. Qualité de l'air.....	13
2.2. Changement climatique.....	15
2.2.1. Vulnérabilité du projet au changement climatique.....	15
2.2.2. Impact du projet sur le changement climatique.....	15
2.3. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	16
2.3.1. Habitats naturels, espèces, continuités écologiques.....	16
2.3.2. Évaluation des incidences Natura 2000.....	16
2.4. Paysage.....	17
2.5. Ressource en eau.....	18
2.5.1. Eaux souterraines.....	18
2.5.2. Alimentation en eau potable.....	19

AVIS

1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

1.1. Contexte et nature du projet

La commune de Nice est située dans le département des Alpes-Maritimes (06). Elle compte 343 477 habitants (INSEE 2020) sur un territoire de 7 192 ha. Le territoire communal, qui fait partie de la métropole Nice Côte d'Azur, est couvert par le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé le 25 octobre 2019. La commune de Nice, riveraine de la mer Méditerranée, est soumise aux dispositions de la loi Littoral du 3 janvier 1986 dont les modalités d'applications sont transcrites dans la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Nice Côte d'Azur (prescrit le 13 novembre 2013)² est en cours d'élaboration.

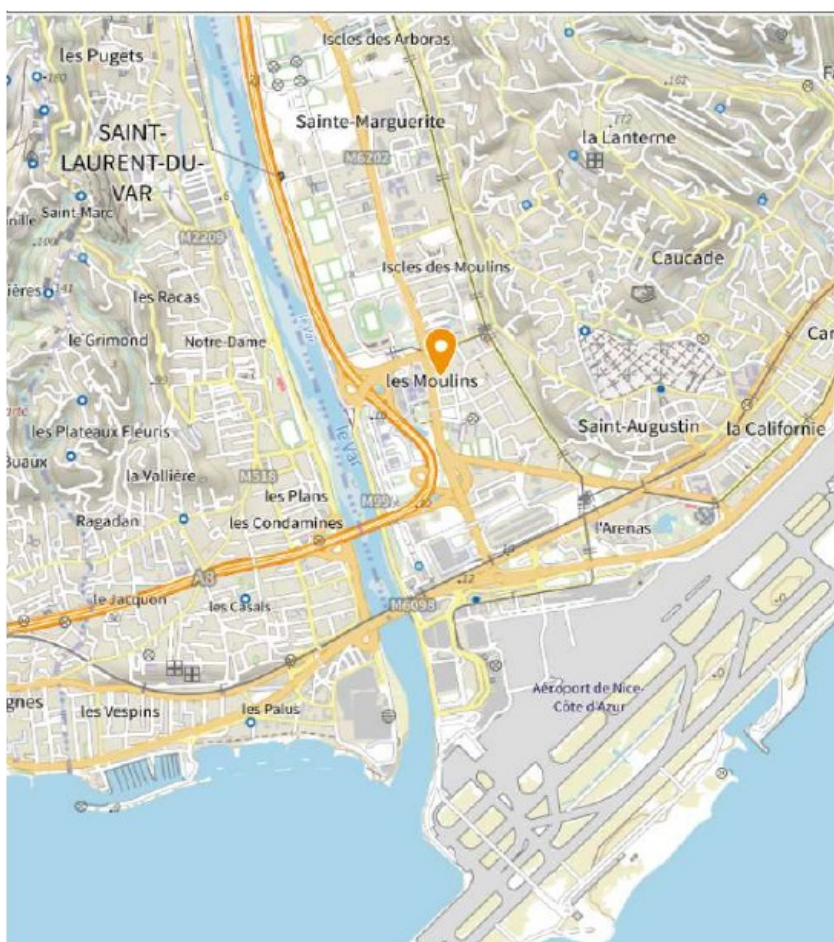


Figure 1: plan de situation du quartier des Moulins - Source : étude d'impact

² Le périmètre du SCoT de Nice Côte d'Azur, en cours d'élaboration, se superpose à celui du PLU métropolitain.

Le quartier des Moulins, support d'une opération importante de renouvellement urbain, est localisé en bordure ouest de l'agglomération niçoise³, au cœur du territoire de l'Éco-Vallée, à proximité de pôles structurants majeurs (aéroport, Nice Méridia, Grand Arénas, marché d'intérêt national, pôle multimodal), en position de charnière entre Nice-centre et la vallée du Var. D'une superficie de 16 ha, il accueille environ 8 000 habitants répartis dans 2 800 logements, où domine un habitat locatif social (96 % du total) fortement dégradé.

1.2. Description et périmètre du projet

1.2.1. Objectifs et descriptif du projet



Figure 2: Plan des trois secteurs d'intervention du NPRU - Source : étude d'impact.

