

Annexe n°1 de la synthèse de la
PPVE :

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

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Projet de la ZAC de la Baronne consultation publique.

Date : Thu, 21 Oct 2021 19:31:29 +0200

[REDACTED]

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

Copie à [REDACTED]

Bonjour ;

Pourriez-vous avoir la gentillesse de m'inscrire à la prochaine réunion publique réponse désirée rapidement soit par tel : [REDACTED] ou par courriel, merci.

Sachant que : La procédure de participation du public par voie électronique se déroule du 13 octobre au 15 novembre 2021 inclus et n'ayant pas été contacté.

Aussi à ce sujet, comment font les anciens (voir les plus pauvres, ceux n'ayant pas internet), les salles publiques pourraient servir à les convier pour les mettre face à un terminal non ?

Cette procédure est discriminatoire elle devrait-être suspendue, n'es-ce pas dans l'air du temps mais juridiquement ce n'est pas normal ?

Merci de votre compréhension dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer, Madame ou Monsieur l'expression de mes respectueuses salutations.

[REDACTED]

Nice,
le

A l'attention de [REDACTED]

OBJET : Le hameau de La Baronne à La Gaude – Observations formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique

[REDACTED]

J'ai pris connaissance de vos observations formulées par mail du 21 octobre 2021 concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) le Hameau de La Baronne, et je tiens à vous remercier de votre contribution.

Vous trouverez, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

- **Prochaine rencontre au sujet du projet urbain**

Dans un premier temps, je prends note de votre souhait de participer à une prochaine réunion publique. Je vous confirme que mes équipes ont bien pris en compte vos coordonnées dans l'éventualité de prochains événements autour du futur projet urbain. Par ailleurs, les dates et lieux des réunions publiques font généralement l'objet d'une publication sur le journal Nice Matin, ainsi qu'une information sur les sites internet de la Commune et de l'EPA Nice Ecovallée, comme ce fut le cas pour les deux réunions publiques déjà réalisées.

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. Je vous propose de vous tenir informés 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, mes équipes restent à votre disposition pour organiser une rencontre.

- **La procédure de participation du public par voie électronique**

Vous interrogez l'EPA quant à la procédure de participation du public par voie électronique que vous estimez discriminatoire en raison de son aspect dématérialisé qui ne favoriserait pas l'accès des éléments à tous.

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.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Nice Ecovallée Plaine du Var restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, [REDACTED] l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Sarah BELLIER

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Point de vue projet du hameau de la Baronne à la Gaude

Date : Mon, 15 Nov 2021 21:16:54 +0100

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

Bonsoir,

Je me permets de vous transmettre ce mail en tant que propriétaire de la villa [REDACTED] du lotissement Éden des Baronnaises situés [REDACTED] route de Gattières à La Gaude.

Suite à la consultation attentive avec nos voisins du DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC HAMEAU DE LA BARONNE - COMMUNE DE LA GAUDE Mémoire en réponse à l'avis du CGEDD sur l'étude d'impact sur le site de la Préfecture des Alpes-Maritimes, et nous tenons à vous faire part de notre étonnement quant au fait que l'impact :

- tant sonore,
- qu'au niveau de la qualité de l'air,

au vu des développements des projets du MIN et de la ZAC (durant les travaux et post-travaux) ont été particulièrement minimisés et les études prévues en 2029 et 2035 bien trop tardives.

D'autre part, nous vous précisons que notre villa donne également sur la rue de [REDACTED] et que si vous envisagez dans le cadre de la ZAC de remplacer les villas d'en face par des immeubles, il est inconcevable que ces derniers dépassent 2 étages pour la qualité de vie des villas de notre lotissement donnant de ce côté. Nous étions déjà là avant le développement de ce projet et nous n'avons pas à subir des désagréments supplémentaires.

Nous restons depuis le début attentifs à l'évolution de notre quartier et convaincus que notre mobilisation nous permettra de conserver un cadre vie conforme aux attentes que nous avons quand nous sommes arrivés et à la fois moderne de part les projets qui arrivent.

Nous souhaitons sauvegarder et conserver l'esprit de notre quartier qui nous ai cher.

Vous en souhaitant bonne réception.

Sincères salutations.
[REDACTED]

Nice,
le

A l'attention de [REDACTED]

OBJET : Le hameau de La Baronne à La Gaude – Observations formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique

[REDACTED]

J'ai pris connaissance de vos observations formulées par mail le 15 novembre 2021 concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) le Hameau de La Baronne, et je tiens à vous en remercier.

Vous trouverez, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

- **Impacts du projet sur la qualité de l'air et l'acoustique**

Vous interrogez les **conclusions** de l'étude d'impact sur la qualité de l'air et l'**acoustique**, les considérant minimisées au regard notamment des projets de la future ZAC le hameau de La Baronne, et du 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'**aménagement** 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 **rutier** 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 permet **une vision** d'ensemble des impacts sur l'environnement.

