



PREFET DES ALPES-MARITIMES

PROJET DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

PROJET DE CRÉATION DE 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. Le principe d'aménagement retenu est celui d'un quartier qui :

- structure un pôle de vie autour du hameau existant ;
- développe une offre immobilière diversifiée incluant 35% de logements sociaux, des commerces et 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.

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, par la délibération n°2019-014 du 4 juillet 2019, le Conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var (ci-après EPA) précisait les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC le hameau de La Baronne. La délibération 2020-025 du Conseil d'administration de l'EPA du 17 décembre 2020 précise les modalités de la concertation 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. La concertation s'est achevée à l'issue de la mise en ligne pendant un délai de 15 jours d'un dossier comprenant notamment, l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité environnementale, les avis émis par les personnes publiques intéressées par le projet au titre de l'article L. 122-1 V du Code de l'environnement ainsi que la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'Autorité environnementale.

Elle a fait l'objet d'un bilan de la concertation approuvé par la délibération n°2021-013 du Conseil d'administration de l'EPA le 7 octobre 2021, puis a été suivie d'une procédure de participation du public par voie électronique. Cette procédure est régie notamment par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement. Ces textes se réfèrent également aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement, aux articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5, L. 123-12 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement. La procédure s'est déroulée du 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 inclus.

Dans le cadre de cette consultation, dix observations ont été déposées par voie électronique par au moins quinze particuliers (cinq mails ont été signés par plusieurs personnes, dont un par une « famille »). Elles abordent sept thématiques différentes. Aucune de ces observations n'implique une modification du projet.

La synthèse de cette procédure de la participation du public par voie électronique se trouve ci-dessous.

2. Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique (du 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021)

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 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 relativement au projet de zone d'aménagement concerté (ci-après 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°2021-924 en date du 20 septembre 2021 et à l'avis relatif à ladite procédure de participation, le dossier mis à la disposition du public était composé des pièces suivantes :

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

Ce dossier a pu être téléchargé :

- sur le site Internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante : <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Avis-de-mise-a-disposition-du-public/Projet-de-creation-de-ZAC-du-hameau-de-La-Baronne-Gaude>

Et une actualité était disponible :

- sur le site internet de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var à l'adresse suivante : <http://www.eco-vallee-plaineduvar.fr>

Au cours de cette procédure, le public a pu faire part ses observations et propositions pendant cette période par voie électronique à l'adresse suivante : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Le public pouvait demander la consultation papier du dossier conformément aux dispositions de l'article D. 123-46-2 du Code de l'environnement.

Toute information sur le projet pouvait être demandée auprès de la personne publique à l'initiative de cette opération, dans le cas présent l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var :

- à ses bureaux situés : 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, 10 observations ont été déposées par voie électronique par au moins 15 personnes différentes : 15 particuliers.

- **Thèmes abordés**

Les observations portent sur les thèmes suivants :

- La procédure de la participation du public par voie électronique ;
- La complétude de l'étude d'impact et sa méthode pour évaluer les incidences et nuisances du projet sur l'existant ;
- La densité du projet et la place des espaces verts ;
- L'implantation des futures voiries et constructions, gestion de la proximité avec les maisons existantes ;
- Le cadre de vie au sein du futur quartier ;
- La stratégie foncière et la constructibilité pour les propriétaires fonciers ;
- Le réseau d'assainissement.

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 par le public ont été regroupées par thème et résumées, et elles sont également répertoriées en annexe 1. La présente synthèse comporte une réponse sur chacun des thèmes abordés dans le cadre de la participation.

L'ensemble des observations et propositions envoyées pendant la procédure de participation du public par voie électronique ont été prises en considération. En outre, l'EPA, en tant que personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement, a pris le soin de répondre individuellement à chaque participant.

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

Thème n°1 : La procédure de la participation du public par voie électronique

Une observation a questionné la procédure de la participation du public par voie électronique, qui lui semble discriminatoire au regard de son aspect dématérialisé, et sur la prochaine réunion publique.

- Procédure de la participation du public par voie électronique

L'observation interroge la procédure de participation du public par voie électronique et de son accessibilité à tous par son aspect dématérialisé qui ne conviendrait pas à tous les âges et revenus. Il est notamment évoqué la possibilité d'ouvrir des salles publiques pour accéder au dossier.

La procédure de participation du public par voie électronique (ci-après PPVE) est une procédure juridique qui fait suite et complète la procédure de la concertation préalable à la création de la ZAC le Hameau de La Baronne, qui s'est déroulée sur une période de près de 2 ans, du 21 octobre 2019 au 24 septembre 2021.

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. Conformément aux mentions de la notice explicative du dossier soumis à PPVE, le projet de ZAC le Hameau de La Baronne sur la commune de La Gaude est soumis à cette procédure de participation du public.

