

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

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

**04 AOUT 2000**

*Pour le préfet,  
Le Secrétaire Général  
SG 4522*



**Philippe LOOS**

----- Message transféré -----

**Sujet :** [INTERNET] Participation du Public par voie électronique au Projet de la ZAC de la Baronne et autres ...

**Date :** Tue, 21 Feb 2023 21:57:57 +0100

**De :** >

**Répondre à :**

**Pour :** [ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr)

**Copie à :**

Mesdames, Messieurs les instructeurs du dossier d'affaire de la ZAC de la Baronne du Cabinet de l'EPA ; ( Lettre Ouverte )

Je ne puis que déplorer votre projet dans sa globalité pour des raisons simples vous ne respectez pas le Tout-Vivant dans sa globalité, des études d'impacts ne sont pas finies, semblerait-il...

A l'heure où il ne faudrait pas polluer plus suivant la COP.21 ce projet envahissant en est un déni de justice et d'écologie car par celui-ci vous augmentez les coefficients dont celui de toutes les densités devenant négative pour le bien être, suivant vos projections...

Vous allez délocaliser un apiculteur bravo ! Et arracher des centaines d'arbres fruitiers et autres à croire que nous allons encore supprimer des terres fertiles cultivables, délocaliser des potentialité de productions alimentaires... Ainsi nous allons appauvrir nos productions locales et polluer plus encore et nous en

remettre au bon plaisir des chinois, des indiens ou espagnols que ce soient pour des médicaments, masques, fruits et légumes ...

Nous pensons que ne respectez pas le fait que nous avons choisi de vivre dans un milieu rural et que vous allez en faire une zone dortoir, à forte circulation par le fait que ce projet n'est pas le seul au regard des dits « 7 Projets Ecovallée ». 'Eco' serait un abus de langage sans raisonnement car les seuls bénéficiaires seront les promoteurs et industries du bâtiment qui n'habiteront pas dans nos lieux après les travaux dans cette ZAC et les autres depuis Carros jusqu'à St Laurent du var. La route de la Baronne sera encombrée tout comme le hameau où les places de stationnements et les largeurs de voiries seront plus qu'insuffisants aux vues des 560 logements et plus (850) avec ceux des MiN ... envisagés.

Mr le Maire nous confirme en cabinet que deux téléphériques un à St-Laurent et l'autre à la Gaude en liaison avec St Isidore seraient édifiés pour rejoindre les commerces de Lingotière mais où et comment, pourquoi faire un tel choix ? Nos anciens ont fait des ponts comme celui de Napoléon III et nous maintenant nous devrions laisser nos voitures mais sur quel parking seraient-il payant et suffisant ? Et donc des courses en caddys ... Pensez-vous aux anciens et handicapés ?...

**Pour traverser le Var deux ponts autoroutiers seraient plus utiles et judicieux si jumelés aux deux échangeurs un amont et en aval du hameaux de la Baronne pour sont contournement ... Vous allez prétexter le prix mais lorsque nous voyons la destruction du TNN et ACROPOLIS et l'ampleur du dossier ce n'est qu'une goutte d'eau qui pourrait serait compensée par un mariage de l'assiette en des embases des deux ponts en traversées où seraient incluses deux centrales hydroélectriques en soubassement qui produiraient assez d'électricité verte pour compenser à vie l'investissement et alléger les impôts des Gaudois, qu'en pensez-vous ? ...**

Nos deux derniers Maire ont fait la sourde oreille lors de ma proposition, certainement qu'ils sont dans l'attente du projet Hercule... cette casse de notre Service Public qu'est EDF... oui ou non ? ...

Vous instruisez un dossier par des réunions qui ne sont pas accessibles à tous les riverains de la Baronne sous prétexte de la pandémie et maintenant que l'isolement est suspendus vous continuez par internet écartant ainsi bien des explications et contestations c'est petit comme attitude de plus nous avons

constaté que les voies d'affichages sont furtives pour nous informer de la procédure de **participation du Public par voie électronique** jusqu'au 23 Fév.2023.

Sachez que vous continuez de travaillez sur un cadastre qui n'est pas à jour malgré les remarques faites auprès de Mr le Maire à plusieurs reprises et cela devant témoins...

