



## **Autorité environnementale**

**Avis délibéré de l’Autorité environnementale  
sur la zone d’aménagement concerté du  
« hameau de la Baronne » sur la commune de  
La Gaude (06) – 2<sup>e</sup> avis**

**n°Ae : 2022-92**

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Ae<sup>1</sup> s'est réunie le 22 décembre 2022 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la zone d'aménagement concerté du « hameau de la Baronne » sur la commune de La Gaude (06) – 2<sup>e</sup> avis.

Ont délibéré collégalement : Nathalie Bertrand, Barbara Bour-Desprez, Marc Clément, Virginie Dumoulin, Bertrand GaltierChristine Jean, Philippe Ledenvic, François Letourneux, Serge Muller, Alby Schmitt, Éric Vindimian, 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 absents : Sylvie Banoun, Karine Brulé, Louis Hubert, Jean-Michel Nataf

\* \*  
\*  
\* \*

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 4 octobre 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 fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions du même article, l'Ae a consulté par courriers en date du 19 octobre 2022 :

- le préfet de département des Alpes-Maritimes,
- le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) de Provence-Alpes-Côte-d'Azur,

Sur le rapport de Caroll Gardet et Véronique Wormser, qui ont rencontré la maîtrise d'ouvrage le 30 novembre 2022, après en avoir délibéré, l'Ae 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.

<sup>1</sup> Formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD)

# Synthèse de l'avis

L'Établissement public d'aménagement (EPA) Écovallée Plaine du Var est porteur de la réalisation de la zone d'aménagement concerté (Zac) du « hameau de La Baronne » sur la commune de La Gaude dans les Alpes-Maritimes, qui compte environ 6 600 habitants. Il s'inscrit dans les objectifs de l'opération d'intérêt national (OIN) « Écovallée ». Créant 41 000 m<sup>2</sup> de logements, dont 35 % de logements sociaux et 1 500 m<sup>2</sup> de commerces, il vise à accueillir 1 300 nouveaux habitants et faire du hameau existant un véritable quartier, dans un secteur soumis aux inondations torrentielles et dont la qualité de l'air, déjà dégradée par le trafic routier, sera davantage détériorée par le projet. Le nouveau site prévu pour le marché d'intérêt national métropolitain jouxte la Zac.

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet, dans un contexte de changement climatique, sont, à son échelle, celle de la commune et celle de l'OIN :

- les risques d'inondation (ruissellements, accentués par l'imperméabilisation des sols) et d'incendie (feux de forêt),
- la santé humaine, du fait des nuisances associées à la circulation routière (qualité de l'air et bruit),
- le paysage,
- la ressource en eau potable,
- la biodiversité, en particulier les continuités écologiques et les sites Natura 2000 « Basse vallée du Var » et « Préalpes de Grasse ».

L'étude d'impact a été actualisée depuis le premier avis de l'Ae délibéré au stade de création de la Zac et de définition du projet. Des précisions ont été apportées sur les écoulements sur le site du projet lors des pluies torrentielles « exceptionnelles » de 2019 et 2020, le niveau de service de transport en commun et le maillage des modes actifs actuels, les modalités d'approvisionnement et la consommation d'électricité projetées, la gestion des eaux usées et pluviales. Les inventaires de la biodiversité ont été complétés pour porter sur l'ensemble du site et l'évaluation des incidences a été actualisée sur cette base. Le volet air et santé a également été actualisé en 2022 et le schéma directeur énergétique métropolitain a été joint au dossier. Le référentiel qualité de l'OIN « Ecovallée »<sup>2</sup> mis à jour en 2022 a été inséré.

L'Ae réitère un certain nombre de ses recommandations initiales relatives à :

- l'inscription dans le périmètre du projet de la création du réservoir et du réseau d'adduction d'eau potable et de l'élargissement du groupe scolaire, la mise en cohérence du périmètre de l'étude d'impact avec celui du projet et la revue du scénario de référence sans projet ;
- la sensibilité du projet de Zac à la réalisation de chacun des trois échangeurs et au déménagement du Marché d'intérêt national ;
- des précisions à apporter aux mesures prises vis-à-vis de la biodiversité, à l'évaluation d'incidences sur les sites Natura 2000 et sur la ressource en eau, l'effectivité de la mise en œuvre du référentiel qualité de l'OIN et son efficacité en termes d'évitement, réduction et compensation des incidences des projets ;
- l'approfondissement de la recherche, à l'échelle de la Zac comme à celle du territoire, de mesures d'évitement, de réduction et si besoin de compensation des modifications et de l'augmentation du trafic routier ;
- les modalités de suivi de la mise en œuvre et de l'efficacité, et si besoin de révision des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, à l'échelle du projet, du hameau et de l'OIN ;
- la production d'un bilan complet des émissions de gaz à effet de serre du projet, comprenant les phases de construction, d'exploitation et de mobilité de la Zac, éclairant le choix du niveau de performance retenu parmi ceux proposés dans le référentiel Écovallée Qualité.

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

---

<sup>2</sup> Référentiel environnemental créé spécifiquement en 2012 pour la plaine du Var.

# Avis détaillé

## 1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

### 1.1 Contexte du projet

L'opération d'intérêt national (OIN)<sup>3</sup> « Écovallée » couvre environ dix mille hectares et regroupe 15 communes de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA), dont celle de La Gaude, auxquelles sont associés également le Département, la Région et l'État ; elle doit permettre de créer 30 000 emplois<sup>4</sup>. L'Établissement public d'aménagement Écovallée Plaine du Var a été créé<sup>5</sup> pour aménager et développer l'OIN et a déjà engagé à ce titre plusieurs opérations<sup>6</sup>. « *Les opérations de l'EPA et de ses partenaires sont toutes des opérations d'ensemble, portées par des ambitions d'éco-exemplarité et localisées sur des espaces pour la plupart déjà urbanisés ou dégradés* ». Elles concernent un ensemble de 206 ha soit 2 % du territoire de l'OIN dont 34 ha seront nouvellement artificialisés<sup>7</sup>. Le projet de zone d'aménagement concerté du hameau de la Baronne constitue une de ces opérations. Il est situé dans la plaine du Var, en rive droite du fleuve, sur la commune de la Gaude, dans un secteur où s'est implantée récemment une station d'expérimentation, première phase d'un pôle agricole de 17 ha, et qui doit prochainement accueillir sur 12 ha le marché d'intérêt national<sup>8</sup> actuellement à proximité de l'aéroport dans le secteur Grand Arénas.

Par délibération n°2019-005 du 7 Mars 2019, le conseil d'administration de l'EPA Écovallée Plaine du Var a pris, en concertation avec la commune de La Gaude et la Métropole Nice Côte d'Azur, l'initiative d'intervenir sur le secteur du hameau de La Baronne, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'EPA est ainsi maître d'ouvrage du projet de Zac du hameau de la Baronne qui a fait l'objet d'un [premier avis de l'Ae au stade de sa création](#). Ce projet fait l'objet ici d'un deuxième avis, au stade de sa réalisation, complémentaire du premier .

<sup>3</sup> Par décret n° 2008-229 du 7 mars 2008

<sup>4</sup> L'ambition initiale était d'en créer de 40 000 à 50 000. Le chiffre a été actualisé dans le dossier fourni à l'Ae.

<sup>5</sup> Par décret n° 2008-773 du 30 juillet 2008. Il a pour mission de 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 (art L. 321-14 du Code de l'Urbanisme).

<sup>6</sup> En particulier la Zac Grand Arénas (avec notamment le pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport en cours de réalisation objet de l'avis de [l'Ae n°2019-18 délibéré le 24 avril 2019](#) et le futur parc des expositions et des congrès), la Zac Nice Méridia en cours de réalisation et le secteur de La Baronne (cf. Figure 1 page suivante). L'EPA est également maître d'ouvrage de la Zac Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet, objet de [l'avis de l'Ae n°2022-44 délibéré le 25 août 2022](#), de la Zac Bréguières à Gattières, de l'opération Grand Méridia (Nice), nouvelle centralité avec création d'un grand parc paysager, objet de [l'avis de l'Ae n°2021-72 délibéré le 20 octobre 2021](#) et de celle de Lingostière Sud (Nice)

<sup>7</sup> Il n'y a pas eu d'évaluation environnementale à l'échelle de l'OIN, comme pour toutes les OIN alors que ce sont des plans programmes au sens de la Directive européenne 2021/42/CE. L'avis de l'Ae sur le PLUm rappelait que « *Les orientations de l'opération d'intérêt national de la plaine du Var ont été définies dans un projet stratégique et opérationnel (PSO) délibéré le 9 juillet 2015. Ce PSO a fait l'objet d'un contentieux pour n'avoir pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'une évaluation d'incidences Natura 2000. Par sa décision du 22 juin 2018, la cour administrative d'appel de Marseille a annulé la décision du tribunal administratif qui avait annulé cette délibération, au motif que « Le projet stratégique et opérationnel ne permet pas, par lui-même, la prescription et la réalisation des opérations d'aménagements, qui sont subordonnées à leur traduction préalable dans les documents d'urbanisme des collectivités qu'elles concernent et aux autorisations d'aménager et de construire prises par les autorités compétentes* ».

<sup>8</sup> Dont [la dérogation relative aux espèces protégées accordée par le préfet le 14 avril 2022](#) fait l'objet de procédures contentieuses. Elle avait fait l'objet d'un [avis défavorable du CNPN le 12 juillet 2021](#) puis d'un mémoire en réponse à cet avis sans qu'un nouvel avis du CNPN ait apparemment été sollicité sur cette base.



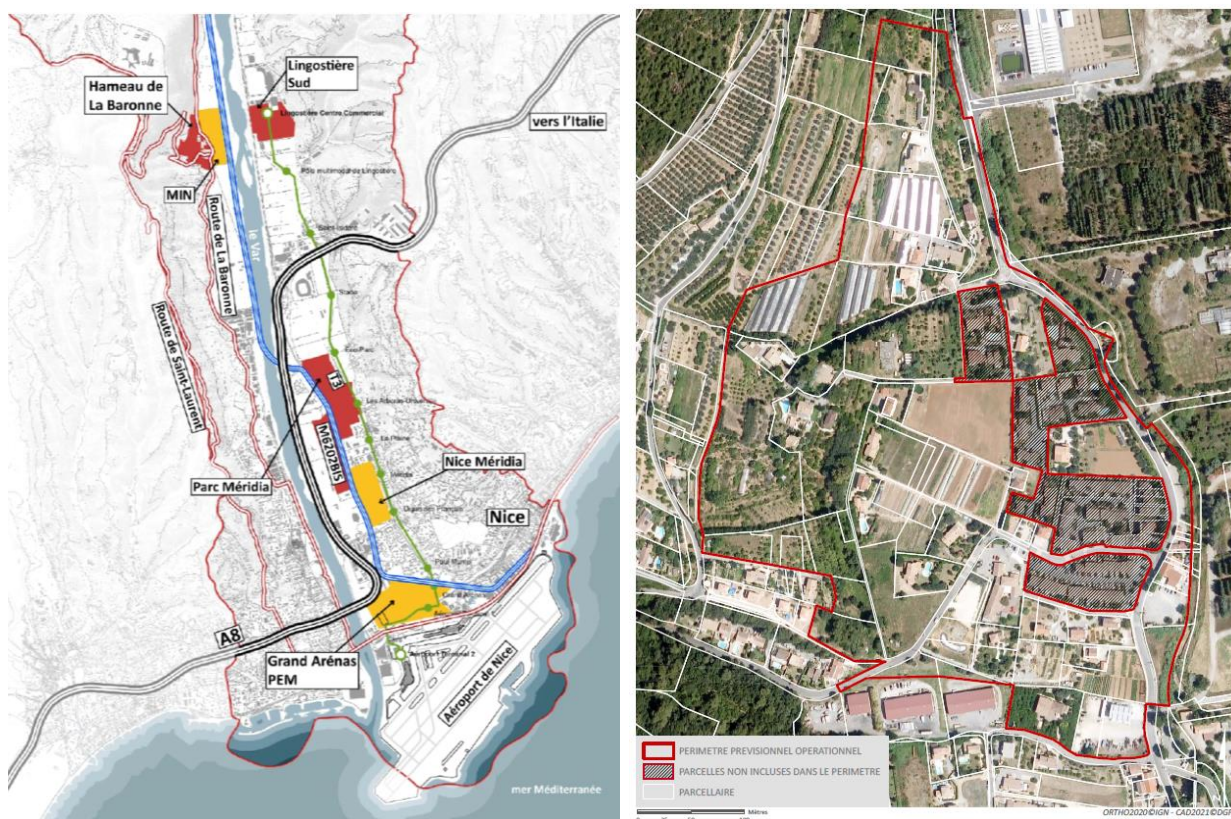


Figure 1 : Opérations menées par l'EPA Écovallée sur le secteur sud de l'OIN (en jaune les opérations à engager, en rouge celles déjà engagées), à gauche – Périmètre de la Zac du hameau de la Baronne à droite (source: dossier)

## 1.2 Présentation du projet et des aménagements projetés

Depuis le précédent avis de l'Ae en juillet 2021, les dynamiques d'évolution de la population et du territoire se sont confirmées, la population, le revenu disponible médian des ménages et la part de maisons individuelles continuant à augmenter, alors que la part du parc social diminuait de 1,7 % à 1,4 %.