Les modalités concrètes de cette procédure ont été approuvées par arrêté préfectoral n°2021-924 le 20 septembre 2021, 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

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.

- Date de la prochaine rencontre

Une observation questionne sur la prochaine réunion publique.

Il n'est pas envisagé de réunion publique à court terme. Sur les prochains mois, la volonté de l'EPA est de poursuivre des échanges informatifs avec les personnes intéressées pour suivre l'avancement du projet, mais aussi pour répondre aux questions spécifiques qui concernent leur habitation ou leur vie au sein du quartier. L'EPA propose de tenir informées les personnes qui le souhaitent dès que nos études seront suffisamment avancées pour permettre aux équipes de l'EPA de présenter des éléments nouveaux et stabilisés.

Pour toute demande spécifique, les équipes de l'EPA restent à disposition pour organiser une rencontre.

Ces observations n'impliquent 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 ;
- L'observation porte sur l'organisation de réunions, ce à quoi l'EPA propose de prévoir des temps de présentation dès que l'avancement du projet le permet.

Thème n°2 : La complétude de l'étude d'impact et sa méthode pour évaluer les incidences et nuisances du projet sur l'existant

Six observations évoquent l'évaluation environnementale, et sa méthode pour évaluer les impacts du projet, notamment dans le cadre des volets acoustique et qualité de l'air vis-à-vis des habitations existantes, et sur le volet Natura 2000.

- Les impacts du projet sur la qualité de l'air et l'acoustique

Les trois observations portent sur les conclusions de l'étude d'impact concernant les incidences du projet urbain sur les volets acoustiques et qualité de l'air, considérées minimisées au regard notamment des projets de la future ZAC le Hameau de La Baronne, du projet d'échangeur routier, et du futur Marché d'Intérêt National (MIN).

Le projet de ZAC le Hameau de La Baronne est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, dont l'objectif est d'identifier et évaluer les effets directs ou indirects du projet sur l'environnement. L'étude d'impact s'inscrit dans le processus plus global d'évaluation environnementale et décrit notamment les incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement, ici au stade du dossier de création de la ZAC. 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.

En l'occurrence, la ZAC, l'implantation du nouveau MIN et le projet d'échangeur routier sur la route métropolitaine (ci-après RM) 6202bis sont des projets distincts, lesquels donnent donc lieu à des études d'impacts différentes. Chaque projet est toutefois pris en compte dans l'étude d'impact de l'autre au titre de l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus, ce qui donne une vision d'ensemble des impacts sur l'environnement.

Ainsi, l'étude d'impact du projet de ZAC, qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le

21 juillet 2021, prend en compte l'ensemble des projets avoisinants connus, susceptibles de générer des impacts cumulés sur le site. Elle ne remet en aucun cas en question les résultats et les recommandations détaillés dans les études environnementales sur les autres projets. Dans ce contexte, les informations à jour relatives au futur MIN ou au projet des points d'échange routiers sur la RM 6202bis sont intégrées dans l'ensemble des évaluations de l'étude d'impact de la future ZAC du hameau.

D'ailleurs, en s'appuyant sur des relevés réalisés au sein du périmètre de la future ZAC et à proximité, et sur l'ensemble des informations disponibles sur le contexte actuel et à venir, les analyses démontrent à ce jour que l'incidence du futur projet urbain sur le bruit et sur la qualité de l'air à terme est maîtrisée.

L'étude d'impact comprend en effet des volets « Air et Santé » et « Acoustique », réciproquement en annexe 4 et 5 du document. L'étude acoustique conclut sur le fait que « l'analyse des évolutions sonores entre les configurations Avec et Sans projet de la ZAC de la Baronne montre qu'il n'y a pas, d'une manière générale, d'augmentations significatives des niveaux sonores à terme. » (cf page 243 et page 35 de l'annexe 5). L'étude Air et Santé conclut également sur « l'absence de risques sanitaires en lien avec la mise en place du projet de la ZAC de la Baronne » (cf. page 235 et page 98 de l'annexe 4). Ces études ont été réalisées par un tiers « sachant », le bureau d'études Ingerop, spécialisé dans les sujets d'aménagement, d'environnement et d'ingénierie, et elles seront mises à jour dans le cadre du dossier de réalisation, afin de s'appuyer sur de campagnes de relevés et des informations actualisées par rapport au contexte et à l'avancement du projet.

- Années de référence des études

Une observation porte sur la méthode des études de circulation, et les volets « Acoustique » et « Air et Santé », concernant notamment les années de référence 2029 et 2035, considérées trop tardives.

Les deux années 2029 et 2035 constituent des années de référence qui ont bien été étudiées dans le cadre des plusieurs études techniques qui composent l'évaluation environnementale du projet urbain. Tout d'abord, l'année 2029 correspond à la fin prévisionnelle de l'aménagement de la ZAC, c'est-à-dire lorsque tous les logements seront habités et les espaces publics en fonctionnement : il s'agit donc de considérer la situation la plus majorante, celle où les conditions sont rassemblées pour produire l'impact le plus représentatif sur le trafic, le bruit ou encore la pollution de l'air.