Il semblerait que vous nous cachiez une problématique **d'égouts non adaptés aux projets voir possible sur-verse « station d'orchis...»...c'est fort de parfum vanillé dites-vous ? ...**

A noter que les plages de St. Laurent du Var sont interdites à la baignade à cause de cela faut-il encore que ces travaux rendent malades bien des baigneurs ?...

Des constructions seraient construites en zones inondables voir drainées mais le seront-elles en tenant compte des coefficients de la tempête Alex ?...

**A ce propos où est le document DICRIM révisé ?...**

Allez-vous y inclure tous les solutions alternatives à tous dégâts et pallier au manque d'eau en notre hameau pour tous ces gens qui seraient obligés de laisser mourir leurs futurs jardins en ces périodes pandémiques ?

Le corridor écologie Carte 15 stop en cul de sac, est-ce normal ?...

Vous comprendrez qu'en cette période de crise , d'inflation, de guerre, de pollutions aux vues de la Loi Crit'Air et des taxes carbone qu'un tel projet doit-être écarté, voir révisé.

Recevez ; mesdames, messieurs nos respectueuses salutations ;

[Redacted signature]

Nota : Copie pour infos à nos voisins et associations CAPRE.06

Pour ceux qui se pourvoient en Justice sachez que l'Union fait la Force à ma connaissance il y a trois partis en cours d'instruction qui devaient se rapprocher...

A l'attention de [REDACTED]

Nice,

Le 08 JUIN 2023

[REDACTED]

Je fais suite à votre mail du 21 février dernier, envoyé dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique concernant la réalisation de la zone d'aménagement concertée (ci-après ZAC) Le Hameau de La Baronne à La Gaude. Tout d'abord, je vous remercie de votre participation et contribution.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

### **1. Concernant le respect de la procédure réglementaire**

Vous me faites tout d'abord part de votre préoccupation concernant l'adaptation du projet au milieu dans lequel il s'insère.

D'un point de vue réglementaire, la ZAC Le Hameau de La Baronne est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale, dont l'objectif est d'identifier et évaluer les effets directs ou indirects du projet sur l'environnement. En cas d'impact négatif significatif, les mesures adéquates sont proposées afin d'éviter ces impacts, de les réduire ou bien de les compenser. En réalisant des diagnostics environnementaux et inventaires écologiques au plus tôt dans la conception, l'EPA s'assure que ces enjeux soient intégrés au mieux au sein du projet urbain. Ce travail itératif permet d'éviter ou de réduire au maximum l'impact du projet sur son environnement. Ces données sont ensuite intégrées à l'étude d'impact, soumise à l'avis de l'Autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (AE-IGEDD) et des collectivités associées. Les avis de l'AE-IGEDD et des collectivités sur le dossier d'étude d'impact étaient intégrés au dossier mis à disposition du public pendant la période de participation par voie électronique, publié et consultable sur le site de la préfecture.

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

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

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

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

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

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

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

La participation du public par voie électronique a été menée conformément à l'arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes n° 2022-1059, en date du 30 décembre 2022, et à l'avis relatif à ladite procédure de participation du 23 janvier 2023 au 23 février 2023. Elle a été annoncée 15 jours avant l'ouverture par voie de presse dans les journaux locaux de Nice Matin et Les Petites Affiches des Alpes Maritimes, et d'affichage sur site, en mairie de la commune de La Gaude, à la préfecture et au siège de l'EPA. L'ensemble des documents étaient téléchargeables sur le site de la préfecture, et le dossier papier était consultable à la préfecture sur demande, conformément à la législation.

L'EPA a mis en place de nombreuses études complètes et terminées, conformes à la réglementation en vigueur, que vous pouvez consulter dans le dossier de réalisation en ligne sur le site de la préfecture, afin de garantir l'adaptation du projet à l'environnement dans lequel il s'insère.

## **2. Concernant la densité et le respect de la ruralité**

Afin de répondre à vos craintes concernant la modification de votre lieu de vie, et notamment l'ajustement de la densité et le respect de la ruralité que vous évoquez, il convient de revenir sur l'historique ayant mené l'EPA à proposer un tel projet d'aménagement.



