



Autorité environnementale

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/l-autorite-environnementale-r145.html>

Avis délibéré de l’Autorité environnementale sur la Zac des Coteaux du Var à Saint-Jeannet (06)

n°Ae : 2022-44

Avis délibéré n° 2022-44 adopté lors de la séance du 25 août 2022

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Ae¹ s'est réunie le 25 août en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la Zac des Coteaux du Var à Saint-Jeannet (06).

Ont délibéré collégalement : Sylvie Banoun, Karine Brulé, Marc Clément, Virginie Dumoulin, Louis Hubert, Philippe Ledenvic, François Letourneux, Serge Muller, Jean-Michel Nataf, Alby Schmitt, Véronique Wormser

En application de l'article 4 du règlement intérieur de l'Ae, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Étaient absent(e)s : Nathalie Bertrand, Barbara Bour-Desprez, Bertrand Galtier, Christine Jean, Michel Pascal

* *

L'Ae a été saisie pour avis par le préfet de département des Alpes-Maritimes, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 30 mai 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'Ae a consulté par courriers en date du 7 juin 2022 :

- le préfet du département des Alpes-Maritimes qui a transmis une contribution en date du 8 juillet 2022,
- le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) de Provence-Alpes-Côte d'azur, qui a transmis une contribution en date du 25 juillet 2022.

Sur le rapport de Jean-Michel Nataf et Hervé Parmentier, qui se sont rendus sur site le 11 juillet 2022, après en avoir délibéré, rend l'avis qui suit.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

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

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 122-1-1 du code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 122-13 du code de l'environnement).

Conformément au V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Le présent avis est publié sur le site de l'Ae. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

¹ Formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Synthèse de l'avis

La zone d'aménagement concertée (Zac) des Coteaux du Var est localisée dans la commune de Saint-Jeannet (Alpes-Maritimes) au sein de l'Opération d'intérêt national portée par l'établissement public d'aménagement (EPA) Nice Écovallée-Plaine du Var dans le périmètre de la métropole Nice Côte d'Azur. La Zac a été créée par arrêté préfectoral du 23 mai 2019 notamment pour produire des logements sociaux. À la suite des inventaires écologiques complémentaires menés en 2020, le périmètre de la Zac a été réduit. Le 3 juin 2021, l'EPA a décidé de reprendre la procédure avec une nouvelle évaluation environnementale.

L'aire d'étude du projet, circonscrite au périmètre de la Zac, couvre 7,5 hectares. Le projet prévoit l'imperméabilisation de 29 100 m² et la création de 26 600 m² de surface de plancher pour environ 370 logements dont 33 % de logements sociaux. Pour l'instant, la vocation de la Zac semblerait exclusivement résidentielle.

Les principaux enjeux environnementaux sont :

- les risques naturels (mouvements de terrain, incendies de forêt, ruissellement et coulée de boue...) ;
- les milieux naturels (milieux boisés et milieux ouverts) et espèces protégées ;
- les fonctionnalités de la trame verte et bleue ;
- la santé humaine (qualité de l'air et bruit) ;
- les émissions de gaz à effet de serre.

L'Ae recommande de présenter dès le dossier de création un premier projet de programmation précisant la répartition des surfaces par typologie d'usage. L'Ae recommande de faire porter l'évaluation environnementale sur le nouveau périmètre de la Zac, puis :

- de préciser le contenu du dossier relatif à la stabilité des sols, aux risques de mouvements de terrain et à la gestion des déchets de chantier,
- de confirmer la préservation du secteur nord sorti de l'ancien périmètre de la Zac en rendant ce secteur inconstructible dans le plan local d'urbanisme métropolitain de Nice, avec une obligation réelle environnementale,
- de compléter l'étude d'impact sur les déplacements,
- de compléter l'état initial et l'étude d'impact sur l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre,
- de compléter les inventaires faunistiques, de clarifier la détermination des surfaces de zones humides, de préciser les cotations des enjeux naturels, et d'approfondir l'analyse des effets du projet sur les trames écologiques et leurs relations fonctionnelles avec les espaces naturels environnants,
- de compléter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour la protection des habitats naturels et des espèces,
- de préciser l'adéquation des réseaux d'eau environnants aux caractéristiques du projet.
- de reprendre l'analyse des nuisances sonores pendant les travaux.

Compte tenu des risques identifiés en matière d'incendies de forêt, de mouvement de terrain, d'inondation par ruissellement pluvial et ses autres conséquences, l'Ae recommande d'affiner la programmation de la Zac en tenant compte des risques naturels et de compléter le dossier pour préciser la vulnérabilité de ce nouveau quartier.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Ae est présenté dans l'avis détaillé.

Sommaire

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux.....	5
1.1 Contexte et contenu du projet.....	5
1.2 Présentation du projet et des aménagements projetés	6
1.3 Procédures relatives au projet.....	7
1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par l'Ae.....	8
2. Analyse de l'évaluation environnementale	8
2.1 État initial	9
2.1.1 Milieu physique	9
2.1.2 Milieu naturel	11
2.1.3 Milieu humain.....	14
2.1.4 Cadre de vie	16
2.1.5 Énergies renouvelables	17
2.1.6 Patrimoine et paysage	17
2.1.7 Synthèse des enjeux	17
2.2 Analyse de la recherche de variantes et du choix du parti retenu	18
2.3 Analyse des incidences du projet et des mesures associées	18
2.3.1 Incidences en phase de travaux et mesures d'évitement, de réduction et de compensation	18
2.3.2 Incidences en phase aménagée et mesures d'évitement, de réduction et de compensation	25
2.3.3 Effets cumulés avec d'autres projets.....	31
2.4 Évaluation des incidences Natura 2000.....	32
2.5 Suivi du projet, de ses incidences, des mesures et de leurs effets	32
2.6 Résumé non technique	32

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

La zone d'aménagement concerté (Zac) des Coteaux du Var à Saint-Jeannet (Alpes-Maritimes-06), portée par l'établissement public d'aménagement (EPA) Nice Écovallée-Plaine du Var², a été créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019³.

En 2020, des inventaires écologiques complémentaires ont révélé la présence d'espèces à fort enjeu de conservation, ce qui a conduit à l'abandon de l'urbanisation d'une partie du périmètre du projet et à une densification accrue en partie centrale et au sud. En conséquence, l'EPA a décidé le 3 juin 2021 de réduire le périmètre de la Zac⁴ et de reprendre toute la procédure de création avec une nouvelle évaluation environnementale.

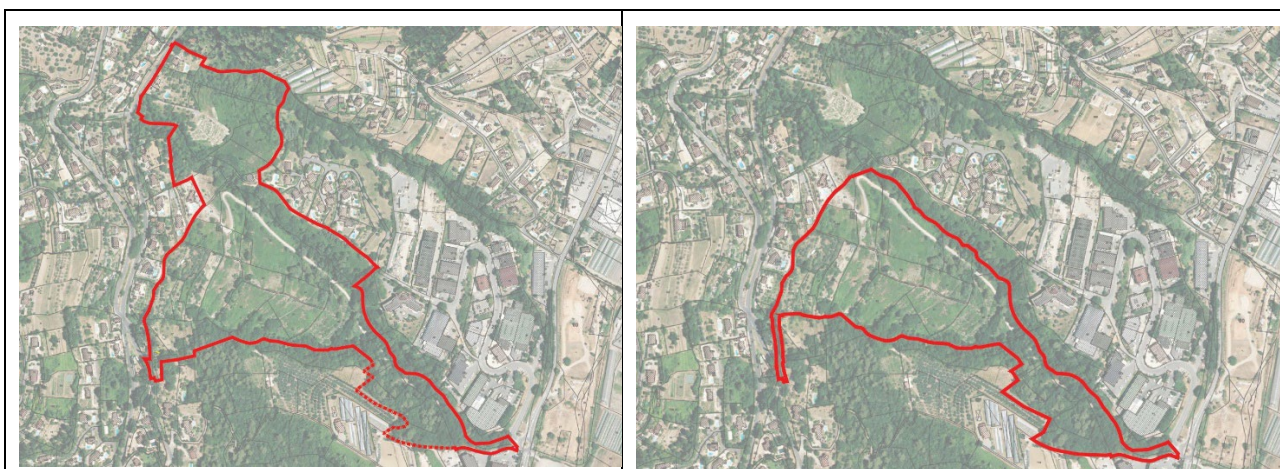


Figure 1 : Périmètre de la Zac, à gauche en 2019, et à droite, modifié (source : dossier)

Le plan local d'urbanisme métropolitain de Nice (06) (PLUm) dans lequel se situe le projet de Zac a fait l'objet d'un [avis Ae n°2019-21](#) délibéré le 3 avril 2019. Il a été approuvé le 25 octobre 2019 et est actuellement en cours de révision (délibération du 21 octobre 2021). La Zac y fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation.

1.1 Contexte et contenu du projet

La demande porte en conséquence sur la création d'une nouvelle Zac sur la commune de Saint-Jeannet, dans la plaine du Var⁵ dans les Alpes-Maritimes (06), au sein de l'opération d'intérêt

² Créé par décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 pour « conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de son territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement (article L.321-14 du Code de l'urbanisme) »

³ Voir avis [Garance n°2017-1617 du préfet de la région PACA](#), puis [n°MRAe - 2018 - 1948](#)

⁴ Les rapporteurs ont eu confirmation des surfaces de l'ancienne et nouvelle Zac après leur visite : l'ancien périmètre couvrait 11,9 ha, la zone nord évitée 4,4 ha, et la nouvelle surface 7,5 ha

⁵ 23 kilomètres de long et 3 à 5,5 kilomètres de large, quinze communes, 120 000 habitants, 60 000 emplois, 7 % de la surface et 22 % des habitants de la Métropole Nice-côte d'Azur,

national (OIN) « Écovallée »⁶, dans le périmètre de la métropole Nice Côte d'Azur, notamment pour la production de logements sociaux sur le territoire de la commune.

La commune de Saint-Jeannet est située en rive droite du Var en limite de la frange sud de la zone « montagne »⁷, en zone rurale urbanisée peu dense.

La commune ne comptait au 1^{er} janvier 2016 qu'1,5 % de logements locatifs sociaux et 3,8 % au 1^{er} janvier 2021, « *un chiffre bien en deçà du taux national imposé par la loi (25 %)* » au titre de la loi « solidarité et renouvellement urbain ». Dans le cadre du contrat de mixité sociale signé le 26 février 2016 par l'État, la métropole et la commune, les objectifs de production de logements sociaux sur la commune étaient de 283 logements dont 122 logements sociaux d'ici 2019 et 300 logements supplémentaires dont plus de 100 logements sociaux au-delà de 2019. La première phase envisagée jusqu'en 2019 est restée sans suite sur le secteur de la Zac en raison des évolutions mentionnées *supra*. La seconde phase prévoit la réalisation d'environ 370 logements supplémentaires, dont 122 logements locatifs sociaux, sur le site des Coteaux du Var dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble envisagée en lien avec l'EPA Nice Écovallée-Plaine du Var.

Plus généralement les objectifs affichés du projet sont génériques et sont qualifiés « d'ambitieux » par le maître d'ouvrage⁸ bien que sans doute non suffisants au titre de la loi SRU.

1.2 Présentation du projet et des aménagements projetés

Le projet prévoit l'aménagement, sur un terrain de 7,5 hectares, d'une emprise imperméabilisée de 29 100 m² pour la construction de quelque 370 logements, dont 33 % de logements locatifs sociaux, et une surface de plancher (SDP) de 26 600 m², pour 900 résidents.

Plus spécifiquement le projet comprend les opérations suivantes :

- des travaux préalables de mise en sécurité anti-incendie et des terrassements pour la création d'une piste de défense contre le risque incendie, de voies d'accès et des espaces publics,
- la viabilisation et la pose de réseaux, la réalisation de bassins de rétention,
- la construction de programmes immobiliers et de logements,
- la création d'un parking mutualisé en partie basse, semi-enterré,
- l'aménagement d'espaces verts.