Le nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) du quartier des Moulins, qui s'inscrit dans la continuité du premier projet de renouvellement urbain 2009-2019, prévoit à l'horizon 2028 :

- la démolition de 235 logements et autres équipements (dont quatre écoles) ;
- la réhabilitation de bâtiments existants (dont rénovation énergétique) portant sur 748 logements et autres équipements ;
- un nouveau programme de construction d'une surface de plancher (SDP) d'environ 19 600 m² : 177 nouveaux logements en accession (SDP de 17 846 m²), changement d'usage des tours 15 et 16 du secteur « Cœur de Quartier », des commerces (1 563 m² de SDP) ;

³ Le quartier des Moulins est encadré au nord par la Traverse de la Digue des Français, à l'est par l'Avenue Montel, au sud par la Route de Grenoble et à l'ouest par la route métropolitaine M6202.

- la résidentialisation⁴ de plusieurs îlots d'habitat social, notamment dans les secteurs « *Équerre Nord-Ouest Mercantour/Digue des Français* » et « *Cœur de quartier* », correspondant à 20 558 m² de SDP ;
- une nouvelle trame paysagère reliant des espaces publics (squares, parcs, venelles, allées piétonnes) ;
- une nouvelle trame de voirie interne « *à l'échelle du passant* » et la création de 355 places de parking ;
- des aménagements connexes : éclairage public, gestion des eaux pluviales, développement des énergies renouvelables, raccordement aux réseaux (secs et humides).

Le nombre de logements et d'habitants n'est pas sensiblement modifié à l'issue du NPRU par rapport à la situation actuelle. Les aménagements prévus se répartissent sur trois secteurs-clés : « *le Cœur de Quartier* », « *le Bois de Boulogne* » et « *l'Équerre Nord-Ouest Mercantour/Digue des Français* », et selon la chronologie suivante : temps 01 de 2023 à 2024, temps 02 de 2025 à 2026, temps 03 de 2027 à 2028.

1.2.2. Périmètre de projet

La MRAe considère que la prise en compte par l'étude d'impact de la seule emprise de 16 ha du quartier des Moulins (définie ci-dessus) au titre du périmètre du projet⁵ ne répond pas correctement aux attentes du code de l'environnement. L'évaluation environnementale du NPRU des Moulins doit être conduite de façon plus large en intégrant dans l'analyse les espaces en interaction forte avec le projet inclus dans l'orientation d'aménagement et de programmation « *Plaine du Var* » du plan local d'urbanisme métropolitain.

Les orientations d'aménagement de la séquence 6 « *Saint Augustin Nord* » de l'OAP concernent notamment :

- le désenclavement du quartier et le développement de la mobilité de ses habitants, dont l'arrimage au boulevard du Mercantour ;
- l'exemplarité dans la transition énergétique ;
- une affirmation du paysage, avec un accompagnement qualitatif de l'ensemble des dispositifs paysagers ;
- un objectif d'urbanité au niveau des traversées du site : porosité d'îlots, venelles piétonnes voiries de desserte en zone 20 ;
- le développement de la multi-modalité, dont l'accès partagé et équilibré à la voirie.

La MRAe recommande d'élargir le périmètre de projet pris en compte dans l'étude d'impact en intégrant les espaces en interaction forte avec le projet, espaces inclus dans l'orientation

4 La résidentialisation consiste à penser une gestion urbaine différenciée du quartier et des secteurs, contribuant au changement d'image et à l'évolution du vécu de ses habitants (source étude d'impact).

5 Le code de l'environnement (article L 122-1) définit la notion de projet : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

d'aménagement et de programmation « Plaine du Var » dont les incidences doivent être analysées de façon globale.

1.3. Procédures

1.3.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Le nouveau projet de rénovation urbaine du quartier des Moulins, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement. Il entre dans le champ de l'étude d'impact systématique au titre de la rubrique 39.b « *opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m²* », du tableau annexe du R122-2 en vigueur depuis le 5 juillet 2020.

1.3.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public

Le nouveau projet de rénovation urbaine du quartier des Moulins relève de la déclaration de projet régie par l'article L126.1 du code de l'environnement. D'après le dossier, il est concerné également par les procédures d'autorisation suivantes :

- permis de construire pour les diverses constructions ou rénovations prévues, déposé par l'opérateur de l'îlot urbain concerné ;
- dossier de déclaration au titre de la « loi sur l'eau », porté par la Métropole Nice Côte d'Azur pour les aménagements publics, et par les opérateurs concernés pour chacun des projets privés.

La MRAe relève que la rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau pour le rejet d'eaux de ruissellement dans un milieu naturel, le sol ou le sous-sol sera vraisemblablement concernée aussi par le projet.