Je tiens ainsi à vous préciser que les études portées par le projet de ZAC ne remettent en aucun cas en question les résultats et les recommandations détaillés dans les études environnementales sur les autres projets.

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 d'**ailleurs** 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** d'échangeurs 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 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.

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 notre 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.

- **Hauteur des futurs bâtiments à proximité des villas existantes**

J'entends votre inquiétude concernant la hauteur des bâtiments futurs au droit de votre villa. 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 qui permettent 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 des vues pour les habitations actuelles et futures sur le grand paysage. Ce travail minutieux sera précisé au stade du dossier de réalisation et 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.

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. Je vous propose de vous tenir informés dès que nos études seront suffisamment avancées pour permettre aux équipes de l'EPA de présenter des éléments nouveaux et stabilisés.

L'ambition de l'EPA et de ses partenaires, confortée par les remarques formulées lors la concertation préalable, est d'assurer la réalisation d'un projet vertueux, avec une densité adaptée au contexte, dans un cadre de vie apaisé. Ce projet 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.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Nice Ecovallée-Plaine du Var restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, [REDACTED] l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Sarah BELLIER

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] remarques zac de la baronne

Date : Sun, 7 Nov 2021 18:15:08 +0100 (CET)

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

Bonjour,

Ci-dessous les remarques concernant la ZAC de la Baronne,

Je souhaite une un complément d'informations concernant:

L'OAP (Orientation Aménagement et de Programmation) de LA BARONNE-LA GAUDE, inscrit au PLUM du 25/10/2019 en paragraphe 6, page 166 :

« Un épannelage des constructions épousant le relief du site.

Au regard du relief du site progressant d'Est en ouest, et dans la recherche d'un aménagement du quartier assurant une insertion paysagère optimale des futures constructions, à l'est et au centre du site, les constructions seront en R+2 alors qu'en partie ouest, au-delà des ruptures de pentes paysagères, seront développées des constructions en R+1.

C'est incompatible avec les informations que vous nous avez communiquées au cours des réunions en visio, à savoir que les hauteurs sur le haut à l'ouest seraient en R+3, entre autres sur les parcelles AL0238, AL 0192, AL0190 et AL0191 achetées en 2014 par l'EPF PACA soit une surface totale d'environ 17000m2.

Pourriez-vous confirmer que vous prévoyez bien des hauteurs en R+1 sur le haut, contrairement à votre information lors de la concertation du 19/03/2021.

Il avait été évoqué lors des précédents échanges, l'implantation d'un parc conservant les essences agrumes existantes. Les parcelles EPF AL0191 et AL0192 étant déjà arborées, s'y prêteraient parfaitement et pourraient être aménagées ainsi.

Vous communiquez les surfaces de plancher à construire, qui sont de l'ordre de 43000m². Quelle est la surface d'emprise au sol (CES) des bâtiments prévus sachant que dans le PLU 2 il était stipulé des zones en Ub1 et Ub2 ?

Quel est le coefficient de végétalisation (CV) prévu ?

Nous sommes très inquiets de la réponse évasive fournie concernant l'implantation d'une antenne de police ou de gendarmerie dans la ZAC de La Baronn :

En effet, nos propriétés, du fait de l'environnement que vous proposez, (densification élevée, circulation décuplée....) qui ne sera plus de la campagne mais deviendra une ville, avec tous les désagréments que l'on sait, vont perdre de leur valeur. Nous riverains, contrairement aux propriétaires englobés dans la ZAC qui vendront, ou seront expropriés, qui de ce fait seront dédommagés, allons subir une pollution sonore et visuelle, non seulement venant du MIN avec les camions nuit et jour, mais également pendant et après la construction de cette nouvelle ZAC.

Dans l'attente de vos éclaircissements,

Bien Cordialement

[Redacted signature]

[Redacted address line 1]

[Redacted address line 2]

Nice,

le 14 DEC. 2021

A l'attention de [REDACTED]

OBJET : Le hameau de La Baronne à La Gaude – Observations formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique

[REDACTED],
J'ai pris connaissance de vos observations formulées par mail le 7 novembre 2021 concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) le Hameau de La Baronne, et je tiens à vous en remercier.

Vous trouverez, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

- **Précision concernant l'épannelage des constructions et sa compatibilité avec l'OAP**

Le secteur de La Baronne fait l'objet actuellement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm), qui définit les grandes ambitions et recommandations d'aménagement en vue d'un projet d'ensemble.

Je tiens à vous préciser que 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.