Trois études pré-opérationnelles lancées entre 2015 et 2018, ont permis d'envisager plusieurs scénarios de constructibilité, notamment celui prévoyant la création de 1 000 logements sur un secteur incluant le Hameau de La Baronne et celui de Sainte-Pétronille à Saint-Laurent-du-Var. Suite au souhait de la Commune de Saint-Laurent-du-Var d'opter plutôt pour une convention de PUP, les discussions entre l'EPA et la Commune de La Gaude autour d'un projet exclusivement sur La Baronne ont conduit à un programme réduit à environ 570 logements, adapté au contexte existant. Ainsi, la programmation de logements de la ZAC Le Hameau de La Baronne a été étudiée en prenant en considération plusieurs volets.

D'une part, la réalisation de ce programme permet de contribuer aux besoins de production de logements notamment sociaux sur la commune de La Gaude, actuellement carencée au titre de la loi SRU. En effet, le Plan Local de l'Habitat 2017-2022 fait état en 2015 d'un manque de 600 logements sociaux sur la commune. En conséquence, le PLUm impose dans les programmes de logements d'au moins 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ci-après SDP), un minimum de 30 % de locatif social. Le programme de la ZAC, qui ajoute à cet objectif 5 % supplémentaires soit en locatif social soit en accession sociale, permet de contribuer aux objectifs d'environ 200 logements, et ce en maintenant un contexte de mixité sociale, qui correspond également aux principes de la loi SRU.

D'autre part, l'ambition portée par l'EPA, et partagée par l'ensemble des partenaires, est de proposer un projet vertueux, qui s'intègre dans son environnement et conforte le hameau existant. Le nombre de logements et la densité proposée au projet urbain du hameau de La Baronne sont également issus des échanges réalisés dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC. A la suite des différents événements (réunions publiques, marche exploratoire, ateliers...) et des outils de participation du public mis en place, il est ressorti de cette procédure la volonté d'un projet cohérent avec le tissu existant, présentant des hauteurs bâties maîtrisées afin de concilier au mieux le nombre de logements et la préservation de l'identité du site. Eu égard à ces conclusions, la densité de la ZAC est cohérente avec celle des lotissements existants dans le hameau de La Baronne, à savoir 41 logements à l'hectare.

Le projet du Hameau de La Baronne permet ainsi de proposer une urbanisation qui assure une continuité avec le hameau existant et une préservation du paysage, répondant aux attentes des habitants actuels et à venir.

### **3. Concernant les infrastructures de voirie et les stationnements**

Vous m'interrogez sur l'impact des nouveaux logements sur la circulation, les infrastructures de voiries et les stationnements, notamment sur le risque d'encombrement de la route de La Baronne.

Je vous assure tout d'abord que les stationnements des futurs logements (habitants et visiteurs) seront intégrés dans les programmes immobiliers en partie privée, dans le respect du règlement du PLUm.

Ensuite, dans le cadre de l'étude d'impact actualisée de la ZAC, des études de circulation ont été menées à l'échelle du quartier et à une échelle plus large afin de s'assurer de la bonne intégration du projet et du trafic supplémentaire induit, dans le contexte existant.

L'étude de trafic permet de montrer que la ZAC Le Hameau de La Baronne pourrait engendrer un trafic supplémentaire de l'ordre de 1 300 véhicules/jour à l'horizon 2035, contre 1 400 véhicules/jour sans aménagements. Un nouveau barreau routier financé en partie par la ZAC permettra de dévier le trafic du cœur du hameau en assurant une nouvelle connexion en amont entre le chemin Marcellin Allo des coteaux et la RM 2209, à proximité du futur point d'échange.

Ce point d'échange, prévu par la Métropole sur le secteur de La Baronne, permettra un accès direct à la voie rapide et fait l'objet d'études en cours. Il a vocation à désengorger le trafic projeté sur la RM 2209 (dite route de La Baronne) et d'améliorer la situation initiale. La Métropole a lancé la phase de concertation en mars 2023. Je vous invite à vous tourner vers cette dernière afin de partager votre intérêt avec les services en charge du projet.

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

La première ambition de l'aménagement est de transformer le hameau en un centre urbain adapté capable de répondre aux défis du réchauffement climatique en créant une vie locale tant dans sa mobilité locale que par l'installation des services essentiels de proximité. L'EPA a à cœur de proposer un projet de « hameau à taille humaine » afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

#### **4. Concernant les usages agricoles**

Vous faites part de votre inquiétude à propos de la délocalisation et la perte de terres agricoles. Vous mentionnez la délocalisation d'un apiculteur et l'arrachage d'arbres fruitiers.

