

**Annexe n°1 de la synthèse de la
PPVE du dossier de réalisation :**

**Observations des participants et
réponses effectuées par l'EPA
Écovallée-Plaine du Var**

04 AOUT 2000

*Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522*



Philippe LOOS



PREFET DES ALPES-MARITIMES

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

PROJET DE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « LE HAMEAU DE LA BARONNE » SUR LA COMMUNE DE LA GAUDE

1. A titre liminaire : éléments de contexte

L'opération se situe sur la commune de La Gaude (06610), entre le coteau et la plaine du Var, au nord-est de la commune sur un périmètre d'environ 15 hectares.

Les objectifs portés par l'EPA et partagés avec la Commune et les partenaires sont de :

- structure un pôle de vie autour du hameau existant ;
- développe une offre immobilière diversifiée incluant 35% de logements sociaux, des commerces et des équipements ;
- améliore les infrastructures en créant une circulation pacifiée ;
- aménage des espaces publics de qualité en offrant une large place aux piétons et modes doux ;
- valorise les espaces naturels et paysagers pour assurer un cadre de vie attractif et en harmonie avec le site.

La ZAC « Le Hameau de La Baronne » a été créée par l'arrêté préfectoral n°2022-468 le 31 mai 2022 comportant le périmètre, l'exposé des motifs de la décision et les mesures mises à la charge de l'aménageur en application de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement.

Cet arrêté fait suite à la mise en œuvre d'une procédure, comportant notamment une phase de concertation préalable. Conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, le conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine a précisé et approuvé, par délibérations n°2019-014 du 4 juillet 2019 et n°2020-025 du 17 décembre 2020, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable, modifiées eu égard à l'épidémie de la Covid-19. Sur la base de ces deux délibérations la concertation s'est déroulée du 21 octobre 2019 au 24 septembre 2021 inclus et a fait l'objet d'un bilan approuvé le 7 octobre 2021 par la délibération n°2021-013 du conseil d'administration de l'EPA.

En parallèle, cette opération étant soumise à évaluation environnementale systématique selon le tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, le projet de création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un premier avis de l'autorité environnementale le 21 juillet 2021, auquel un mémoire en réponse a été adressé. Le projet de dossier de création incluant l'étude d'impact a été transmis pour avis aux personnes publiques intéressées. La Commune a émis un avis favorable et la Métropole Nice Côte d'Azur a affirmé que le dossier n'appelait pas d'observation à ce stade.

L'ensemble de ces documents ont fait l'objet d'une mise à la disposition du public dans le cadre de la procédure de concertation préalable, puis suivie d'une procédure de participation du public par voie électronique (ci-après PPVE) conformément aux articles L. 123-2, L. 123-19, L. 123-19-1, L. 123-19-3 à L. 123-19-5, L. 123-12, R. 123-46-1 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement. La procédure s'est déroulée du 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 inclus et a fait l'objet d'une synthèse des observations et propositions du public.

Le dossier de création a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPA par la délibération n°

2021-019 en date du 17 décembre 2021. Après avis favorables de la Commune et de Métropole Nice Côte d'Azur, la création de la ZAC a été approuvée par l'arrêté préfectoral précité, validant ainsi le périmètre du projet urbain et ses grandes ambitions.

La poursuite des études a permis d'élaborer un projet de dossier de réalisation, comprenant notamment le programme des équipements publics, prévoyant un programme global de 45 600 m² de surface de plancher (SDP), comprenant 41 500 m² SDP de logements, dont 35% de logements sociaux, 1 500 m² de SDP de commerces et services de proximité, ainsi que 2 600 m² SDP d'équipements publics dont l'agrandissement de l'école de La Baronne et l'implantation d'un service communal.

L'étude d'impact a été actualisée au stade du dossier de réalisation de la ZAC en application de l'article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement dans la mesure où la réalisation du projet est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations et que les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées et appréciées avant création de la ZAC.

Le projet de dossier de réalisation comprenant notamment l'étude d'impact actualisée a fait l'objet d'un second avis de l'autorité environnementale en date du 22 décembre 2022. 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, des projets connexes et du cadre de vie pour les habitants actuels et futurs par le projet.

La Commune de La Gaude, par sa délibération n°171022-4-03 du conseil municipal du 17 octobre 2022, et par courrier du 22 novembre 2022, et la Métropole Nice Côte d'Azur, par courrier du 21 novembre 2022, n'ont émis aucune observation particulière sur le projet de dossier de réalisation comportant l'étude d'impact actualisée.

L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, de la Commune de La Gaude et de la Métropole Nice Côte d'Azur sont accessibles sur le site internet de l'EPA à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/actualites/procedure-de-realisation-de-la-zac-le-hameau-de-la-baronne>

Le projet de dossier de réalisation est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique avant son approbation, en application notamment des articles L. 122-1-1 III, L. 123-2, L. 123-19, L. 123-19-1, L. 123-19-3 à L. 123-19-5, R. 123-46-1 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement. Cette procédure doit être organisée avant l'approbation du programme des équipements publics par le Préfet. L'arrêté approuvant le programme des équipements publics de la ZAC est l'autorisation au sens du Code de l'environnement, c'est-à-dire la décision de l'autorité compétente qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet.

Par arrêté n°2022-1059 en date du 30 décembre 2022, le Préfet des Alpes-Maritimes a défini les modalités de cette procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus.

2. Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique (du 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus)

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 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus relativement à la réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » sur le territoire de la commune de La Gaude.