Au stade des études actuelles, les aménagements prévoient une gestion économe de l'espace avec une densité de 40 à 50, voire 60 logements/ha. Le terrain étant pentu (environ 20 % de pente), le

⁶ OIN créée par décret n°2008-229 du 7 mars 2008, de périmètre 10 000 ha regroupant 15 communes le long de la vallée du Var, portée par l'État, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le département des Alpes-Maritimes et la métropole Nice Côte d'Azur. La création de l'OIN dans la plaine du Var vise à rationaliser une « urbanisation diffuse et hétéroclite » en allant vers plus de compacité et des prix accessibles. Huit opérations sont portées par l'EPA dans l'Écovallée. 13 550 logements seront créés à terme dans ces projets dont environ 35% de logements sociaux. La Zac se situe au milieu de l'OIN, sur la rive droite du Var.

⁷ Au sens de la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes
<https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/content/download/2518/16160/file/DTA-approuvee.pdf>

⁸ « Renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire ; Créer un cadre de vie apaisé à l'image de celui de la commune ; Privilégier les mobilités douces : à pied, à vélo ; Concevoir des logements et des espaces partagés qualitatifs profitant du site ; Proposer une offre immobilière résidentielle variée (libre, social) d'environ 370 logements réalisés sur environ 10 ans ; Promouvoir l'aménagement durable en respectant les grands enjeux environnementaux, à travers notamment le « référentiel Écovallée Qualité; Faire adhérer la ZAC à la démarche Éco-Quartier. »

mode de construction prévu est en « restanques⁹ augmentées » par implantation de rangées de logements en escalier orientés vers l'est et séparés dans la pente par un système de promenades (voies piétonnes ou cyclables, escaliers), de noues¹⁰, de plantations et murets en pierre sèche. La hauteur des bâtiments sera imposée (deux étages maximum).

Les modes actifs (cheminements piétons ou cyclistes) et transports collectifs (type ascenseurs extérieurs obliques¹¹) seront privilégiés à l'intérieur de la Zac. Le stationnement des véhicules motorisés se fera dans des parkings collectifs en entrée de zone à l'aval du site. Ces parkings font partie du projet mais sont peu décrits.

L'Ae recommande de compléter les informations sur les parkings collectifs dans l'étude d'impact.

Des travaux d'aménagement pour la sécurisation incendie pourraient être réalisés dès 2024. Les premiers permis de construire seraient déposés en 2025/2026 permettant des constructions jusqu'en 2029. Aucune indication n'est donnée dans le dossier sur la répartition des surfaces par typologie d'usages, ce qui est inédit pour un dossier de création de Zac. Pour l'instant, la vocation de la Zac semblerait exclusivement résidentielle.

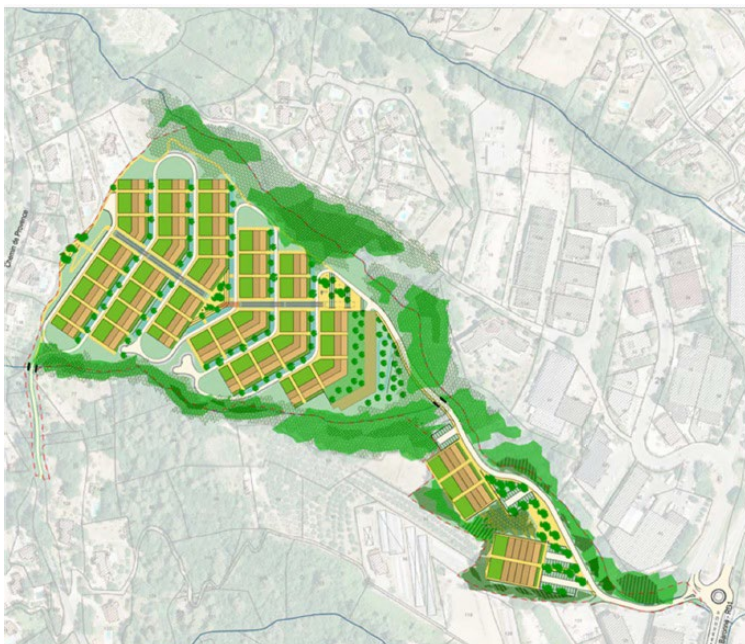


Figure 2 : Plan masse du projet (source : dossier – figure sans légende)

L'Ae recommande de présenter dès le dossier de création un premier projet de programmation précisant la répartition des surfaces par typologie d'usage.

1.3 Procédures relatives au projet

Le dossier a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas le 10 septembre 2021. Par sa [décision n° : F- 093-21-C-0124](#) du 18 octobre 2021, l'Ae a soumis ce projet à évaluation environnementale.

⁹ Une restanque est à l'origine un muret de soutènement en pierre sèche.

¹⁰ Larges fossés qui permettent la rétention, l'acheminement et l'infiltration des eaux pluviales

¹¹ À une question des rapporteurs sur ce sujet, il a été répondu qu'« il est envisagé la mise en place de transports mécanisés afin de faciliter l'accès des habitants du parking à la partie centrale. Des ascenseurs sont pressentis pour répondre à cette demande, via la mise en place de 2 ascenseurs en parallèle, sur deux portions de voies. Ces 4 ascenseurs proposeraient des cabines de 16 places. »

La création d'une Zac est soumise à évaluation environnementale. L'EPA Nice Écovallée-Plaine du Var étant un établissement public sous tutelle du ministre chargé de l'urbanisme également chargé de l'environnement, l'Ae est l'autorité environnementale compétente pour rendre un avis sur cette évaluation. Le dossier de réalisation de la Zac, qui fera l'objet d'un nouvel avis, est annoncé dans un an. Il sera nécessaire d'actualiser l'évaluation environnementale lors de cette phase.

L'opération doit également faire l'objet des procédures suivantes, encore non lancées à ce stade :

- déclaration au titre des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement au titre de la législation sur l'eau ;
- demande de dérogation relative aux espèces protégées ;
- demande d'autorisation de défrichement.

Une modification du PLUm est nécessaire pour permettre la réalisation du projet. Elle ne sera possible qu'après les travaux de mise en sécurité contre les risques d'incendies de forêts pour mise en compatibilité avec le PPR incendies de forêt. Le projet devra également démontrer sa compatibilité avec la « loi Montagne ».

Au regard des enjeux du projet pour la protection incendie et les espèces protégées, l'Ae recommande au maître d'ouvrage de conduire en parallèle les procédures relatives au défrichement et à la dérogation relatives à ces espèces.

1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par l'Ae

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet sont :

- les risques naturels (mouvements de terrain, incendies de forêt, ruissellement et coulée de boue...) ;
- les milieux naturels (milieux boisés et milieux ouverts) et espèces protégées ;
- les fonctionnalités de la trame verte et bleue ;
- la santé humaine (qualité de l'air et bruit) ;
- les émissions de gaz à effet de serre.

2. Analyse de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est présentée comme une actualisation de l'étude d'impact de la première Zac, ce qui est source de confusion. Ainsi, les cartes tracent à plusieurs reprises l'emprise de la Zac de 2019. La surface de la nouvelle Zac n'est pas clairement indiquée. Tantôt le dossier s'appuie sur des données du dossier initial mais remises dans le contexte du nouveau périmètre, et tantôt il ne mentionne pas des informations acquises et nécessaires à l'analyse du dossier.

L'aire d'étude rapprochée est restreinte au périmètre de la Zac. En parallèle, beaucoup de considérations sur l'état initial traitent de la plaine du Var dans son ensemble, bien au-delà de la zone d'étude, ce qui complique la compréhension du dossier et des enjeux. Les solutions de

substitution raisonnables sont détaillées pour le projet de Zac 2019¹², mais peu pour le présent dossier, renvoyant à des études en cours à l'échelle de l'OIN¹³.

L'absence de programmation ne permet pas de disposer d'une analyse précise et fiable pour la phase d'exploitation notamment en ce qui concerne les déplacements. L'évaluation environnementale est donc incomplète.

L'Ae recommande de faire porter l'évaluation environnementale sur le nouveau périmètre de la Zac sur la base d'une programmation au moins indicative.

2.1 État initial

2.1.1 Milieu physique

Climat

Le climat est de type méditerranéen avec des températures moyennes modérées de variation annuelle faible¹⁴, des précipitations abondantes, violentes en printemps et automne, du vent. Les considérations sur les évolutions prévisibles du climat sont génériques et restent au niveau mondial.

Topographie

L'aire d'étude est comprise entre les altitudes 50 mètres NGF¹⁵ et 160 mètres NGF. Elle est à flanc de coteau et pentue, d'exposition est. Elle est bordée par le « vallon des Vars » au nord et son affluent au sud.

Géologie

Les terrains datent de l'époque quaternaire avec une terrasse alluvionnaire recouverte de dépôts anciens de pente liés à des cônes torrentiels. Des études géotechniques sur la qualité des sols et leur stabilité sont absentes du dossier¹⁶ ou renvoyées à plus tard, alors que le risque mouvement de terrain est un enjeu majeur.

Au vu de l'enjeu majeur pour le projet de la stabilité des sols au regard de la géologie, l'Ae recommande de joindre au dossier les études géotechniques pertinentes.

Eaux souterraines et superficielles

Le dossier se réfère au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2016–2021 du bassin Rhône–Méditerranée et son programme de mesures associé. L'Ae note que ce Sdage a, parmi ses orientations, pris en compte le changement climatique et le primat de la prévention. Il n'évoque pas le Sdage 2022–2027 entré en vigueur le 4 avril 2022¹⁷.

¹² La zone nord de la Zac créée en 2019, sortie du périmètre du projet, est une zone UPI du PLUm de Nice, zone d'urbanisation en discontinuité ayant vocation à accueillir a minima 33 % de logements sociaux, ce qui reste l'objectif sur la zone modifiée.

¹³ Les articulations entre le projet et l'OIN sont déjà décrites dans le dossier.

¹⁴ Mais les températures extrêmes ont une amplitude forte au sein d'un même mois et sont supérieures à 35°C en été.

¹⁵ Niveau général de la France

¹⁶ Après échange avec les rapporteurs, il apparaît que la majorité des études géotechniques réalisées depuis 2017 concernent l'ancien périmètre de la Zac, dont une étude « G2 » (ç.à.d. de conception) d'avant-projet. Une étude « G2 » de projet « sera lancée dès que la définition du projet le permettra ».

¹⁷ Arrêté d'approbation publié le 21 mars 2022

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par une prise en compte du Sdage Rhône-Méditerranée 2022-2027.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) « Nappe et Basse Vallée du Var » a été approuvé par arrêté préfectoral le 9 août 2016. Il est constitué d'un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource (PAGD) et d'un règlement, opposable aux tiers. Ses objectifs sont notamment la préservation de la ressource en eau, la valorisation des milieux (continuité des milieux aquatiques) et la gestion des risques inondations.

Eaux souterraines

Les eaux souterraines sont de niveaux très variables, parfois à très faible profondeur (5 mètres dans un puits, un mètre selon certains relevés piézométriques) et variant selon les conditions météorologiques. Elles sont selon le dossier peu vulnérables et en bon état chimique et quantitatif. Il n'y a pas de captage d'alimentation en eau potable ni de périmètre de protection de captage dans l'aire d'étude.

Eaux superficielles

Aucun cours d'eau permanent ne traverse le périmètre du projet. Le vallon des Vars et son affluent sont des cours d'eau temporaires. Les débits de pointe d'occurrence centennale sont estimés à 4,7 m³/s pour l'affluent et 14,6 m³/s pour le vallon des Vars à l'amont de la confluence avec son affluent.

À l'échelle du bassin du Var, il est indiqué que le mécanisme prédominant dans la formation des crues dans ce bassin est le ruissellement. Compte tenu de sa déclivité, l'aire d'étude est particulièrement concernée par le risque de ruissellement pluvial (cf. *infra*). Dans leur partie amont, les vallons permettent le transit de la crue centennale. À l'aval de leur confluence surviennent des débordements.

Le schéma directeur d'assainissement communautaire (Sdac) identifie le vallon des Vars pour ses enjeux hydrologiques et comme étant un vallon mal entretenu qui présente, en cas de pluie décennale, des débordements importants sur la route métropolitaine (RM)1 et en rive droite du vallon des Vars vers les entreprises.

Risques naturels

L'aire du projet est couverte par quatre plans de prévention des risques (PPR). À la demande des rapporteurs, la maîtrise d'ouvrage a aussi confirmé l'existence d'un plan communal de sauvegarde.