En tout état de cause, sur les parcelles que vous mentionnez, l'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 », vous constaterez que les parcelles que vous citez 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.

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, qui à ce stade n'ont pas été positionnés. 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. Le travail minutieux de l'épannelage sera précisé au stade du dossier de réalisation et 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.

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. Je vous propose de vous tenir informée dès que nos études seront suffisamment avancées pour permettre aux équipes de l'EPA de présenter des éléments nouveaux et stabilisés.

- **Implantation du parc urbain**

La création d'un espace paysager, traversant du nord au sud le site constitue un équipement structurant pour le projet, qui sert de lieu de déambulation et de rencontre. Il 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 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.

- **Les surfaces d'emprise au sol et de végétalisation :**

Vous vous interrogez sur l'application des coefficients d'emprise au sol et de végétalisation dans le cadre du projet du Hameau de La Baronne.

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.

En tout état de cause, je vous confirme que 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.

- **Implantation d'un poste de police et cadre de vie du quartier**

Je prends note de votre demande qu'un poste de police soit intégré à la programmation des équipements publics prévu dans le cadre de la future 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.

L'ambition de l'EPA et de ses partenaires, confortée par les remarques formulées lors la concertation préalable, est d'assurer la réalisation d'un projet vertueux, avec une densité adaptée au contexte, dans un cadre de vie apaisé. Ce projet 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.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Nice Ecovallée-Plaine du Var restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, [REDACTED] l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Sarah BELLIER

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet :[INTERNET] CREATION ZAC DU HAMEAU DE LA BARONNE LA GAUDE

Date :Sun, 14 Nov 2021 17:27:21 +0100

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

Bonjour,

Propriétaires à La Baronne des parcelles au sein de la ZAC :

Ces parcelles sont constructibles depuis 1973 avec une emprise au sol de 10% sur 2 niveaux et d'une densité de 6 logements à l'hectare (cf réglementation d'urbanisme délivrée le 19/04/1973 par la direction de l'équipement et du logement départemental des AM)

Depuis , 2011 nous sommes passés en zone collectives (PLU1/PLU2 sous Ub2), sur ces parcelles, 2 maisons principales , une maison secondaire, un siège sociale avec une exploitation agricole pérenne.

Suite à ce classement en zone Ub2, et surtout depuis le sursis à statuer déclenché en juin 2018, nous sommes empêchés d'une part de moderniser l'exploitation agricole (création de gîtes , dépôt de permis pour serres agricoles...) et d'autre part de construire pour nos descendants (maison principale, piscine...)

Nous vous rappelons que nous avons fait supprimer les emplacements réservés sectoriels inscrits au PLUM sous la dénomination V02/V03/V04 représentant des voies publiques, par notre mise en demeure [redacted] Or , à ce jour, à la lecture du plan de masse de la ZAC nous constatons que ces voies publiques sont de nouveau sur nos parcelles alors même que nous ne vendons pas, pour l'instant !

Pourquoi :

Car pour envisager de partir , **nous demandons 8000 m² de surface plancher (SDP)** sur les parcelles citées ci-dessus.Nous vous rappelons que nous devons nous réinstaller à 50ans avec 2 enfants à charge et trouver une exploitation agricole avec les mêmes conditions géographiques et économiques (terres fertiles, expositions et habitations/installations professionnelles) .

A ce titre, nous demandons à ce que sur un même plateau tous les propriétaires aient le même coefficient de constructibilité, en ce qui nous concerne [redacted]

[redacted] Nous serons vigilents et nous ne manquerons pas de porter l'affaire en justice pénale pour discrimination économique.Nous trouvons déjà , qu'un certain favoritisme semble être appliqué, sur les terrains appartenant à l'EPF PACA.En 2014, ces terrains étaient constructibles pour une surface d'environ 2500m² de SDP (avec 14000m² de terrains achetés et non viabilisés contrairement aux autres). Désormais, ces mêmes terrains passent à près de 5000m² de SDP en 7 ans ! **Soit 100% d'augmentation.**

C'est pour toutes ces raisons que nous sommes contre la ZAC et que nous ne souhaitons pas vendre sans des garanties écrites favorables à notre demande.

Cordialement

[redacted]

Nice,

le 14 DEC. 2021

A l'attention de [REDACTED]

OBJET : Le hameau de La Baronne à La Gaude – Observations formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique

[REDACTED]

J'ai pris connaissance de votre observation formulée par mail du 14 novembre 2021 concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) le Hameau de La Baronne, et je tiens à vous en remercier.

Vous trouverez, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

- **Cohérence entre le plan guide et les emplacements réservés au PLUm**

Concernant la réglementation en vigueur sur vos parcelles, le zonage 1AUa s'applique au titre du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (ci-après PLUm). Cette zone à urbaniser autorise ici les constructions à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La Métropole Nice Côte d'Azur n'ayant pas donné suite à votre mise en demeure d'acquiescer des emprises grevées d'emplacements réservés, je vous confirme que ceux-ci ne vous sont plus opposables. 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.