Pour rappel, conformément à l'arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes n°2022-1059 en date du 30 décembre 2022 et à l'avis relatif à ladite procédure de participation, le dossier mis à la disposition du public était composé des pièces suivantes :

- Le dossier de création de la ZAC comprenant l'étude d'impact initiale et son résumé non technique ;

- Le projet de dossier de réalisation de la ZAC comprenant l'étude d'impact actualisée et son résumé non technique ;
- Les avis de l'autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable (Ae-IGEDD) portant sur le projet de dossier de création, et sur le projet de dossier de réalisation comprenant l'étude d'impact actualisée et son résumé non technique ;
- Les mémoires en réponse à ces avis rédigés par l'EPA ;
- Les informations sur l'absence d'observation de la part de la Métropole Nice Côte d'Azur transmis par courrier sur le projet de dossier de création et sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne », comprenant notamment son étude d'impact actualisée et son résumé non technique ;
- Les avis pris par voie de délibération et courrier de la part de la Commune de La Gaude, indiquant l'absence d'observation sur le projet de dossier de création et sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne », comprenant notamment son étude d'impact actualisée et son résumé non technique ;
- Le bilan de la concertation préalable au stade du dossier de création et ses annexes ;
- La synthèse de la participation du public par voie électronique au stade du dossier de création ainsi que le registre des observations et propositions (en annexe) ;
- L'arrêté préfectoral portant création de la ZAC, la décision de création de la ZAC, et les motifs de ladite décision ;
- Une notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique au stade du dossier de réalisation, 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/Participation-du-public-par-voie-electronique/PPVE-realisation-de-la-ZAC-le-hameau-de-la-baronne>

Et une actualité était disponible sur le site internet de l'EPA à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/>

Au cours 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 l'EPA Ecovallée-Plaine du Var :

- au sein de ses bureaux situés au 4^{ème} étage de l'immeuble Plaza, 455 Promenade des Anglais, 06200 Nice
- par mail : concertation@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, 5 observations ont été déposées par voie électronique par au moins 7 personnes différentes (certains mails sont signés de plusieurs personnes).

• **Thèmes abordés**

Les observations portent sur les thèmes suivants :

- Les interrogations sur les raisons d'un projet au hameau de La Baronne
- Les impacts du projet sur le cadre de vie et le milieu humain
- Les réseaux et équipements publics à réaliser dans le cadre du projet
- La gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation
- La biodiversité et la bonne évaluation des enjeux écologiques
- La procédure de participation du public par voie électronique

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

Les observations et propositions formulées ont été regroupées par thèmes, et ont été résumées. Elles sont répertoriées en annexe 1. La présente synthèse comporte une réponse sur chacun des thèmes abordés dans le cadre de cette participation du public.

L'ensemble des observations et propositions envoyées ont été prises en considération. 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 et de son programme des équipements publics au stade du présent dossier de réalisation.

Thème n°1 : Les interrogations sur les raisons d'un projet au hameau de La Baronne

Trois contributions ont questionné l'intervention de l'EPA sur le secteur du hameau de La Baronne et la justification de la réalisation d'un projet urbain, du fait, notamment, que le site soit considéré comme un espace rural ou naturel, accueillant un patrimoine paysager et agricole à préserver.

La délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2019-005 en date du 7 mars 2019 a permis à l'EPA de prendre l'initiative de l'opération du hameau de La Baronne à La Gaude, décidant ainsi d'engager toutes les procédures nécessaires à la création d'une zone d'aménagement concertée (ci-après ZAC) pour mener à bien la réalisation d'un projet urbain d'ensemble et cohérent sur ce secteur. La réalisation d'un projet urbain à La Baronne permet de répondre aux besoins de production de logements, dont sociaux, sur la commune de La Gaude, tout en assurant une cohérence et une prise en compte des enjeux du site.

L'intervention de l'EPA fait suite à un contexte déjà existant sur La Baronne. En effet, le site de La Baronne a toujours été constructible et catégorisé en zone pavillonnaire. Lors du passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme (ci-après PLU) communal approuvé en 2013, le secteur du hameau de La Baronne est alors ciblé pour le développement de logements en raison de :

- Sa proximité avec la route de Gattières (RM2209) ;
- Ses opportunités foncières et son organisation en dent creuse en complément de l'urbanisation préexistante ;
- Son hameau existant à conforter par des équipements et de services adaptés ;
- Des projets connexes qui bordent le quartier (le projet de plateforme agro-alimentaire, et l'implantation d'un point d'échange routier au droit de La Baronne).

Le PLU communal classe alors le quartier en zone urbanisable (zonage UB2) avec une constructibilité augmentée, impulsant ainsi une vraie dynamique immobilière, qui entraîne une succession de dépôts de permis de construire pour la réalisation de logements sous forme de collectifs. L'ensemble de ces permis de construire pouvaient atteindre alors jusqu'à 1000 logements dans un contexte pavillonnaire.

Ainsi, les propriétaires fonciers ont démontré par le passé leur intérêt à vendre leur propriété pour de la promotion immobilière, dans le contexte d'un secteur identifié comme stratégique et pertinent pour le développement urbain de la commune. Tenant compte de cette dynamique dès l'origine du projet, la ZAC Le Hameau de La Baronne a été voulue à maîtrise foncière partielle, ou « à participation » : il est proposé aux propriétaires au sein de la ZAC de céder leur foncier en direct à des promoteurs immobiliers, dans le respect des règles définies par l'EPA, conformément au plan guide du maître d'œuvre urbain de la ZAC.