L'année 2035, quant à elle, permet d'analyser les impacts du projet de la ZAC le Hameau de La Baronne sur un horizon long terme. Cette date a été définie au regard de l'étude de circulation, qui est une donnée d'entrée aux autres études techniques. En effet, « *le modèle multimodal des Alpes-Maritimes qui constitue l'outil disponible le plus robuste en termes de simulation de trafic à l'échelle de la Métropole NCA, permet de projeter des données trafic jusqu'à l'horizon 2035 uniquement. Par défaut, il a donc été choisi d'étudier l'horizon 2035 comme horizon +20 ans après la mise en service du projet* » (page 411 de l'étude environnementale).

En parallèle, l'évaluation environnementale étudie également les impacts en cours de réalisation du projet, notamment l'impact sonore et sur la qualité de l'air pendant la période des chantiers (pages 239 à 244). Pour réduire ces impacts, l'EPA propose l'application de la charte Chantier Vert qui encadre la réalisation des travaux et liste les règles à suivre pour diminuer les impacts et les nuisances causés par les travaux. Cette charte s'applique également dans le cadre du Référentiel Ecovallée Qualité de l'EPA, aussi bien pour les travaux d'espaces publics que de constructions.

- Projet d'isolation de façade

Une observation interroge quant à l'isolation de façade auquel ce particulier aurait le droit.

Le projet d'isolation de façade n'est pas une mesure qui s'inscrit dans le cadre de la ZAC car il n'est

pas lié aux potentielles nuisances engendrées par le projet d'aménagement. Il est conseillé d'interroger la Métropole Nice Côte d'Azur qui est l'autorité compétente concernant le projet voisin d'échangeur routier et qui pourra communiquer les informations nécessaires et actualisées sur ce sujet.

- L'évaluation des incidences Natura 2000

Une observation interroge la complétude du dossier de création de la ZAC, considérant que l'évaluation des incidences Natura 2000 est manquante, interrogeant ainsi la légalité du dossier.

L'étude d'impact du projet de ZAC le Hameau de La Baronne a été réalisée par le bureau d'études INGEROP, spécialisé dans les sujets d'aménagement, d'environnement et d'ingénierie, conformément aux articles L. 122-1 et suivants, et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, pour être intégrée au dossier de création. Cette étude d'impact est conforme aux articles qui la définissent, et son contenu, défini à l'article R. 122-5, est complet. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un avis du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), en tant qu'Autorité environnementale, lequel estime que « *l'étude d'impact est de bonne qualité, claire et didactique. Son contenu est proportionné au stade de création d'une Zac et de définition du projet* ». Cet avis du 21 juillet 2021 est fourni au dossier qui a été mis à disposition du public.

Il est important de souligner que, en application de l'article R. 414-22 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale du projet tient lieu d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du Code de l'environnement, et contient : « *une présentation simplifiée [...] du projet et du programme [...] accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés [...], et un document sommaire des raisons pour lesquelles [...] le projet [...] est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000* ». Ces documents sont bien présents dans l'étude d'impact aux pages suivantes : 111, 112, 120, 293 et 294.

Enfin, et en complément, l'étude d'impact met en évidence le fait que le périmètre de la ZAC ne se situe pas en zone Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche, explicité dans l'évaluation environnementale, concerne la ZPS « Basse vallée du Var », situé en partie sur la commune de La Gaude. Dans un secteur élargi, un deuxième site est également considéré, situé en rive gauche du Var, la ZSC « vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise », dont les caractéristiques sont très spécifiques et qui est géographiquement éloigné du futur quartier. L'évaluation environnementale conclut donc que « *la réalisation du projet n'entraîne aucune incidence sur ce site Natura 2000 ou sur les milieux qui le caractérisent* » (p. 27), et les enjeux associés sont définis comme faibles à l'échelle du projet d'aménagement (p. 28). L'étude d'impact sera actualisée au stade du dossier de réalisation, afin de s'appuyer sur des campagnes de relevés et des informations actualisées par rapport au contexte et à l'avancement du projet, notamment du fait des inventaires écologiques complémentaires réalisés en 2020 et 2021, conformément à la recommandation de l'Autorité environnementale précitée.

Ainsi, l'EPA confirme que le dossier est bien complet, notamment au regard de l'article L. 414-4 du Code de l'environnement.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où, à ce stade de l'instruction du projet, les informations fournies dans le dossier d'étude d'impact sont complètes et ne mettent pas en évidence d'impacts significatifs du projet sur son environnement concernant les volets cités (acoustique et qualité de l'air). Par ailleurs, l'étude d'impact sera actualisée au stade du dossier de réalisation afin de compléter l'analyse des incidences du projet au regard de son avancement.