Il existe en effet trois exploitations qui sont situées, tout ou partie, au sein du périmètre d'étude : une exploitation maraîchère, un apiculteur « transhumant » et un arboriculteur/horticulteur. Ces trois exploitants ont d'ores et déjà affirmé leur volonté de vendre tout ou partie de leurs terrains, mettant fin aux pratiques agricoles sur ceux-ci. Il est important de rappeler qu'avec ou sans l'EPA, les trois propriétaires auraient vendu leurs terrains à des promoteurs sans projet d'ensemble et donc, ces incidences auraient eu lieu, sans doute avec des niveaux d'impacts plus forts.

Dans le cadre du projet d'ensemble, celui-ci fait l'objet d'une étude préalable agricole pour compenser la perte économique directe ou indirecte qu'engendre l'arrêt ou le déménagement des trois exploitations sur site. Cette compensation se fera via le financement d'actions en faveur de projets collectifs agricoles sur le territoire. Cette étude est soumise à l'instruction de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) afin de valider les actions portées par l'EPA pour la compensation de la perte de ces activités agricoles.



De plus, les arbres fruitiers présents sur les espaces de terrasses les plus pentus, qui constituent un héritage agricole valorisé, sont préservés de l'urbanisation suite aux remarques formulées lors de la concertation avec les habitants.

La ZAC permet d'accompagner une urbanisation d'ores et déjà autorisée sur ce secteur par les documents d'urbanisme et d'assurer la compensation de la perte économique des exploitations sur site par la réalisation d'un projet d'ensemble concerté.

### **5. Concernant la ressource en eau (assainissement, eaux usées, arrosages)**

Je tiens à vous rassurer quant à l'appréhension que vous exprimez au sujet de l'adaptation du réseau d'assainissement.

En effet, le programme des équipements publics (ci-après PEP) de la ZAC définit le maillage des futurs réseaux nécessaires à l'arrivée des nouvelles constructions afin d'assurer leur viabilisation. Un nouveau réseau secondaire spécifique d'assainissement sera réalisé par l'EPA dans le cadre de son programme des équipements publics. Il a été dimensionné au regard du programme de construction de la ZAC, et sera raccordé au réseau primaire le long de la RM 2209.

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

Un nouveau réservoir d'eau potable, équipement prévu, dimensionné et financé en partie par la ZAC, vient pourvoir aux besoins d'arrosage des espaces verts durant la période estivale, y compris pour l'arrosage des jardins, sujet que vous avez porté à notre attention, et ce en plus de répondre aux besoins engendrés par la réalisation de nouveaux logements et pour la sécurisation du secteur en approvisionnement en eau potable. Ainsi, l'impact de la ZAC du Hameau de La Baronne a bien été pris en compte dans les équipements.

### **6. Concernant les risques d'inondations**

Vous adressez une alarme fondée à propos de la gestion de la ressource en eau, notamment au vu des épisodes de sécheresses et de tempête qu'ont pu connaître le territoire. Or, le Hameau de La Baronne est en dehors de tout zonage d'aléa du plan de prévention du risque inondation, et par conséquent n'est donc pas soumis aux prescriptions réglementaires du PPRI.

En complément, par sa conception, le projet et sa conception hydraulique respecte la réglementation en vigueur et des mesures sont bien mises en œuvre afin de compenser les impacts liés à l'imperméabilisation nouvelle induite par le projet. De plus, au regard des événements météorologiques connus récemment dans la région, la gestion hydraulique a été volontairement renforcée : bien que la réglementation porte sur des dispositions pour des pluies d'une période de retour de 30 ans, une analyse du comportement des ouvrages projetés de protection des eaux a également été réalisée pour une période de retour centennale, donc

sur des pluies plus conséquentes, montrant que les débordements et le risque inondation ne sont pas aggravés en cas de pluies exceptionnelles, y compris la tempête Alex à laquelle vous faites référence.