Inondations

Selon le dossier, le risque d'inondation lié au Var est nul, excepté à l'extrémité sud-est de la zone, qui comprend une bande de recul à l'arrière des digues et berges. Compte tenu de la déclivité de l'aire d'étude et des aménagements situés à l'amont, facteurs d'imperméabilisation des terrains, le site est sensible au risque de ruissellement, et potentiellement de ravinement, d'éboulements et de coulées de boue.

L'Ae recommande de préciser la vulnérabilité de la zone d'étude aux risques d'inondation par ruissellement pluvial, y compris lors de simultanéité avec les crues du Var.

Feux de forêt

Le plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF) de la commune de Saint-Jeannet a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 mars 2013 et modifié le 15 octobre 2015. Pour réaliser l'aménagement dans la zone 2AU, des travaux de mise en sécurité du site devront être réalisés au préalable afin de créer un front de défense face aux incendies, qui conduirait alors à reclasser la zone de « rouge R0 », où les constructions sont interdites, en « bleue à risque modérée (B1) » soumise à des prescriptions d'urbanisme. Au sud, le périmètre est bordé par une zone rouge.

Mouvements de terrain

Le plan de prévention des risques mouvements de terrain (PPRmt) a été approuvé le 18 février 2003 par arrêté préfectoral. Le périmètre du projet est en zone bleue¹⁸ du PPRmt avec un risque de ravinement au niveau des vallons hors de la zone construite du projet, ce qui est difficile à juger au vu de la mauvaise qualité de la carte jointe au dossier. Même si les zones de ravinement ne sont pas construites, leur proximité avec des zones construites au sein de la zone d'étude demande des clarifications quant aux incidences possibles.

L'Ae recommande de clarifier dans le dossier l'emplacement des zones de ravinement et les risques associés.

L'aléa est faible pour le retrait-gonflement des argiles.

Séismes

Le dossier indique que la commune se trouve dans une zone sismique de niveau 4, considéré comme moyen dans le dossier, mais qui est le niveau le plus élevé en métropole. L'Ae note que, sur le site internet de la commune, ce niveau de risque sismique est qualifié « d'élevé ».

2.1.2 Milieu naturel

Zones naturelles remarquables, protégées et inventoriées

L'aire d'étude n'est pas dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) des Préalpes d'Azur, qui s'étend sur une partie du territoire de la commune de Saint-Jeannet. Selon le dossier, le site n'est couvert par aucun zonage environnemental de portée réglementaire, mais la liste fournie dans le dossier des zonages de proximité et des outils réglementaires est incomplète¹⁹.

L'Ae recommande de reprendre dans l'étude d'impact la liste des zonages environnementaux qui concernent l'aire d'étude.

Trame verte et bleue

Le site est concerné par la trame verte et bleue du PLUm.

Les Préalpes d'Azur au nord-ouest et le fleuve Var à l'est constituent deux réservoirs de biodiversité majeurs pour le département des Alpes-Maritimes. Compte tenu de sa position, le site constitue un

¹⁸ Donc soumise à prescriptions

¹⁹ Sont à ajouter : Znieff de type I : Vallon de Rougières et de l'Aspres/identifiant national 930020524 - APPB : Vallons obscurs de Nice et Saint Blaise/identifiant FR3800150, Vallon obscur de Carros/identifiant FR3801049.

corridor écologique de milieux boisés et de milieux ouverts. Il relie, via les vallons selon un axe nord/sud, les deux réservoirs de biodiversité précités.

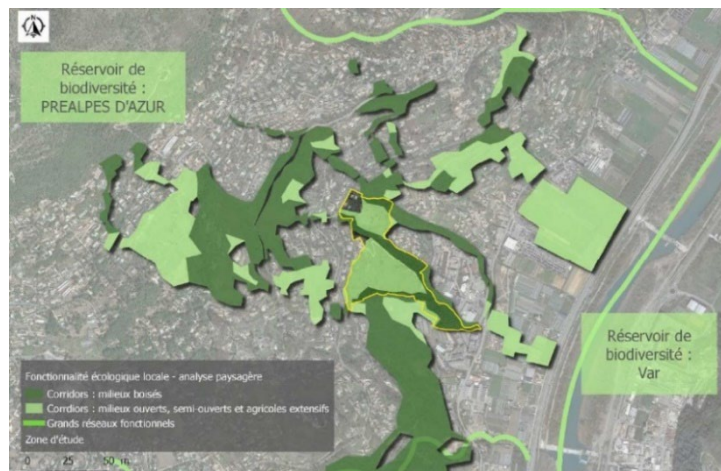


Figure 3 : Fonctionnalités écologiques locales (Source : dossier) ²⁰

L'Ae recommande d'approfondir l'analyse des services écosystémiques et des aménités paysagères attendus et de leurs relations fonctionnelles avec les espaces naturels périphériques, au regard des différents éléments des trames écologiques structurantes.

Habitats naturels, flore et faune dans la zone d'étude

À juste titre, les inventaires ont été menés à une échelle plus large que le périmètre du projet de la Zac 2019. Si le site ne présente pas, selon le dossier, un intérêt majeur au titre de la biodiversité, les enjeux peuvent cependant être forts localement. La cotation de ces enjeux n'est toutefois pas expliquée et est parfois confuse ²¹. Le rapport environnemental indique que la nature des observations est étroitement liée aux travaux réalisés préalablement et est variable d'une année sur l'autre.

L'Ae recommande de décrire les modalités de cotation des enjeux naturels et de mettre en cohérence les données dans le dossier.

Habitats naturels

Les surfaces des différents habitats naturels correspondent à un total inventorié d'environ 15 ha.

Neuf habitats naturels à enjeux forts sont identifiés. Trois d'entre eux relatifs aux milieux humides relèvent d'enjeux de conservation forts à très forts : zones humides à groupements amphibiens méridionaux ²², galeries rivulaires de Charme-houblon ²³ et sources et groupements à gazons amphibiens ²⁴.

Les habitats du groupement à gazons amphibiens annuels méditerranéens sont localisés au niveau des terrasses profitant de sources, ruissellements ou fosses en eau pour se développer. Ils sont très

²⁰ Le périmètre de l'ancienne Zac est en jaune sur la carte

²¹ Le détail de la méthodologie d'évaluation des enjeux écologiques a été fourni aux rapporteurs à leur demande et éclaire le processus d'évaluation mais reste qualitative.

²² Code Corine : 22-34. Dénomination Natura 2000 : Gazons amphibiens annuels méditerranéens (Nanocyperetalia).

²³ Code Corine : 44.61 – Dénomination Natura 2000 : Ostyaies à Mélique à une fleur des vallons encaissés des Alpes-Maritimes.

²⁴ Code Corine : 54.1X 22-34. Dénomination Natura 2000 : Gazons amphibiens annuels méditerranéens (Nanocyperetalia)

sensibles aux modifications hydrologiques, à la pollution et à la fermeture des milieux. Ils couvrent au total 770 m² dont 70 m² pour les sources. Le dossier n'indique pas comment ces résultats ont été obtenus (examen de la végétation, sondages pédologiques). La maîtrise d'ouvrage indique que des détails seront fournis dans le dossier de réalisation. L'Ae considère que la caractérisation reste incomplète à ce stade et ne permet pas de comprendre la fonctionnalité de ces zones humides.

Dans les vallons qui sillonnent le périmètre du projet, les galeries rivulaires de Charme-houblon revêtent un enjeu fort de conservation du fait de l'état de régression de cet habitat à l'échelle régionale. Elles sont plus ou moins dégradées par l'anthropisation du milieu et de la présence de espèces exotiques envahissantes.

Les anciennes terrasses agricoles, bien que soumises à une forte dynamique des ligneux bas, constituent un habitat d'intérêt communautaire de plus en plus rare. Localement ce sont des sites refuges en tant qu'habitats naturels importants, pour la flore comme pour la faune.

L'Ae recommande d'explicitier les critères de détermination des surfaces des zones humides, de procéder aux sondages pédologiques nécessaires, et de justifier les surfaces obtenues.

Flore

Trois espèces patrimoniales sont relevées sur l'aire d'étude, la Salicaire jonc (enjeu fort, car espèce évaluée vulnérable en région Paca), l'Alpiste aquatique, espèce protégée en région Paca, et le Glaïeul douteux²⁵, espèce protégée en France (enjeu modéré).

La présence dense d'espèces exotiques envahissantes a été relevée sur le site en 2016 et 2020 : Balsamine de Balfour, Raisin d'Amérique, Misère, Robinier faux-acacia, Faux Vernis du Japon ou Ailante.

Faune

Deux insectes (Sphinx de l'épilobe, protégé au niveau national, et Grillon coléoptère, en voie d'extinction en PACA) sont à enjeu fort, et un mollusque (Maillot sud-alpin) est à enjeu modéré selon le dossier, sans justification. Sont avérées présentes sur le site deux espèces d'amphibiens à enjeu dit faible ou nul (Grenouille rieuse, Rainette méridionale pourtant protégées) et cinq espèces de reptiles (Seps strié à enjeu fort²⁶, Couleuvre de Montpellier à enjeu modéré, et Lézard vert occidental, Lézard des murailles, Tarente de Maurétanie à enjeux faibles).

Les inventaires ont dénombré 53 espèces d'oiseaux présentes en période de reproduction sur la zone d'étude et ses abords dont 29 espèces nicheuses protégées, deux espèces exotiques envahissantes nicheuses, douze espèces utilisant le site en transit ou en alimentation. Les enjeux sont jugés modérés ou faibles sauf pour le Faucon pèlerin protégé et à enjeu régional fort.

Quinze espèces de chauves-souris, toutes protégées, ont été observées chassant ou transitant sur le site, dont trois classées en annexe 2 de la directive Habitats (Murin à oreilles échancrées, Minioptère de Schreibers, Petit rhinolophe). Les enjeux de conservation locaux sont considérés comme modérés pour les deux premières espèces et forts pour le Petit rhinolophe. Trois gîtes bâtis et un tunnel sont présents sur site.

Aucun inventaire de mammifères non volants n'a été effectué.

²⁵ Mais seulement contacté en partie haute du site de l'ancien périmètre de la Zac, désormais évité.

²⁶ Mais seulement contacté en partie haute du site de l'ancien périmètre de la Zac, désormais évité

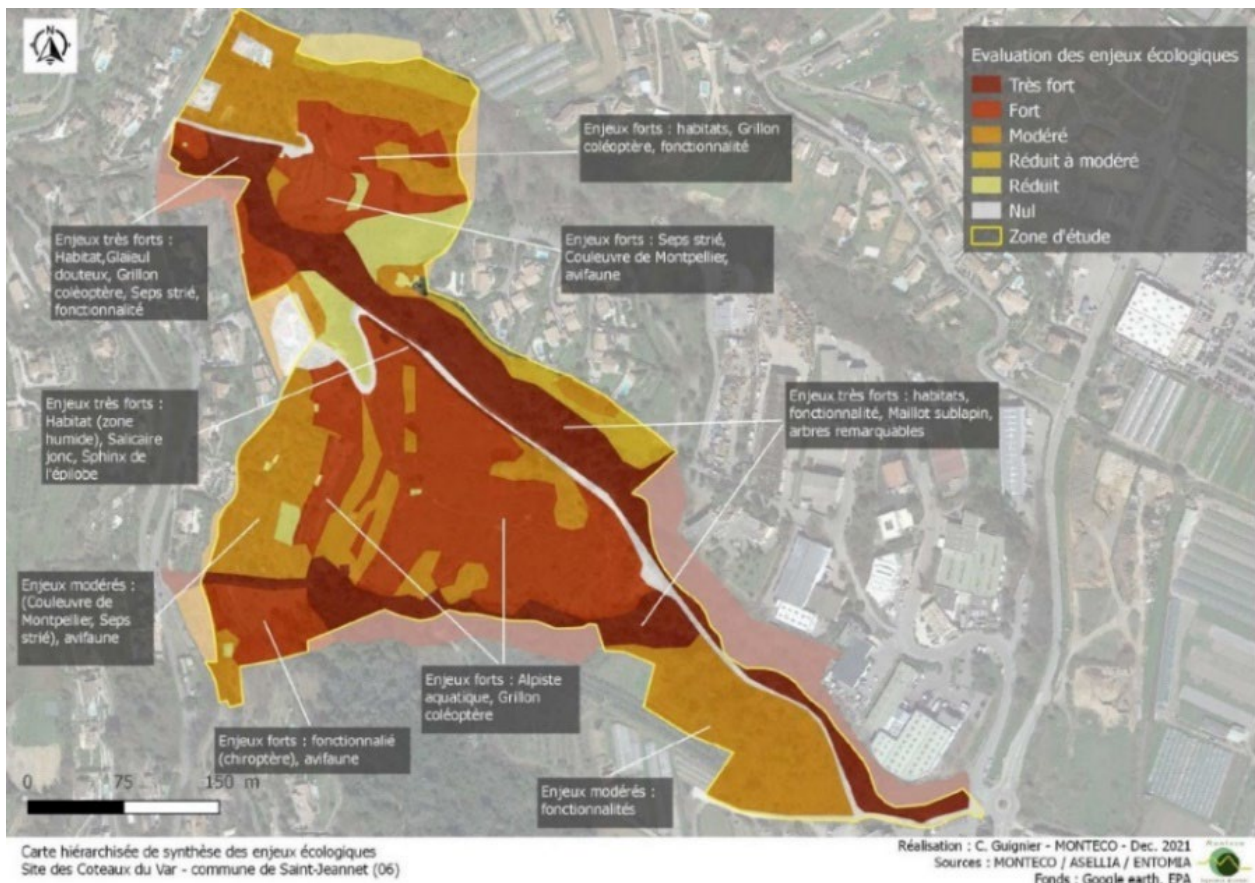


Figure 4 : Synthèse des enjeux écologiques sur le périmètre de la Zac de 2019 (Source : dossier)

L'Ae recommande de compléter l'inventaire faunistique sur les mammifères, hors chauves-souris et de justifier les enjeux au regard du statut de protection des différentes espèces.