- **La constructibilité de vos parcelles**

J'attire votre attention sur le fait que, 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. 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 : 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.

2/2

A ce jour, je vous confirme que 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.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Nice Ecovallée Plaine du Var restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, [REDACTED], l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Sarah BELLIER

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet :[INTERNET] Concertation ZAC

Date :Fri, 12 Nov 2021 08:47:45 +0000

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

Bonjour, nous sommes [REDACTED]

[REDACTED] 06610 La Gaude.

Nous avons déjà participé à toutes les concertations physiques ou par visio conférence et notre inquiétude est toujours aussi grande concernant ce projet.

Vous avez répondu à mon mail précédent en nous mentionnant que ce dernier serait fait en respectant les habitants et les habitations environnantes mais je vous avoue ne pas comprendre comment peuvent cohabiter des maisons à maximum un étage et des immeubles à R+3!!! Avec une densité de population prévue énorme en comparaison aux habitants existants. J'aimerais sincèrement qu'on nous explique comment le paysage de campagne auxquels nos habitants baronnais sont tant attachés peuvent être respectés avec autant d'habitations, la construction du MIN et maintenant il est question d'un futur collège sur un même quartier.

Avez vous prévu de garder un minimum d'espace verts dans ce projet!

Pensez-vous réellement que les habitations existantes ne seront pas impactées en ce qui concerne l'intimité par le vis à vis, par les nuisances sonores et pollutions !!

Et pire encore: Avez vous prévus de nous exproprier des terres afin d'agrandir la ZAC ou bien les aménagements routiers ou autres.

Sachez que vous avez entre vos mains le bien être de nombreux habitants qui se sont comme pour nous endettés sur plusieurs décennies pour pouvoir entretenir notre bien familial et profitez de notre cadre nature.

Je comprends bien que nos demandes ne pèsent pas face aux enjeux financiers mais comme il s'agit d'une concertation nous nous exposons nos inquiétudes et remettons l'avenir de notre quartier et donc de nos générations futurs entre vos mains.

Vous nous avez promis de tenir compte du quartier existants et de vouloir respecter le paysage agricole .

J'espère que vos paroles ne seront pas promesses non tenus.

Les habitants de la Baronne sont très inquiétés et soudés car dans tous les cas notre cadre de vie ne sera jamais plus le même mais espérons le moins dramatique possible.

Cordialement, [REDACTED]

Envoyé de mon iPhone

Nice,

le

14 DEC 2021

A l'attention de [REDACTED]

OBJET : Le hameau de La Baronne à La Gaude – Observations formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique

[REDACTED]

J'ai pris connaissance de vos observations formulées par mail le 12 novembre 2021 concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) le Hameau de La Baronne, et je tiens à vous en remercier.

Vous trouverez, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

- **Cadre de vie : hauteur des futurs bâtiments, cohabitation des constructions avec les maisons existantes, identification et réponse apportée aux éventuelles nuisances engendrées par le projet**

Vous partagez votre inquiétude concernant les impacts du projet sur votre cadre de vie, au regard de la hauteur des futurs bâtiments, ainsi que la cohabitation entre les constructions et les maisons existantes, et des éventuelles nuisances visuelles et sonores que pourraient causer la ZAC à votre habitation, laquelle est située en dehors du périmètre.

J'entends vos préoccupations, et tiens par la présente à vous confirmer que les enjeux qui ont été détaillés par mes équipes dans la réponse à votre mail du 24 mai dernier, sont toujours au cœur de l'élaboration du projet.

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, l'ambition de l'EPA et de ses partenaires, confortée par les remarques formulées lors 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 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. La réalisation d'infrastructures est indispensable avec l'arrivée de nouveaux habitants, elles contribuent en effet à mieux organiser les futures constructions. La ZAC est l'occasion

d'investir dans des aménagements réfléchis de manière concertée et cohérente, qui bénéficieront à tous les usagers à terme.

Le travail de stabilisation du projet urbain du hameau de La Baronne se poursuit en vue du dossier de réalisation, dans lequel figurera les caractéristiques du projet urbain, dont le projet de programme des équipements publics et le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone. A ce stade, 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 qui de s'inscrire dans les principes d'aménagement exposés.

En effet, 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. Ce travail minutieux sera précisé au stade du dossier de réalisation et 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.

Enfin, je vous confirme que le programme de la ZAC ne prévoit pas à ce jour la réalisation d'un collège au sein de son périmètre.