La route métropolitaine RM6202bis (cf. figure 2), anciennement express, a été déclassée par un arrêté préfectoral de juillet 2021 ; le positionnement des échangeurs que le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) prévoit d'y aménager, notamment au niveau de La Gaude, pour désengorger la circulation sur la RM2209 fait l'objet à nouveau d'études et d'une concertation à la suite des conclusions défavorables de la commission d'enquête publique. Une nouvelle enquête publique devrait avoir lieu au 2<sup>nd</sup> semestre 2023.

Les études préliminaires et la concertation concernant l'élargissement du chemin Marcellin Allo reliant le centre bourg de La Gaude au hameau et donc à la route de la Baronne et à la RM6202bis, ont été réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Elles ont conclu à l'élargissement de la voie dans le périmètre de l'agglomération<sup>9</sup> et à son agrandissement ponctuel sur son linéaire dans les coteaux, pour assurer des croisements sécurisés. La réalisation de trottoirs et d'une bande cyclable est à l'étude.

Le périmètre de la Zac n'a pas significativement évolué ; celui inséré dans l'arrêté de création de la Zac ne concorde cependant pas avec celui du programme général de construction, dans sa limite

<sup>9</sup> Le chemin Marcellin Allo est métropolitain dans sa partie aval et communal dans sa partie amont au hameau.

nord-est, ni avec certains schémas de l'étude d'impact ; ils seront à mettre en cohérence et les évolutions à expliquer. Dix-sept lots ont été identifiés.

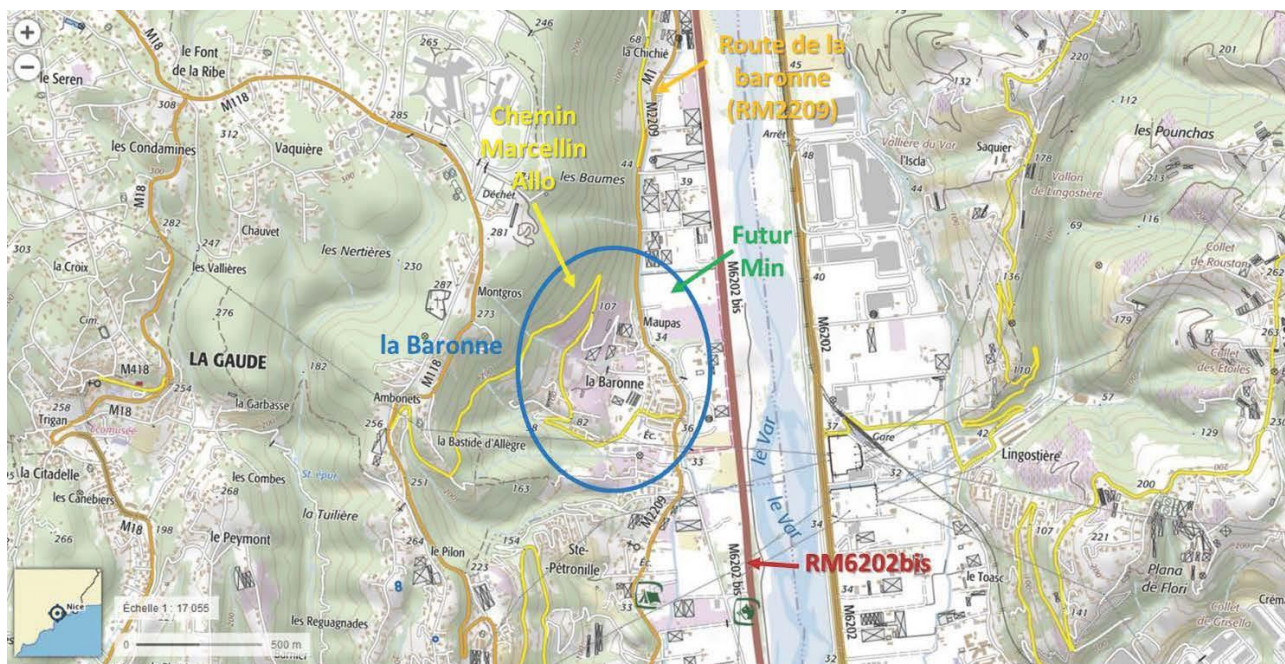


Figure 2 : Localisation du projet (source: géoportail et rapporteurs)

Le projet a été ajusté et précisé et consiste en :

- la création d'environ 45 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (en augmentation par rapport aux 43 000 m<sup>2</sup> initiaux), répartis en :
  - environ 570 et non plus 560 logements dont 35 % de logements sociaux, sur 41 500 m<sup>2</sup>,
  - environ 1 500 et non plus 2 000 m<sup>2</sup> pour les commerces et services de proximité,
  - 2 600 m<sup>2</sup> pour :
    - l'évolution de l'école maternelle en groupe scolaire soit la création de 7 à 11 classes supplémentaires auxquelles la Zac participe pour « 3,6 » classes ;
    - l'implantation d'un service public de proximité et d'une salle communale ;
- l'aménagement d'espaces publics « paysagers » : espace naturel, noues, places (dont deux places publiques à hauteur de l'école agrandie et de la route de La Baronne), réaménagement de voiries et création de voiries nouvelles (barreaux) devant favoriser les modes actifs (piétons et cycles) et la gestion des eaux pluviales.

La conception de la Zac n'a pas évolué significativement et s'appuie selon le dossier sur la topographie du site (en trois secteurs : la « plaine » entre les cotes 40 m et 50 m, le « piémont » entre 50 m et 60 m et le « promontoire » au-dessus de 60 m (cf. figure 3) et sur les écoulements préférentiels des trois bassins versants situés en amont (cf. figure 4).

La présentation des modalités de gestion des eaux pluviales du fait de la présence d'écoulements torrentiels ouest-est, de maintien d'une continuité écologique nord-sud et de développement de cheminements modes doux opérationnels est approfondie (palette végétale précisée, espaces rendus non accessibles au public à des fins de préservation, voies nouvelles s'appuyant sur les chemins existants et effectivement sur la topographie actuelle...). Le réseau de desserte pourra cependant être complété au fur et à mesure de l'émergence des projets immobiliers. Les principes présidant au développement des espaces d'entrée de ville au sud et des places sont spécifiés.



Les installations nécessaires aux raccordements aux différents réseaux<sup>10</sup> seront mises en place jusqu'à l'entrée des lots privés. Les eaux grises seront traitées (traitement anaérobie puis tranchée filtrante) au niveau de chaque lot avant récupération par le domaine public. Une trame noire sera respectée dans l'espace naturel « afin de respecter les exigences écologiques du site ».

Selon l'EPA, la Métropole et les promoteurs, le phasage prévisionnel de la Zac se décline de 2023 à 2026.

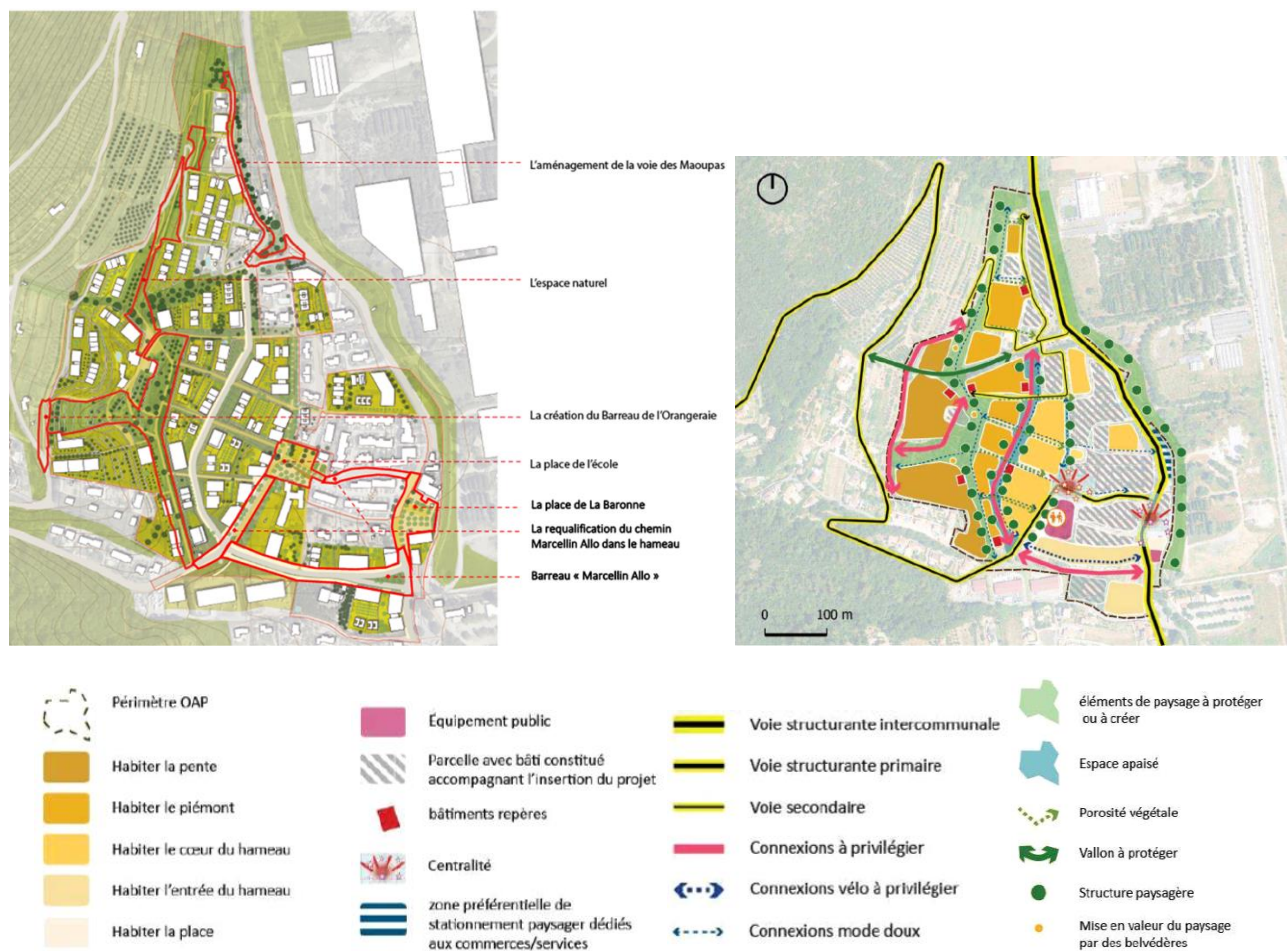


Figure 3 : Plan masse du projet, à gauche (source : dossier) et principes d'aménagement et de programmation, à droite (source : modification du PLUm)

L'ensemble de ces dispositions est décrit selon le dossier dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) et les fiches de lot, non insérés au dossier. L'EPA a transmis le CPAUE aux rapporteuses ; les fiches de lot ne seraient à ce stade pas encore rédigées malgré un démarrage des premières opérations privées prévu en 2023. Le CPAUE est très développé sur les aspects paysagers, énergétiques et d'usage du bâti et des espaces verts et publics de la Zac, mais reste peu précis sur les voiries supplémentaires éventuelles.