1.4. Enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- la limitation des nuisances sonores et de la pollution de l'air : trafic routier et poussières générées par le chantier ;
- la prise en compte du changement climatique en termes de vulnérabilité du projet (notamment vis-à-vis du risque d'inondation), et d'adaptation du territoire par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, le développement des énergies renouvelables et la désimperméabilisation des sols ;
- l'accueil de la biodiversité et la qualité paysagère des espaces publics ;
- la protection de la qualité chimique et du fonctionnement hydrodynamique des eaux souterraines.

1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact

Le dossier aborde l'ensemble du contenu réglementaire d'une étude d'impact défini à l'article R122-5 du code de l'environnement et des thématiques attendues dans une évaluation environnementale pour ce type de projet. Sa rédaction et sa présentation sont accessibles.

Si plusieurs thématiques sont correctement traitées, l'étude d'impact est insuffisante sur les enjeux pourtant essentiels que sont le cadre de vie, la santé humaine et le paysage.

1.6. Justification des choix et solutions de substitution

Le projet d'aménagement « *Secteur des Moulins* » fait partie de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « *Plaine du Var* », et plus particulièrement de la séquence 6 « Saint-Augustin Nord (Les Moulins et Paul Montel) / Ilot Cassin-Bessi » du PLUm.

La question des solutions de substitution du site d'implantation du projet ne se pose pas dans la mesure où le projet consiste en la rénovation urbaine d'un quartier existant bien délimité de l'agglomération niçoise, en cohérence avec les principaux documents-cadres concernant l'aménagement de la basse vallée du Var.

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Moulins est compatible avec les orientations de la DTA⁶ qui classe ce secteur comme un secteur stratégique de développement de la basse vallée du Var.

Le NPRU du quartier des Moulins, bien que situé dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN), ne constitue pas une opération sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Nice Ecovallée. Néanmoins, il convient de souligner que les constructions réalisées dans ce secteur sont soumises par le PLUm à un niveau de performance environnementale supérieur à la norme RE 2020, selon les dispositions générales du règlement rappelées ci-après : « *Dans le secteur de l'OIN, toutes les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher devront respecter le référentiel Ecovallée qualité. L'objectif est d'améliorer la qualité environnementale du projet. Le maître d'ouvrage devra se conformer à des objectifs décrits dans les 8 thèmes à enjeux prioritaires du référentiel, à savoir le système de management de l'opération, le paysage et la biodiversité, le confort matériaux, risques et santé, l'énergie et le confort thermique, l'eau, les déchets, les déplacements, la gouvernance* ».

L'articulation du projet avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027⁷ n'est pas explicitée pour la transparence hydraulique des aménagements prévus sur le site des Moulins.

La MRAe recommande de préciser l'articulation du projet avec le SDAGE pour la transparence hydraulique des aménagements prévus sur le site.

⁶ Directive territoriale d'aménagement.

⁷ Adopté le 18 mars 2022 par le Comité de Bassin, et approuvé le 21 mars 2022 par le Préfet coordonnateur de Bassin.

2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet

2.1. Cadre de vie et santé humaine

2.1.1. Mobilités et déplacements

Le quartier des Moulins, historiquement enclavé dans le tissu urbain environnant, est encadré par plusieurs voies structurantes parcourues par un trafic important⁸. La desserte du site par les transports en commun est assurée par plusieurs lignes de bus et de tramway comportant des arrêts sur les principales voies d'accès. Plusieurs pistes cyclables sont actuellement présentes au niveau des grands axes périphériques (hors RM 6202) et à l'intérieur du périmètre de projet.

Les données de trafic mentionnées dans l'étude d'impact sont référencées mais les dates des comptages varient suivant les axes concernés de 2012 à 2020 (source : SIG MNCA), ce qui ne permet pas de disposer d'une base de référence homogène permettant d'évaluer les reports de trafic à la mise en service du projet et potentiellement 20 ans après. De même, la présentation des chiffres est hétérogène, voire erronée, suivant les paragraphes de l'étude d'impact où il est indifféremment fait référence à un ou deux sens de circulation sans aucune précision⁹. Le descriptif du fonctionnement du réseau routier et des difficultés éventuelles de circulation dans le voisinage du site de projet, peu explicitées, se limite à la mention d'un « *trafic dense tout autour du quartier, en particulier pendant les heures de pointe, notamment sur la RM6202 (pointes de trafic à plus de 30 000 véh/jour), lié à la présence de l'autoroute A8 et des principaux échangeurs desservant la ville de Nice, les communes voisines, ainsi que la basse vallée du Var* ».

L'étude d'impact indique que la nouvelle trame d'espaces publics (déclinée selon une hiérarchie de squares, parcs, venelles, allées piétonnes) mise en place par le NPRU contribuera significativement à l'ouverture du quartier des Moulins, dans le prolongement des aménagements du premier PRU. Elle souligne également l'absence de changements significatifs induits par le projet au niveau des principaux paramètres influant sur la mobilité (nombre de logements et d'habitants, nature et dimensionnement des bâtiments d'activités et des équipements publics). Au vu de ces éléments, elle conclut que « *le projet est sans incidence négative sur les trafics routiers* ».