Vous évoquez la prise en compte des impacts pour les habitations existantes concernant notamment les éventuelles nuisances liées au bruit ou à la pollution de l'air. Sur ce point, vous retrouverez l'ensemble des impacts liés au projet urbain analysés dans l'évaluation environnementale, dont l'objectif est d'identifier et d'évaluer les effets directs ou indirects du projet sur l'environnement. L'étude d'impact, qui s'inscrit dans le processus plus global d'évaluation environnementale, 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.

Ainsi, 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 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 des campagnes de relevés et des informations actualisées par rapport au contexte et à l'avancement du projet.

- **La place des espaces verts dans le projet**

Vous me demandez de confirmer la place prévue pour les espaces verts au sein du projet dans sa globalité. A travers votre question, vous interrogez la densité prévue sur le quartier et notre capacité à préserver des espaces libres végétalisés compte tenu du programme prévu.

En effet, dans le cas du hameau, le travail de l'aménageur et de son urbaniste est de trouver la meilleure situation pour encadrer la constructibilité du site, qui était déjà possible au titre du PLU communal de 2013, tout en assurant la prise en compte d'enjeux forts de qualité et de cohérence, issus à la fois des objectifs des partenaires et collectivités, des études de conception, ou encore des attentes des habitants et usagers formulées 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.

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 notre 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.

- **Expropriation des propriétaires**

Enfin, vous m'interrogez sur le risque de voir la ZAC s'agrandir par l'expropriation de terrain qui ne sont pas dans l'actuel projet de périmètre. Je tiens d'abord à vous préciser que 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 votre propriété 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 mes équipes 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.

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.

En complément, je tiens à vous assurer de la volonté de l'EPA de poursuivre les 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. Je vous propose de vous tenir informés dès que nos études seront suffisamment avancées pour permettre aux équipes de l'EPA de vous présenter des éléments nouveaux.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Nice Ecovallée-Plaine du Var restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, [REDACTED] l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Sarah BELLIER

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Hameau de La Baronne

Date : Mon, 15 Nov 2021 15:36:09 +0100

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

Bonjour,

On habite dans la copropriété à l'Eden des Baronnaises. Notre maison se situe à côté de l'école mais surtout en face du terrain où d'après les plans il va y avoir des immeubles de construit.

Pour préserver notre cadre de vie, nous ne souhaitons pas avoir un immeuble de plus de 2 étages et que les pièces à vivre donnent sur nos maisons. Le vis à vis serait trop important.

On vous remercie par avance pour la prise en compte dans votre étude.

Bien cordialement,

Nice,

le

A l'attention de

OBJET : Le hameau de La Baronne à La Gaude – Observations formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique

J'ai pris connaissance de vos observations formulées par mail le 15 novembre 2021 concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) le Hameau de La Baronne, et je tiens à vous en remercier.

Vous partagez votre souhait de ne pas avoir de bâtiments supérieurs à 2 étages à proximité de votre habitation. Vous évoquez également le traitement du vis-à-vis entre votre maison et les futures constructions.

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 au projet urbain de l'implantation des bâtiments et de leur gabarit (dit épandage) 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.

2/2

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. Je vous propose de vous tenir informé dès que nos études seront suffisamment avancées pour permettre aux équipes de l'EPA de présenter des éléments nouveaux et stabilisés.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Nice Ecovallée-Plaine du Var restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, [REDACTED] l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Sarah BELLIER

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet :[INTERNET] Projet Hameau de la Baronne

Date :Fri, 15 Oct 2021 21:17:38 +0200 (CEST)

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

Bonjour, Sur le plan de la page 16 du projet, on peut voir sur le terrain au cœur du Hameau existant une prévision d'implantation de 5 bâtiments, dont certains en vis-à-vis direct, tout juste accolés aux habitations existantes de la résidence "les Vergers de la Baronne" 2885 chemin Allo Marcellin. Cela ne correspond ABSOLUMENT PAS à ce qui est écrit sur cette même page 16 "la mise à distance de l'existant par des espaces paysagers" et "une attention particulière sera accordée au rapport avec le voisinage direct pour réussir au mieux la greffe de ces nouvelles habitations avec l'existant". J'espère avoir été claire dans mes explications, et que cela sera donc pris en compte. [REDACTED]
Envoyé depuis l'application Mail Orange

Nice,

le 14 DEC 2021

A l'attention de [REDACTED]

OBJET : Le hameau de La Baronne à La Gaude – Observations formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique

[REDACTED]

J'ai pris connaissance de vos observations formulées par mail du 15 octobre 2021 concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) le Hameau de La Baronne, et je tiens à vous en remercier.

Vous interrogez l'EPA sur l'implantation des futurs bâtiments et le traitement des visibilitées avec les habitations existantes, au regard des informations disponibles dans le projet de dossier de création, notamment à la page 16 de ce document.