Thème n°3 : la densité du projet et la place des espaces verts

Cinq observations interrogent la densité du programme envisagé et la place réservée aux espaces verts au sein du projet.

- La densité du projet

Deux observations questionnent la densité du projet urbain : l'une la jugeant insuffisante pour répondre aux enjeux d'étalement urbain imposés par la loi (et interrogeant la légalité du dossier de création), l'autre la considérant comme trop importante pour préserver un cadre de vie agréable.

Le projet urbain envisagé pour le site du hameau de La Baronne permet d'encadrer une constructibilité qui existait aux documents d'urbanisme bien avant la ZAC, et qui ne peut s'envisager sans des aménagements cohérents et de qualité, qui bénéficieront à terme à l'ensemble du quartier et de ses habitants : la sécurisation des voies existantes, la réalisation de nouveaux équipements (agrandissement de l'école, service communal), la création d'espaces publics de qualité (placettes, cheminements doux, parc paysager), ou encore l'implantation de commerces et de services de proximité qui font aujourd'hui défaut.

A ce stade d'avancement du projet, celui-ci envisage une densité prévisionnelle d'environ 41 logements/ha, soit la densité constatée sur le secteur, pour une constructibilité totale prévisionnelle de 43 000 m² de surface de plancher (ci-après SDP). Ce programme permet de répondre aux besoins en logements et aux objectifs fixés par les collectivités partenaires, tout en assurant la prise en compte des enjeux issus des études environnementales, ou formulées par les habitants et usagers lors de la concertation préalable.

Dans le cadre du projet urbain envisagé, le choix de la Commune, de l'Etat et de la Métropole a été de proposer une constructibilité maîtrisée à environ 560 logements. Ce programme a été confirmé par les études menées, qui ont prouvé qu'il s'agissait d'une densité adaptée, qui limite l'étalement urbain tout en restant cohérent avec le contexte. Cette densité répond concrètement aux enjeux d'insertion urbaine et paysagère, en permettant d'abord d'encadrer la hauteur moyenne des futurs bâtiments, mais aussi de formuler des prescriptions paysagères et bioclimatiques ambitieuses pour que les constructeurs réservent la part belle aux espaces végétalisés au sein de leurs programmes immobiliers.

Ainsi, la volonté de l'EPA est de maîtriser le développement urbain du quartier, afin de garantir la préservation de l'identité paysagère du secteur, l'insertion dans la pente, la cohérence avec le hameau existant et le cadre de vie des habitants actuels et futurs.

Dans le cadre de la concertation préalable, les participants ont fait remonter de fortes attentes quant à la définition de règles limitant les hauteurs des futurs bâtiments et sur l'importance de préserver le caractère paysager du hameau et son patrimoine, ses vergers et ses restanques. Les riverains souhaitent que leur cadre de vie soit maintenu et que les futures constructions ne dénaturent pas le hameau existant. Le projet d'aménagement proposé s'inscrit donc en cohérence avec ces remarques.

Au regard de ces éléments, le dossier de création de la ZAC le Hameau de La Baronne respecte les ambitions définies et partagées par l'EPA, les partenaires et les habitants et usagers, et répond ainsi à l'intérêt général en assurant la réalisation d'un projet vertueux, paysager, et qui s'inscrit de manière cohérente dans son environnement.

- Les coefficients d'emprise au sol et de végétalisation

Une observation est relative aux coefficients d'emprise au sol et de végétalisation qui pourraient être appliqués dans le cadre du projet.

Ces coefficients sont des outils d'urbanisme, permettant d'appliquer des règles de construction aux

futurs projets immobiliers de manière générale sur un secteur. Dans le cadre d'un projet urbain en ZAC, l'aménageur et son équipe de maîtrise d'œuvre définissent les prescriptions d'implantation et de construction adaptées à chaque îlot, afin que celles-ci puissent éventuellement être retranscrites dans le règlement du PLUm. Ce travail précis de conception est en cours et doit permettre de proposer une répartition adaptée entre emprises construites et emprises de « pleine terre » végétalisées à conserver au sein de chaque îlot.

Le projet du Hameau de La Baronne a été conçu de manière à faire la part belle au végétal dans les aménagements publics comme privés, afin d'une part de garantir une vraie qualité paysagère et de répondre à des exigences bioclimatiques (entre autres atouts : la régulation thermique naturelle, la limitation de l'imperméabilisation, le développement de la biodiversité), et d'autre part d'assurer une meilleure intégration des projets les uns par rapport aux autres.