2.1.3 Milieu humain

Démographie

La population de la commune a doublé entre 1975 et 2018 pour s'établir aux environs de 4 200 habitants.

Le nombre d'emplois a fortement augmenté entre 1999 et 2008 puis recule légèrement (1 259 en 2018). En 2018, 80 % des actifs travaillent dans une autre commune alors que 68 % des emplois de Saint-Jeannet sont occupés par des actifs hors commune.

Agriculture

Une zone agricole protégée (Zap) a été créée sur Saint-Jeannet hors aire d'étude ; elle bénéficie d'un label de reconnaissance de qualité (IGP et AOP) pour ses productions oléicoles, mellifères et viticoles. Les rapporteurs ont été informés d'un empiètement ponctuel de la Zac sur la Zap, non mentionné dans le dossier. La commune compte cinquante emplois agricoles dans le domaine des cultures florales, maraîchères, de la viticulture, de l'oléiculture et du pastoralisme.

Occupation du sol, équipements et réseaux

L'espace de l'aire d'étude est rural, avec peu de services et de réseaux. Le site est principalement constitué par une unité foncière occupée par des fourrés, délimitée par les zones boisées accompagnant le vallon des Vars et des occupations ponctuelles agricoles privées (enclos à chevaux,

ruches). En périphérie ouest de l'aire d'étude, le secteur est urbanisé avec de l'habitat pavillonnaire épars et des jardins privés. Au sud, des espaces de friche forestière (« *forêt en mutation* ») et des activités commerciales et industrielles jouxtent un secteur agricole. Sauf en partie basse, le voisinage de la Zac est essentiellement résidentiel. Les principaux services au voisinage sont présentés dans l'étude d'impact.

Le site est bordé de réseaux d'eaux usées dans sa partie ouest (réseau reliant le village) et nord. Aucun réseau ne traverse le site d'étude. Aucune information n'est donnée sur le dimensionnement des réseaux d'eau avoisinants, sauf pour les eaux usées²⁷.

L'Ae recommande de préciser les caractéristiques actuelles des divers réseaux d'eaux (usées, pluviales, potable) susceptibles d'être utilisés pour la réalisation du projet.

Organisation des déplacements

Le dossier fait référence à la version précédente du PLUm valant plan de déplacements urbains. Le POA (programme d'orientation et d'actions) du PLUm approuvé en 2019 vise entre autres à promouvoir les transports en commun, les modes « actifs », fiabiliser les conditions de circulation routière et réduire leur impact environnemental. À Saint-Jeannet, l'organisation de la commune et de la localisation des emplois sont générateurs de déplacements. Les flux se répartissent pour moitié en local, pour presque le quart en direction de Nice et encore presque un quart en direction des agglomérations situées au sud-ouest (La Gaude, Vence, ...).

Le site des Coteaux du Var est bordé par la RM²⁸ 1 (route de la Baronne, touchant l'aire d'étude en un giratoire à l'est, avec une circulation comprise entre 3 500 et 4 000 véhicules par jour dans les deux sens et, réputée accidentogène) et la RM 2209 (route de Saint-Laurent, touchant l'aire d'étude en un point à l'ouest et qui servira exclusivement pour l'accès pompiers) ainsi que deux voies secondaires (chemin de Provence inadapté aux fortes circulations et voie d'accès à la Zac de Saint-Estève) ne desservant pas le projet. Le dossier indique indifféremment que l'aire d'étude est desservie par trois ou quatre lignes de bus et fait état d'un projet de « *restructuration d'un réseau de bus permettant d'optimiser la desserte des collines et d'offrir une connexion directe avec le chemin de Provence* », sans détailler les incidences pour les déplacements des résidents. Le projet est proche du GR 653 A.

Une carte récapitulative de toutes les dessertes (existantes et en projet) serait utile pour faciliter la lecture du public.

Risques technologiques

Aucune ICPE n'est située dans l'aire d'étude. Basias²⁹ indique qu'elle n'a accueilli aucun site d'activités. Le périmètre du projet est situé à proximité de plusieurs infrastructures de transport notamment de matières dangereuses. Le dossier conclut que l'aire d'étude n'est pas concernée par ces risques technologiques.

²⁷ La station de traitement des eaux usées (STEPU) de Saint-Laurent-du-Var, « *d'une capacité de 110 000 équivalent-habitant est actuellement sollicitée à hauteur de 45% de sa capacité totale et donc suffirait pour accueillir les eaux usées générées par la ZAC. Cependant, la STEP de Saint Laurent du Var est destinée à court terme à être supprimée. Les effluents qui y sont actuellement recueillis seront redirigés vers la STEP Haliotis 2 située à Nice à partir de 2025 - 2026* ». Le site <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-060906123001> indique pourtant une sollicitation de la STEU de Saint-Laurent-du-Var de plus de 70 % (charge maximale en entrée : 77 496 EH, capacité nominale : 110 000 EH).

²⁸ Route métropolitaine

²⁹ Base de données des anciens sites industriels et activités de services gérée par le bureau de la recherche géologique et minière.

L'Ae recommande de compléter l'analyse des risques de transport de matières dangereuses compte tenu de la proximité de l'aire d'étude des infrastructures existantes.

2.1.4 Cadre de vie

Qualité de l'air

L'indice global de qualité de l'air de la commune est qualifié de bon, au regard des valeurs réglementaires rappelées dans le dossier. Ce dernier mentionne aussi, ce qui est bienvenu, les lignes directrices de l'organisation mondiale de la santé (OMS) de 2021. Les émissions locales sont fournies, mais pas les concentrations dans l'air, hors des relevés « à proximité de la zone d'étude » (en fait dans et autour de Nice). Ces derniers indiquent un respect des seuils réglementaires, mais un dépassement des seuils de l'OMS « sur toutes les stations niçoises pour le dioxyde d'azote ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$), les particules PM_{10} ($15 \mu\text{g}/\text{m}^3$), ainsi que les particules $\text{PM}_{2,5}$ ($5 \mu\text{g}/\text{m}^3$). »

Les concentrations ont donc été modélisées. Le dossier conclut que, dans la zone d'étude, les concentrations modélisées en 2019 se situent entre 11 et $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le dioxyde d'azote, entre 15 et $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les particules³⁰ PM_{10} , et entre 15 et $16,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les particules $\text{PM}_{2,5}$. Les concentrations en dioxyde d'azote plus élevées le long des axes routiers fréquentés (M2209, M1, M6202, M602 bis) respectent les seuils règlementaires aux alentours de la zone de projet, mais dépassent en revanche les valeurs de l'OMS. Enfin une campagne de mesures *in situ* a été menée en 2022 mais ses résultats (communiqués aux rapporteurs à la suite de leur demande)³¹ sont indisponibles dans le dossier.

L'Ae recommande de mentionner les résultats de la récente campagne de mesures sur site relatives à la qualité de l'air.

Le dossier précise aussi que « un établissement abritant des populations vulnérables est présent aux alentours de la zone de projet ». Il s'agit d'un établissement pour personnes âgées. Le dossier fait référence également au troisième plan national santé-environnement (PNSE3) sans mentionner la publication en mai 2021 du PNSE4 qui comprend une action visant à renforcer la sensibilisation des urbanistes et aménageurs des territoires pour mieux prendre en compte la santé-environnement.

Ambiance sonore

Le site est principalement exposé aux émissions sonores des infrastructures Route de la Baronne (M1), M6202 bis, et Boulevard du Mercantour (M6202). L'ambiance sonore du site est modérée ($\text{LAeq } 6\text{--}22\text{h} \leq 65 \text{ dBA}$) selon des mesures effectuées au printemps 2016, qui n'est pas forcément le pic saisonnier. Selon les échanges avec les rapporteurs, une nouvelle campagne de mesures, hors vacances scolaires, est prévue à l'automne 2022.

Le dossier pourrait être complété par la référence aux actions du PNSE4 relative au bruit (action 15).

L'Ae recommande de mettre à jour les références du dossier relatives au nouveau plan national santé environnement, y compris en matière de nuisances sonores.

³⁰ Les PM_{10} , abréviation de l'anglais particulate matter, désignent les particules dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres (noté μm , $1 \mu\text{m} = 10^{-6} \text{ m}$ c'est-à-dire 1 millionième de mètre ou encore 1 millième de millimètre. Le diamètre des particules fines $\text{PM}_{2,5}$ est inférieur à $2,5 \mu\text{m}$.

³¹ Les mesures, du 23/03/22 au 02/04/2022, donnent des concentrations moyennes en dioxyde d'azote de 26,3 et 29,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aux deux points de mesure.

2.1.5 Énergies renouvelables

Le dossier fait une étude qualitative, mais non quantitative, des énergies renouvelables (EnR) envisageables. L'Ae rappelle que l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme en requiert une étude complète. L'énergie solaire (photovoltaïque, thermique), puis dans une moindre mesure l'énergie bois³² et la géothermie peu profonde, et enfin le petit éolien présentent un potentiel de développement à l'échelle du projet.

L'Ae recommande de préciser les potentiels de production d'énergies renouvelables notamment solaire et issue de la biomasse à l'échelle du projet.

2.1.6 Patrimoine et paysage

Patrimoine culturel et archéologique

Le village de Saint-Jeannet est un site inscrit. Le secteur des Baous, hors zone d'étude, est un site classé, alors qu'une zone d'étude éloignée pertinente pourrait l'inclure. Aucune présomption de patrimoine archéologique n'est recensée sur le site. Les enjeux relatifs à ces patrimoines sont jugés limités.

Paysage

L'étude paysagère est détaillée sans qu'il soit fait référence à l'OAP³³ paysagère du PLUm. L'aire d'étude s'inscrit principalement dans une unité paysagère entre la plaine et les plateaux caractérisée par une topographie marquée. Perçue dans le grand paysage de la vallée du Var et des collines de l'arrière-pays niçois, la conservation du caractère de coupure verte dans l'urbanisation des coteaux est prioritaire pour lutter contre le mitage et l'artificialisation. Les restanques sont des éléments constitutifs du patrimoine vernaculaire et du paysage. La directive territoriale d'aménagement (DTA) et le PLUm contiennent des dispositions, pour certaines réglementaires, afin d'assurer leur préservation³⁴.