La MRAe ne souscrit pas pleinement à cette affirmation qui repose sur des hypothèses uniquement qualitatives et n'intègre pas les évolutions de pratiques en matière de mobilité. Le réaménagement de la voirie interne du site dont la finalité est justement d'ouvrir le quartier sur la ville et de le désenclaver peut avoir des incidences sur la répartition des flux qu'il convient de quantifier et d'analyser dans une étude de trafic à une échelle pertinente autour du secteur d'étude. L'ouverture à la circulation de cheminements piétons, le prolongement de certaines voies et la création de voies nouvelles internes vont nécessairement induire une modification des flux qui n'est pas évaluée, alors que les comptages effectués en février et mars 2022 lors des campagnes de mesures acoustiques montrent que certains itinéraires sont actuellement déjà très circulés¹⁰.

8 SIG MNCA : Traverse de la Digue des Français (19 177 véh/jour), Avenue Montel (13788 véh/jour), Route de Grenoble (29 097 véh/jour), route départementale M6202 (14 744 véh/jour).

9 Par exemple, pour la digue des Français : 7 600 véhicules/jour à la page 135, 11 401 à la page 136 et 11 156 pour le sens ouest-est et 8 021 pour le sens est-ouest, soit 19 177 pour les deux sens, à la page 147.

Compte tenu des éléments fournis, l'appréciation de l'étude d'impact faisant état d'un effet positif du projet sur les modes actifs de déplacement (voies piétonnes, pistes cyclables) et sur les transports en commun, paraît justifiée et n'appelle pas d'observation particulière de la part de la MRAe.

L'articulation du projet avec le plan de déplacement urbain PDU (intégré dans le plan local d'urbanisme métropolitain de Nice Côte d'Azur) n'est pas abordée de façon suffisamment détaillée dans l'étude d'impact qui se limite à indiquer que « *le PLUM a valeur de Plan de Déplacements Urbains* » en se référant aux orientations générales relatives aux réseaux de déplacements de l'orientation d'aménagement et de programmation Mobilités.

La MRAe recommande de préciser, à l'aide d'une étude appropriée, l'analyse de l'état initial de la mobilité et l'évolution chiffrée des déplacements automobiles sur le quartier des Moulins après réalisation du NPRU, et de préciser l'articulation du projet avec le PDU métropolitain.

2.1.2. Ambiance sonore

Les principales sources de bruit dans le quartier des Moulins sont dues au fort trafic routier sur plusieurs axes classés infrastructures bruyantes¹¹, à la présence des lignes 2 et 3 du tramway et à la ligne ferroviaire Marseille-Vintimille. Le quartier des Moulins n'est pas impacté par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Nice.

L'étude met en évidence¹² une ambiance sonore initiale globalement modérée (entre 45 db(A) et 70 db(A) en période diurne), sauf pour les secteurs les plus exposés situés en périphérie du site, notamment côté route de Grenoble. Les éléments fournis par l'étude d'impact, sur la base de données chiffrées et récentes, permettent une évaluation correcte de l'ambiance sonore du site de projet en situation actuelle. L'état initial aurait pu être mieux objectivé par l'utilisation des cartes de type a en période de nuit et de type c (article R.572-5 du code de l'environnement) et par l'inventaire des points noirs de bruit dans les quartiers prioritaires « politique de la ville ».

La simulation effectuée montre que plusieurs bâtiments (logements, groupe scolaire, jardin des enfants dans le secteur Bois de Boulogne) subiront une élévation notable de l'ambiance sonore liée à l'augmentation du trafic sur la voirie adjacente. Les mesures de réduction d'incidences envisagées dans le dossier portent sur l'organisation du plan masse du projet, la distribution adaptée des pièces à l'intérieur des bâtiments, l'isolation acoustique des façades et la mise en place d'écrans protecteurs (naturels ou minéraux). La réorganisation de la circulation routière aux abords et à l'intérieur du site n'est pas prise en compte, alors que la principale source de pollution sonore lui est liée

La MRAe considère que l'étude d'impact ne démontre pas de façon suffisamment détaillée, à l'aide de focus sectoriels convenables, comment le plan masse du NPRU décline ces orientations sur le plan opérationnel. En particulier, le dossier n'explique pas l'articulation entre les nécessités d'amélioration de l'ambiance sonore par la mise en œuvre de dispositifs de protection acoustique à la source et les modalités d'ouverture du quartier des Moulins sur son environnement urbain, au regard de l'objectif majeur de désenclavement de ce secteur.