Tout d'abord, le plan masse qui apparaît à la page précitée représente le plan guide. Il a pour but d'illustrer les enjeux du projet urbain ainsi que les grands principes validés par les partenaires et présentés dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC. Il ne constitue toutefois pas une définition précise des implantations des futurs bâtis ou du schéma viaire.

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.

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 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. Je vous propose de

2/2

vous tenir informée dès que nos études seront suffisamment avancées pour permettre aux équipes de l'EPA de présenter des éléments nouveaux et stabilisés.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Nice Ecovallée Plaine du Var restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, [REDACTED] l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Sarah BELLIER

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet :[INTERNET] Participation du public-ZAC de La Baronne La Gaude

Date :Sat, 23 Oct 2021 15:58:45 +0200

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

Madame, Monsieur,

- Question 1/3:

Possibilité de raccordement au futur réseau d'eaux usées de la future ZAC.

Je suis propriétaire hors périmètre de la ZAC jouxtant sa limite ouest. Mon habitation ainsi que toutes celles proches longeant le Chemin Allo Marcellin ne disposent pas de raccordement à un tout-à-l'égout.

Je fais ma demande et suggestion pour que les réseaux EU à créer dans la Zac prévoient ce raccordement.

- Question 2/3:

Selon l'étude d'impact, la station de St Laurent du Var serait en capacité suffisante pour traiter les eaux usées de la ZAC.

Selon le mémoire réponse à l'Ae, cette station aurait une durée de vie de cinq ans environ.

10. RECOMMANDATION N°10 (P16 DE L'AVIS)

L'Ae recommande d'inclure explicitement la croissance démographique des territoires raccordés à la station d'épuration de Saint-Laurent-du-Var dans l'évaluation de sa charge prévisionnelle en 2035.

Ainsi qu'évoqué précédemment en réponse à la recommandation n°5, la station d'épuration de Saint-Laurent-du-Var a vocation à disparaître d'ici 5 ans environ au profit d'un nouvel équipement, la STEP Haliotis2.

Cette dernière intègre l'ensemble des projets d'aménagements ainsi que les prévisions de croissance démographique du territoire afin de garantir des capacités de traitement adaptées.

Il est ainsi question de la nouvelle STEP Haliotis 2.

Je fais ma demande et suggestion d'en parler un peu plus afin de porter à la connaissance du public son emplacement, ses capacités envisagées, etc...

- Question 3/3:

Pendant les différentes concertations, une partie importante des participants a émis le souhait que la future urbanisation ne devienne pas une "cité dortoir ni un ghetto";

Je réitère ce souhait en suggérant que les différentes voies de circulation et l'implantation des bâtiments en logement social permettent un réel désenclavement de toute la ZAC.

Vous remerciant par avance de bien prendre en compte mes remarques,

Salutations distinguées

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nice,

le 14 DEC 2021

A l'attention de [REDACTED]

OBJET : Le hameau de La Baronne à La Gaude – Observations formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique

[REDACTED]

J'ai pris connaissance de vos observations formulées par mail du 23 octobre 2021 concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) le Hameau de La Baronne, et je tiens à vous en remercier.

Vous trouverez, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

- **Raccordement au futur réseau d'eaux usées**

Vous interrogez l'EPA concernant la possibilité de raccorder les habitations existantes donnant sur le chemin Marcellin Allo au réseau d'eaux usées qui serait à réaliser dans le cadre de la ZAC.

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 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. En ce sens, je vous invite à interroger la Métropole Nice Côte d'Azur qui saura prendre votre demande en considération.

- **Station d'épuration Haliotis 2**

Vous demandez davantage d'informations au sujet de la station d'épuration (ci-après STEP) amenée à gérer les effluents de la future ZAC.

Je profite de votre demande pour 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.

Je vous confirme que 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.

- **Les réponses du projet par rapport au risque d'enclavement**

Enfin, vous souhaitez qu'une réflexion soit menée sur les voies de circulation et l'implantation des futurs logements sociaux, de manière à limiter le risque de réaliser un quartier peu ouvert sur l'extérieur et les quartiers voisins.

Je prends note de cette préoccupation et vous remercie de l'avoir portée à notre connaissance. Votre demande fait éminemment écho à une ambition forte portée par l'EPA et ses partenaires, confortée par les remarques formulées lors de la concertation préalable : celle d'assurer la réalisation d'un projet vertueux, qui contribue à renforcer la polarité du hameau actuel pour en faire un lieu convivial dans un cadre de vie apaisé.