2.1.7 Synthèse des enjeux

Selon le dossier, les enjeux forts sont la topographie, les risques naturels de feux de forêt, les habitats naturels, la flore, la faune (insectes, reptiles et amphibiens, chauves-souris), les fonctionnalités écologiques et le paysage local. Les enjeux modérés sont les eaux superficielles, les risques naturels d'inondations liés au ruissellement, le risque de mouvements de terrain, la faune (oiseaux), la démographie, les contraintes réglementaires (loi Montagne), le foncier, les déplacements (réseau routier, modes doux). Les autres enjeux sont jugés faibles.

L'Ae recommande de reconsidérer les niveaux des enjeux environnementaux relatifs aux eaux superficielles et aux risques de ruissellement et de réviser si nécessaire le risque mouvement de terrain après réalisation des études géotechniques.

³² L'usage de la biomasse ligneuse apparaît comme une opportunité dans la perspective de l'implantation sur la commune du Broc (environ 10 kilomètres du site) d'une scierie couplée à une centrale de cogénération et unité de production de granulés. Aucune indication n'est donnée sur les capacités de production de cette installation au regard des besoins du territoire de l'OIN. Il n'existe pas d'autres sources de biomasse à proximité du site (biomasse à glucide ou oléagineuse).

³³ Orientation d'aménagement et de programmation

³⁴ Prescriptions paysagères de la DTA applicables au projet portent sur l'insertion dans le grand paysage : volumétrie proportionnée et rapport espace bâti/non bâti adaptés à la naturalité du site. Le PLUm protège les espaces naturels formant le grand cadre paysager, ou correspondant aux boisements structurant le paysage des coteaux.

2.2 Analyse de la recherche de variantes et du choix du parti retenu

Le secteur des Coteaux du Var été identifié comme secteur de développement depuis de nombreuses années. Le résumé non technique ne présente pas vraiment de solution de substitution. L'évaluation environnementale est plus détaillée mais se borne à retracer l'historique, les cinq scénarios initiaux (dont quatre non retenus pour des raisons de gestion du risque incendie, de contraintes agricoles, de faisabilité technique ou d'enjeux de préservation de zones naturelles), puis, en raison de la présence d'espèces sensibles détectée par des inventaires en 2019-2020, l'abandon du secteur nord, représentant près d'un tiers du périmètre initial. L'Ae note que l'analyse de recherche de variantes n'est pas corrélée avec le PLUm. Sont ensuite citées les solutions envisagées après les inventaires en question, à savoir le maintien en l'état du projet mais avec compensation, la conservation du périmètre en excluant une zone à enjeux de 2 ha diffuse dans le même périmètre ou l'option finalement retenue, un projet évitant le secteur nord de 4,4 ha à forts enjeux écologiques (où 3,22 ha d'imperméabilisation étaient initialement prévus), et densifiant les aménagements dans la partie conservée. La présentation est néanmoins très elliptique et qualitative. La surface de la Zac n'est explicitement donnée dans le dossier qu'en fin d'évaluation environnementale, dans la section dévolue aux effets cumulés.

Le secteur nord étant toujours urbanisable dans le PLUm, le nouveau périmètre de la Zac n'apporte aucune garantie d'évitement des milieux naturels du secteur nord de la première Zac. La préservation effective du milieu naturel requiert au moins une modification des zonages et règlements du PLUm. Seule une obligation réelle environnementale apporterait une telle garantie à long terme.

L'Ae recommande de confirmer la préservation du secteur nord en rendant ce secteur inconstructible sur le long terme dans le plan local d'urbanisme métropolitain de Nice avec une obligation réelle environnementale.

Le dossier présente des tableaux comparatifs des effets probables sur l'environnement avec et sans projet. Les grandes thématiques retenues dans l'état initial sont reprises sans quantification ou caractérisation partielle des risques et enjeux environnementaux, et sans mention des plus-values apportées par le projet retenu.

2.3 Analyse des incidences du projet et des mesures associées

2.3.1 Incidences en phase de travaux et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le dossier évoque le référentiel Écovallée Qualité³⁵ et une charte « Chantier propre de la plaine du Var » ou charte « chantier vert », déclinée opérationnellement en plan de gestion « chantier propre ». La charte « Chantier propre » tient sur une page et préconise d'organiser le chantier et ses abords, de limiter les pollutions du milieu environnant (eau, sol, GES), les nuisances (sons, air, vue, odeurs), réduire, réutiliser et recycler les déchets, limiter les risques sur la santé du personnel, informer et prendre en compte les remarques des riverains, informer le personnel de chantier sur la démarche, préserver le patrimoine archéologique et naturel. Les moyens de garantir sa mise en œuvre devraient être plus clairement affichés.

³⁵ L'EPA utilise le référentiel notamment pour la conception et la réalisation des aménagements, la rédaction du volet environnemental des Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), et l'appréciation du niveau d'ambition environnementale proposée dans les réponses aux appels d'offre pour la réalisation d'équipements

Les travaux à réaliser dans la phase chantier listés dans le dossier sont les suivants : dégagement des emprises (débroussaillage, défrichage, décapage, démolitions, démontage ; terrassements en masse (creusements et remblaiements) ; aménagement des voiries et pose des réseaux divers ; construction des bâtiments et parkings y compris fondations ; aménagement paysager.

Milieu physique

Climat

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) du chantier (engins, transports –cf. *infra*) sont traitées dans le « référentiel Écovallée Qualité » pour la réduction des émissions de GES (prise en compte de l'énergie grise, analyse du cycle de vie des bâtis, cycles courts, réemploi, recyclage et valorisation de 60 % des déchets de chantier...). Les émissions ne sont cependant pas quantifiées dans le dossier³⁶, qui pourtant relève l'articulation du projet avec les exigences du schéma régional climat air énergie (SRCAE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dont les objectifs sont quantifiés (-20 % entre 2007 et 2020, -35 % entre 2007 et 2030), et auquel le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) s'est substitué le 15 octobre 2019.

L'Ae recommande de quantifier les émissions de gaz à effet de serre du chantier et de présenter les mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation adéquates, et de préciser la contribution apportée par le projet aux objectifs du Sraddet.

Relief, géologie et mouvements de terre

Les travaux de terrassement généreront des volumes de remblais et surtout des volumes conséquents de déblais tout en limitant les emprises³⁷. Ces déblais sont censés être valorisés, réutilisés ou recyclés à 50 % (alors que le référentiel Écovallée fixe 60 %³⁸ et la LTECV, qui transpose la directive-cadre déchets 2008/98, 70 %)³⁹, ce qui laisse une quantité importante de déblais à évacuer, avec un impact aussi sur l'empreinte carbone du chantier (cf. *supra*). Des mesures portent sur la provenance des remblais⁴⁰ et le recyclage.

L'état initial de l'environnement indique la réalisation de sondages en phase d'exécution pour apprécier la qualité et la stabilité des sols. Il n'est pas fait mention de cette mesure qui serait de nature à éviter les éventuels désordres en phase travaux et postérieurs notamment en présence d'un risque avéré de ruissellement pluvial.

L'Ae recommande d'évaluer les besoins en matériaux, de mettre en cohérence les objectifs de valorisation, réutilisation ou recyclage de déblais et de finaliser la réalisation de sondages géotechniques pour intégrer leurs résultats dans l'analyse des impacts.

³⁶ Lors des échanges avec les rapporteurs, il a été indiqué que ce serait fait pour le dossier de réalisation.

³⁷ Respectivement 4 515 m³ et 1 940 m³ pour les travaux de maîtrise d'œuvre publique (essentiellement DFCI et voiries), et 201 930 m³ et 9 700 m³ pour la maîtrise d'ouvrage privée

³⁸ Mais pour les déchets de chantier inertes, déblais et autres

³⁹ Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Lors des échanges avec les rapporteurs il a été indiqué que 82 % de déchets sont recyclés au niveau de l'OIN. En fin de chantier, le maître d'ouvrage « impose aux opérateurs de lui fournir les bordereaux de suivi des déchets et le bilan afin de justifier de leur recyclage ».

⁴⁰ Le référentiel Écovallée recommande l'utilisation maximale de terre de remblais d'origine locale (Plaine du Var) et de préciser leur provenance.

Eaux souterraines et superficielles

Les travaux de terrassement, d'aménagement de la chaussée, les installations de chantier, le stockage de produits, matériaux et déchets, la circulation et l'entretien des engins, ainsi que le rejet de produits induisent des risques de pollutions accidentelles des eaux superficielles et souterraines, et des milieux humides notamment. Le dossier renvoie à une étude géotechnique, non fournie, dont il ne donne que les résultats stratigraphiques (avec de l'argile en surface), pour indiquer que l'impact ne sera significatif ni sur l'infiltration des eaux vers les nappes profondes ni sur la circulation des eaux souterraine. Aucun rabattement de nappe n'est prévu.

Les mesures prévues sont présentées de manière purement qualitative : prévention des rejets accidentels (entretien et réparation engins de chantier, ...) et gestion des rejets en eaux superficielles⁴¹.

Dans la phase chantier, le dossier ne décrit pas les travaux (et leurs effets) de reprise de l'ouvrage de franchissement du vallon des Vars pour un usage piéton et pompiers, la voie d'accès en bordure du vallon qui engendrera une reprise du profil du vallon sur sa partie aval sur une longueur de 17 mètres ainsi que le prolongement d'un passage busé sous le rond-point sur une longueur de 6 mètres. Des précisions seraient souhaitables, *a minima* lors de la soumission du dossier de réalisation.

L'Ae recommande de décrire la totalité des travaux nécessaires au projet, dont ils font partie intégrante.

Risques naturels

Le risque d'obstacle aux écoulements en cas d'inondation est traité par la mise en place d'ouvrages hydrauliques de rétablissement dès le début du chantier, qui est aussi intégré dans l'environnement (dépôts, aires de chantier interdits en zone rouge).

Le risque de mouvements de terrain (matériaux sur site sensibles à l'eau) requiert l'approfondissement des études géotechniques et une « *gestion optimale des matériaux et des déchets* », ce qui clairement est du ressort de la gestion des déchets de chantier plus que celle de risques naturels et une gestion adaptée des déblais qui seraient lessivés en cas de pluies abondantes.

Le PPRmt définit, pour la zone R, des prescriptions sur l'évacuation des rejets d'eau, la végétalisation des surfaces dénudées, un déboisement limité à l'emprise du projet (non encore chiffré, *a priori* le long des voies et en bas du site), la préservation des couloirs naturels des ravines et vallons, la marge de recul des constructions, et des accès résilients aux mouvements de terrain, prescriptions que le dossier dit devoir suivre, sans plus de détail. Quant à la zone bleue du site, une étude géotechnique reste à mener et des principes généraux à respecter : fondations sur horizon de résistance homogène, garantie de la stabilité du terrain lors de terrassements. Pour l'Ae, le dossier n'est pas complet et la programmation qu'il envisage est pour l'instant très incertaine en l'absence de cette étude (cf. recommandation du début du § 2.1.1).

Le risque de départ de feu, susceptible d'augmenter en phase travaux, est traité par la réalisation d'aménagements (aménagements de voirie, mise en place d'un hydrant et débroussaillage) conformément au plan de prévention pour reclasser la zone 2AU en bleu, la planification des travaux

⁴¹ Interdiction d'entretien ou de réparation d'engin sur le chantier, récupération des fluides usés

en périodes favorables, et les précautions de chantier usuelles. Les mesures de compensation sont communes avec celles sur la faune et la flore.

Milieus naturels

L'analyse des effets du projet sur les milieux est évaluée sans que la méthode utilisée soit détaillée. Une des difficultés est liée au plan de l'analyse : les incidences sont abordées distinctement « en phase travaux » et « en exploitation », alors que la plupart des mesures sont renvoyées dans la partie « en exploitation ». Pour les habitats, la faune et la flore, cette évaluation est croisée avec le niveau d'enjeu. Les effets du chantier sur les continuités écologiques sont bien documentés mais non compensés.

L'Ae recommande de reprendre le plan du dossier et l'analyse des effets du projet sur le milieu naturel et de mettre en œuvre une démarche « éviter-réduire-compenser ».

Zonages d'inventaire et de protection

L'impact brut est jugé fort sur la Znieff de type I « Vallon des Rougières et de l'Aspre » à 2,7 km, vallon obscur partageant certaines caractéristiques avec les vallons du site (galeries rivulaires de Charmes houblons), entraînant la dégradation des continuités écologiques et aussi de la trame verte et bleue du PLUm, toujours en raison des vallons. Les mesures sont l'évitement de la partie nord et le maintien des vallons, après quoi l'impact résiduel est jugé modéré.