- La place des espaces verts dans le projet

Deux observations questionnent sur l'intégration d'espaces verts au projet du Hameau de La Baronne

Dans le cadre du projet urbain envisagé, le choix de la Commune, de l'Etat et de la Métropole a été de proposer une constructibilité maîtrisée à environ 560 logements. Ce programme a été confirmé par les études menées, qui ont prouvé qu'il s'agissait d'une densité adaptée, qui limite l'étalement urbain tout en restant cohérent avec le contexte. Cette densité répond concrètement aux enjeux d'insertion urbaine et paysagère, en permettant d'abord d'encadrer la hauteur moyenne des futurs bâtiments, mais aussi de formuler des prescriptions paysagères et bioclimatiques ambitieuses pour que les constructeurs réservent la part belle aux espaces végétalisés au sein de leurs programmes immobiliers.

L'EPA se veut exemplaire sur l'ensemble de ses projets sur la prise en compte du paysage, du végétal et des enjeux environnementaux qui y sont liés : entre autres atouts, la limitation de l'imperméabilisation et des effets du réchauffement climatique, la préservation de la biodiversité et la valorisation d'un cadre de vie de qualité. Le Référentiel Écovallée Qualité permet d'avoir des préconisations précises sur ces enjeux, en imposant notamment des objectifs de pleine terre et d'espaces verts.

Ces ambitions s'appliquent aussi aux futurs espaces publics du projet urbain, par la création d'un espace naturel au sein du quartier, préservant une partie du patrimoine paysager existant. Cette proposition vient confirmer la volonté de faire du paysage et de la végétation un élément majeur de la conception du projet. Espace public structurant, ce parc a vocation à être un lieu de rencontre pour les riverains grâce à un maillage piéton propice à la déambulation, tout en assurant une fonction technique de gestion des eaux de pluie.

- L'implantation du futur parc prévu au programme prévisionnel de la ZAC

L'observation porte sur l'implantation du futur parc paysager, suggérant notamment de le prévoir sur les parcelles cadastrées AL n°191 et 192.

La création d'un espace paysager, traversant du nord au sud le site, constitue un équipement structurant pour le projet, il sert de lieu de déambulation et de rencontre, et a comme vocation forte de valoriser l'identité paysagère du hameau, grâce à la préservation dans la mesure du possible des restanques et des anciens vergers. Il se définit enfin par son importance technique pour la gestion des eaux de pluie, qui conditionne, en grande partie aussi, son implantation et ses limites. La proposition d'implantation indiquée à ce jour permet de répondre à ces enjeux au regard des données connues à ce stade.

Le travail de conception du projet urbain et de précision des futurs espaces publics se poursuit, et permettra de définir, entre autres, l'implantation définitive du parc et d'adapter la proposition actuelle au regard des contraintes qui auront été identifiées. Ces informations pourront être communiquées au stade du dossier de réalisation qui définit le programme des équipements publics.

Ces observations n'impliquent pas de modification dans la mesure où il s'agit de demandes de justification du projet, de ses enjeux et des outils à disposition pour le mettre en œuvre et assurer la qualité à terme. Suite aux remarques formulées, une attention particulière sera apportée à la place des espaces verts, qui constitue déjà une composante forte du projet, en vue du dossier de réalisation.

Thème n°4 : Implantation des futures voiries et constructions, gestion de la proximité avec les maisons existantes

Huit observations ont questionné l'implantation des voiries prévues et futurs bâtiments, leurs hauteurs, la prise en compte des covisibilités et de la proximité avec les maisons existantes, et notamment la compatibilité avec les documents d'urbanisme.

- Implantation et hauteur des futurs bâtiments, prise en compte des risques de vis-à-vis

Six observations questionnent l'implantation des futures constructions, leur orientation et la cohérence avec les maisons existantes, dans un souci de prise en compte du risque de covisibilité. Il est demandé la possibilité d'adapter l'exposition des pièces de vie afin de limiter le risque de vis-à-vis.

L'ambition portée par l'EPA, et partagée par l'ensemble des partenaires pour la réalisation de la ZAC le Hameau de La Baronne, 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.

Comme précisé lors de la réunion publique du 17 mars 2021, et dans l'ensemble des documents présentant le projet et ses études mis à disposition du public, le projet prévoit une densité adaptée, qui limite l'étalement urbain tout en restant cohérent avec le contexte. Différentes formes urbaines sont ainsi envisagées, allant des petits collectifs aux maisons groupées, d'une hauteur moyenne de R+2 avec ponctuellement du R+1 et du R+3, et ce à des emplacements qui le justifient et de s'inscrire dans les principes d'aménagement exposés.

En effet, la définition de l'implantation des bâtiments et de leur gabarit (dit épannelage), dans le cadre du projet urbain, tiendra compte de l'intégration dans le paysage et la pente, de la cohérence avec le hameau existant, et autant que possible de la préservation de vues pour les habitations actuelles et futures sur le grand paysage. Ce travail minutieux sera précisé au stade du dossier de réalisation. L'orientation des bâtiments sera envisagée en cohérence avec ces mêmes principes d'insertion paysagère et de prise en compte du hameau existant.