Les modalités d'approvisionnement amont en eau potable et en énergie ne sont pas arrêtées. La mutualisation des réponses apportées aux besoins de la Zac et du marché d'intérêt national (Min) en termes de réseaux (eau potable avec la construction d'un réservoir de 2 000 m<sup>3</sup>, pour répondre également à leurs besoins respectifs vis-à-vis de l'incendie, et énergie avec l'utilisation de la

<sup>10</sup> Pour mémoire, les réseaux secs et humides existants ne sont pas suffisants pour l'eau potable – pour laquelle un réseau primaire (réservoir et maillage) doit être mis en place par la régie Eau Azur – mais aussi pour les eaux usées, les télécom et l'électricité.

géothermie ou de la chaleur fatale des installations du Min par la Zac notamment) reste suspendue à la réalisation effective du projet de Min qui ne serait plus garantie.

***L'Ae recommande d'insérer au dossier le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ainsi qu'un modèle-type de fiche de lot. Elle recommande également de présenter les dispositions prises pour assurer l'alimentation de la Zac en eau potable et en énergie dès 2023 et en cas de report ou d'annulation de l'implantation du marché d'intérêt national.***

L'EPA Écovallée est maître d'ouvrage de l'outil « Zac » ; la Métropole Nice Côte-d'Azur, la régie Eau d'Azur et la commune de La Gaude font également partie de la maîtrise d'ouvrage du projet.

*Dans son précédent avis, l'Ae avait recommandé d'inclure dans le projet les opérations d'élargissement et prolongement du chemin Marcellin Allo et de requalification de la route de La Baronne ainsi que la création du réservoir et du réseau d'adduction d'eau potable.*

Le maître d'ouvrage a répondu partiellement à cette recommandation n'incluant pas la réalisation du réservoir (qu'il indique faire partie du « réseau primaire » d'eau potable, concerner aussi le Min, et à ce titre donc, ne pas faire partie du projet), ni les élargissements du chemin Marcellin Allo ne jouxtant pas le périmètre de la Zac, arguant que l'élargissement du chemin Marcellin Allo entre le bourg et le hameau répondait à la réalisation de l'échangeur et non pas de la Zac, cette dernière ne générant pas de circulation avec le bourg. En revanche, les autres aménagements de voiries (route de la Baronne, chemin de Maoupas, chemin Marcellin Allo dans la partie aval de la Zac) et le réseau d'eau potable depuis le réservoir sont inclus dans le projet.

La réalisation du réservoir comme la création de classes supplémentaires dans le futur groupe scolaire ont pourtant été incluses dans la liste des équipements publics de la Zac.

***L'Ae recommande d'inclure dans le projet de Zac la réalisation du réservoir, ou de tout autre équipement permettant son approvisionnement en eau potable, et l'agrandissement du groupe scolaire.***

L'opération sera réalisée à maîtrise foncière partielle<sup>11</sup>, comme projeté initialement, afin de tenir compte de la dynamique de mutation urbaine déjà visible sur le secteur. La majorité des îlots de la Zac sera réalisée « en participation », à l'initiative des propriétaires.

Les responsabilités respectives des différents acteurs et maître d'ouvrage ont été précisées.

### ***1.3 Procédures relatives au projet***

Une concertation préalable<sup>12</sup> avait été engagée en 2019 conformément à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme. Le dossier de création a fait l'objet d'une procédure de participation du public par

<sup>11</sup> L'EPA ne prévoit d'acquiescer que le foncier nécessaire pour l'aménagement des futurs espaces et équipements publics qui auront été définis par le projet de l'urbaniste. Les propriétaires fonciers cèdent, s'ils le souhaitent, leur propriété directement aux promoteurs qu'ils auront choisis. Une convention est signée entre l'aménageur et le constructeur, ce dernier s'engageant à respecter les principes du projet urbain (application du cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) et à verser une participation financière aux équipements de la ZAC. La participation financière est fixée à l'approbation du programme des équipements publics

<sup>12</sup> Dont les éléments sont disponibles sur le site de l'EPA : [le hameau de La Baronne à Gaude](#).



voie électronique du 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 inclus<sup>13</sup>. La Zac a été créée le 31 mai 2022 par [arrêté](#) du préfet du département des Alpes-Maritimes. Elle est l'objet du présent dossier de réalisation<sup>14</sup>. Une mise à disposition du public est prévue.

Le projet est soumis à évaluation environnementale<sup>15</sup>. Le maître d'ouvrage étant un établissement public sous la tutelle de la ministre chargée de l'environnement, l'autorité environnementale compétente est l'Ae<sup>16</sup>. L'étude d'impact comporte une évaluation des incidences au titre de Natura 2000<sup>17</sup>.

Une demande d'autorisation environnementale (au titre des législations sur l'eau et la protection des espèces protégées et de leurs habitats) est en fin d'instruction ; elle donnera lieu prochainement à une saisine<sup>18</sup> et un avis de l'Ae puis à une enquête publique. Il eût été de bonne administration de saisir concomitamment l'Ae des dossiers de réalisation et de demande d'autorisation environnementale afin qu'elle délibère un avis unique sur l'ensemble de ces éléments et que ceux-ci soient mis ensemble à disposition du public pour recueillir ses observations.

#### ***1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par l'Ae***

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet, dans un contexte de changement climatique, sont, à l'échelle de l'OIN, de la commune et du projet :

- les risques d'inondation (ruissellements, accentués en outre par l'imperméabilisation des sols) et d'incendie (feux de forêt),
- la santé humaine, du fait de la circulation routière et des nuisances associées (qualité de l'air et bruit),
- le paysage,
- la ressource en eau potable,
- la biodiversité, en particulier les continuités écologiques et les sites Natura 2000 « Basse vallée du Var » et « Préalpes de Grasse ».

## **2. Analyse de l'étude d'impact**

L'étude d'impact, claire et didactique, a été actualisée ou complétée dans certains domaines ; les éléments modifiés ne sont toutefois pas identifiés dans le document. Le périmètre de l'étude d'impact reste à compléter pour prendre en compte l'ensemble des opérations nécessaires au projet

---

<sup>13</sup> [La synthèse de cette participation publique par voie électronique](#) fait l'objet de réponses inexactes de l'Etat, en particulier concernant les observations de l'Ae sur la qualité de l'évaluation des incidences Natura 2000.

<sup>14</sup> Cf. articles L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-1 à R. 311-12 du code de l'Urbanisme.

<sup>15</sup> Rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement* », la soumission à évaluation environnementale étant systématique lorsque la surface de plancher (au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme) ou l'emprise au sol (au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme) est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> ou que le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement couvre une superficie supérieure ou égale à 10 ha

<sup>16</sup> Cf. article R. 122-6 du même code.

<sup>17</sup> 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).

<sup>18</sup> Le dossier dont a été saisi l'Ae ne comportait pas la demande d'autorisation environnementale.

tel que redéfini au §1.2 et en particulier les reprises de voiries d'accès à la Zac, la réalisation du « réseau primaire » d'eau potable et l'agrandissement du groupe scolaire.

**L'Ae recommande de mettre l'étude d'impact en cohérence avec le périmètre du projet revu.**

## 2.1 État initial

Milieu physique

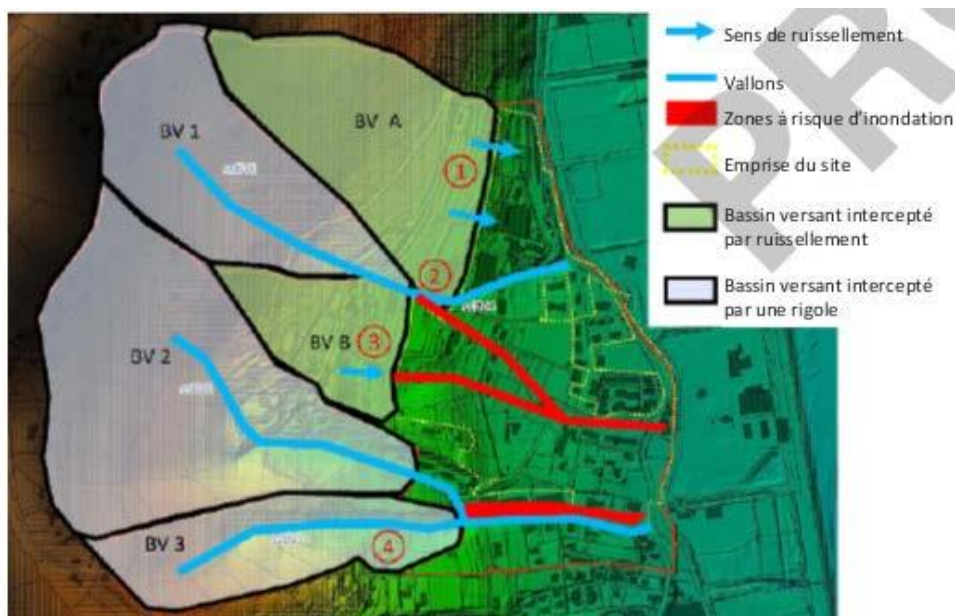


Figure 4 : Bassins versants concernant le site du projet (source : dossier)

L'Ae avait recommandé de compléter l'état initial par les caractéristiques des écoulements connus sur le site du projet lors des pluies torrentielles « exceptionnelles » de 2019 et 2020, et par une description plus détaillée des nappes d'eaux souterraines au droit du projet (hauteur d'eau, alimentation des nappes et leur vulnérabilité ...).

Le dossier fourni répond à cette demande et est également actualisé en référence au Sdage 2022–2027 en vigueur. L'analyse avec le Sage "Nappe et Basse Vallée du Var" a été approfondie.

Concernant les nappes souterraines « Alluvions de la Basse vallée du Var » (à intérêt majeur pour la biodiversité et la ressource en eau potable<sup>19</sup>) et « Poudingues pliocènes de la basse vallée du Var » (à intérêt écologique majeur), le dossier précise pour la première qu'elle apparaît peu vulnérable aux épisodes de sécheresse prononcée, car elle bénéficie des apports latéraux du substratum jurassique et pliocène, et surtout d'un soutien notable du fleuve Var « dont le débit minimum d'étiage dans la basse vallée n'a apparemment jamais été inférieur à 10 ou 15 m<sup>3</sup>/s » et pour la seconde, qu'en période de hautes eaux, la nappe d'accompagnement du Var se situe à une profondeur variant entre 10 et 60 m par rapport au terrain naturel, et environ 25 m en dessous par rapport à la zone du hameau dans laquelle sera réalisée la majeure partie des travaux. Le périmètre de la Zac est à proximité du périmètre de captage d'alimentation en eau potable de la station des Pujets à Saint-Laurent-du-Var et un forage serait situé au niveau de l'école maternelle au sein de la

<sup>19</sup> Elle est inscrite au Sdage 2022–2027 comme ressource stratégique caractérisée. D'autant plus stratégique qu'une partie des ressources en eau potable de la métropole, venant de la vallée de la Vesubie, n'est plus accessible, conséquence des événements météorologiques de l'automne 2020.

Zac. Le fait que la nappe « Poudingues pliocènes de la basse vallée du Var » soit inscrite au Sdage Rhône-Méditerranée 2022-2027 comme à fort enjeu pour la satisfaction des besoins d'alimentation en eau potable, avec des zones de sauvegarde à délimiter n'est pas mentionné.