Habitats naturels, faune et flore

Habitats naturels

Le chantier a sur les habitats naturels, par destruction, altération ou dégradation, un impact brut modéré (bosquets de peupliers), modéré à fort (prairies de fauche), ou fort à très fort (galeries rivulaires de Charmes houblons, zones humides à groupement amphibiens méridionaux).

Des mesures pour l'instant présentées pour la phase d'exploitation ont vocation à être exposées dès la phase travaux. En complément des mesures de mise en défens de la zone humide du fossé en bordure de piste et de la coupe des pieds d'épilobes⁴² de la zone humide en période favorable, le dossier devrait traiter dans cette phase les effets du défrichement nécessaires pour la réalisation des parkings qui selon le dossier sont « évités en positionnant ces aménagements "sur des zones moins forestières" ». Aucune indication n'est fournie sur la surface concernée, les incidences impliquées et les mesures de compensation à mettre en place.

L'Ae recommande de détailler le volet défrichement, les mesures d'évitement, de réduction à mettre en œuvre et le cas échéant les mesures de compensation associées.

Le dossier indique, sans justification, que 400 m² de zones humides à groupements amphibiens méridionaux et sources seront affectés par le projet sur une surface totale de 770 m². Les bassins et noues seront selon le dossier « réfléchis comme des zones humides naturelles végétalisées » mais ne constituent pas une compensation. Les impacts résiduels sont jugés faibles à modérés.

L'Ae recommande, après détermination exacte de la surface de zones humides détruites, de proposer des mesures de compensation équivalentes aux fonctionnalités perdues.

⁴² Afin d'éviter que de nouvelles pontes et donc que des œufs, chenilles ou chrysalides soient présents au moment des travaux

Flore

La destruction d'individus ou de populations est mentionnée comme ayant un impact brut modéré à fort, sans mesure mise en regard dans le résumé non technique. L'évaluation environnementale détaillée donne un impact brut modéré sur l'Alpiste aquatique et le Glaïeul douteux, espèces protégées, fort sur la Salicaire jonc, non protégé mais à enjeu fort. Les actions de transplantation d'Alpiste aquatique dans les parties du projet qualifiées de « *jardinées* »⁴³ et de plantation d'épilobes⁴⁴, plante hôte du sphinx de l'épilobe, et de Salicaire jonc au niveau des fossés et des bassins citées en phase d'exploitation sont selon le dossier à intégrer dès la phase chantier.

Les espèces exotiques envahissantes présentes sur site risquent d'être dispersées par les activités de chantier, ce qui est un impact brut fort qualifié dans le dossier de « modéré à fort ». Les mesures de prévention sont prévues dans le cadre d'exigences contractuelles et de suivi par le chargé environnement du chantier sans faire l'objet d'un plan de prévention spécifique pour le chantier⁴⁵.

L'Ae recommande de compléter le dossier par des mesures d'évitement et de réduction en phase chantier des incidences sur les espèces floristiques à enjeux, notamment le Salicaire jonc, et de préciser les mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes.

Faune

Des impacts bruts modérés à forts sont attendus en phase chantier sur les insectes (Sphinx de l'épilobe et Grillon coléoptère, enjeu fort), les mollusques, les reptiles (dont Seps strié, enjeu fort), les oiseaux (dont Pic épeichette, enjeu fort), et les chauves-souris (dont Petit rhinolophe, Murin de Natterer, enjeu fort).

La destruction d'individus de Sphinx de l'épilobe ou la dégradation de son habitat est atténuée par une mesure de coupe des pieds d'épilobe de la zone humide en période favorable.

La destruction de sites de nidification et d'habitat et la dégradation des possibilités de déplacement des oiseaux est traitée par un démarrage des travaux et abattage des arbres en automne ou début d'hiver.

La destruction d'habitats de chasse et de transit des chauves-souris, de gîtes favorables, « *voire* » la destruction d'individus, dont l'impact brut jugé modéré à fort, est traité par « *défavorabilisation des cabanons* »⁴⁶ et date de démolition adaptée, démarrage des travaux fin automne et abattage des arbres par technique douce⁴⁷. Le dossier ne mentionne pas de passage d'un écologue avant le démarrage des travaux pour identifier les arbres à cavité.

Les mesures de compensation citées en synthèse des mesures dans la phase aménagée, mais non décrites ailleurs (restauration en faveur des prairies de moyenne altitude, du Grillon coléoptère, du Seps strié, de la Couleuvre de Montpellier et des oiseaux des milieux ouverts et semi-ouverts et plan de gestion pour 1,303 ha) ont vocation à être citées dès la phase travaux. L'Ae fait remarquer

⁴³ Ces parties du projet dites « *jardinées* » sont en fait dans des bandes localisées en partie basse du site.

⁴⁴ Épilobe à feuillet de romarin, épilobe en épi, et épilobe à grandes fleurs notamment.

⁴⁵ Suite à une demande des rapporteurs, le maître d'ouvrage a répondu qu'il introduit dans ses clauses de marchés publics de travaux publics des préconisations qui suivent le guide 2017 du Muséum national d'histoire naturelle (MNHN et autres acteurs, « *guide d'identification et de gestion des espèces exotiques envahissantes* », et fait suivre les travaux par son écologue conseil. Pour la Zac des coteaux du Var, l'EPA propose qu'un plan de gestion spécifique soit rédigé.

⁴⁶ Obstruction des ouvertures

⁴⁷ Abattage avec dépôt doux sur le sol, et arbres laissés immobiles au sol pendant au moins 48 heures

que la maîtrise foncière, aussi présentée par le maître d'ouvrage, ne constitue pas une mesure de compensation.

L'Ae recommande de compléter la description des mesures pour la protection de la faune et de ses habitats en tenant notamment compte de la présence d'espèce protégées.

Continuités écologiques

Les travaux affectent fortement les continuités écologiques : altération très forte de la fonctionnalité écologique locale au niveau des corridors et des réservoirs de biodiversité pour les vallons, et forte pour les milieux ouverts et semi-ouverts. Aucune mesure n'est prévue pour réduire cet impact et, à défaut, restaurer cette continuité.

L'Ae recommande d'inscrire des mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation des altérations induites sur les corridors écologiques dans la phase travaux.

Bâti, équipements publics et réseaux

La mise en œuvre du chantier nécessitera des occupations temporaires de terrain et de dévoiement de réseaux sans indication donnée dans le dossier.

Organisation des déplacements

Le trafic induit par le chantier sur la route de La Baronne, qui dessert le site, est un impact brut jugé modéré car l'opération ne traverse pas la route, donc sans fermeture de voie ou déviation. L'état initial a cependant souligné le risque de dysfonctionnement du rond-point de la Baronne sous-dimensionné pour la circulation des poids-lourds. Le dossier n'indique pas si les accès au chantier pourront se faire également par la RM 2209 et le chemin de Provence.

Les mesures prévues sont des modalités de travaux sous circulation, rétablissement concerté des accès contrôlés sur site pendant les travaux, restrictions de vitesse et remise en état des chaussées endommagées.

L'Ae recommande de préciser les accès au chantier, de quantifier le trafic généré par les travaux et de réévaluer les incidences potentielles sur le trafic quotidien aux abords du site.

Cadre de vie

Ambiance sonore et vibrations

Les nuisances sonores et vibratoires en phase chantier, d'impact brut jugé modéré, renvoient au respect de la réglementation, à la réduction des nuisances à la source, à un choix de matériels adaptés et à un phasage des travaux optimisé et concerté.

Les zones sensibles au bruit identifiées sont les habitations situées à proximité du chantier soit 150 mètres pour les premières habitations implantées le long du chemin de Provence et dans le hameau de Saint-Estève. Or à 100 m les bruits de circulation d'engins, chargements et déchargements sont respectivement de 61, 78 et 52 dB(A), et à 200 m 52 dB(A) de 75 dB(A) et 48 dB(A). Cela constitue une nuisance significative, considérée comme modérée en raison du faible nombre de riverains selon les réponses faites aux rapporteurs. La durée prévisionnelle des travaux (*a priori* jusqu'à 2029) n'est pas rappelée.

La réalisation d'études géotechniques est à nouveau mentionnée sans en expliciter les raisons, comme une mesure éventuelle pour prévenir les incidences des vibrations provoquées par les travaux et leurs conséquences sur les bâtiments existants.

L'Ae recommande de reprendre l'analyse sonore et vibratoire, notamment en termes de nuisances pour les riverains.

Qualité de l'air

Le chantier aura un impact brut jugé modéré sur la qualité de l'air (émission de poussières, dissémination de pollen d'ambroisie, nuisances olfactives se dégageant des enrobés à chaud). Les mesures retenues relèvent de l'organisation de chantier⁴⁸.

L'articulation avec le plan de protection de l'atmosphère (PPA) des Alpes-Maritimes est présentée, et il est mentionné en phase travaux que « *Les parkings de stationnement seront placés à l'entrée des macro-lots afin que la population de la Zac ne soit pas exposée à la voiture* », ce qui semble avoir au moins autant de conséquences en phase d'exploitation.

Gestion des déchets et propreté du chantier

Les déchets ne sont, selon le dossier, pas quantifiables à ce stade, les volumes de terrassement étant cependant déjà estimés par ailleurs (cf. *supra*). Le dossier renvoie à la réglementation, aux plans locaux de prévention des déchets, à la charte chantier propre et au référentiel Écovallée Qualité⁴⁹.

Le nettoyage des engins de chantier est prévu sur des aires étanches afin de limiter la dispersion des terres et des polluants.

La propreté du chantier, articulée avec le plan régional de prévention et de gestion des déchets intégré au Sraddet arrêté le 15 octobre 2019, est assurée par une liste de mesures dédiées⁵⁰. L'Ae rappelle que, selon le Sraddet de la région PACA, le département des Alpes-Maritimes est très déficitaire en capacités de gestion de tous types de déchets.

Les terrains occupés par les installations de chantier seront remis en état par l'entrepreneur concerné. Aucune mesure d'évitement n'est mentionnée au regard de la localisation des milieux humides, des zones boisées et rivulaires.

L'Ae recommande de préciser la nature des déchets et les quantifier en évaluant leur niveau de réutilisation sur le site, les filières de traitement en particulier par rapport à leur éloignement du site et les alternatives possibles en la matière.

⁴⁸ Les mesures sont le respect de la réglementation (interdiction de brûlage, usage de véhicules aux normes), l'éloignement autant que faire se peut des sites sensibles et habitations, des vitesses limitées (à 30 km/h sur le chantier), organisation du stockage de certains matériaux, l'interdiction de certaines opérations par grand vent, et un arrosage du chantier.

⁴⁹ Il est attendu que les entreprises désignent un chargé d'environnement, rédigent un plan de gestion des déchets et respectent la réglementation en vigueur relative au brûlage, l'abandon, l'enfouissement ou le mélange des déchets.

⁵⁰ Mesures de tri, collecte et élimination des déchets par une filière adaptée, nettoyage permanent du chantier et des abords, vérification de l'assainissement préexistant des eaux pluviales, remise en état.

2.3.2 Incidences en phase aménagée et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Milieu physique

En phase d'exploitation les impacts bruts sont jugés faibles sauf pour les inondations (fort), le climat (modéré) et le risque incendie (modéré).

Changement climatique et énergie

Les impacts bruts du climat dans la perspective du projet sont, selon le dossier, modérés.

Le résumé non technique, parmi les difficultés rencontrées, mentionne qu' « *il n'existe pas d'outil permettant de quantifier les impacts sur le climat* », en dépit de la présentation de la méthode de calcul des émissions détaillée dans la partie « *Méthodes et auteurs/Analyse des effets négatifs du projet et mesures associées* », et semble pessimiste : les consommations énergétiques des bâtiments et du trafic, par exemple, permettent en principe sous certaines hypothèses de quantifier des émissions de GES. Or elles sont connues et valent, selon le dossier, environ 0,5 tep/jour⁵¹ aujourd'hui et doivent sans projet augmenter respectivement de 4,4 % en 2030 et 7,6 % en 2050 par rapport à 2021, et avec projet respectivement de 36,9 % en 2030 et 36,2 % en 2050 par rapport à 2021. La part respective de l'habitat et des transports n'est pas fournie, la conversion en émissions de GES n'est pas effectuée⁵².