Certains des propriétaires fonciers qui sont des exploitants agricoles, ont confirmé leur volonté de vendre tout ou partie de leurs terrains, et ont engagé des démarches pour ce faire, programmant volontairement la fin des pratiques sur ceux-ci. En conséquence, le projet fait l'objet d'une étude préalable agricole pour compenser la perte économique directe ou indirecte qu'engendre l'arrêt ou le déménagement de ces trois exploitations. Cette compensation se fera via le financement d'actions en faveur de projets collectifs agricoles sur le territoire. Cette étude est soumise à l'instruction de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) afin de valider les actions portées par l'EPA pour la compensation de la perte de ces activités agricoles.

Ainsi, l'outil de la ZAC est le moyen le plus pertinent pour accompagner une urbanisation d'ores et déjà autorisée sur ce secteur par les documents d'urbanisme, et pour assurer la réalisation d'un projet d'ensemble qui anticipe tous les besoins futurs induits par un programme global de logements.

L'EPA assume le rôle d'aménageur de ce site, avec pour objectifs de réaliser les aménagements nécessaires à l'arrivée des nouveaux habitants (et répondre concrètement au déficit actuel d'infrastructures et de réseaux), d'assurer la cohérence et la qualité du projet urbain et la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers à l'échelle des projets immobiliers et des espaces publics. A ce titre, la préservation du paysage actuel est un enjeu fort qui se traduit notamment par la création d'un parc permettant une mise en valeur des éléments de patrimoine remarquables naturels existants (restanques, vergers d'agrumes), et par une conception urbaine et architecturale qui doit faire la part belle à la végétation au sein des projets immobiliers à venir, intégrant notamment un pourcentage minimum de pleine-terre et d'espaces verts à respecter.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où la ZAC répond à un besoin évident de création de logements sur la commune, dont sociaux, et que le site du hameau avait été identifié pour cela dans les précédents documents d'urbanisme.

Thème n°2 : Les impacts du projet sur le cadre de vie et le milieu humain

Quatre contributions portent des interrogations sur les impacts du projet du hameau de La Baronne sur le milieu humain et le cadre de vie, au regard notamment de la densité envisagée, des hauteurs des bâtiments, du bruit et de la qualité de l'air.

- La densité proposée au projet urbain et les hauteurs des futurs bâtiments

Trois observations interrogent le nombre de logements prévus sur la ZAC. La considération de ce nombre n'est toutefois pas la même en fonction des observations. Le nombre de logements prévisionnels indiqués au dossier est jugé, d'une part, trop important au regard du contexte local, et d'autre part pas suffisant et pas assez dense au regard du site.

En complément, une observation interroge les hauteurs des futurs bâtiments et les impacts associés pour les maisons existantes.

Trois études pré-opérationnelles lancées entre 2015 et 2018, ont permis d'envisager plusieurs scénarios de constructibilité, notamment celui prévoyant la création de 1000 logements sur un secteur incluant le hameau de La Baronne et celui de Sainte-Pétronille à Saint-Laurent-du-Var. Suite au souhait de la Commune de Saint-Laurent-du-Var d'opter plutôt pour une convention de PUP, les discussions entre l'EPA et la Commune de La Gaude autour d'un projet exclusivement sur La Baronne ont conduit à un programme réduit à environ 570 logements, adapté au contexte existant.

La programmation de logements de la ZAC Le Hameau de La Baronne a été étudiée en prenant en considération plusieurs volets.

D'une part, la réalisation de ce programme permet de contribuer aux besoins de production de logements notamment sociaux sur la commune de La Gaude, actuellement carencée au titre de la loi SRU. En effet, le Plan Local de l'Habitat 2017-2022 fait état en 2015 d'un manque de 600

logements sociaux sur la commune. En conséquence, le PLUm impose dans les programmes de logements d'au moins 750 m² de surface de plancher (ci-après SDP), un minimum de 30% de locatif social. Le programme de la ZAC, qui ajoute à cet objectif 5% supplémentaires soit en locatif social soit en accession sociale, permet de contribuer aux objectifs d'environ 200 logements, et ce en maintenant un contexte de mixité sociale, qui correspond également aux principes de la loi SRU.

D'autre part, l'ambition portée par l'EPA, et partagée par l'ensemble des partenaires est de proposer un projet vertueux, qui s'intègre dans son environnement, conforte le hameau existant, valorise le patrimoine paysager du site, et favorise un cadre de vie apaisé. La programmation a vocation à tenir compte du contexte local existant, à savoir un tissu urbain constitué majoritairement de pavillons et de logements individuels groupés, et d'enjeux forts paysagers et d'insertion sur un site caractérisé par sa topographie.

Le nombre de logements et la densité proposée au projet urbain du hameau de La Baronne est également issu des échanges réalisés dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC. A la suite des différents événements (réunions publiques, marche exploratoire, ateliers...) et des outils de participation mis en place du public, il est ressorti de cette procédure la volonté d'un projet cohérent avec le tissu existant, présentant des hauteurs bâties maîtrisées afin de concilier au mieux le nombre de logements et la préservation de l'identité du site. Eu égard à ces conclusions, la densité de la ZAC est cohérente avec celle des lotissements existants dans le hameau de La Baronne, à savoir 41 logements à l'hectare.

Le projet du hameau de La Baronne permet ainsi de proposer une urbanisation qui assure une continuité avec le hameau existant et une préservation du paysage.