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.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer [REDACTED] l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Sarah BELLIER

[REDACTED]

----- Message transféré -----

Sujet :[INTERNET] Avis sur le dossier de création de la Zac Hameau de la Baronne mémoire en réponse à l'avis du CGEDD

Date :Sun, 7 Nov 2021 17:05:07 +0100

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

Madame, Monsieur,

Faisant suite à la consultation du DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC HAMEAU DE LA BARONNE - **COMMUNE DE LA GAUDE** Mémoire en réponse à l'avis du CGEDD sur l'étude d'impact sur le site de la Préfecture des Alpes-Maritimes; nous tenons à vous faire part de notre surprise quant au fait que l'impact :

- tant sonore,
- qu'au niveau de la qualité de l'air,

au vu des développements des projets du MIN et de la ZAC (durant les travaux et post-travaux) ont été largement minimisés.

Nous vous rappelons que notre villa est située en bordure de route [redacted] de Gattière à La Gaude, et qu'il est prévu que celle-ci bénéficie (selon le compte rendu de la dernière enquête publique) d'une isolation en façade (cela nous ayant été confirmé par des courriers officiels d'élus : du Maire de La Gaude et du Président de la Métropole Nice Côte d'Azur).

D'autre part, nous vous précisons que notre villa donne également sur la rue [redacted] et que si vous envisagez dans le cadre de la ZAC de remplacer les villas d'en face par des immeubles, il est inconcevable que ces derniers dépassent 2 étages pour la qualité de vie des villas de notre lotissement donnant de ce côté. Nous étions déjà là avant le développement de ce projet et nous n'avons pas à subir des désagréments supplémentaires.

Nous restons depuis le début attentifs à l'évolution de notre quartier et convaincus que notre mobilisation nous permettra de conserver un cadre vie conforme aux attentes que nous avons quand nous sommes arrivés et à la fois moderne de part les projets qui arrivent.

Si toutefois cela n'était pas possible, nous prendrons toutes les mesures nécessaires légales qui s'imposeront afin de protéger nos intérêts.

Vous en souhaitant bonne réception.

Sincères salutations.

[redacted]

Nice,

le 14 DEC 2021

A l'attention de [REDACTED]:

OBJET : Le hameau de La Baronne à La Gaude – Observations formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique

Madame, Monsieur,

J'ai pris connaissance de vos observations formulées par mail le 7 novembre 2021 concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) le Hameau de La Baronne, et je tiens à vous en remercier.

Vous trouverez, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

- **Impacts du projet sur la qualité de l'air et l'acoustique**

Vous interrogez les conclusions de l'étude d'impact sur la qualité de l'air et l'acoustique, les considérant minimisées au regard notamment des projets de la future ZAC le Hameau de La Baronne, et du 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.

Concernant votre projet d'isolation de façade à laquelle vous faites référence dans votre mail, celle-ci ne s'inscrit pas dans le cadre du projet de la ZAC. Je vous invite à interroger la Métropole Nice Côte d'Azur qui est l'autorité compétente concernant le projet d'échangeurs routiers et qui pourra vous communiquer les informations nécessaires et actualisées à ce sujet.

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.

- **Hauteur des futurs bâtiments à proximité des villas existantes**

J'entends votre inquiétude concernant la hauteur des bâtiments futurs au droit de votre villa. 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 qui permettent 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 et 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.

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. Je vous propose de vous tenir informés dès que nos études seront suffisamment avancées pour permettre aux équipes de l'EPA de présenter des éléments nouveaux et stabilisés.

L'ambition de l'EPA et de ses partenaires, confortée par les remarques formulées lors de la concertation préalable, est d'assurer la réalisation d'un projet vertueux, avec une densité adaptée au contexte, dans un cadre de vie apaisé. Ce projet 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

3/3

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.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Nice Ecovallée-Plaine du Var restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Sarah BELLIER





ICE, le 10 novembre 2021





DDTM
Service Juridique et Contentieux
Route de Grenoble
06200 NICE

LRAR

Nos Réf à rappeler impérativement : >180025 PS
CONSULTATIONS DIVERSES A PARTIR DE 2018
ZAC HAMEAU DE LA BARONNE

Monsieur le Préfet,

Je suis le conseil de  propriétaire des parcelles  sises au hameau de la Baronne et incluses dans le périmètre du projet de ZAC.

Pour le compte de mon client je formule les observations ci-après.

1° Le projet d'aménagement vise notamment à permettre de produire des logements mais sans respecter les objectifs de renouvellement urbain et les préoccupations environnementales actuelles puisque l'objectif affiché de la ZAC est de ne pas dépasser pour la les constructions à usage d'habitation le R+2 et très "ponctuellement" le R+3.

Il n'est pas concevable de continuer à participer au gaspillage de l'espace et à l'étalement urbain en autorisant une urbanisation horizontale alors même que les objectifs depuis la loi SRU sont justement de prévoir une urbanisation verticale.