Le dossier présente par endroits un objectif erroné de réduction d'émissions de gaz à effet de serre du Sraddet (division par 4 en 2050 par rapport à 1990) en retrait par rapport aux objectifs nationaux qui visent désormais la neutralité carbone en 2050 qui sont de fait les objectifs du Sraddet. Une ambition du projet en phase avec les orientations régionales (Sraddet) et nationales apparaît souhaitable, d'autant plus qu'en tout état de cause, le projet présenté n'est pas neutre en carbone en 2050, et augmente les émissions.

La sobriété en eau (arrosage), qui participe aussi de la résilience au changement climatique, pourrait être examinée plus avant. Le référentiel Écovallée Qualité, à l'échelle de l'OIN, vise une réduction de 30 % par rapport à la « référence » (hors industrie), non précisée⁵³.

Les mesures proposés sont une « *stratégie de limitation des perturbations* » (en fait de sobriété et d'efficacité énergétique), l'utilisation de 50 % au minimum d'énergies renouvelables produites sur place⁵⁴ (ce qui est ambitieux), la consommation optimisée des bâtiments (inférieur à la limite RE2020⁵⁵), des mesures de sobriété⁵⁶, la végétalisation de la Zac (espaces verts, noues végétales),

⁵¹ tep : tonne équivalent pétrole, unité d'énergie, correspondant à 11,3 MWh

⁵² Pour mémoire, le facteur d'émission est d'environ 3 tCO₂ par tep pour un combustible d'origine fossile comme l'essence.

⁵³ Qui est en fait, selon l'ARS, celle du PLUm, 225 l/j par habitant

⁵⁴ Photovoltaïque, eau chaude sanitaire -ECS- solaire avec appoint électrique, pompe à chaleur -PAC- aérothermique réversible pour le chauffage et la climatisation. C'est le scénario 4 des éléments de 2017 communiqués aux rapporteurs à leur demande, et correspondant à un projet sur l'ancienne surface de la Zac (plus étendue car incluant la partie nord) mais de SDP similaire, les besoins étaient à environ 3 GWh/an d'énergie primaire (EP), et le scénario 4 couvrait 57 % des besoins d'énergie finale avec des EnR. Entre 1 800 et 2 500 MWhEP étaient produits par PV « *(en fonction de la mise en œuvre ou non d'ombrière photovoltaïque et de la qualité des panneaux installés). Du stockage est aussi envisagé sur site et à l'étude.* »

⁵⁵ Entre 80 % et 90 % du Cep max (consommation d'énergie primaire maximale, qui reflète la conformité à la réglementation thermique 2012 -RT2012) et du Cep nr max (consommation d'énergie primaire non renouvelable maximale), entre 70 % et 80 % du BBIO max (BBIO est le besoin bioclimatique, somme pondérée du besoin de chauffage, de rafraîchissement et d'éclairage ; BBIO max en est une valeur plafond) applicable par usage défini dans la RE 2020.

⁵⁶ « *La température intérieure ne dépassera pas les 28°C pendant une durée maximale entre 80 et 150 heures en été, sans recours à la climatisation* ».

des ombrages naturels (arbres) ou artificiels (ombrières), des couleurs claires, des équipements créant des îlots de fraîcheur (ventilateurs, brumisateurs) avec un impact résiduel jugé très faible. Une partie des mesures citées ne repose que sur l'engagement volontaire des futurs résidents sans garantie de suivi des résultats. Elles devraient faire l'objet d'un suivi, notamment pour pouvoir déterminer si des mesures complémentaires devaient s'avérer nécessaires.

L'Ae recommande de compléter les données du dossier sur les productions et consommations d'énergie et les émissions de GES, de prévoir les prescriptions nécessaires rendant effectives les mesures, de quantifier l'effet des mesures proposées et de proposer des mesures complémentaires en cas d'écart de ces effets avec les objectifs énoncés dans le dossier.

Eaux souterraines et superficielles

Eaux souterraines

Les impacts bruts relevés, jugés faibles, sont le risque de pollution chronique par infiltration des eaux pluviales (infrastructures routières) et la sollicitation de la nappe alluviale de la basse vallée du Var pour l'alimentation en eau potable des habitants de la Zac.

Les mesures proposées sont, en conformité avec le Référentiel Écovallée Qualité, traitement des pollutions, dispositifs de traitement des infrastructures routières, abattement de la pollution par les noues, bassins de stockage et traitement par décantation et filtration des eaux pluviales issues de la zone de stationnement et de la voie d'accès⁵⁷, vanne de confinement permettant de bloquer le volume du bassin de décantation en cas de pollution accidentelle, non-recours aux produits phytosanitaires⁵⁸ pour l'entretien des espaces verts.

L'Ae recommande de tenir compte dans le dossier des dispositions de la loi Labbé et de l'arrêté interdisant l'emploi de produits phytosanitaires pour les habitations et les lieux fréquentés par le public.

Eaux superficielles

Les risques bruts relevés sont l'augmentation du ruissellement pluvial, le risque de rejets de polluants routiers au niveau des parkings et la pollution saisonnière liée à l'emploi de produits phytosanitaires. L'aménagement projeté engendrera une imperméabilisation supplémentaire des sols qui se traduira par une augmentation du ruissellement pluvial (39 % de la surface totale du site)⁵⁹.

La mesure retenue propose d'équiper les zones de parkings de dispositifs de traitement conformes aux préconisations du règlement d'assainissement de la Métropole NCA (bassins de stockage et de dépollution...). La mise en place de noues vise à collecter les eaux de ruissellement correspondant à une pluie centennale et est complétée par la végétalisation des toitures et la mise en place de bassins de rétention.

⁵⁷ « Au-delà de la pluie centennale, la surverse des bassins de rétentions est aménagée dans la longueur des bassins du côté du vallon. Les eaux de surverse s'évacuent par ruissellement depuis les bassins vers les vallons. »

⁵⁸ Pour rappel, au 1^{er} juillet 2022, les dispositions de la loi Labbé sur l'interdiction de l'usage des produits phytosanitaires s'appliquent également aux habitations (habitat individuel ou collectif) et aux différents lieux fréquentés par le public ou à usage collectif qu'ils appartiennent à des structures publiques ou privées et soient fréquentés par des résidents, des usagers, des élèves, des employés, des patients, des clients.

⁵⁹ Surface total du site = 75 000 m². Surface imperméabilisée à terme (2035) = 29 100 m²

Les mesures proposées sont quantitatives (gestion des eaux pluviales sous forme de noues, toitures stockantes et bassins de rétention) et qualitatives comme pour les eaux souterraines.

L'Ae recommande de rendre prescriptives toutes les mesures visant à limiter le ruissellement.

Consommation d'eau potable et gestion des eaux usées

Les risques bruts liés au projet sur les captages communaux sont jugés faibles, ceux-ci étant situés à plus de trois kilomètres en amont du site. L'alimentation en eau potable des futurs résidents du site se fera par pompage dans la nappe alluviale de la basse vallée du Var et par piquage sur les réseaux existants. À ce jour, la capacité maximale de la nappe du Var n'est pas connue. En réponse, la régie eau d'Azur (REA) élabore un schéma directeur eau potable pour 2022 afin de quantifier à moyen et long termes les besoins en eau potable sur les communes dont la Gaude, et Saint-Jeannet et de mettre en place une stratégie prospective. Les mesures –ambitieuses– d'économie de consommation d'eau potable (jusqu'à 40 %) mises en place sont la limitation des consommations d'eau potable en application de l'objectif du référentiel Écovallée Qualité, la réutilisation des eaux pluviales et des eaux grises traitées (qui sont conformes au référentiel Écovallée qualité mais doivent être précisées plus en détail dans le dossier), la protection des ouvrages contre le calcaire. Le dossier ne précise pas si le réseau d'assainissement est séparatif ou unitaire.

L'Ae recommande de préciser l'adéquation des réseaux d'eau environnants (potable, usées et pluviales) et du traitement des eaux usées aux caractéristiques du projet.

Risques naturels

Inondations

Un risque brut fort pour les biens et les personnes en raison de la proximité des vallons est identifié⁶⁰. La principale mesure proposée est l'intégration d'une bande de recul inconstructible de 15 mètres en bordure du vallon des Vars conforme au schéma directeur d'assainissement communautaire, et de 10 mètres le long de l'affluent, conforme au Sage⁶¹. Le dossier n'indique pas qui sera chargé de l'entretien des vallons, le vallon des Vars étant de statut public (syndic de copropriété, commune, ...). La réflexion sur l'évacuation des habitants en cas de crue n'est pas encore aboutie.

L'Ae recommande de prévoir un programme d'acculturation du gestionnaire chargé de l'entretien des ouvrages hydrauliques et des vallons au risque inondation.

Feux de forêts

Le risque brut est selon le dossier jugé modéré et, après réalisation des travaux pour le déclassement de la zone 2AU, très faible en phase d'exploitation.

L'absence de construction en zone rouge du PPRIF cité dans le dossier ne constitue pas une mesure d'évitement puisque c'est réglementairement interdit. Le dossier ne mentionne pas les possibilités de mobilisation de l'eau stockée dans les réservoirs. Pour tenir compte de l'obligation de

⁶⁰ Suite aux demandes des rapporteurs, il a été indiqué que dans le coin sud-est inondable du site, l'aléa est faible « et correspond à une hauteur de 0 à 0,3 m et d'une vitesse allant jusqu'à 0,2m/s (...) Les parkings ne se trouveront pas en zone inondable. ».

⁶¹ Ce n'est donc pas une mesure d'évitement, mais un respect de la réglementation.

débroussailler en interface avec la zone R0, il est recommandé la réalisation préalable d'un inventaire écologique dans cette zone naturelle hors périmètre du projet afin d'adapter si nécessaire les modalités de débroussaillage mises en œuvre. Le dossier ne mentionne pas les modalités de mise en protection des résidents en cas d'incendie et les impacts éventuels selon le scénario à retenir (confinement, évacuation...). Incidemment les risques liés à la pose de panneaux PV sur les toits (cf. *infra*) ne sont pas étudiés.

L'Ae recommande de décrire les principes d'application des obligations légales de débroussaillage et leurs effets éventuels et dans ce cas leur adaptation sur la zone naturelle localisée au sud de l'emprise du projet et d'intégrer les bassins de stockage dans la stratégie de défense contre les incendies.

Mouvements de terrain, séisme

Le dossier juge ces risques nuls. Pourtant les risques de glissement de terrain suite à des pluies importantes ne sont pas à négliger et l'absence des résultats des sondages géotechniques ne permet d'analyser la réalité du risque.

L'Ae considère que dans l'état actuel du dossier, les risques naturels peuvent avoir un effet résiduel. Les futurs occupants doivent en être conscients. Un programme d'acculturation aux risques naturels sera nécessaire.

Milieu naturel

Espaces d'inventaire et de protection

Les impacts bruts en exploitation sont jugés modérés à forts, et forts pour la trame verte et bleue du PLUm. L'impact résiduel est modéré compte tenu du rôle de corridor du site entre les réservoirs de biodiversité et leur similitude avec les vallons obscurs⁶².

Les mesures d'évitement ne sont pas détaillées hormis la mention « *évitement des vallons, éclairage adapté* ». Au regard de la nature des travaux, elles sont à coordonner avec celles portant sur les habitats naturels et les continuités écologiques.

Habitats naturels, faune et flore

L'Ae rappelle que le report en phase exploitation de mesures d'évitement et de compensation liées aux destructions par les travaux est source de confusion.

Habitats naturels

Le dossier mentionne l'exclusion de la zone nord (4,4 ha) comme une mesure d'évitement alors que la partie évitée non imperméabilisée est de 3,22 ha, qu'elle est exclue du périmètre de la Zac et qu'elle est toujours urbanisable dans le PLUm ; par contre, elle serait utilisée pour des compensations, actuellement à l'étude.

Les zones d'application des mesures d'évitement ont fait l'objet d'une hiérarchisation sur la base des enjeux écologiques. L'implantation des bâtiments a été recentrée pour préserver les vallons bien que des travaux soient programmés en partie aval.