***L'Ae recommande de mieux étayer le niveau de vulnérabilité à la sécheresse de la nappe alluviale de la basse vallée du Var et de caractériser celui de la nappe Poudingues pliocènes de la basse vallée du Var.***

Les évènements de 2019 correspondent à des épisodes pluvieux de période de retour au maximum 10 ans. Pour ceux de 2020, la correspondance n'est pas fournie : la hauteur d'eau tombée en 24h a cependant été la même qu'en décembre 2019 en 48h. Les études d'inondabilité étant fondées sur une pluie exceptionnelle de période de retour centennale, elles prennent cependant *a priori* en compte la situation d'octobre 2020. Le dossier actualisé est plus explicite sur l'enjeu lié aux écoulements torrentiels, qualifié cependant de moyen, mettant en avant une hauteur limitée de la lame d'eau sans évoquer dans le corps de l'étude d'impact la vitesse des eaux. L'ensemble des caractéristiques de la Zac directement liées aux écoulements torrentiels témoigne pour l'Ae d'un enjeu fort à majeur dans ce domaine.

Le PLUm a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 6 octobre 2022 consistant notamment en une modification de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle spécifique au hameau de la Baronne, reprenant les éléments définis au projet d'aménagement global.

#### *Milieu naturel*

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé de compléter dès ce stade l'état initial par un inventaire biodiversité complet du site du projet, et de qualifier le niveau d'enjeu associé, l'inventaire présentant selon l'étude fournie alors des lacunes telles qu'elles empêchaient de se prononcer sur le niveau d'enjeu associé, ce que faisait pourtant le dossier, lui attribuant un enjeu faible.*

L'actualisation de l'étude d'impact comporte une étude faune-flore-habitats. Elle met en évidence la présence de plusieurs espèces végétales patrimoniales, en dehors du périmètre de la ZAC, comme les Alpistes aquatique et paradoxal. D'autres espèces végétales protégées, vraisemblablement d'origine horticole, sont présentes ainsi que plusieurs espèces exotiques envahissantes (Ailante, Robinier faux-acacia, Raisin d'Amérique et Paspale dilaté). La Scolopendre ceinturée (mille-pattes des milieux thermophiles, non protégée mais à enjeu fort) est présente dans le périmètre de la Zac et également sur le site du futur MIN. Pour les reptiles, qui comprennent des populations de Seps strié et de Couleuvre de Montpellier, les enjeux sont forts dans le périmètre de la Zac. Le dossier considère toutefois que le Lézard ocellé y est porteur d'un enjeu faible du fait qu'il était historiquement présent sur le site et qu'une recherche active entre 2012 et 2020 a conduit à une présence « *faiblement possible* », bien qu'un individu ait été contacté en 2017 à 400 m du site (au niveau de la déchetterie de La Gaude), mais non localisé sur la carte « Données d'observation pour les reptiles ». Or, le Lézard ocellé fait l'objet d'un plan national d'actions<sup>20</sup> et le projet se trouve dans son aire de répartition ; aussi le niveau d'enjeu de cette espèce doit être relevé. Plusieurs amphibiens ont été détectés (Rainette méridionale, Grenouille rieuse) qui confirment les inventaires

<sup>20</sup> Le plan national d'actions 2020-2029 en faveur du Lézard ocellé précise que : « À l'est de Nice, l'état de conservation des populations est également inquiétant au regard de l'étalement urbain et de la reforestation de la plupart des massifs ». ([https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/PNA%20L%C3%A9zard%20Ocell%C3%A9\\_BAT.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/PNA%20L%C3%A9zard%20Ocell%C3%A9_BAT.pdf))



partiels de l'étude initiale ; ils représentent des enjeux faibles. Les trois espèces d'oiseaux (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe et Serin cini) ont de nouveau été rencontrées sur le site, ainsi que le Cisticole des joncs et l'Hirondelle rustique qui portent des enjeux modérés car ces espèces sont classées vulnérables en PACA. Les mêmes espèces de chauves-souris que lors de l'étude initiale (Petit Rhinolophe et Minioptère de Schreibers) ont été contactées ainsi que, notamment, le Molosse de Cestoni, qui représentent des enjeux modérés à très forts. La vocation du site pour les chauves-souris n'a pas été exactement déterminée (secteur de déplacement, de chasse) ; il est possible qu'une colonie de Pipistrelle de Kuhl (enjeu faible) soit installée dans le hameau de La Baronne.

***L'Ae recommande de relever le niveau d'enjeu des oiseaux et du Lézard ocellé dont la présence est avérée sur l'aire d'étude.***

### *Milieu humain*

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé de compléter l'état initial et ses perspectives d'évolution par une caractérisation des capacités et difficultés d'approvisionnement en électricité et en eau et de gestion des eaux usées et pluviales, du hameau et de la commune ainsi que du niveau de service de transport en commun et de maillage de modes actifs dont bénéficiera le hameau au terme de la réalisation du projet et ultérieurement. Une étude agricole était en cours du fait de la présence de trois exploitations agricoles sur plus de 5 ha (olives, agrumes et fleurs, maraîchage et apiculture) du site du projet.*

Le dossier confirme la volonté des exploitants agricoles de vendre tout (pour deux d'entre eux) ou partie de leurs terrains et d'arrêter leur exploitation, du fait des demandes de permis de construire déjà déposées par leurs soins, ce qui nécessiterait d'être confirmé par des éléments plus solides. Le dossier n'apporte pas de précision sur l'état d'avancement et les conclusions de l'étude agricole « en cours »<sup>21</sup>.

En réponse aux questionnements sur la ressource en électricité, le dossier présente de nouveaux développements sur l'importance du gisement électrique nucléaire national et sur la mise en service du « filet de sécurité Est Paca » permettant à la région Paca, grâce à 1 000 MW supplémentaires de capacité de transport (107 km de lignes à 225 kV), de présenter le même niveau de sûreté d'alimentation électrique que les autres régions françaises et ce jusqu'à l'horizon 2025-2030. Ce « filet de sécurité » nécessite cependant selon le dossier d'être renforcé et pérennisé à la fois par la maîtrise de la consommation d'électricité et par une augmentation de la production d'électricité. La date de mise en place de ce filet n'est pas précisée, ni le volume de production supplémentaire optimal à atteindre.

Les caractéristiques et insuffisances des réseaux d'approvisionnement en eau potable et de gestion des eaux pluviales et des eaux usées ne sont pas plus caractérisées que dans le dossier initial ; celles de la ressource en eau potable le seront dans le schéma directeur eau potable de la Régie eau d'Azur qui semble toujours en préparation. La desserte en transports en commun, très limitée, et les aménagements pour modes actifs sont décrits ainsi que leurs évolutions projetées, en lien pour la première avec les lignes de tramway T2 et T4 de la métropole qu'elles auront vocation à relier dans le cadre des engagements de la MNCA.

---

<sup>21</sup> Depuis plusieurs années, ainsi que l'élaboration d'une « stratégie en vue de préserver et développer une agriculture périurbaine à l'échelle de l'opération d'intérêt national ».

***L'Ae réitère sa recommandation de caractériser la ressource en eau actuelle dans le secteur du projet et son évolution prévisible sans projet.***

*Climat, air, énergie*

L'étude d'impact actualisée présente les caractéristiques « moyennes » et généralistes du climat sans indiquer sur quelle période ces moyennes ont été calculées. Il serait pertinent que soient présentées les tendances locales les plus récentes. Le sixième rapport du Giec de 2022 est pris comme référence, le dossier confirmant l'augmentation de température sur ce secteur au climat méditerranéen, la baisse des précipitations et la diminution drastique des réserves en eau des sols, comme dans le rapport initial.

Trois campagnes complémentaires de mesures de la qualité de l'air de deux semaines chacune ont été menées en 2022, en sus de celle menée en septembre 2018, afin de couvrir les quatre saisons. Les points de mesures sont restés identiques. Manquent au dossier les résultats de la campagne estivale menée du 7 au 21 juin. L'étude air et santé a été complétée de ces nouvelles mesures (NO<sub>2</sub> et Betex<sup>22</sup>). Ses conclusions montrent des dépassements des lignes directrices de l'OMS<sub>2021</sub> pour les principaux polluants, NO<sub>2</sub> et particules fines notamment. Ces valeurs seraient à rappeler sur chacun des graphes présentant les résultats des campagnes et dans un tableau de synthèse avec les valeurs réglementaires. L'Ae relève que le niveau d'étude présenté (niveau II, relevé à I au droit des établissements sensibles) pourrait être considéré comme insuffisant du fait de la proximité de la Zac avec la RM6202Bis qui supporte un trafic de l'ordre de 30 000 véh/j à moins de 400 m (largeur de la bande d'étude<sup>23</sup>) et même 250 m, s'agissant d'un territoire concerné par le plan de prévention de l'air des Alpes-Maritimes. Il convient de lever cette interrogation. La vitesse sur la RM6202bis est passée à 90 km/h depuis son déclassement et est annoncée dans certaines parties du dossier comme devant être réduite à 70 km/h, ce qu'il convient de confirmer.

*Cadre de vie, paysage et patrimoine*

Le dossier mis à jour considère que le secteur est situé en zone d'ambiance sonore modérée hormis pour le front bâti le long de la route de la Baronne. Mais le secteur bâti formant un secteur homogène du point de vue de l'occupation des sols, dès lors qu'un grand nombre de bâtiments remplit le critère d'ambiance modéré comme ici, la zone entière est à considérer en ambiance modérée. La route RM6202bis est une infrastructure de catégorie 2 au sens du classement sonore des infrastructures<sup>24</sup> ; la route de la Baronne est de catégorie 4. Les secteurs de la Zac soumis aux obligations réglementaires qui en découlent en termes d'isolation acoustique, pour toute nouvelle construction, devront être cartographiés dans le dossier<sup>25</sup> et reportés dans le CPAUPE.

***L'Ae recommande d'étendre la zone d'ambiance sonore modérée à l'ensemble du secteur bâti.***

<sup>22</sup> Benzène Toluène Éthylbenzène Xylènes. Le dossier ne présente pas de mesures sur les particules fines (particules de taille inférieure à 2,5 micromètres PM<sub>2,5</sub> et particules inférieures à 10 micromètres PM<sub>10</sub>) aux trois nouvelles saisons de la campagne 2022, destinée à couvrir toutes les périodes de l'année, au motif que celles de l'automne 2018 étaient inférieures aux seuils réglementaires. Le dossier fait pourtant état de mesures de PM<sub>2,5</sub> qui dépassent le seuil annuel et le seuil journalier (un jour).

<sup>23</sup> <https://www.cerema.fr/fr/actualites/guide-methodologique-volet-air-sante-etudes-impact-routieres>

<sup>24</sup> Le niveau sonore d'une infrastructure de catégorie 2 est, sur une bande de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure, compris entre 71 et 76 dB(A) de jour et entre 76 et 81 dB(A) de nuit. Catégorie 4 : entre 60 et 65 dB(A) de jour et entre 65 et 70 dB(A) de nuit, largeur de la bande : 30 m de part et d'autre de l'infrastructure. L'article L. 571-10 du code de l'environnement fixe des obligations en matière d'isolation acoustique sur les bâtiments construits à proximité.

<sup>25</sup> Une carte de l'étude acoustique figurant en annexe montre ces infrastructures mais ne met pas en évidence les secteurs de la Zac réglementés.

Les remblais d'origine inconnue et les activités et stockages recensés, en particulier à proximité de l'école, ne sont toujours pas caractérisés. Le dossier conserve la mention du risque lié au transport de matières dangereuses mais supprime celle relative aux risques industriels liés aux futures installations du Min, sans explication.