Dès lors que le projet permet,

- Un étalement des constructions,
- À l'inverse une limitation de la hauteur,

Il nous semble contraire aux enjeux actuels des politiques publiques en matière d'environnement et d'urbanisme.

Il s'agit là à notre sens d'un premier motif d'illégalité du dossier de ZAC

2° Ensuite et sauf erreur, il semble que l'EPA ait omis de constituer le dossier complet spécifique prévu L. 414-4 du Code de l'environnement.

Je me permets en effet de faire observer que le dossier de création des ZAC situées dans le périmètre d'un site Natura 2000 ou susceptible d'affecter de façon notable un ou plusieurs de ces sites doit être complété par un rapport d'évaluation des incidences du projet au regard des objectifs de conservation des habitats naturels et des espèces qui y vivent.

Et la réalisation de cette évaluation n'est pas une simple formalité administrative puisqu'elle est censée aider la personne publique initiatrice de la ZAC à réfléchir à la recherche de solutions satisfaisantes permettant d'offrir le meilleur compromis entre les différents intérêts en présence.

En l'espèce la Commune de la GAUDE est située dans le périmètre du site NATURA 2000 BASSE VALLEE DU VAR.

Puisqu'il semble qu'aucun dossier spécifique d'évaluation d'incidences ait été constitué conformément aux dispositions des articles R. 414-21 et suivants du code de l'environnement, cela signifie encore que le dossier création de ZAC est entachée d'une illégalité.

Il ne saurait en effet être considéré que les 3 pages d'évaluation du site qui rappellent simplement le site NATURA 2000 et ses caractéristiques de façon tout à fait stéréotypées correspondrait à l'étude conformément à l'article précité.

3° Les réunions publiques ont permis de révéler l'existence d'un projet de répartition des surfaces de plancher par lot et que pour ce qui concerne ceux appartenant à mon client, ses lots se verraient attribuer en totalité une surface de 700 m² sur une superficie d'environ 1 hectare.

Indépendamment de ce qui a été exposé au point 1 précité, mon client avoue avoir du mal à comprendre les distorsions existant entre,

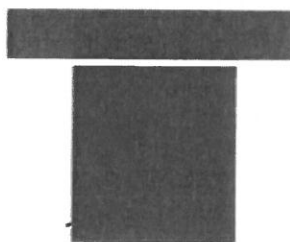
- Ses parcelles d'une grande superficie,

- Les lots limitrophes d'une superficie bien plus modeste, lesquels se sont vus attribuer des surface de plancher comprises entre 1900 et 2300 m² (notamment).

Là encore, nous attendons des observations de votre part,

Telles sont les observations que nous souhaitons formuler à ce stade,

Je vous prie de croire en ma considération,

A large black rectangular redaction box covering the signature area of the letter.

Nice,

le 14 DEC. 2021

A l'attention de [REDACTED]

OBJET : Le hameau de La Baronne à La Gaude – Observations formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique

[REDACTED]

J'ai pris connaissance de vos observations formulées par mail le 12 novembre 2021 concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) le Hameau de La Baronne, et je tiens à vous en remercier.

Vous trouverez, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

- **La densité du projet**

Vous estimez que le dossier de création de la ZAC serait illégal au motif que le projet urbain ne respecterait pas le principe de limitation de l'étalement urbain de la loi SRU.

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 de nos 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 Mairie, 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, je considère que 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.

- **L'évaluation des incidences Natura 2000**

Vous indiquez que le dossier de création de la ZAC le Hameau de La Baronne est incomplet puisqu'il n'intègre pas d'évaluation des incidences Natura 2000 au sens de l'article L 414-4 du Code de l'environnement, et de ce fait, qu'il est entaché d'illégalité.

Conformément aux articles L. 122-1 et suivants, et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, la présente 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, 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, je vous confirme que le dossier est bien complet, notamment au regard de l'article L. 414-4 du Code de l'environnement.

- **La répartition de la constructibilité**

J'attire votre attention sur le fait que, 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, et ont été confortés et amendés avec la concertation publique. Ils 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 titre, les terrains de votre client [REDACTED] ont été identifiés à ce jour par notre urbaniste comme indispensables pour répondre à plusieurs enjeux poursuivis par le projet urbain : la gestion hydraulique à la jonction de plusieurs bassins versants, la préservation et le confortement de corridors écologiques, ou encore la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales du paysage. Une partie de la propriété de [REDACTED] est par conséquent envisagée pour la réalisation d'un parc public permettant de contribuer au fonctionnement d'ensemble du futur quartier.

A ce jour, je vous confirme que 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.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Nice Ecovallée-Plaine du Var restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, [REDACTED] l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Sarah BELLIER

[REDACTED]