Cette densité sera déclinée en formes urbaines variées : allant des petits collectifs aux maisons groupées, d'une hauteur moyenne de R+2 avec ponctuellement du R+1 et du R+2+attique, et ce à des emplacements qui le justifient. En effet, les formes urbaines ont vocation à tenir compte de l'intégration dans le paysage et la pente, et de la cohérence avec le hameau existant. Les projets immobiliers devront ainsi respecter des principes constructifs et d'aménagement définis avec l'EPA, dans le respect de son cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (ci-après CPAUPE). Ces prescriptions permettent d'assurer des densités et hauteurs maximales des futures constructions en cohérence avec l'objectif d'intégration paysagère et d'adaptation en fonction de la pente. Le CPAUPE est complété par une fiche de lot qui décline à une échelle plus fine les prescriptions appliquées à la parcelle, en tenant compte du contexte immédiat, notamment de la cohabitation avec les maisons existantes : entre autres, traitement des covisibilités, orientation et hauteur des bâtiments adaptées au voisinage, intégration de bandes paysagères comme filtre végétal.

Les principes du CPAUPE sont reprises dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (ci-après OAP) du PLUm, mise à jour dans le cadre de la dernière modification et exécutoire depuis le 12 novembre 2022.

- Le bruit et la qualité de l'air

Deux observations interrogent l'évaluation des impacts liés au trafic, notamment sur l'ambiance sonore et sur la qualité de l'air.

La ZAC Le Hameau de La Baronne est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale, qui, à la suite de la procédure de création de la ZAC, a été actualisée dans le cadre de son dossier de réalisation, et ce au regard des études complémentaires menées pour approfondir et stabiliser le projet urbain. Cette évaluation environnementale a pour objectif notamment de décrire les incidences notables du projet et d'évaluer les impacts sur les différents milieux. En cas d'impact significatif, l'aménageur propose les mesures adéquates à mettre en place afin d'éviter ces impacts, de les réduire ou bien de les compenser.

L'étude d'impact actualisée a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du Conseil Général

de l'Environnement et du Développement Durable (Ae-CGEDD), auquel un mémoire de réponse a été adressé et fourni à la PPVE.

L'étude d'impact actualisée conclut que les impacts de la ZAC Le Hameau de La Baronne sur la pollution de l'air ou l'ambiance sonore sont considérés comme faibles et ne générant pas de mesures spécifiques au regard de la réglementation.

Les études montrent que les impacts acoustiques et sur la qualité de l'air dans le secteur sont directement liés au trafic routier. Ainsi, comme tout projet d'aménagement urbain, la ZAC Le Hameau de La Baronne est de nature à engendrer des déplacements supplémentaires notamment motorisés. Pour évaluer cet impact, les trafics routiers ont été comparés à l'horizon 2035 en situation sans ZAC et avec ZAC. L'étude de trafic réalisée permet de montrer que la ZAC pourrait engendrer un trafic supplémentaire de l'ordre de 1 330 véhicules/jour sur la base d'un programme volontairement maximisé de 800 futurs logements, alors que le programme de construction a finalement été établi à environ 570 logements. Cette évaluation du trafic prend d'ailleurs comme hypothèse la réalisation d'un échangeur routier connecté à la RM2209, selon une implantation prévisionnelle au sud du terrain envisagé pour le MIN.

Concernant les études air et santé, une mise à jour est fournie dans l'étude d'impact actualisée et spécifiée en annexe 5 de cette dernière. Le projet induit une hausse globale des émissions polluantes (tous polluants confondus) de l'ordre de 2% à 8% sur l'ensemble du domaine d'étude. Par ailleurs, après réalisation de la ZAC, les Excès de Risques Individuels (à savoir la probabilité supplémentaire qu'un individu développe un effet associé à une pollution, par comparaison à un sujet non exposé) sont inférieurs à 10^{-5} et ce tous polluants confondus. Dans ce cas, les risques sont considérés comme non préoccupants, et ne nécessitent pas de mesures particulières. Il est à souligner que l'étude indique que la qualité de l'air actuelle dans le secteur, sans ZAC, est déjà qualifiée en niveau moyen. De ce fait « *le projet ne conduit pas à passer d'une situation dite sans risque à une situation dite à risque* » (page 281 de l'étude d'impact actualisée).

La modélisation acoustique de la situation actuelle a permis de calculer la contribution sonore des principales infrastructures existantes, afin de définir le niveau de bruit ambiant. Les résultats de ces calculs ont permis de montrer que toute la zone d'étude est considérée comme faisant partie d'une ambiance sonore de type modérée, à l'exception du premier front de bâtiments situé le long de la RM2209 qui se caractérise par une situation plus exposée au bruit. L'évaluation des impacts liés à l'arrivée des nouveaux habitants et la réalisation de nouvelles infrastructures, conclut à une augmentation des niveaux de bruit sur les bâtiments préexistants, sans pour autant dépasser les objectifs acoustiques réglementaires (< 2 dB(A) avec dépassement de seuil). De ce fait aucune mesure d'isolation n'est nécessaire.

Bien que les impacts soient faibles, des actions sont portées par le projet urbain afin de les réduire, les éviter, ou les compenser. Dans ce cadre de la ZAC, les mesures envisagées se concentrent sur le développement des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle, par le développement d'un réseau viaire modes doux au sein du quartier, la réduction de la vitesse des véhicules sur les axes structurants, le développement d'activités (commerces, équipements) au cœur du quartier, et une réflexion sur l'implantation des bâtiments pour réduire l'exposition aux risques des zones sensibles.