Ce travail doit nécessairement être itératif avec les futurs promoteurs-constructeurs qui auront acquis le foncier auprès des propriétaires et qui réaliseront les futurs logements, dans un contexte de ZAC à maîtrise foncière partielle. L'EPA assumera alors un rôle d'accompagnement des projets immobiliers afin de mettre tout en œuvre pour permettre l'application des prescriptions définies à l'échelle du projet urbain. Une vigilance particulière sera apportée sur le traitement des covisibilités.

Par ailleurs, le projet du Hameau de La Baronne a été envisagé de manière à favoriser la place du végétal dans les aménagements publics comme privés, afin d'une part de garantir une vraie qualité paysagère et de répondre à des exigences bioclimatiques (entre autres atouts : la régulation thermique naturelle, la limitation de l'imperméabilisation, le développement de la biodiversité), et d'autre part d'assurer une meilleure intégration des projets les uns par rapport aux autres.

- La cohérence avec l'OAP du PLUm

Une observation questionne la cohérence entre le projet urbain et l'OAP du PLUm au regard de l'implantation des futures constructions et de leur hauteur, notamment sur les parcelles AL0238, AL 0192, AL0190 et AL0191.

L'acte de création d'une ZAC, la délibération approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ne sont pas tenus de respecter les dispositions du règlement du PLU en vigueur à la date de leur adoption, dans la mesure où ces documents fixent seulement la nature et la consistance des aménagements à réaliser (CE, avis, 4 juillet 2012, n°356221). En revanche, les autorisations individuelles d'urbanisme qui permettront de construire dans le futur périmètre de ZAC devront respecter le document d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (ci-après OAP) actuelle décrit l'objectif d'« un épannelage des constructions épousant le relief du site », ou encore d'une « implantation des constructions en respect du relief du site avec la recherche d'un front bâti structurant et rythmé », soit un principe d'adaptation des hauteurs des bâtiments en fonction de la pente. Dans la cartographie synthétisant les « principes d'aménagement et de programmation », les parcelles mentionnées apparaissent en « habitat collectif » et « habitat individuel groupé/intermédiaire ». A travers ces éléments, l'OAP précise ainsi la volonté de voir se réaliser des projets immobiliers qui respectent le secteur et son paysage, des objectifs qui composent fortement le projet d'aménagement de la ZAC présenté lors de la réunion publique du 17 mars 2021.

La définition au projet urbain de l'implantation des bâtiments et de leur gabarit (dit épannelage) tiendra compte de l'intégration dans le paysage et la pente, de la cohérence avec le hameau existant, et autant que possible de la préservation de vues pour les habitations actuelles et futures sur le grand paysage. De ce fait, le projet urbain se trouve tout à fait compatible avec les principes de l'OAP.

- Implantation des voiries au plan guide et cohérence avec les Emplacements Réservés (ci-après ER) du PLUm

Cette observation interroge la compatibilité entre l'emplacement prévu pour les voiries qui apparaissent au plan guide avec les ER du PLUm.

Le plan guide qui apparaît au sein du projet de dossier de création a pour but d'illustrer les enjeux du projet urbain ainsi que les grands principes présentés dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC, mais il ne constitue pas une définition précise des implantations des futurs bâtis ou du schéma viaire. Ce travail sera produit dans le cadre du dossier de réalisation, qui tiendra compte entre autres des études complémentaires de conception, des avis des partenaires et des instances, et des échanges avec les propriétaires et les riverains.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où elles portent sur le plan masse précis des voiries et des constructions, qui n'est pas finalisé et sur lequel ne porte pas le présent dossier de création. Elles seront prises en compte dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et lors des échanges avec les promoteurs-constructeurs en vue des dépôts de permis de construire. Par ailleurs, le projet est en cohérence avec les principes de l'OAP du PLUm, à savoir une intégration dans la pente et une urbanisation maîtrisée en accord avec le hameau existant et l'identité paysagère du site, bien qu'il n'ait pas vocation à respecter le PLUm au stade du dossier de création.

Thème n°5 : Cadre de vie au sein du futur quartier

Six observations ont évoqué la question du cadre de vie et interrogent le fonctionnement du futur quartier qui va évoluer avec le projet urbain.

- Risque d'enclavement du futur quartier

Une observation suggère de travailler les différentes voies de circulation et l'implantation des bâtiments de logements sociaux de manière à éviter la création d'une nouvelle « cité dortoir » ou un quartier refermé sur lui-même.

Cet objectif est partagé avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, mandatée pour l'élaboration du projet, et dont les conclusions ont été présentées lors de la réunion publique du 17 mars 2021. En proposant la réalisation d'équipements (agrandissement de l'école, service communal), d'espaces publics structurants (placettes, parc paysager) et l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité, l'urbaniste de la ZAC envisage le futur quartier comme un lieu de rencontre et de déambulation, qui s'adresse aux habitants du site, mais également aux quartiers avoisinants ou à tout usager extérieur. En parallèle, une vigilance toute particulière doit être apportée à la limitation des nuisances dues à la circulation automobile, avec notamment la sécurisation des voiries existantes et la création de cheminements piétons et cycles.