*L'Ae avait recommandé de reconsidérer les niveaux des enjeux du projet.*

Ceci a été fait pour la faune en attribuant un enjeu fort aux insectes et mollusques, et modérés aux chauves-souris, oiseaux et reptiles. En revanche, alors que sont qualifiés de majeurs les enjeux « logements », « urbanisation » et « paysage », le risque d'inondation (indûment qualifié de modéré ailleurs dans le dossier), la qualité de l'air, le bruit, les émissions de gaz à effet de serre sont toujours classés en enjeu fort et non pas majeur, ce qui ne paraît pas adapté à la situation.

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

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae recommandait d'expliquer en quoi l'orientation d'aménagement et de programmation [inscrite au PLUm] concernant le hameau de La Baronne ne permettait pas d'envisager la réalisation du projet. Elle recommandait également de justifier, au regard de leurs incidences environnementales potentielles, l'exclusion de poches urbaines supposées « non mutables », le choix du mode d'intervention foncière retenu et d'exclure du scénario de référence l'ensemble des opérations constitutives du projet.*

Le dossier explicite et développe les trois solutions de substitution qui « *auraient pu être étudiées* », permettant de répondre aux mêmes objectifs ou partie des objectifs du projet : « Construire ailleurs [sur la commune] en densifiant plus », « Ne pas faire de logements collectifs ou moins », « Construire ici sans projet d'ensemble », c'est-à-dire laisser les propriétaires libres de développer leurs propres projets individuellement. Il écarte la première pour des raisons paysagères, d'identité des espaces et d'usage et de manque d'espace suffisant pour réaliser le nombre de logements requis, la deuxième pour des raisons de gestion de l'espace et d'objectif social et la troisième pour l'absence d'espaces publics et de prise en compte de l'environnement, et notamment des risques à l'échelle du hameau.

Il expose les raisons de l'insuffisance d'une OAP ou d'un projet urbain partenarial<sup>26</sup> à encadrer les aménagements projetés, en particulier à assurer un démarrage simultané des opérations privées et de la réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone. Les atouts de l'outil Zac sont ensuite développés et les exclusions de la Zac réexpliquées, correspondant essentiellement à du foncier non mutable dans le calendrier du projet.

La possibilité d'un aménagement d'ensemble, qui tranche avec les pratiques du territoire (par exemple à Saint-Laurent-du-Var), s'est confirmée comme étant déterminante. L'EPA intervient comme garant d'un aménagement d'ensemble et facilitateur des négociations entre propriétaires et le ou les futurs promoteurs. Par le biais d'une convention signée entre l'aménageur et le constructeur, ce dernier s'engage à respecter les principes du projet urbain (application du cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui donne les grandes recommandations du projet, et application des fiches de lot), et à verser une

---

<sup>26</sup> Permettant de faire financer les équipements par les futurs constructeurs.



participation financière pour la réalisation des équipements de la Zac. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire (L. 311-4 alinéa 4 du Code de l'urbanisme).

Le dossier actualisé reste sur le même scénario de référence qui consiste en la réalisation de projets immobiliers isolés « sans projet urbain d'ensemble », à laquelle il associe une absence d'étude d'impact et l'application du référentiel Ecovallée, cadre de référence des aménagements de l'OIN. La pression foncière existante conduit à valider ce scénario d'une urbanisation même sans Zac ; en revanche, l'application du référentiel Ecovallée à chacun des permis de construire dans un tel scénario « sans projet urbain d'ensemble » paraît selon le dossier ambitieuse et éloignée de la réalité, en témoignent les développements urbains dans les communes voisines appartenant au secteur de l'OIN.

Le dossier ne dit pas clairement si le nouvel échangeur est ou non inclus dans le scénario de référence. Cet échangeur étant souvent décrit comme une porte d'entrée de la Zac (et également du Min) tout en étant exclu du périmètre du projet, il est donc *a priori* à inclure dans le scénario de référence (sachant que son positionnement n'est toujours pas arrêté).

***L'Ae recommande de préciser le niveau d'application du référentiel Écovallée à prendre en compte dans la détermination du scénario de référence et l'intégration ou non à ce dernier de l'échangeur de la RM6202bis.***

### ***2.3 Analyse des incidences du projet, mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces incidences et suivi de leur efficacité***

Le référentiel « Écovallée Qualité » est un cadre de référence majeur pour le projet, relatif à la qualité environnementale des constructions et aménagements, qui n'impose pas seulement des moyens mais aussi l'atteinte d'objectifs chiffrés<sup>27</sup>. Son adoption résulte cependant d'un engagement volontaire de la maîtrise d'ouvrage. Sa version révisée en 2022 figure en annexe du dossier actualisé. Le référentiel présente trois niveaux d'exigence pour les objectifs. Le dossier ne précise pas le niveau retenu pour le projet.

Le CPAUPE est régulièrement qualifié de « contractuel », ce qu'il convient de vérifier.

***L'Ae recommande de préciser le niveau « objectif » du référentiel Écovallée retenu pour le projet de Zac et de préciser le caractère « contractuel » du CPAUPE.***

L'absence de certitude sur la réalisation et sur la localisation des trois échangeurs prévus sur la RM6202bis en lien avec la RM2209 (route de La Baronne) fragilise l'évaluation des trafics et des nuisances qui leur sont associées à hauteur du projet. Plusieurs variantes relatives au positionnement et au nombre de ces échangeurs auraient dû être étudiées, les informations recueillies sur les études en cours évoquant bien une remise en question de l'ensemble de ces trois opérations. De même, les interrogations relatives au déménagement du Min et en tout état de cause à son calendrier de réalisation se reportent sur le caractère opérationnel ou non des mutualisations

---

<sup>27</sup> Concernant par exemple les surfaces végétalisées en pleine terre, l'abaissement du coefficient d'imperméabilisation, le recours aux énergies renouvelables, le besoin bioclimatique, l'intégration du bois, des volumes de rétention supérieurs aux normes, des vues en trois dimensions des bâtiments dans le paysage afin de juger de leur intégration, des objectifs de réduction de consommation de l'eau potable avec réutilisation des eaux pluviales et grises, l'utilisation de matériaux les moins émetteurs, etc. Ces éléments sont suivis en phases esquisse, permis de construire, chantier et livraison.

prévues en termes de ressource et de réseau primaire (de transport) d'eau potable (réservoir partagé) et d'énergie (géothermie et chaleur fatale) et même d'accès au secteur.

***L'Ae recommande d'évaluer la sensibilité du projet de Zac à la réalisation de chacun des trois échangeurs et au déménagement du Min et de présenter des alternatives à son approvisionnement en eau et en énergie et à la réduction des nuisances liées au trafic.***

### 2.3.1 Incidences et mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser

#### *Milieu physique*

Le CPAUPE adressé aux rapporteuses met en évidence une réelle prise en compte des mesures ERC annoncées dans l'étude d'impact relatives à la préservation du relief et de la morphologie du site en déclinant plusieurs mesures d'intégration paysagère (construction de restanques<sup>28</sup>, morphologie des toits pour le respect de la ligne de ciel, choix d'implantation des bâtiments, réalisation d'immeubles collectifs emblématiques de type Folie<sup>29</sup> de Tschumi).

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé de préciser le taux d'imperméabilisation de la Zac et de revoir l'évaluation des incidences d'éventuelles pollutions des eaux du canal, du fait du projet (en particulier en phase travaux), sur le Var. Elle avait recommandé à l'ensemble des acteurs d'explicitier comment ils contribueront, à l'échelle du département, à l'engagement national de zéro artificialisation nette.*

Les précisions relatives aux caractéristiques des nappes souterraines ont été apportées et permettent d'écartier les risques de pollution en phase de travaux dès lors qu'aucun terrassement (parkings enterrés en bas du hameau en particulier) ne serait plus profond que 10 m, ce que le dossier ne précise pas.

Le manque de capacité du réseau d'eau potable et du réseau d'eaux usées existants conduit toujours à s'interroger sur les dispositions prises en phase de travaux pour l'évacuation et le traitement des eaux usées et la gestion d'une situation d'incendie par exemple.

Les surfaces artificialisées par la Zac et celles de chacune des opérations menées par l'EPA au sein de l'OIN ont été actualisées. La Zac comportera dans son emprise de 15,26 ha, 1,1 ha d'espaces verts publics, 8,3 ha d'espaces verts privés (correspondant en grande majorité aux espaces naturels et agricoles préservés), 0,1 ha de voirie dans les espaces publics (avec revêtement perméable), 2 ha de voirie et 2,5 ha de bâtiments et équipements, soit 4,6 ha d'espaces artificialisés, dont le bâti existant. Il n'est pas prévu de compensation ni à l'échelle de la Zac ni à celle de l'OIN.

Les eaux s'écoulent dans le canal des Iscles, « *sans contact direct avec le Var* », l'exutoire du canal ayant été précisé et étant situé au sud-est du site du projet.

***L'Ae réitère sa recommandation à l'ensemble des acteurs d'explicitier comment ils contribueront à l'engagement national de zéro artificialisation nette.***

<sup>28</sup> Mur de retenue en pierres sèches, parementé sur les deux côtés, barrant le lit d'un torrent intermittent pour provoquer un atterrissement en amont (tout en laissant passer l'eau) et créer ainsi une terrasse permettant des cultures dans des endroits escarpés. (source : Wikipedia) Par extension, muret en pierres sèches de soutènement

<sup>29</sup> [https://lavillette.com/page/les-folies-de-la-villette\\_a174/1#:~:text=26%20folies%20s%C3%A9gayent%20dans%20le%20parc%20de%20la%20Villette,-%C3%80%20'im age&text=Profitez%20de%20ces%20b%C3%A2timents%20originaux,d'espaces%20de%20plein%20air.](https://lavillette.com/page/les-folies-de-la-villette_a174/1#:~:text=26%20folies%20s%C3%A9gayent%20dans%20le%20parc%20de%20la%20Villette,-%C3%80%20'im age&text=Profitez%20de%20ces%20b%C3%A2timents%20originaux,d'espaces%20de%20plein%20air.)

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé au maître d'ouvrage de décrire les mesures prises pour assurer l'approvisionnement en eau potable des futurs usagers et habitants de la Zac et d'évaluer les éventuelles incidences de ces mesures sur l'environnement. Elle avait recommandé également à la Métropole Nice Côte d'Azur de revoir à la baisse le volume moyen de référence de consommation d'eau par habitant inscrit dans le PLUm, celui-ci étant de 225 l/j quand le volume moyen consommé par jour et par habitant à l'échelle nationale est de 146 l en 2020, soit 295 m<sup>3</sup>/j pour le projet.*

Le dossier actualisé fait état de besoins de 275 m<sup>3</sup>/j en moyenne sur l'année pour la Zac, ce qui correspond à 208 l/hab/j, comprenant les besoins des activités économiques et d'arrosage mais également des volumes non comptabilisés (volumes de service, pertes...). En période de pointe de consommation, les besoins journaliers induits par la Zac pourraient atteindre 420 m<sup>3</sup>/j. La pointe horaire est quant à elle estimée à 55 m<sup>3</sup>/h. Les deux ressources qui alimenteront la Zac sont le canal de la Gravière et le champ captant des Pugets dont les prélèvements journaliers sont de l'ordre de 37 000 m<sup>3</sup>/j, rendant peu significatifs les prélèvements nécessaires à la Zac. L'intégration du canal de la Rive Droite du Var, sa remise en état pour réduire les pertes (4 800 m<sup>3</sup>/j en moyenne) et son interconnexion avec les réseaux métropolitains sont prévues tout comme la sécurisation de la rive droite du Var (y compris hors du périmètre d'intervention de Réseau Eau Azur) et son interconnexion avec les ressources de la rive gauche du Var, dans le contexte du changement climatique (sècheresse et crue). Malgré les mesures d'économies annoncées dans le dossier, en l'absence de précision sur la répartition des besoins en eau entre usages, et sur l'état de la ressource à moyen et long, il n'est pas possible de qualifier ces mesures de suffisantes.

Le dossier n'est pas explicite sur le niveau de pression qui sera disponible à des fins de lutte contre les incendies.