- Le changement du cadre de vie

Trois observations formulent des inquiétudes vis-à-vis du changement du cadre de vie pour les riverains actuels avec l'arrivée de nouveaux habitants, et la crainte que le quartier soit uniquement une zone dortoir.

En proposant la réalisation d'espaces publics structurants et de qualité (des placettes, des cheminements doux, un grand parc paysager), le développement de nouveaux équipements publics (agrandissement de l'école, service communal), et l'implantation de commerces et services de

proximité qui font aujourd'hui défaut, le projet urbain a vocation à structurer le quartier existant par des aménagements qui s'adresseront à terme à tous les habitants, qu'ils soient actuels ou futurs.

Avec l'arrivée des futurs logements, et compte tenu des évolutions du trafic à venir dans le quartier, les voies existantes seront améliorées et sécurisées (création de trottoirs, passage en sens unique), la vitesse limitée et un maillage de cheminements sera créé pour favoriser les déplacements doux internes au quartier. Ces interventions sont indispensables avec l'arrivée de nouveaux habitants, elles contribuent à mieux organiser les futures constructions et bénéficieront à tous les usagers à terme.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où le projet urbain a fait l'objet d'une étude environnementale permettant d'évaluer les impacts et d'y répondre par des mesures concrètes. A ce titre, l'amélioration du cadre de vie est un enjeu fort porté par le projet, que ce soit à travers une conception urbaine harmonieuse qui s'insère dans un site existant, le choix de la programmation et des formes bâties en cohérence avec le hameau et le paysage.

Thème n°3 : Les réseaux et équipements publics à réaliser dans le cadre du projet

Trois contributions évoquent une crainte quant à la capacité des réseaux existants à accueillir le futur projet du hameau de La Baronne au regard des problématiques existantes.

- L'approvisionnement en eau potable

Trois observations soulignent les problématiques de desserte en eau potable rencontrées aujourd'hui dans le quartier et interrogent l'approvisionnement des futurs logements, et les potentiels impacts sur leur distribution actuelle.

L'étude d'impact de la ZAC indique que l'ensemble du site de La Baronne, ainsi que le secteur voisin de Sainte-Pétronille à Saint-Laurent-du-Var, sont marqués actuellement par une faiblesse de leur adduction en eau potable. Les logements existants sont approvisionnés par le canal de la rive droite, réseau vieillissant, fortement dégradé, qui connaît de nombreuses fuites et des problématiques de manque de débit et de pression pour les usagers actuels. Par conséquent, il a été acté par le nouveau gestionnaire, la Régie Eau d'Azur (ci-après REA), que ce réseau ne permet plus de desservir de nouveaux abonnés.

Pour pallier à cette difficulté et répondre aux besoins d'approvisionnement en eau potable pour les futures constructions, toute la chaîne permettant l'alimentation de la ZAC a été étudiée et confirmée par REA, en tenant compte de l'état des nappes et de la disponibilité de la ressource. Ainsi, l'EPA, REA et la Métropole Nice Côte d'Azur se sont accordés pour la réalisation d'un réservoir d'eau potable, qui assurera la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable de l'ensemble du secteur, complété par un réseau primaire dimensionné pour répondre aux besoins induits par la ZAC. Ces ouvrages sont prévus au programme de la ZAC, qui finance à hauteur des besoins qu'elle engendre. REA assurera la maîtrise d'ouvrage et la réalisation de l'ensemble des travaux en amont des premières livraisons.

Comme précisé au sein de l'étude d'impact, le futur réseau profitera d'un accès à deux nouvelles ressources : le canal de la Gravière et le champ captant des Pugets. L'impact du projet de ZAC apparaît relativement négligeable puisque les besoins sont évalués entre 275 m³/j en moyenne et 420 m³/j en pointe, alors que les prélèvements sur cette zone de desserte atteignent actuellement 37 000 m³/j.

Compte tenu de ces éléments, REA s'engage à assurer une desserte suffisante pour la ZAC, tout en sécurisant l'approvisionnement vis-à-vis de l'épisode exceptionnel de sécheresse de 2022 qui est actuellement étudié. Plus largement, grâce à la requalification du réseau actuel, l'ensemble du

secteur profitera d'un accès à la ressource suffisant pour répondre aux besoins futurs, sans générer d'impact sur le débit des logements existants.

- Le réseau d'assainissement et la gestion des eaux usées

Une observation interroge sur la gestion des eaux usées induites par la réalisation de logements supplémentaires et sur la capacité des infrastructures existantes (réseau primaire et station d'épuration).

Le programme des équipements publics (ci-après PEP) de la ZAC définit le maillage des futurs réseaux nécessaires à l'arrivée des nouvelles constructions afin d'assurer leur viabilisation. Un nouveau réseau secondaire spécifique d'assainissement sera réalisé par l'EPA dans le cadre de son programme des équipements publics. Il a été dimensionné au regard du programme de construction de la ZAC, et sera raccordé au réseau primaire le long de la RM2209.

Les effluents générés par la ZAC sont pris en compte dans le projet Haliotis 2, projet d'agrandissement de la station d'épuration de Nice, qui a vocation à remplacer l'actuelle station de Saint-Laurent-du-Var. Le projet d'Haliotis 2 permet de renforcer les capacités de la STEP actuelle, en tenant compte des futurs projets d'aménagement de toute la basse vallée du Var.