10 Avenue de la Méditerranée : 3 400 véhicules/jour, avenue Martin Luther King : 3 000 véhicules/jour, rue de la Santoline : 2 400 véhicules/jour, rue François Giroud : 1 700 véhicules/jour.

11 Selon l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016, La traverse de la digue des Français, le boulevard Mercantour et l'avenue Valéry Giscard d'Estaing sont classés en catégorie 3 et l'avenue Paul Montel est classée en catégorie 4 ; l'autoroute A8 est classée en catégorie 1 selon l'arrêté préfectoral du 12 février 1999.

12 Sur la base d'une simulation calée sur une campagne de mesures acoustiques (réalisée entre le 11 février et le 04 mars 2022).

En ce qui concerne l'exposition moyenne au bruit, les [lignes directrices de l'OMS relatives au bruit dans l'environnement](#) recommandent fortement de réduire les niveaux sonores produits par le trafic routier à moins de 53 dBA le jour et 45 dBA la nuit, car un niveau sonore supérieur à cette valeur est associé à des effets néfastes sur la santé.

La MRAe recommande de préciser secteur par secteur, les modalités de protection acoustique des bâtiments (actuels et futurs) exposés à un niveau de bruit élevé, notamment pour les établissements sensibles (écoles, jardin des enfants...).

2.1.3. Qualité de l'air

2.1.3.1. Pollution liée au trafic routier

L'état initial de la qualité de l'air est analysé dans l'étude d'impact sur la base d'une « étude inspirée et adaptée des études routières de niveau I (sans mesures in situ) » sur une zone d'étude correspondant à un cercle de 1 km de rayon centré sur le projet. La modélisation des concentrations en polluants, sur la base des données AtmoSud¹³ pour l'année 2019, fait ressortir une qualité de l'air qualifiée dans l'étude d'impact de « médiocre sur l'ensemble de la zone d'étude, et de mauvaise en bordure immédiate des voies à circulation importante (autoroute A8, Boulevard du Mercantour (M6202), Traverse de la Digue des Français...) ». Un dépassement des recommandations de l'organisation mondiale de la santé (en moyenne annuelle) est constaté au niveau des trois stations de mesures, pour le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules fines (PM₁₀ et PM_{2,5}).

Le quartier des Moulins comporte plusieurs établissements sensibles (crèches, écoles) maintenus ou modifiés par le projet, situés à proximité d'axes routiers à fort trafic et donc soumis à une qualité de l'air dégradée. Les jardins partagés (Jardins de la Tour 13 des Moulins et Jardins de la Recyclerie des Moulins) « sont potentiellement des zones à enjeux par ingestion dans le cas d'une auto-consommation exclusive des produits cultivés ».

L'étude de l'état initial de la qualité de l'air, malgré son caractère relativement général (pas de campagne de mesures in situ, éloignement du site de projet par rapport aux trois stations AtmoSud), conduit à des conclusions très comparables à celles relatives à l'ambiance sonore des secteurs les plus exposés au voisinage des axes routiers à fort trafic encadrant le site de projet, notamment pour les établissements sensibles.

La MRAe considère que la qualité de l'air dans la zone d'étude aurait mérité d'être objectivée par une campagne de mesure in situ à l'aide de micro-capteurs permettant de documenter les niveaux d'exposition dans le temps et dans l'espace.

La MRAe recommande de compléter l'état initial par une campagne de mesure de la qualité de l'air sur site.

La simulation effectuée (modèle COPERT 5) fait ressortir une baisse des émissions de polluants atmosphériques routiers sur le secteur d'étude en lien notamment avec l'amélioration des motorisations et des systèmes épuratifs aux horizons 2030 et 2050 en situation « projet » et « fil de l'eau » par rapport à la situation actuelle. L'étude de la dispersion atmosphérique des polluants (modèle AERMOD USEPA) montre que la réalisation du projet n'influe pas de manière significative sur

¹³ Les stations AtmoSud les plus proches sont les stations « Aéroport de Nice », « Nice Ouest Botanique » et « Nice Promenade des Anglais », toutes installées à plus de 1,4 km du secteur des Moulins.

les concentrations (en moyenne annuelle) au sein de la zone d'étude et en particulier pour les établissements sensibles.

L'évaluation quantitative des risques sanitaires présentée dans l'étude d'impact montre qu' « *aucun polluant ne représente un niveau de risque sanitaire significatif pour les effets avec ou sans seuils, considérant les scénarios enfant et résident* ».