Flore

L'impact brut de l'aménagement conduira à la destruction d'individus ou de population de flore patrimoniale.

⁶² Vallons humides et ombragés d'une zone Natura 2000 proche, cf. *infra*.

Le dossier cite à nouveau comme mesure d'évitement la non-utilisation de produits phytosanitaires. La dispersion des espèces exotiques envahissantes présentes et l'implantation de nouvelles espèces est atténuée par les mesures suivantes : pas d'utilisation d'espèces exotiques envahissantes, utilisation « *tant que possible* » d'espèces végétales indigènes et organisation en différentes strates (herbacée, arbustive et arborée). Il serait utile, avant occupation de la Zac, de procéder à une plantation très rapide pour empêcher les espèces envahissantes de se développer, et d'intégrer dans les prescriptions d'entretien des espaces verts et des espaces naturels des dispositions spécifiques pour réduire la propagation des espèces envahissantes voire de tenter de les éradiquer.

L'Ae recommande de rendre prescriptives les différentes mesures d'évitement et de renforcer les dispositions pour lutter contre l'introduction et la propagation d'espèces exotiques envahissantes.

Faune

Les mesures proposées sont l'évitement des vallons et des secteurs de présence, la mise en place d'un éclairage extérieur adapté des parties communes, voire l'absence d'éclairage aux abords du fossé parallèle à la piste actuelle, des noues et autres zones humides. La présence de murets en pierre sèche est une mesure très intéressante sous réserve que l'ensemble des murets (hors murs de soutènement) soient réalisés selon cette technique pour constituer des zones refuge conséquentes.

Avec ces mesures, les impacts résiduels deviennent faibles à modérés sauf pour le Grillon coléoptère (impact résiduel fort).

Le déclassement de zones actuellement urbanisables en zones naturelles au PLUm pour 3,22 ha situées au nord de la zone d'étude et composées d'espaces semi-ouverts est une compensation intéressante. Par contre, l'amélioration des connaissances concernant la répartition locale du Sphinx de l'épilobe et de la Salicaire jonc et le partage de la connaissance au niveau territorial ne peuvent pas être assimilées à des mesures de compensation, comme le fait le dossier, mais constituent des mesures d'accompagnement intéressantes.

Les mesures de compensation citées dans le dossier pour les continuités écologiques sont identiques à celles pour la faune.

L'Ae recommande de rendre prescriptives les différentes mesures d'évitement et de prévoir de mesures de compensation pour la faune à l'efficacité documentée.

Milieu humain

Urbanisme

Le projet participe à une urbanisation « ordonnée » du secteur en évitant les constructions éparées, consommatrices d'espaces⁶³. L'impact brut du projet sur l'urbanisme est jugé positif⁶⁴. Le projet induit par contre une artificialisation des sols dont l'impact brut est jugé modéré. L'Ae note que le taux de logements sociaux locatifs visé reste faible au regard des besoins de la commune.

⁶³ Densité prévisionnelle sur le site : 60 logements/ha – densité moyenne de la zone urbanisée de la commune : un peu plus de 4 logements/ha

⁶⁴ « Insertion dans la pente, végétalisation importante (espaces verts, noues végétales) limitent le phénomène d'artificialisation »

Les mesures prises⁶⁵ concourent à la maîtrise de l'artificialisation du site en application de l'objectif « Zéro artificialisation nette » porté par l'OIN et la Métropole NCA sur la période 2020–2024⁶⁶. L'impact résiduel est jugé faible.

À ce stade, compte tenu des éléments de programmation indicatifs fournis, le type d'urbanisation de la Zac est générateur de déplacements quasi exclusivement motorisés.

Équipements publics et réseaux techniques

Le projet induit des besoins dits modérés en termes d'effectifs scolaires, avec des classes à prévoir.

La sollicitation induite des réseaux est jugée sans impact, en raison du dimensionnement de l'existant⁶⁷. Néanmoins une mesure proposée consiste en des exigences en matière de réduction des consommations et de production d'électricité sur site par recours au solaire photovoltaïque. Le dossier n'indique aucune localisation probable des futurs réseaux permettant d'analyser leurs effets.

L'Ae recommande de préciser les mesures de prolongation de réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, téléphone, éclairage public) et leurs effets.

Organisation des déplacements

Selon une étude de trafic, la Zac génèrera en « équivalent 2021 » 1 956 véhicules/jour, qui correspondront à 2 090 véhicules en 2030 et 2 310 véhicules en 2050. Le projet a un impact brut pourtant jugé négligeable par le dossier sur les déplacements par augmentation du trafic sur la route de La Baronne, desservant le site, alors que cette augmentation représente près de 20 % du trafic moyen journalier annuel (TMJA) de la route de la Baronne⁶⁸. Néanmoins, une mesure proposée est un renforcement de la desserte en transport en commun ce qui ne remédiera pas à ce stade à l'absence de services à proximité. Les perspectives d'évolution du trafic jour à l'horizon 2050 (+15 % par rapport à 2021) ne semblent pas être cohérentes avec le renforcement des transports en commun. Des études sont à mener pour réduire les risques de dysfonctionnement identifiés du giratoire de la Baronne en sortie du site. En tout état de cause l'impact sur le trafic, et ses conséquences (émissions, bruit), seront significatifs (cf. *infra*).

L'Ae recommande d'approfondir l'étude de trafic et de prendre les mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation qui s'imposent en raison des impacts sur la qualité de l'air, la santé, les émissions de GES et le bruit et, si nécessaire, d'en tenir compte pour la programmation.

Cadre de vie

Les impacts bruts sont jugés faibles par le dossier.

Ambiance sonore

Le projet induit une exposition des futurs logements aux nuisances sonores des axes alentour sans dépassement des seuils réglementaires. Le respect du degré d'isolation minimum réglementaire

⁶⁵ Application du référentiel Écovallée Qualité limitant l'imperméabilisation, évitement des vallons

⁶⁶ 26 600 m² artificialisés sur une aire d'étude de 75 000 m² soit 35 %

⁶⁷ À la demande des rapporteurs, des éléments documentant un dimensionnement suffisant des réseaux ont été donnés sur les eaux usées (cf. *supra*) et aussi sur l'eau potable.

⁶⁸ Trafic moyen journalier annuel. Pour la route de la Baronne c'est environ 7 700 véhicules/jour

imposé⁶⁹ et l'absence de circulation à l'intérieur du site sont censés rendre l'impact résiduel très faible à confirmer par une étude en phase de réalisation. Les rapporteurs sont informés que des mesures non réalisées à ce jour, sont programmées à l'automne 2022 dans la partie basse du site.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une analyse de l'ambiance sonore future de la Zac et, le cas échéant, par la définition de mesures complémentaires de réduction du bruit.

Qualité de l'air

L'impact brut se traduit par une augmentation des polluants entre 39 et 42 % (37 % pour les GES) par rapport à la situation de référence, principalement due au trafic supplémentaire, et atténuée selon le dossier par le choix de prépondérance des modes actifs dans le projet.

Émissions lumineuses

L'éclairage artificiel par LED crée une pollution lumineuses limitée par un choix de lumières dirigées vers le sol. Le PLUm pourrait en 2025 contenir des obligations de préservation de la « trame noire ».

Déchets

L'aménagement pourrait générer près de 0,96 tonne de déchets ménagers par jour. Des infrastructures pour la collecte et le traitement des déchets ménagers seront mises en place.

Patrimoine et paysage

Paysage

L'impact brut fort de modification des perceptions paysagères est traité par une insertion paysagère dans la pente, au plus près du paysage naturel, en bas de coteau, et selon le dossier son insertion paysagère permettra de limiter l'effet visuel des remblais⁷⁰. L'impact résiduel est jugé modéré. Le sujet des panneaux PV sur les toits n'est pas abordé notamment en perception éloignée en rive gauche du Var.

2.3.3 Effets cumulés avec d'autres projets

Compte tenu de la nature des autres projets connus⁷¹, de leur localisation par rapport à la future Zac et du cumul des incidences pressenties, les impacts cumulés de ces projets sont jugés : très favorables pour la démographie, les activités économiques, les transports et déplacements ; favorables pour la prévention des risques naturels⁷² et les réseaux ; peu favorables pour la topographie, les eaux souterraines, les milieux, les occupations du sol, l'ambiance sonore et le paysage, défavorables pour rien, et neutre pour les autres facteurs. L'analyse est faite après mise

⁶⁹ 30 dB en façade

⁷⁰ Les remblais prévus à ce stade sont d'environ 10 000 m³

⁷¹ Projet d'échangeurs routiers sur la RM 6202bis ; projet du nouveau MIN d'Azur sur la commune de la Gaude ; Zac « Bréguières » à Gattières ; boulevard urbain dans le quartier des Plans à Carros ; aménagement de voiries au quartier du Lac à Saint-Laurent du Var ; aménagement de la sortie Ouest de la Voie Mathis - Phase 1 ; Zac « Nice Méridia » à Nice ; Zac « Grand Arénas » à Nice ; Zac « Parc Méridia » à Nice ; Zac « Hameau de La Baronne » à La Gaude ; aménagements des espaces publics du quartier du pôle d'échanges de Nice Saint-Augustin ; réalisation de la ligne de tramway est-ouest et des aménagements qui lui sont liés ; plan de rénovation urbaine du quartier des Moulins à Nice ; pôle d'échange multimodal TER Nice Saint Augustin ; extension du terminal 2 de l'aéroport Nice Côte d'Azur ; gare TGV de Nice aéroport.

⁷² Entre autres, selon le dossier, en raison d'opérations à fort potentiel de désimperméabilisation comme le Grand parc de l'Ouest (-11 ha), les Zones agricoles des arboras (-21 ha), la Zone agricole de Saint Isidore (-11 ha)

en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Pour assurer le suivi des effets et la mise en œuvre des mesures, un « *COPIL Environnemental*⁷³ » a été mis en place en 2018 pour proposer des évaluations environnementales cohérentes et des mesures ERC mutualisées dès que possible. L'une des actions est l'élaboration d'une stratégie biodiversité pour l'OIN (« *absence de perte nette de biodiversité en 2035* ») et la création d'un fonds de compensation commun aux maîtres d'ouvrage.

2.4 Évaluation des incidences Natura 2000⁷⁴

Selon le dossier, la zone d'étude n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. Elle se localise à 410 mètres à l'ouest de la ZPS de la Basse vallée du Var, à 1,3 km à l'est de la ZSC et ZPS Préalpes de Grasse, à 2,24 km à l'est de la ZSC Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise. Les incidences du projet sont jugées non significatives en l'absence de site Natura 2000 dans le périmètre du projet (ce qui n'est pas une raison suffisante) et de l'« éloignement des sites » (alors que la ZPS est proche) et en dépit des points de vigilance soulevés en matière de préservation des habitats assimilables aux vallons obscurs, de dégradation des continuités écologiques entre deux réservoirs de biodiversité majeurs du département et de destruction d'habitats favorables à des espèces d'intérêt communautaire.

L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 n'est pas conduite selon la méthode requise par la réglementation (voir [note de l'Ae n°2015-N-03 relative aux évaluations des incidences Natura 2000](#)).

L'Ae recommande de reprendre l'évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000.

2.5 Suivi du projet, de ses incidences, des mesures et de leurs effets

Pour la phase travaux, le suivi des mesures est renvoyé à des exigences contractuelles. Pour la phase aménagée, le suivi n'est pas présenté dans le dossier et renvoie aux modalités de mise en œuvre et de suivi du référentiel Écovallée Qualité, un bilan de l'opération après la phase chantier et deux ans après la livraison. L'Ae relève que par exemple, le suivi des milieux naturels se fait habituellement sur 15 ou 30 ans.

L'Ae recommande de décrire, préciser et renforcer le suivi et la durée des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les incidences du projet.

2.6 Résumé non technique

Le résumé non technique qui ouvre l'évaluation environnementale est synthétique, synoptique, et présente les défauts de l'évaluation environnementale détaillée. Il peut être complété sur certains points et contredit parfois le texte de l'évaluation environnementale (cf. *supra*).

L'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis et de le mettre en cohérence avec le reste du dossier.

⁷³ Composition : préfecture, DDTM, DREAL, département, EPA, Métropole NCA, Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau maralpin et des acteurs publics ou privés.

⁷⁴ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).