- Les infrastructures de voirie et les stationnements

Une observation souligne le risque d'une insuffisance des réseaux viaires actuels et des stationnements existants pour assurer l'arrivée des nouveaux habitants.

Dans le cadre de l'étude d'impact actualisée de la ZAC, des études de circulation ont été menées à l'échelle du quartier et à une échelle plus large afin de s'assurer de la bonne intégration du projet et du trafic supplémentaire induit, dans le contexte existant. L'étude de trafic permet de montrer que la ZAC Le Hameau de La Baronne pourrait engendrer un trafic supplémentaire de l'ordre de 1300 véhicules/jour à l'horizon 2035.

Un nouveau barreau routier financé en partie par la ZAC permettra de dévier le trafic du cœur du hameau en assurant une nouvelle connexion en amont entre le chemin Marcellin Allo des coteaux et la RM2209, à proximité du futur point d'échange. En complément, la réalisation de points d'échange le long de la RM6202bis en rive droite de la plaine du Var a vocation à désengorger le trafic projeté sur la RM2209 (dite route de La Baronne) et d'améliorer la situation initiale. Un point d'échange est prévu sur le secteur de La Baronne, permettant un accès direct à la voie rapide, et fait l'objet d'études en cours par la Métropole. La Métropole lancera la phase de concertation au premier semestre 2023.

Ces aménagements permettent de projeter, au niveau de la ZAC, par le biais de son programme des équipements publics, que la ZAC Le Hameau de La Baronne aura un cœur du quartier apaisé, notamment par le réaménagement et la sécurisation du chemin Marcellin Allo dans le bourg (passage en sens unique avec une vitesse limitée à 30km/h, élargissement des trottoirs, etc.). Le projet d'aménagement prévoit également la réalisation d'un maillage pour les modes doux au sein du quartier, afin de réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre aux habitants de se déplacer à pied ou en vélo sur de courts trajets (école, commerces de proximité, espaces verts, visites de voisins...).

Les stationnements des futurs logements (habitants et visiteurs) seront intégrés dans les programmes immobiliers en partie privée, dans le respect du règlement du PLUm.

- L'indépendance de la ZAC et de la future plateforme agroalimentaire

Une observation interroge sur les incertitudes liées au projet du MIN et les conséquences pour la ZAC au regard de la mutualisation de certains réseaux.

Le report ou la non réalisation du projet de MIN à La Baronne à La Gaude ne remet pas en cause l'aménagement de la ZAC Le Hameau de La Baronne.

En effet, d'une part, comme démontré dans le programme des équipements publics, la viabilisation de la ZAC et le dimensionnement des réseaux ont été évalués au regard des besoins de la ZAC, sans que cela ne soit lié au projet du MIN. D'autre part, bien que la mutualisation des solutions d'approvisionnement en eau et en énergie des deux projets ait été réfléchi dans une optique d'optimisation et de sobriété, des solutions existent pour alimenter la ZAC sans tenir compte du projet de MIN :

- Pour l'approvisionnement en eau potable, la réalisation d'un réservoir d'eau potable est prévue pour répondre à une problématique d'adduction de l'ensemble de ce secteur de la rive droite du Var qui est constitué de plusieurs zones déjà constructibles et dynamiques. REA a confirmé en janvier 2023 qu'un report ou une non-réalisation du MIN ne remettait pas en question les travaux envisagés.
- Pour l'énergie, seul un des scénarios d'alimentation en énergie de la ZAC sur les trois qui ont été étudiés est dépendant du MIN. Dans tous les cas, une solution de réseau de chaleur urbain de géothermie est encore étudiée.

La réalisation de la ZAC n'est pas dépendante de la réalisation du MIN et inversement, ce qui justifie de ne pas les considérer comme un seul projet et de réaliser des études distinctes. L'évaluation à une échelle plus large des effets cumulés de ces projets, et des autres projets en cours sur le territoire, est réalisée dans le chapitre dédié aux effets cumulés de l'étude d'impact.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où le programme des équipements publics de la ZAC Le Hameau de La Baronne prévoit les aménagements nécessaires en infrastructures de voirie et de réseaux, afin de répondre aux besoins des futurs logements et d'anticiper les impacts induits par la ZAC. De plus, les futurs ouvrages et leur raccordement aux voiries et réseaux actuels sont étudiés avec les entités concernées, et ce en vue d'une bonne intégration à leur patrimoine.

Thème n°4 : La gestion des eaux pluviales et le risque inondation

Deux contributions évoquent une crainte quant à la gestion du risque inondation dans le cadre du projet urbain.

- La réalisation d'un projet urbain sur un secteur soumis aux inondations

Deux observations interrogent la prise en compte du risque inondation dans le projet.

Le projet d'aménagement du hameau de La Baronne a été étudié en prenant en compte l'ensemble des risques auquel le site est soumis au titre de la réglementation en vigueur.

Vis-à-vis du risque issu d'un débordement du Var, le hameau de La Baronne est en dehors de tout zonage d'aléa du Plan de Prévention du Risque Inondation (ci-après PPRI), et par conséquent n'est donc pas soumis aux prescriptions réglementaires du PPRI.