Par ailleurs, le programme prévisionnel présenté lors de la concertation prévoit la réalisation de 35% de logements sociaux dont l'implantation, qui n'est pas définie à ce jour, sera réfléchi de manière cohérente au sein du futur quartier, en évitant une unique concentration, afin de répondre aux enjeux de mixité sociale tout en s'adaptant au contexte.

Les études de conception se poursuivent pour définir le programme des équipements publics et le programme général des constructions, qui seront tous deux joints au futur dossier de réalisation et à l'étude d'impact actualisée.

- Poste de police

Une observation indique la nécessité qu'un poste de police soit intégré à la programmation des équipements publics prévus dans le cadre de la ZAC.

A ce stade, le projet d'aménagement prévoit l'implantation d'équipements publics qui seront précisés au stade du dossier de réalisation et nécessitent un travail avec les collectivités et les services de l'Etat compétents. Aujourd'hui, le programme prévisionnel prévoit l'agrandissement de l'école maternelle de La Baronne.

- Apports du projet pour le cadre de vie

Quatre observations évoquent la crainte de voir le cadre de vie détérioré avec l'arrivée de nouveaux habitants.

L'ambition de l'EPA et de ses partenaires, confortée par les remarques formulées par la concertation préalable, est d'assurer la réalisation d'un projet vertueux, avec une densité adaptée au contexte, dans un cadre de vie apaisé. Le projet urbain envisagé pour le site du hameau de La Baronne permet d'encadrer une constructibilité qui existait aux documents d'urbanisme bien avant la ZAC, et qui ne peut s'envisager sans des aménagements cohérents, concertés et de qualité : la sécurisation des voies existantes, la réalisation de nouveaux équipements (agrandissement de l'école, service communal), la création d'espaces publics de qualité (placettes, cheminements doux, parc paysager), ou encore l'implantation de commerces et de services de proximité qui font aujourd'hui défaut. La réalisation d'infrastructures est indispensable avec l'arrivée de nouveaux habitants, elles contribuent en effet à mieux organiser les futures constructions, et bénéficieront à tous les usagers à terme.

L'EPA, en tant qu'établissement public, porte une mission d'intérêt général, qui, dans le cadre du hameau de La Baronne s'appuie sur une procédure de concertation préalable qui a duré près de deux ans. Toute observation dans le cadre de cette concertation a été prise en considération et étudiée en lien avec les enjeux urbains, environnementaux, sociaux et économiques à l'échelle du projet urbain.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où ces préoccupations ont déjà été prises en compte dans les objectifs du projet urbain. En effet, l'une des ambitions principales est bien de conforter le hameau existant en amenant des équipements, des services et des commerces qui bénéficieront à tous les usagers à terme. Ces points de vigilance seront pris en compte dans la conception du projet au stade du

dossier de réalisation.

Thème n°6 : la stratégie foncière et la constructibilité pour les propriétaires fonciers

Trois observations ont évoqué la stratégie foncière de l'EPA pour la réalisation du projet urbain, et certains propriétaires fonciers ont formulé des demandes relatives aux droits à construire envisagés sur leurs parcelles dans le cadre du projet.

- L'expropriation

Une observation interroge l'EPA sur le risque que les propriétaires hors ZAC soient expropriés afin d'agrandir le périmètre ou pour réaliser des équipements routiers.

Le recours à l'expropriation ne peut s'exercer qu'à l'issue d'une procédure spécifique qui implique notamment une déclaration d'utilité publique (dite DUP), en lien avec des objectifs et/ou un projet urbain défini(s) et donc en l'occurrence, en cohérence avec le périmètre de la ZAC. Celui-ci apparaît clairement dans le dossier de création et dans l'ensemble des documents mis à la disposition du public, et sera arrêté par le Préfet des Alpes-Maritimes, et la propriété citée par l'observateur n'en fait pas partie.

Ce périmètre se veut cohérent avec le projet urbain et le principe de la ZAC à maîtrise foncière partielle, dite à participation. Cela signifie que les propriétaires fonciers qui le souhaitent peuvent vendre leur terrain en direct aux promoteurs-constructeurs, et que l'EPA ne prévoit d'acquérir que l'emprise des futurs espaces publics. A ce stade d'avancement du projet, la procédure de DUP n'est pas engagée : les discussions amiables sont privilégiées, et les équipes de l'EPA échangent justement avec l'ensemble des propriétaires du périmètre pour préciser avec eux la coordination nécessaire pour rendre leur projet possible, en cohérence avec le projet urbain et ses objectifs.