En raison du manque de disponibilité foncière, qui ne permet pas un recul notable des bâtiments par rapport aux infrastructures de transport, les mesures d'évitement et de réduction d'impact proposées par l'étude d'impact portent essentiellement sur la configuration (positionnement des ouvrants et des bouches d'aération) et l'agencement des nouvelles constructions. Selon l'étude d'impact, « *l'amplification de la trame végétale* » est favorable à l'absorption des polluants ; à ce propos la MRAe rappelle toutefois que la plantation d'arbres a un impact positif sur la qualité de l'air seulement si la distance entre la voie routière et les habitations est supérieure à 100, voire 150 m (Cf. [Action 41 du PPA 06](#)¹⁴).

La MRAe estime que, malgré les dispositions préventives envisagées qui sont d'un effet vraisemblablement limité, le choix de maintenir ou de reconstruire des bâtiments à usage de logement et surtout des établissements sensibles (écoles, équipements sportifs ou de loisirs) dans un environnement sanitaire dégradé à proximité immédiate d'axes routiers à fort trafic (secteurs du Bois de Boulogne et de l'Équerre Nord-Ouest Mercantour/Digue des Français) présente des incidences résiduelles importantes en matière de santé humaine.

L'analyse des incidences du projet sur la qualité de l'air doit s'effectuer dans un cadre plus large prenant en compte par exemple les possibilités d'apaisement du trafic routier à l'aide de dispositifs appropriés, au voisinage du quartier des Moulins.

Au regard de la vulnérabilité des habitants, de leur environnement physique et des choix d'aménagement (changements d'usage logements seniors, logements étudiants, augmentation du nombre de classes, etc.), ce projet aurait mérité de ne pas se limiter au cadre réglementaire de l'étude d'impact et faire l'objet d'une étude d'impact sur la santé (EIS).

L'étude d'impact n'envisage aucun suivi de la pollution sonore et de la pollution atmosphérique en phase d'exploitation.

La MRAe recommande d'approfondir et de détailler les modalités de réaménagement du quartier des Moulins, sur la base d'une étude plus précise sur un périmètre élargi, en vue de réduire l'exposition des populations à un air potentiellement dégradé, notamment au niveau des établissements sensibles.

La MRAe recommande également de définir et mettre en œuvre un dispositif de surveillance du niveau de bruit et de la qualité de l'air ambiant au niveau des populations les plus exposées, afin de s'assurer sur la durée que les hypothèses de calcul du risque sanitaire retenues sont raisonnables.

2.1.3.2. Poussières en phase chantier

La MRAe constate que la gestion des émissions de poussières, potentiellement contaminées, lors des phases de déconstruction, n'est traitée que par des mesures d'arrosage.

14 Plan de protection de l'atmosphère des Alpes-Maritimes.

Considérant le volume de matériaux concernés et le maintien d'une population résidente, la MRAe recommande la réalisation d'une étude pour évaluer l'impact de la déconstruction et de l'évacuation, afin d'adapter les solutions techniques et d'assurer leur efficacité.

2.2. Changement climatique

2.2.1. Vulnérabilité du projet au changement climatique

Selon l'atlas des zones inondables, la totalité des terrains situés entre le Var et le pied de coteau est située dans le lit majeur du fleuve. La zone d'étude est inscrite dans le territoire à risque inondation de Nice/Cannes/Mandelieu et concernée par les zones bleues B5/B6 du plan de prévention du risque inondation (PPRI) Basse Vallée du Var¹⁵.

D'après l'étude d'impact, la gestion du risque d'inondation a été intégrée au projet dès la phase de conception et l'ensemble des prescriptions du PPRI seront respectées (cote d'implantation, pourcentage des surfaces aménagées, zones refuges, dispositifs d'alerte, surélévation des dispositifs électriques...). Il est précisé également que l'occurrence d'évènements climatiques exceptionnels, notamment liés aux précipitations, a été prise en compte dans les réflexions concernant l'aménagement du quartier.

La MRAe prend acte de ces dispositions qui vont dans le sens d'une réduction de la vulnérabilité du projet au risque d'inondation dans un contexte de plus en plus prégnant de changement climatique. Ces dispositions à caractère général gagneraient à être affinées dans le cadre d'une étude plus détaillée adaptée aux effets du changement climatique dans la basse vallée du Var. D'autre part, les objectifs de gestion des eaux pluviales et de désimperméabilisation des sols constituent un principe général d'aménagement important, qui n'est pas mis suffisamment en exergue au niveau des objectifs opérationnels du projet.

Concernant la caractérisation et la prise en compte des îlots de chaleur par le projet, l'étude d'impact pourra utilement se reporter à la méthodologie développée dans le [guide du CEREMA de mars 2022 « Vers une cartographie des îlots de chaleur urbain dans la Métropole de Nice »](#).