Le risque d'inondation par ruissellement urbain et débordement des vallons est bien pris en compte dans le projet du hameau de La Baronne. Par sa conception, le projet et sa conception hydraulique respecte la réglementation en vigueur et des mesures sont bien mises en œuvre afin de compenser les impacts liés à l'imperméabilisation nouvelle induite par le projet. De plus, au regard des événements météorologiques connus récemment dans la région, la gestion hydraulique a été volontairement renforcée : bien que la réglementation porte sur des dispositions pour des pluies d'une période de retour de 30 ans, une analyse du comportement des ouvrages projetés de protection des eaux a également été réalisée pour une période de retour centennale, donc sur des pluies plus conséquentes, montrant que les débordements et le risque inondation ne sont pas aggravés en cas de pluies exceptionnelles.

Concrètement, le schéma hydraulique de la ZAC porte sur la création d'un maillage de rigoles et de noues qui favorisent l'infiltration, lorsque le sol le permet, et assurent la régulation et l'acheminement des eaux de pluie au plus près des exutoires. Des prescriptions seront également formulées sur les lots en construction permettront ainsi de mettre en place des systèmes de rétention (et d'infiltration si possible) plus efficaces, capables de mieux gérer les écoulements en amont.

Ces actions et ce schéma hydraulique permettent de garantir la non-aggravation du risque pour le futur quartier.

En application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement, le projet du hameau est soumis au régime de l'autorisation et doit proposer un dossier dit « loi sur l'eau » (ci-après DLE). Celui-ci permet de rappeler le diagnostic, les différents aléas et risques d'inondation sur le site et d'identifier et justifier le schéma hydraulique de la ZAC retenu au regard de la réglementation en vigueur. Ce dossier a été joint à la demande d'autorisation environnementale (ci-après DAEU) comprenant également un volet sur la biodiversité, et dont l'instruction est actuellement en cours et qui fera l'objet d'une phase de concertation du public.

- L'intégration du DICRIM au dossier

Une observation s'interroge sur l'intégration du DICRIM révisé au dossier mis à disposition du public.

Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (ci-après DICRIM) a pour objectif la diffusion d'informations sur les risques majeurs et la conduite à adopter pour réduire leurs conséquences. C'est un document d'information non prescriptif réglementairement. C'est le plan de prévention du risque inondation (PPRI), document réglementaire élaboré par les services de l'État, qui délimite les zones soumises au risque inondation et détermine des zones inconstructibles (zones rouges) et constructibles sous conditions (zones bleues). Le zonage et le règlement du PPRI sont annexés au PLUm comme servitude d'utilité publique, opposable aux autorisations de construire. Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est ainsi le document réglementaire de référence pour la maîtrise de l'urbanisation au regard du risque d'inondation. Le périmètre du projet n'est pas inclus dans les zones déterminées par le PPRI comme soumises au risque inondation.

En tout état de cause, il faut se référer à la collectivité concernée pour la communication du DICRIM au public.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où ces préoccupations ont déjà été prises en compte dans l'évaluation et la conception du projet urbain de la ZAC Le Hameau de La Baronne. En effet, un diagnostic des risques, dont le risque inondation a bien été établi, et le projet a été défini selon un schéma hydraulique qui respecte la réglementation en vigueur et protège même d'ailleurs au-delà.

Thème n°5 : La biodiversité et la bonne évaluation des enjeux écologiques

Deux contributions évoquent les enjeux écologiques identifiés dans le diagnostic écologique annexé à l'étude d'impact actualisée et interrogent sur les niveaux d'enjeux concernant certaines espèces, sur l'application de certaines mesures, sur les effets résiduels obligeant à des mesures compensatoires, et sur les parcelles de compensation identifiées dans le dossier.

Le projet d'aménagement du hameau de La Baronne a fait l'objet d'un diagnostic écologique, qui tient compte, entre autres, de la réalisation d'inventaires de la faune et de la flore réalisés par une équipe d'écologues, et de la prise en compte des différents documents stratégiques locaux et nationaux.

Le diagnostic écologique a été élaboré dès l'étude d'impact initiale au stade du dossier de création. Au regard de l'avancée du projet et de l'avis de l'autorité environnementale au stade du dossier de création, ce diagnostic écologique a été complété et mis à jour, avec, notamment, la réalisation d'inventaires complémentaires.

Un travail itératif avec les écologues et la maîtrise d'œuvre de la ZAC a permis de s'appuyer sur le diagnostic et l'évaluation des impacts du projet pour proposer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation inscrites au plus tôt dans la conception urbaine. Ces données sont accessibles dans le dossier d'étude d'impact.

Concernant les niveaux d'enjeux des différentes espèces sur le site de la ZAC, le diagnostic écologique conclut que :

- Concernant les reptiles, seul le seps trié revêt un enjeu fort. Les autres espèces ont localement un enjeu modéré à très faible ;
- Concernant les oiseaux et l'avifaune, les enjeux sont globalement modérés sur la zone d'emprise du projet bien ;
- Concernant les chiroptères, les inventaires de 2019 ont permis de mettre en évidence la présence de plusieurs espèces. Toutefois, au regard des inventaires complémentaires et du contexte urbain du site qui offre peu de zones propices à la chasse, seul le petit rhinolophe est constaté avec un enjeu fort sur le site. Le diagnostic écologique conclut également sur le fait que le secteur peut être une zone préférentielle de déplacement ;
- Concernant la flore, les enjeux locaux sont réduits.

Les Plans Nationaux d'Actions (PNA) en faveur des espèces menacées, outils stratégiques opérationnels qui visent à assurer la conservation ou le rétablissement dans un état de conservation favorable d'espèces de faune et de flore sauvages menacées ou faisant l'objet d'un intérêt particulier, ont bien été analysés dans l'évaluation des enjeux, et ces derniers ne sont pas à relever. En effet, ces documents n'impliquent pas de prendre de mesures supplémentaires par rapport à celles proposées dans le dossier.