- La constructibilité envisagée par propriétaire

Deux observations portent sur la constructibilité accordée aux propriétaires fonciers souhaitant développer un projet immobilier.

Dans le cadre d'un projet de ZAC, la constructibilité à l'îlot (et non à la parcelle) dépend du projet urbain, qui reste à affiner dans le cadre de la procédure de ZAC. Ainsi, la surface de plancher qui sera autorisée dans chaque îlot, qui n'est pas fixée à ce jour, dépendra des enjeux du projet urbain et de la nature et destination des bâtiments envisagés sur l'îlot concerné. Des réunions informatives auprès des propriétaires du périmètre de ZAC (et non de réunions ouvertes au public) ont été organisées pour présenter ce travail en cours. Les enjeux du projet urbain sont définis avec les partenaires, confortés et amendés avec la concertation publique, et répondent aux engagements pris auprès des instances (les collectivités concernées, l'autorité environnementale, notamment) : une densité adaptée qui limite l'étalement urbain tout en restant cohérent avec le contexte, l'intégration dans le paysage et la pente, le respect de l'identité du site et de son patrimoine, ou encore la prise en considération du hameau existant et des habitations actuelles.

A ce jour, l'EPA n'a mené aucune action de nature à figer la constructibilité, qui sera affinée au stade du dossier de réalisation. La volonté est de poursuivre les échanges en restant à l'écoute, tout en assurant, dans l'intérêt général, la cohérence d'ensemble et la qualité du futur projet urbain.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où il s'agit d'une demande d'informations, et que le travail de définition des constructibilités à l'îlot relève du projet au stade du dossier de réalisation.

Thème n°7 : Le réseau d'assainissement

Deux observations ont questionné le réseau et les équipements d'assainissement prévus par la ZAC.

- Raccordement des maisons existantes du chemin Marcellin Allo au réseau d'eaux usées créé par la ZAC

Une observation questionne la possibilité que la ZAC prenne en charge dans le cadre du projet le raccordement au réseau d'eaux usées des maisons existantes situées le long du chemin Marcellin Allo.

A ce stade de la procédure et dans le cadre du dossier de création, la nature des travaux qui seront réalisés par la ZAC et le maillage précis des réseaux ne sont pas définis. Ils le seront au stade du dossier de réalisation, dont le programme des équipements publics sera soumis à la validation du préfet des Alpes-Maritimes.

Si l'EPA était amené à intervenir sur cette voie, il ne peut intervenir que dans le cadre des travaux de viabilisation et d'implantation d'équipements publics nécessaires au projet urbain et à la desserte des nouveaux logements, mais n'a pas vocation à réaliser des travaux au bénéfice des habitations existantes. Le financement de ces équipements propres ne pourra pas être mis à la charge de l'aménageur ou des constructeurs de la zone. La Métropole Nice Côte d'Azur saura prendre la demande en considération.

- Station d'épuration Haliotis 2

L'observation porte sur une demande d'informations complémentaires concernant la station d'épuration « Haliotis 2 », prévue pour gérer les effluents de la future ZAC.

La réponse apportée permet de préciser l'information concernant la STEP Haliotis 2. En effet, la station d'épuration de Saint-Laurent-du-Var est bien amenée à disparaître, au profit de l'actuelle STEP de Nice, nommée Haliotis 2. Celle-ci sera réhabilitée à son emplacement actuel pour renforcer ses capacités.

Toutes les informations nécessaires à la compréhension du projet urbain du Hameau de La Baronne seront accessibles dans le cadre de l'étude d'impact actualisée au stade du dossier de réalisation de la ZAC.

Ces observations n'impliquent donc pas de modification du projet dans la mesure où la ZAC le hameau de La Baronne ne peut intervenir que dans les limites de son périmètre et sur des travaux d'équipements publics à destination des nouveaux logements à construire. La demande de précisions concernant la station d'épuration Haliotis 2 est prise en compte, et sera complétée dans le cadre de l'actualisation de l'évaluation environnementale au stade du dossier de réalisation.

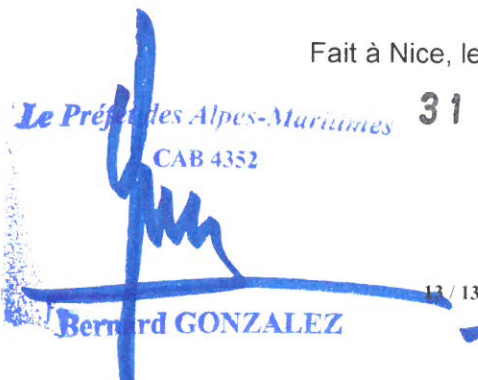
Annexe :

- Annexe n° 1 : observations des participants et réponses effectuées par l'EPA Écovallée-Plaine du Var.

Fait à Nice, le

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4352

31 MAI 2022


Bernard GONZALEZ