2.2.2. Impact du projet sur le changement climatique

Le dossier mentionne qu'il va respecter le cahier des charges de l'OIN concernant les constructions, avec des objectifs plus ambitieux que la RT¹⁶ 2020 sans préciser ni quantifier les gains attendus en matière de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (prévue à l'article L128-4 du code de l'urbanisme) est jointe en annexe à l'étude d'impact. Les orientations envisageables pour le projet de rénovation urbaine du quartier des Moulins concernent le solaire thermique (panneaux photo-voltaïques), la géothermie (sous réserve de la réalisation d'études complémentaires) et l'hydrothermie (pompes à chaleur).

¹⁵ Le plan de prévention du risque inondation Basse Vallée du Var approuvé le 18/04/2011, a été révisé partiellement le 25/06/2013, modifié une première fois le 15/01/2014 et une nouvelle fois le 2 décembre 2020.

¹⁶ Réglementation thermique.

Ces dispositions devront être affinées lors des phases ultérieures de conception et de réalisation du projet d'aménagement ; elles pourraient utilement faire l'objet d'une insertion dans un cahier des charges à destination des aménageurs.

La MRAe recommande de préciser les gains attendus en matière de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre liés aux nouvelles constructions et de rendre plus opérationnelles les mesures en faveur des énergies renouvelables, par exemple dans un cahier des charges à destination des aménageurs.

2.3. Milieu naturel, y compris Natura 2000

2.3.1. Habitats naturels, espèces, continuités écologiques

La zone d'étude, circonscrite au seul périmètre de projet de renouvellement urbain, s'inscrit dans un contexte fortement anthropisé et remanié. Elle n'est concernée par aucun périmètre écologique, mais se situe à environ 500 m de l'hydrosystème du fleuve Var et de son embouchure inscrits au réseau Natura 2000.

La sensibilité écologique de l'aire d'étude est examinée, en complément de la bibliographie existante, sur la base de prospections de terrain réalisées entre la fin du mois de février et le mois d'août 2021. L'étude met en évidence l'absence d'espèce faunistique ou floristique à enjeu.

Localement, l'urbanisation dense et les grandes infrastructures parallèles au Var constituent des obstacles majeurs aux échanges et aux déplacements des espèces. Toutefois, la restructuration de la trame viaire interne du site accompagnée d'une forte végétalisation est favorable au renforcement de la nature en ville et de connexions avec les quelques corridors existants à l'échelle locale.

Plusieurs mesures de réduction et d'évitement d'impact sont envisagées concernant l'adaptation du calendrier des travaux, la mise en défens des arbres remarquables, l'adaptation de l'éclairage et l'accompagnement écologique du chantier. L'impact résiduel sur la faune et la flore est jugé faible dans l'étude d'impact, tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation.

Compte tenu des arguments présentés, la MRAe souscrit à cette appréciation.

2.3.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Une évaluation des incidences du NPRU (jointe en annexe à l'étude d'impact) a été réalisée¹⁷ pour six sites Natura 2000 proches de la basse vallée du Var, dont la ZPS¹⁸ « *Basse vallée du Var* » située à environ 400 m à l'ouest du secteur de projet. Au vu du contexte urbain très anthropisé du quartier des Moulins, extérieur au site Natura 2000, et de l'absence d'habitat ou d'espèce d'intérêt communautaire, l'étude conclut à l'absence d'incidences significatives du NPRU sur le site Natura 2000 « *Basse vallée du Var* ».

La MRAe partage cette conclusion.

¹⁷ Sur la base du formulaire d'analyse simplifiée de la DREAL PACA.

¹⁸ Zone de protection spéciale au titre de la Directive Oiseaux.

2.4. Paysage

Le secteur de projet est situé dans l'entité n°1 « *Partie Niçoise de la Plaine du Var* » à l'ouest de la commune en contre-bas des collines niçoises, dans un « *couloir de développement* » accompagnant le fleuve Var. Il occupe un secteur de plaine densément urbanisé, composé principalement d'immeubles et d'espaces publics, encadré par des infrastructures de transport majeures et entouré de quartiers à vocations diverses (habitations, administrations, commerces et industries, sports et loisirs). La zone d'étude n'est concernée par aucun périmètre de protection au titre du patrimoine et du paysage.

Actuellement, le quartier des Moulins, replié sur un secteur à dominante d'habitat de grande hauteur (plus de 15 étages pour certains bâtiments), sans agencement globalement structuré, constitue un îlot urbain d'entrée de ville visuellement très peu perméable, qui n'offre aucune perspective dégagée sur son environnement paysager proche ou lointain.

Les enjeux paysagers liés à la mise en œuvre du projet concernent essentiellement la qualification de l'espace public, la mise en place de connexions et de continuités par rapport aux quartiers limitrophes et l'ouverture de vues vers le cadre paysager de la vallée du Var, dans le cadre d'un projet d'éco-vallée ré-équilibré entre l'urbanisation et son environnement naturel.