S'agissant plus particulièrement du Lézard ocellé, les études conduites permettent bien de conclure que cette espèce n'est plus présente sur la zone d'étude et donc sur le site d'emprise du projet. Les habitats naturels et semi-naturels, contraints par ailleurs par le contexte du site (isolement, perturbations), sont évalués comme n'étant plus favorables à l'espèce, et les ruptures de fonctionnalité avec des milieux plus favorables à l'extérieur de la zone d'étude, ne permettent pas d'augmenter les potentialités de présence. Ainsi, l'absence de projet ne rendrait pas le site plus favorable à cette espèce. Aussi, malgré un enjeu évalué comme très fort à l'échelle de la plaine du Var, l'écologue considère l'enjeu comme faible à l'échelle de la zone d'étude.

Les impacts du projet au regard de ces enjeux identifiés pour les différentes espèces nécessitent la mise en place de mesures d'évitement, et/ou de réduction, et/ou d'accompagnement, voire de compensation. Ce sont les mesures dites « ERC », qui sont mentionnées dans l'étude d'impact

actualisée. Ces mesures sont proposées par les écologues, ce qui permet de garantir leur efficacité vis-à-vis des enjeux identifiés. Tout au long de la conception du projet d'aménagement, des échanges entre les écologues et la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC ont permis d'intégrer ces mesures dans la définition des aménagements de la ZAC, ainsi que dans le cahier des prescriptions aux projets immobiliers.

La recherche prioritaire de mesures d'évitement et de réduction n'a pas permis d'éliminer toutes les incidences, on parle alors d'impacts résiduels. Des mesures de compensation sont alors proposées, en conformité avec le déroulement de la séquence ERC. Le recours à des mesures de compensation permet dans le cas du projet du Hameau de mener des mesures en faveur de la biodiversité plus viables, permettant de développer des espaces favorables à la biodiversité sur des parcelles dédiées et à distance des habitations.

Dans la mesure où le projet impacte des espèces protégées, ces études font également l'objet d'un dossier de demande de dérogation pour destruction d'individus et/ou d'habitats (dossier dit « DEP »), qui est soumis à l'étude et à l'avis du Conseil National de Protection de Nature, qui évalue la suffisance de l'ensemble des mesures proposées. Ce dossier est instruit dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale unique portée par l'EPA, actuellement en phase d'instruction, et qui fera l'objet d'une concertation du public.

Cette observation n'implique pas de modification du projet dans la mesure où ces préoccupations ont déjà été prises en compte dans l'évaluation des enjeux écologiques.

Thème n°6 : La procédure d'évaluation environnementale et la procédure de la participation du public par voie électronique

Une contribution a questionné la procédure de la participation du public par voie électronique, qui lui semble peu accessible et furtive au regard de son aspect dématérialisé.

La procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) est une procédure juridique qui fait suite à l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC Le Hameau de La Baronne et au projet de dossier de réalisation de celle-ci.

La procédure de la PPVE a été créée par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 relative à la participation du public aux décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Elle remplace la procédure de mise à disposition du public prévue à l'ancien article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, tout en la modernisant et la dématérialisant. Cette procédure est depuis inscrite dans le code de l'environnement, notamment à l'article L123-19.

Conformément aux mentions de la notice explicative du dossier soumis à PPVE, la ZAC Le Hameau de La Baronne est soumise à cette procédure de participation du public.

Les modalités concrètes de cette procédure ont été approuvées par arrêté préfectoral n°2022-1059 le 30 décembre 2022, lequel précise notamment que :

- « Le dossier complet pourra être téléchargé sur le site internet de la Préfecture ;
- Une actualité sera également disponible sur le site internet de l'EPA pendant le délai d'ouverture de la procédure de participation ;
- Le public devra déposer ses observations et propositions à l'adresse électronique suivante : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr
- Cette procédure se déroulera du 23 janvier au 23 février, soit un délai de trente jours conforme au code de l'environnement ».

Par ailleurs, le public pouvait demander la mise en consultation du dossier sur support papier, comme précisé à l'article 4 de l'arrêté préfectoral précité.

Enfin, l'ensemble des modalités de publicité et d'affichage ont bien été respectés, puisque le public a bien été informé 15 jours avant l'ouverture de la PPVE par voie de presse dans les journaux de Nice Matin et Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes. L'avis annexé à l'arrêté définissant les modalités de la PPVE a fait également l'objet d'une mise en ligne sur les sites internet de la Préfecture de l'EPA, et d'un affichage en mairie, dans les locaux de l'EPA, à la Préfecture des Alpes-Maritimes, ainsi que sur le site du projet du hameau. L'ensemble de ces publicités, définis à l'article 5 de l'arrêté préfectoral précité, ont fait l'objet d'un constat par un huissier.

Il a également été constaté par huissier le bon respect de l'ouverture de la PPVE le 23 janvier 2023, et la complétude du dossier mis à disposition électroniquement sur le site internet de la Préfecture, mais aussi en format matérialisé au siège de l'EPA.

Cette observation n'implique pas de modification du projet dans la mesure où le cadre légal et réglementaire de la participation du public par voie électronique a été parfaitement respecté et les modalités mises en place ont permis une réelle participation du public au regard du nombre d'observations formulées.

Pièce-jointe :

- Registre des observations et propositions.