***L'Ae recommande de préciser les volumes associés à chaque usage de l'eau sur la Zac, de renforcer les mesures d'économie d'eau et d'étayer et décrire précisément chacune des mesures prises pour assurer à court, moyen et long terme l'alimentation de la Zac en eau notamment potable.***

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé d'inclure explicitement la croissance démographique des territoires raccordés à la station d'épuration de Saint-Laurent-du-Var dans l'évaluation de sa charge prévisionnelle en 2035.*

L'étude d'impact actualisée fait état de la station de traitement Haliotis 2 existante qui intègre les besoins futurs liés à la croissance démographique de la métropole et des communes susceptibles de s'y rattacher, ainsi qu'aux projets d'aménagements urbains sur les rives du Var. Elle est dimensionnée pour recevoir les flux supplémentaires qui seront générés par les habitations de la Zac.

Concernant la gestion des eaux du projet, le dossier fait référence au « volet Iota », non fourni dans le dossier transmis à l'Ae. Il démontrerait que le projet n'aggrave pas la situation existante et que le risque induit par les nouveaux aménagements est pris en compte dans la gestion des eaux du projet. Toutefois, l'état initial montre un risque lié au vallon de Sainte-Pétronille. Cette situation serait connue de la Métropole, qui prévoit la réalisation d'un ouvrage de récupération des eaux de pluie qui permettra de remédier au risque existant en modifiant le parcours de l'eau et qui assurera également l'exutoire d'une partie des eaux de la Zac. Les études seraient en cours afin de



dimensionner au mieux l'ouvrage, qui sera réalisé lors des travaux du futur barreau Marcellin Allo. Le dossier n'en décrit pas les caractéristiques.

***L'Ae recommande d'intégrer au dossier l'ensemble des éléments ayant permis de dimensionner les ouvrages et réseaux hydrauliques de la Zac et d'étayer l'absence d'aggravation du risque.***

### *Milieu naturel*

Les impacts bruts ont été évalués dans l'étude d'impact actualisée et substantiellement complétée. Ils sont présentés pour les espèces et leurs habitats mentionnés dans l'état initial (cf. § 2.1 Milieu naturel), hormis pour le Lézard ocellé qu'il conviendra aussi de prendre en compte, en tirant profit des actions possibles inscrites au PNA<sup>30</sup>. Le dossier expose plusieurs mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces impacts, certaines plutôt classiques (évitement et mise en défens de milieux remarquables, gestion écologique des espaces verts, limitation des éclairages, accompagnement écologique préalable, pendant les travaux et en exploitation), d'autres plus spécifiques au projet :

- mesure de réduction MR3 « *restauration de secteurs dégradés* », mesure de réduction MR7 « *restauration d'oliveraies [1500 m<sup>2</sup>] et de vergers [1000 m<sup>2</sup>]* » et mesure de compensation MC1 « *restauration et préservation de 1 ha de milieux ouverts ou semi-ouverts* » sur trois sites potentiels à Gattières : les cartes de localisation fournies ne sont pas suffisamment précises (ou leurs légendes incomplètes) et ne permettent pas de situer correctement la mesure ni d'en évaluer les surfaces. La maîtrise foncière des parcelles concernées n'est pas précisée<sup>31</sup>. Par ailleurs, la mesure MR7 est déjà comptabilisée dans la mesure MR3 ; l'état initial des parcelles de compensation est en cours de réalisation ;
- mesure de réduction MR4 « *non utilisation d'espèces végétales exotiques envahissantes* ». Si la nécessité de formaliser cette action par une mesure interroge, l'Ae relève aussi l'absence de mesures de non-dissémination des espèces végétales exotiques envahissantes dont la présence est relevée comme importante dès l'étude d'impact initiale, alors que le référentiel Écovallée Qualité donne pour objectif leur éradication et qu'elle est rappelée dans une des mesures d'accompagnement de l'étude initiale ;
- mesure de réduction MR10 « *déplacement des Scolopendres ceinturées* » sur les oliveraies restaurées avec création d'une vingtaine de micro-habitats (gros galets ou autres caches) ; mesure d'accompagnement MA2 « *aménagement favorable d'un cabanon pour les chiroptères* », en particulier le Petit Rhinolophe : il s'agit d'aménager un cabanon existant destiné à l'entretien des espaces verts, sur les conseils d'un spécialiste des chauves-souris, pour le transformer en habitat qui leur soit favorable. Le dossier ne précise pas si le cabanon existe déjà ni les raisons d'un classement en mesure d'accompagnement et non de compensation ;
- si le Référentiel Écovallée Qualité (MR14) est toujours mentionné parmi les mesures, il l'est de manière très succincte et sans analyse. Le dossier ne précise pas explicitement quels points font l'objet d'application (par exemple quels seuils de végétalisation, combien d'actions en faveur de la biodiversité ont été retenues par rapport aux choix possibles présentés dans l'étude d'impact initiale), pas plus qu'il n'opère un rapprochement avec le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) pour montrer comment les constructeurs

<sup>30</sup> Le PNA en faveur du Lézard ocellé présente au titre des actions : « alerter les pouvoirs publics sur la présence potentielle de l'espèce en un lieu donné et donc améliorer la prise en compte de l'espèce dans la séquence Éviter-Réduire-Compenser et, en amont, via la réalisation d'études d'impacts (aider les bureaux d'études dans leur diagnostic environnemental) ».

<sup>31</sup> Hormis une évaluation du coût pour la mise en œuvre de la MC1 montrant un achat foncier de 600 000 €.

seront tenus d'appliquer les mesures présentées dans le dossier. Le CPAUPE, reçu par ailleurs par les rapporteuses, ne décline pas les mesures ERC du dossier alors qu'un chapitre (« Écologies, construire ensemble ») y figure ;

- au titre des mesures compensatoires, le dossier propose la « mise en œuvre de la stratégie territoriale « améliorer, éviter, réduire et compenser » sur le territoire de l'OIN Nice Écovallée » (MC3). Pilotée par la métropole et l'EPA, cette stratégie permettra de disposer, à l'échelle de l'OIN, d'une vision globale des enjeux écologiques nécessaire à l'atteinte de l'objectif de non perte nette de biodiversité (Loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité). Selon le calendrier présenté, les volets A (enjeux), B (état initial) et C (effets cumulés des plans et projets) de l'étude de définition de cette stratégie devraient être achevés. Ils devront être présentés dans le dossier qui devra préciser en quoi les mesures présentées propres au projet s'inscrivent d'ores et déjà dans cette stratégie ; cette mesure relève plus de l'accompagnement ;
- la mesure compensatoire MC2 est une mesure compensatoire financière agricole et non pas environnementale.

L'Ae relève l'absence d'évaluation des impacts résiduels pour chacune des espèces affectées, dont plusieurs sont protégées, par le projet après mise en œuvre des mesures, notamment pour le Seps strié et le Léopard ocellé ainsi que pour Minioptère de Schreibers et les oiseaux, hormis une évaluation globale concluant à un impact résiduel fort sur les espèces (synthèse des effets et mesures) a été conduite.

#### ***L'Ae recommande de :***

- ***pour chaque espèce affectée par le projet, préciser l'impact résiduel après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction ;***
- ***mieux localiser les mesures ERC, préciser comment leur maîtrise foncière est assurée et en quoi elles répondent chacune au référentiel Écovallée Qualité ;***
- ***mettre en œuvre des mesures de non prolifération des espèces exotiques envahissantes ;***
- ***présenter un rapprochement des mesures ERC proposées avec le référentiel Écovallée Qualité et le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.***

#### ***Milieu humain***

***Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé d'évaluer l'ensemble des incidences environnementales de la suppression de surfaces propices à une production agricole à haute valeur ajoutée.***

Le dossier actualisé, tout en reprenant à son compte les observations de l'Ae, précise que la présence du Min en contrebas du site va fortement rapprocher les habitants du hameau des zones distribution. Ces compléments ne répondent pas à la recommandation ci-dessus que l'Ae réitère donc.

***Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé, pour la complète information du public, de préciser les échéances et capacités des projets pris en compte dans les hypothèses de trafic et d'évaluer la sensibilité des études de trafic dans le secteur du projet à leur réalisation.***

Le dossier précise que le modèle de trafic du PLUm ne permet pas d'envisager d'autres échéances que 2029 et 2035 et que les hypothèses prises sont maximisantes, prévoyant jusqu'à 815 logements

créés et non pas 560 comme arrêté depuis. Les modélisations n'ont pas évolué dans le cadre de l'actualisation. Le projet engendrera un trafic supplémentaire de l'ordre de 1 330 véhicules/jour à l'horizon 2035.

Le fait que le scénario de référence inclut la requalification de la route de la Baronne et l'agrandissement et l'allongement du chemin Marcellin Allo conduit cependant à une sous-estimation du trafic projeté et donc du bruit et des atteintes à la qualité de l'air générés par le projet auxquels seront exposés les habitants actuels et futurs du hameau.

La future desserte en transport en commun de la Zac n'est pas présentée de façon précise. La faisabilité technique du bus à haut niveau de service (BHNS) projeté entre Saint-Laurent-du-Var et Carros, au vu de la voirie en place, n'est pas analysée. L'intégration de la Zac dans le schéma cyclable de la rive droite du Var reste très théorique. En outre, la question de la compatibilité de la topographie du site de la Zac avec les voies prévues pour les modes actifs n'est jamais évoquée. Tous les cheminements radiaux sont incompatibles du fait de leur pente avec la pratique du vélo.

**Figure 131 : Schéma directeur des déplacements rive droite**



Figure 5 : Schéma directeur des déplacements en rive droite du Var (source: dossier)

Le dossier constate que, malgré les projets attenants pour développer le covoiturage et l'usage des transports en commun<sup>32</sup>, le niveau de trafic augmente.

<sup>32</sup> Développement d'aires de covoiturage, abaissement de la vitesse sur la RM6202bis à 70 km/h, création d'une desserte express par la RM6202bis pour assurer des déplacements pendulaires et d'une desserte omnibus par la M2209 et l'aménagement de parcs relais sur quelques points dits stratégiques (tramway T2 à la mairie de Saint-Laurent-du-Var, Lingostière).



***L'Ae réitère sa recommandation d'approfondir la recherche, à l'échelle du territoire, de mesures de diminution de trafic et, à défaut de mesures d'évitement, de mesures de réduction et si besoin de compensation des incidences sur le bruit et la qualité de l'air de l'augmentation du trafic routier.***

*Climat, air, bruit, énergie*

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé d'approfondir l'analyse comparée du photovoltaïque et du solaire thermique et le ou les choix retenus au regard des besoins finaux des habitants, les besoins recensés en eau chaude sanitaire apparaissant conséquents et le projet peu ambitieux et faiblement innovant pour développer la production énergétique à l'échelle du territoire et favoriser les économies d'énergie.*

Selon les conclusions du schéma directeur énergétique inséré au dossier actualisé, les gisements les plus intéressants pour l'alimentation du projet du hameau de La Baronne sont les gisements solaires, le gisement géothermique et la valorisation de la chaleur fatale du Min et enfin le gisement aérothermique. Cela conduit à trois scénarios possibles de réponse énergétique, le scénario A en lien avec le Min étant privilégié :

- le scénario A : les besoins thermiques sont satisfaits par géothermie et les besoins électriques par le réseau national d'électricité et panneaux solaires photovoltaïques. Ce scénario est d'autant plus performant en termes de neutralité carbone et de taux d'EnR, qu'on alimente la boucle d'eau chaude de la Zac en chaleur fatale issue des réfrigérateurs du Min ;
- le scénario B : les besoins thermiques sont satisfaits par aérothermie<sup>33</sup> et les besoins électriques par le réseau national électrique et des panneaux solaires photovoltaïques ;
- le scénario C : spatialisation de la question énergétique en distinguant le bas du coteau (scénario A) et le haut du coteau (scénario B).