Les principales mesures en matière d'insertion paysagère du projet portent sur le renforcement significatif de l'armature végétale du site, la création de nouvelles liaisons paysagères structurantes en accompagnement des espaces publics (squares, parcs extérieurs et résidentiels au cœur des bâtiments) et des cheminements piétons, ainsi que sur la déconstruction-reconstruction de plusieurs bâtiments.



Figure 3: Vue panoramique du secteur de projet - Source : étude d'impact

La MRAe considère que ces dispositions concourent favorablement à l'insertion paysagère du projet au regard des enjeux précités. Leurs effets sont particulièrement appréciables pour l'amélioration de l'ambiance interne, de l'identité du quartier et du cadre de vie des habitants. Elles restent toutefois d'un effet limité en ce qui concerne l'ouverture du site vers l'extérieur en raison de l'absence de corridors traversants de grande ampleur permettant de reconnecter visuellement le quartier avec son environnement. Le dossier ne présente pas de réflexion approfondie pour le réaménagement du secteur « cœur de quartier » particulièrement stratégique. L'étude d'impact ne comporte pas de simulation permettant de visualiser clairement et globalement les améliorations apportées par le NPRU en matière d'ouverture paysagère du quartier des Moulins et de connexion aux quartiers et espaces qui le jouxtent.

2.5. Ressource en eau

2.5.1. Eaux souterraines

Selon l'étude d'impact, la zone d'étude est concernée par deux masses d'eau souterraines référencées au SDAGE Rhône-Méditerranée : « Alluvions de la basse vallée du Var » (FRDG396) affleurante, et « Poudingues Pliocène de la basse vallée du Var » (FRDG244) en profondeur. Ces deux aquifères en relation dynamique étroite avec le Var jouent un rôle majeur tant sur le plan écologique que pour l'alimentation en eau potable des populations littorales¹⁹. Ils étaient en bon état chimique en 2015, sans trace notable de pollution. La profondeur de la nappe est d'environ 8 m²⁰ au niveau de la zone d'étude qui n'intercepte aucun périmètre de captage à destination de la population. La ressource est considérée comme vulnérable aux pollutions de surface en raison de la forte perméabilité des sols alluvionnaires. Les éléments fournis dans l'étude d'impact permettent de disposer d'une bonne connaissance de l'état qualitatif et du régime hydraulique des eaux souterraines aux abords du site de projet.

Le risque de pollution accidentelle en phase travaux est considéré comme limité dans l'étude d'impact, sous réserve de la mise en œuvre de mesures préventives adaptées aux pratiques de chantier. Les modalités de prélèvement éventuel dans la nappe pour les besoins de la géothermie sont examinées.

En revanche, la MRAe constate qu'aucune indication n'est fournie sur les incidences potentielles pérennes sur le fonctionnement hydrodynamique de la nappe et ses principaux usages (dont l'alimentation en eau potable), liées au parti technique retenu pour les futurs aménagements, par exemple le recours éventuel aux fondations profondes pour les immeubles nouvellement construits. Les rabattements de nappe éventuellement nécessaires pourront être intégrés au dossier dit « loi sur l'eau » prévu, qui devra s'accompagner d'une actualisation de l'étude d'impact afin de prendre en considération les incidences de ces rabattements.

La MRAe recommande de préciser l'analyse des incidences potentielles des infrastructures et constructions prévues dans le NPRU sur le fonctionnement hydrodynamique de la nappe du Var, au plus tard dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact à joindre au futur dossier « loi sur l'eau ».

19 La masse d'eau superficielle a été classée comme ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable et comme ressource patrimoniale.

20 Selon les données piézométriques de la station du portail ADES Eau France située en rive droite du Var, à 800 m environ à l'ouest du secteur de projet.

2.5.2. Alimentation en eau potable

Selon l'étude d'impact « *la balance entre les démolitions (235 logements) et les constructions (177 logements), ainsi que l'augmentation de la capacité du groupe scolaire du Bois de Boulogne, ne laisse pas présager d'augmentation du besoin en eau potable sur le quartier. La disponibilité de la ressource en eau est suffisante afin de subvenir au besoin supplémentaire et le réseau d'adduction en eau potable est suffisamment dimensionné afin de l'acheminer* ».

La MRAe considère que cette affirmation mérite d'être étayée à l'aide de données chiffrées telles que le ratio de consommation d'eau par habitant et le bilan final entre déconstructions/constructions de nouveaux logements et agrandissement des groupes scolaires. Il conviendrait également de mieux justifier la compatibilité de l'aménagement prévu avec la raréfaction de la ressource en eau.

La MRAe recommande de fournir un bilan chiffré de la consommation prévisionnelle d'eau du quartier des Moulins et de justifier la disponibilité de la ressource en eau potable.