Toutefois, la mutualisation avec le Min n'est pas assurée. Les consommations énergétiques liées au trafic généré par le projet ne sont toujours pas évaluées. Les méthodes visant à éviter au mieux les besoins énergétiques des bâtiments sont, elles, détaillées dans le CPAUPE. Parmi les propositions de conception bioclimatique, se trouvent le partage de l'orientation au nord et la mise à contribution bioclimatique de cette orientation, la végétalisation pour apporter de l'humidité et bloquer le rayonnement solaire, l'espace tampon en façades pour favoriser la modération des températures des cœurs de logements, les occultations fixes et mobiles pour protéger les fenêtres à chaque heure ensoleillée, l'isolation extérieure ou répartie entre extérieur et intérieur et les volumes traversants pour limiter le recours aux systèmes de ventilation<sup>34</sup> et d'éclairage.

***L'Ae recommande d'évaluer les besoins énergétiques propres à chaque scénario.***

Le dossier actualisé présente l'application du référentiel Écovallée Qualité comme une mesure de réduction « bioclimatique ». Cette mesure mentionne plusieurs coefficients d'énergie primaire possibles (taux du coefficient d'énergie maximal), mais sans préciser quelle valeur sera retenue pour le projet. De même pour les rénovations, plusieurs niveaux (A, B ou C) sont indiqués sans préciser lequel sera retenu pour le projet. En ce qui concerne les bâtiments publics, le niveau de performance E3C1<sup>35</sup> est retenu, mais le dossier ne dit rien pour ce qui est des autres bâtiments.

<sup>33</sup> Système de récupération des calories de l'air ambiant par une pompe à chaleur.

<sup>34</sup> Qui peuvent pourtant s'avérer plus performants

<sup>35</sup> Le niveau E3, sur 4 niveaux le plus performant étant E4, correspond à une consommation inférieure de 20 % à celle de la

Le dossier précise que les principes bioclimatiques seront repris dans le CPAUPE qui prescrira des règles de largeur, d'orientation, d'occultation naturelle, de ventilation naturelle des bâtiments et une palette végétale ayant une fonction sur la régulation thermique des bâtiments. Dans le CPAUPE, trois règles sont définies, régissant l'adaptation au changement climatique : « ombrager, humidifier et ventiler ». L'Ae souligne la qualité du CPAUPE pour les principes mis en avant et les outils innovants qu'il propose, à l'appui d'illustrations internationales (tour des vents par exemple). Il présente cependant certaines limites :

- le CPAUPE précise l'ambition du projet, non déterminée dans le dossier, qui est d'atteindre le niveau de qualification « excellent » ;
- il rappelle le référentiel Écovallée Qualité (REQ) qui prévoit la réalisation d'une étude des ombres portées aux quatre saisons pour prendre en compte les masques solaires dans la définition du plan masse optimal (détermination de l'emplacement des arbres, choix de matériaux aux couleurs claires). Cependant, ni le dossier ni le CPAUPE ne mentionne ce type d'études ;
- le CPAUPE rappelle aussi le REQ qui fait référence à plusieurs coefficients d'imperméabilisation des sols possibles. Si le CPAUPE précise des règles pour maintenir la présence de l'eau dans les espaces publics grâce aux plantations (planter des essences végétales demandeuses en eau au niveau des zones les plus fréquentées et arroser pour restituer par évapotranspiration, associer ce couvert végétal à de larges canopées pour retenir l'humidité dans les couches basses de l'atmosphère, proposer des usages innovants et rafraîchissant des eaux pluviales dans les projets bâtis (jeux d'eau, autres), celles-ci restent qualitatives ;
- les taux d'ouverture des façades en fonction de leur orientation ne sont donnés qu'à titre indicatif dans le CPAUPE ;
- les qualités des enveloppes bâties sont mises en avant pour favoriser l'inertie thermique mais aucun seuil chiffré n'est donné (résistance, inertie et déphasage thermique).

Ainsi, comme il le rappelle, le CPAUPE propose des outils de conception et renvoie au référentiel Écovallée Qualité. Mais les règles qu'il propose sont bien souvent plurielles (des choix étant possibles) ou qualitatives et non reprises dans le dossier. Elles ne traduisent pas un engagement quantifié du maître d'ouvrage garantissant l'atteinte d'un objectif (et la vérification de cette atteinte), ce qui ne permettra pas de s'assurer du respect de ces règles par les aménageurs. Par ailleurs, le choix même d'urbaniser à travers l'outil Zac n'assure pas la mise en place d'une synergie entre bâtiments voisins (effet d'ombre d'un bâtiment voisin, noue privée commune...), du fait notamment de l'allotissement.

***L'Ae recommande de compléter le CPAUPE par des engagements chiffrés du maître d'ouvrage à hauteur de son ambition et de l'intégrer au dossier.***

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : L'Ae avait recommandé de préciser l'état initial de la qualité de l'air, les modalités des mesures ne répondant pas aux prescriptions de la directive européenne sur la surveillance de la qualité de l'air, de revoir en conséquence l'évaluation quantitative des risques sanitaires et les mesures d'évitement, de réduction et si nécessaire de compensation. Elle avait recommandé également d'étendre l'horizon d'analyse au moins à vingt ans après mise en service.*

---

réglementation thermique 2012 et 20 kWh/m<sup>2</sup> d'énergie renouvelable. Le niveau C1 sur 2 niveaux, correspond à une empreinte carbone maximale de 1350 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pour un bâtiment résidentiel, et de 1550 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pour des bureaux.

*En effet, le projet augmentait l'enjeu et l'aléa en termes de risques pour la santé humaine liés à la mauvaise qualité de l'air, notamment pour les usagers du groupe scolaire<sup>36</sup>.*

L'étude air et santé (de niveau II, avec niveau I pour les établissements sensibles) a été reprise sur la base des mesures complémentaires (pour certains polluants) menées en 2022, se rapprochant du référentiel de l'annexe I de la directive 2008/50/CE du parlement européen et du conseil du 21 mai 2008 sur la surveillance de la qualité de l'air<sup>37</sup>.

Comme l'étude initiale, elle se limite à simuler les émissions de polluants en 2029 (mise en service du projet) et 2035 bien que la note technique requiert cette simulation à l'horizon de 20 ans après la mise en service, au motif que le « *modèle multimodal des Alpes-Maritimes permet de projeter les données de trafic jusqu'à l'horizon 2035 uniquement* ». Un complément d'étude de trafic aurait pu être réalisé par ailleurs. Cette modélisation montre une augmentation de 2 à 8 % des émissions de polluants due au projet. Cependant, le dossier ne mentionne pas si le scénario de référence a été corrigé pour ne plus inclure les aménagements routiers de la route de la Baronne et du chemin Marcellin Allo ou du moins certains passages du dossier sont peu clairs sur ce point. Pour l'Ae, comme elle l'avait recommandé dans son premier avis, le scénario de référence doit exclure les opérations du projet et le scénario projet doit inclure toutes les opérations du projet (au moins le nouveau barreau Marcellin Allo et le recalibrage du chemin Marcellin Allo au niveau du hameau). Les trafics induits sur la RM6002bis et sur l'aménagement de son nouvel échangeur au sud de la Zac ne semblent pas avoir été pris en compte dans le scénario projet pour cette étude. L'analyse de la répartition des indices pollution population<sup>38</sup> (scénario de référence à l'horizon 2029 et à l'horizon 2035, scénario projet aux mêmes horizons) montre que les conditions sanitaires s'améliorent quel que soit le scénario étudié, avec ou sans projet, du fait des perfectionnements des véhicules. Elle montre aussi que le projet conduit à augmenter la part de population soumise aux concentrations les plus élevées de NO<sub>2</sub> (supérieur à 0,5 µg/m<sup>3</sup>), sans que le dossier n'explique pourquoi. Des cartes sont présentées pour spatialiser les polluants mais le dossier ne fait pas de rapprochement avec les établissements sensibles, malgré l'avis précédent de l'Ae : l'extension de l'école maternelle de la Baronne en groupe scolaire est située dans le secteur subissant le plus de pollution. L'actualisation présente les mêmes faiblesses que l'étude d'impact initiale quant à l'approfondissement de mesures ERC de la dégradation de la qualité de l'air due au projet.

***L'Ae renouvelle sa recommandation de prendre en compte la dégradation de la qualité de l'air due au projet, de justifier le site d'implantation de l'école maternelle, de revoir les mesures d'évitement, de réduction et si nécessaire de compensation ainsi que de compléter l'analyse à l'horizon de vingt ans après la mise en service du projet.***

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé d'explorer, à ce stade encore amont du projet, en articulation avec le maître d'ouvrage du Min, toutes les mesures possibles d'évitement et de réduction du bruit « à la source » et d'évaluer leurs incidences sur l'environnement, sans hésiter en outre – du fait d'une précision du modèle de 2 dBA – à élargir le caractère significatif de*

<sup>36</sup> Le projet génère une hausse des émissions polluantes du fait des déplacements motorisés supplémentaires qu'il induit : à l'horizon 2035, elles sont supérieures à 5 % entre la route de La Baronne et le chemin Marcellin Allo, au Sud et à l'Ouest, et même de plus de 10 % au centre même de la Zac du hameau de La Baronne, secteur actuellement peu habité. Une baisse des émissions en NO<sub>2</sub> est cependant observable au droit de la RM6202bis, imputable uniquement à la diminution du trafic sur cet axe entre le scénario de référence et le scénario projet.

<sup>37</sup> Par exemple, pour le NO<sub>2</sub>, une mesure aléatoire par semaine répartie uniformément sur l'année, ou huit semaines réparties uniformément sur l'année.

<sup>38</sup> L'histogramme présenté devra utilement être complété par les unités d'axe.

*L'augmentation du bruit à d'autres points que le long de la route de La Baronne, en entrées sud et nord de la Zac.*

L'étude de simulation acoustique présentée dans l'évaluation environnementale actualisée est exactement la même que celle qui se trouvait dans le dossier initial, ce qui signifie que les recommandations précédentes de l'Ae n'ont pas été prises en compte. L'Ae relève une nouvelle fois l'insuffisance de cette étude car elle ne traite que les augmentations de trafic sur les voies existantes (lesquelles induisent ponctuellement des modifications significatives tout en restant en deçà des seuils de bruit réglementaires), traite de manière trop générale les obligations réglementaires pour les nouvelles constructions qu'elle qualifie de « *préconisations* » alors qu'elle devrait indiquer les exigences acoustiques réglementaires, îlot par îlot, dans la bande réglementaire de chaque infrastructure faisant l'objet d'un classement de voie et reporter ces dernières dans le CPAUPE. Les catégories de ces voies devront être actualisées en prenant en compte les trafics futurs établis une fois la Zac réalisée, puisqu'ils sont en augmentation, notamment sur la route de la Baronne, et qu'une catégorie de voie plus bruyante induit des exigences réglementaires pour les nouvelles constructions sur une bande plus large. Enfin, l'étude acoustique devrait décrire comment le bruit généré par les nouvelles infrastructures du projet (nouveau chemin Marcellin Allo au niveau du raccord avec la route de la Baronne, éventuellement nouvel échangeur de la RM6202bis et ses voies de raccordement en fonction de la définition du scénario de référence, cf. ci-avant) sera pris en compte, en application de la réglementation sur le bruit des nouvelles infrastructures (voir [note bruit de l'Ae](#)), ce qu'elle ne fait pas.

L'Ae rappelle les exigences réglementaires pour les nouvelles constructions en bordure de voies routières faisant l'objet d'un classement sonore. Elle rappelle également que les solutions de réduction du bruit s'appliquant aux bâtiments (façades, huisseries) présentent le risque de dégrader la qualité de l'air intérieur et d'augmenter la perception des bruits internes et également l'inconvénient de ne s'appliquer que « fenêtres fermées ». Celles de type écran anti-bruit peuvent avoir des incidences fortes sur le paysage. Si les niveaux sonores respectent les valeurs règlementaires (arrêté du 5 mai 1995), ils demeurent en outre largement supérieurs aux lignes directrices de l'OMS. Les sources de bruit provenant du Min, outre les trafics induits qui sont pris en compte, ne sont pas encore connues et nécessitent d'être anticipées le plus en amont possible en lien avec sa maîtrise d'ouvrage. Des données existent sur de telles installations qui peuvent être transposées.

***L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par l'évaluation du bruit de l'ensemble des nouvelles voiries routières liées au projet et les mesures prises pour éviter et réduire des incidences incompatibles, en particulier avec la présence de ce groupe scolaire.***

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé d'évaluer dès le stade de la DUP le bilan des émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble du projet, seules les conséquences de l'artificialisation générée par la Zac en représentant a priori une part infime ayant été estimées,<sup>39</sup>.*

Le dossier présente un bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet effectué à l'aide du logiciel UrbaPrint. Les phases de construction (poste « produits de construction ») et exploitation (postes énergie, eau, déchets, terrassement) de la Zac ainsi qu'un poste « mobilité » ont été étudiés. Le résultat est présenté sous forme de diagramme en bâton pour chaque poste, mais l'unité de

---

<sup>39</sup> À titre d'information, la construction de 43 000 m<sup>2</sup> de bâti en prenant le référentiel E+C- représenterait environ 65 000 tCO<sub>2</sub> soit environ 1 000 fois plus que la partie artificialisation telle qu'évaluée dans le dossier.

valeur des émissions n'y est pas indiquée, ni le total des émissions pour le projet. Le dossier indique néanmoins que le projet est compatible avec la trajectoire définie par la stratégie nationale bas carbone en « 2026 »<sup>40</sup> qui impose une émission maximale de 2 t éqCO<sub>2</sub>/an par habitant en 2050. Le dossier précise que la valeur présentée pour le poste mobilité n'est pas à prendre en compte, bien que représentant le potentiel d'émission le plus élevé, car « *l'outil ne permet pas, pour le moment, de rentrer des données pour cette thématique* »<sup>41</sup>, ce qui questionne d'autant la validité de la conclusion du dossier. Ce bilan a été réalisé en tenant compte de constructions conformes à la réglementation environnementale RE 2020. Il retient l'hypothèse de production de chaleur par géothermie et la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les trois quarts des surfaces de toiture<sup>42</sup>, alors que l'étude de faisabilité relative au potentiel de développement des énergies renouvelables figurant en annexe ne confère qu'un potentiel de 2 sur 3 à la géothermie<sup>43</sup> et conditionne cette technique, comme celle d'une production électrique par panneaux photovoltaïques, à la « réalisation d'une étude de faisabilité » ou spécifique. Par ailleurs, plusieurs postes ont fait l'objet d'hypothèses génériques (transport des déblais en centre de traitement, performance des matériaux de construction) ou ne sont pas quantifiés (taux d'imperméabilisation de la ZAC) alors que l'outil aurait pu permettre de quantifier les émissions de techniques concurrentes ou des seuils à atteindre et ainsi éclairer les choix du maître d'ouvrage, pour porter une politique ambitieuse de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

***L'Ae renouvelle sa recommandation de produire un bilan complet des émissions de gaz à effet de serre du projet, comprenant les phases de construction, d'exploitation et le volet mobilité de la Zac et recommande d'arrêter un choix parmi les niveaux de performance proposés dans le référentiel Écovallée Qualité éclairé par ce bilan.***

#### *Effets cumulés*

Les effets cumulés du projet avec seize et non plus treize projets locaux ou métropolitains incluant des projets connus du public ont été évalués, projet par projet avant d'en réaliser une synthèse générale.

Des mesures sont prises progressivement, depuis 2008, sous la forme d'études menées à l'échelle de l'OIN pour limiter les incidences négatives de ces projets sur chacun des compartiments de l'environnement, certaines étant en cours : études des déplacements, de l'artificialisation des sols, référentiel « Écovallée Qualité », modélisation de l'occupation des sols, stratégie territoriale biodiversité, guide pour la prise en compte de la biodiversité, PPRI et Papi Var 1 et 2, suivi quantitatif et qualitatif de la nappe du Var, guide des bonnes pratiques de l'aménageur en zone à risques liés à l'eau, et aussi comité de pilotage du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », etc.

---

<sup>40</sup> Pour effectuer son calcul, le logiciel part de 2022 (date à laquelle le bilan est réalisé). Le scénario d'évolution est calculé à partir des facteurs d'émissions projetés par la Stratégie Nationale bas carbone (SNBC). L'outil a ainsi estimé que, si le quartier était construit en 2022, l'empreinte carbone moyenne de ses habitants rejoindrait la trajectoire de la SNBC en 2026.

<sup>41</sup> Le dossier présente bien un paragraphe intitulé « Bilan carbone », mais il ne consiste en rien en un bilan tel que défini par l'ADEME pour les ZAC :

<https://bilans-ges.ademe.fr/fr/accueil/contenu/index/page/collectivite%25C3%25A9%2Bterritoriale/siGras/0>

<sup>42</sup> Sans préciser toutefois la surface retenue.

<sup>43</sup> La meilleure faisabilité (niveau 3) est attribuée, dans l'étude de faisabilité, à l'énergie solaire.



L'analyse développée porte davantage sur les intentions que sur les résultats. L'absence de retour d'expérience concret de l'usage des référentiels mis en place à l'échelle de l'OIN<sup>44</sup> empêche d'être assuré de leur efficacité. L'Ae revient sur ce point au § 2.3.3.

### 2.3.2 Analyses coûts- avantages et autres spécificités des dossiers d'infrastructures de transport

Cette partie spécifique aux infrastructures de transport est, dans l'étude d'impact actualisée, ciblée sur les voiries internes à la Zac (en particulier le barreau Marcelin Allo) et renforcée par une étude de densification des constructions, à l'échelle de la métropole et de la Zac. Les coûts collectifs augmentent de 5,2 % avec le projet, en 2029 comme en 2035, par rapport au scénario de référence, du fait de l'augmentation du trafic induite par le projet et de ses conséquences sur les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques et le bruit. Les hypothèses de trafic sont ici fondées sur la création de 560 logements, les autres hypothèses étant écartées ; elles s'appuient également sur la création de trois échangeurs sur la RM6202bis dont la réalisation comme la localisation restent hypothétiques alors qu'elles sont fondamentales pour l'estimation des trafics futurs dans le secteur du projet. Elles ne prennent pas explicitement en compte les travaux projetés sur le chemin Marcelin Allo en amont du hameau afin de sécuriser le trafic entre le bourg de La Gaude et la RM6202bis.

*L'Ae recommande de préciser comment est pris en compte le trafic induit par la création de l'échangeur de la Baronne et par les travaux d'élargissement sur la partie amont du chemin Marcelin Allo, d'inclure ces éléments dans l'analyse coûts- avantages et d'en tirer les conclusions.*

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

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé de décrire les modalités de suivi de la mise en œuvre et de l'efficacité, et si besoin de reprise des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, à l'échelle du projet, du hameau et de l'OIN.*

Le dossier actualisé précise que, pour les mesures de la Zac en faveur de la biodiversité, un suivi écologique sera effectué 1, 3, 5 et 10 ans après leur réalisation, sans indiquer ce qui sera mis en œuvre en cas de constat d'insuccès. En ce qui concerne le bruit, il ne précise pas quelles mesures de suivi acoustique seront réalisées pour s'assurer du respect des exigences réglementaires (le dossier pourrait rappeler les mesures prévues dans le cadre des certifications poursuivies et si elles répondent à la réglementation). Aucun dispositif de recueil en continu et de traitement des observations des habitants et usagers de la Zac n'est prévu. La durée du suivi de l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation n'est pas cohérente avec la durée des incidences du projet qui est celle de vie de la Zac.

Aucun retour d'expérience de la mise en œuvre du référentiel Écovallée ou du CPAUPE d'une opération antérieure ou en cours (Meridia par exemple) ni de l'efficacité des contrôles ou suivis effectués n'est fourni. Ceci ne permet pas de rassurer le public sur la fiabilité des engagements avancés par la maîtrise d'ouvrage, d'autant plus que le CPAUPE ne relève que d'une obligation contractuelle et non réglementaire et que le référentiel Ecovallée ne s'impose pas. Si la dernière

---

<sup>44</sup> Etudes des déplacements, de l'artificialisation des sols, référentiel « Écovallée Qualité », modélisation de l'occupation des sols, stratégie territoriale biodiversité, guide pour la prise en compte de la biodiversité, PPRI et Papi(s) Var 1 et 2, suivi quantitatif et qualitatif de la nappe du Var, guide des bonnes pratiques de l'aménageur en zone à risques liés à l'eau, etc

version du référentiel Écovallée est insérée au dossier, ni l'objet ni les raisons de sa mise à jour ne sont identifiés.

***L'Ae recommande d'étendre le dispositif de suivi à l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, et à leur analyse, à l'échelle du projet, du hameau et de l'OIN et d'exposer les résultats des suivis mis en œuvre depuis la création de l'OIN, leur analyse et suites données.***

## **2.4 Evaluation des incidences Natura 2000**

*Rappel de l'avis Ae n°2021-43 : l'Ae avait recommandé, dès complétude des inventaires écologiques, de reprendre l'évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 de la Basse vallée du Var.*

L'évaluation (qui tient en quatre pages) a été complétée. Même si elle mentionne la présence de deux sites, « Vallons obscurs de Nice et de Sainte-Blaise », zone spéciale de conservation située à 2 km à l'est du projet, et « Basse vallée du Var », zone de protection spéciale située à 300 m à l'est, seule cette dernière fait l'objet d'une présentation et d'une analyse circonstanciées qui aboutissent à la conclusion d'absence d'incidences du projet sur le site<sup>45</sup>. Néanmoins, le dossier omet de présenter la zone spéciale de conservation « Préalpes de Grasse » n° FR 9301570, située à 4 km à l'ouest du projet et qui présente des enjeux importants pour les chauves-souris. Le dossier n'ayant pu déterminer complètement, au regard de ces espèces, la fonctionnalité du site du projet (territoire de déplacement, de chasse), il conviendra de fournir l'analyse des incidences du projet sur ce site Natura 2000, certaines espèces relevées dans l'état initial (Minoptère de Schreibers) présentant des capacités de vol<sup>46</sup> supérieures à la distance séparant le site du projet. La qualification des enjeux concernant ces espèces et des mesures les concernant devront prendre en compte cette analyse.

***L'Ae recommande d'analyser les impacts du projet sur le site Natura 2000 « Préalpes de Grasse », notamment en ce qui concerne les chauves-souris et le cas échéant, de mettre en place les mesures d'évitement, de réduction et si nécessaire de compensation.***

## **2.5 Résumé non technique**

Le résumé non technique, placé en tête de l'étude d'impact, est accessible, proportionné et abondamment illustré. Il rend compte du contenu de l'étude d'impact sauf pour les enjeux de biodiversité maintenant inventoriés dans l'étude actualisée qui n'ont pas fait l'objet d'une cartographie dans le résumé.

***L'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les recommandations du présent avis.***

<sup>45</sup> Il conviendra cependant de clarifier les mesures sur l'éclairage qui y sont mentionnées pour être en cohérence avec les mesures ERC énoncées par ailleurs.

<sup>46</sup> Etude de l'activité et des terrains de chasse exploités par le Minoptère de Schreibers en vue de sa conservation : « La distance moyenne entre les terrains de chasse et le gîte est de  $16,4 \pm 5,7$  km ( $n=43$ ) alors que le minimum observé se situe à 4,1 km pour une femelle allaitante suivie en 2006 ». [http://observatoire-mammiferes.fr/atlas/static/docs\\_life\\_chiro\\_2004-2008/Vincent\\_2007\\_Minsch\\_Suze%20la%20Rousse.pdf](http://observatoire-mammiferes.fr/atlas/static/docs_life_chiro_2004-2008/Vincent_2007_Minsch_Suze%20la%20Rousse.pdf)