Des aménagements seront notamment réalisés (bassin de rétention, noues de régulation, enrobés drainants, etc.) afin de minimiser l'impact des eaux de pluie et assurer un meilleur parcours de l'eau voire une meilleure infiltration dans les sols.

Le DICRIM, Document d'Information Communale sur les Risques Majeurs, informe sur les risques majeurs et la conduite à adopter pour réduire leurs conséquences. Il est consultable et téléchargeable sur le site internet de La Gaude. Pour toute information complémentaire, vous pouvez vous tourner vers la municipalité, en charge de ce document.

### **7. Concernant les corridors écologiques**

Le site n'est pas localisé au contact d'un réservoir de biodiversité ni d'un corridor fonctionnel. Il est en contact avec un réservoir de biodiversité à l'extrême nord, et avec l'emplacement choisi pour un nouveau corridor écologique dans le cadre du projet du MIN à l'est.

Pour toutes questions sur les corridors écologiques de la trame verte et bleue du PLUm qui se trouveraient en dehors du projet de ZAC du Hameau de La Baronne, vous pouvez vous tourner vers la Métropole Nice Côte d'Azur.

J'espère avoir répondu à vos interrogations et vous prie d'agréer, [REDACTED] l'expression de ma considération distinguée.

Par délégation,  
Le Directeur Général Adjoint,



Damien TEICHNER

----- Message transféré -----

**Sujet :**[INTERNET] **Objet :**Participation du public par voie électronique sur le projet de création de la ZAC de la Baronne à La Gaude (06)

**Date :**Wed, 22 Feb 2023 08:10:01 +0100

**De :** [REDACTED]

**Répondre à** [REDACTED]

**Pour :**DDTM /Participation du Public /ZAC e La BARONNE <[ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr)>

**Copie à :** [REDACTED]



L'assiette du projet est soumise aux inondations torrentielles.

Le nombre de logements est passé de 560 à 570 au détriment des commerces et des services de proximité.

Sachant qu'aux dernières nouvelles le projet du Nouveau MIN sur les parcelles jouxtant la ZAC qui nous occupe aujourd'hui, serait abandonné. Sachant également que les réseaux d'eau potable, des eaux usées, des Télécom et d'électricité étaient mutualisés avec ledit MIN, quelles sont les solutions pour répondre à ces incertitudes ?

Encore une fois, ce projet a été scindé afin d'éviter que l'Autorité Environnementale ne délivre un Avis unique, de fait le public n'est pas éclairé sur la totalité des impacts induits.

L'année 2022 a été l'année la plus chaude depuis les premiers relevés (1959): le changement climatique est incontestable et il ne fera pas marche arrière. Le déficit en eau est lui aussi une réalité et 2023 s'annonce pour notre département particulièrement préoccupant , les nappes ne se rechargent pas suffisamment. Quid de l'alimentation en eau potable de la ZAC ?

Certes nous avons besoin de logements, dont des logements sociaux, mais le nombre prévu est trop important. De plus cette ZAC s'edifiera sur des terres agricoles.

**BIODIVERSITE** -La zone est particulièrement riche :

-pas moins de 8 espèces d'oiseaux et de reptiles font l'objet d'un Plan National d'Actions (PNA).

-Quant aux chiroptères, elles sont elles aussi toutes protégées par un PNA.

-Le lézard ocellé est également couvert par un PNA. Sa présence est "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 des Données d'observation pour les reptiles. Or, le lézard ocellé fait l'objet d'un Plan National d'Actions et le projet se trouve dans son aire de répartition ; aussi le niveau d'enjeu de cette espèce doit être relevé. " (page 11 de l'Avis de la MRAe n`2022 - 92 du 22 décembre 2022).

Pour ces espèces, les enjeux vont de modérés à très fort.

-Destruction d'individus, d'habitats, de sites de nidifications, d'aires de nourrissage et de zones de chasse.

-Perte des fonctionnalités écologiques.

Le projet a des impacts très importants sur la biodiversité.

Nous notons que la MA2-Aménagement favorable d'un cabanon pour les chiroptères, est incompatible avec le stockage d'outils pour l'entretien des espaces verts. En effet les chauves-souris hibernent et ne doivent pas être dérangées pendant cette période, ni le reste de l'année d'ailleurs puisqu'elles dorment le jour et que les allers venus des jardiniers se feront de jour.

Quant à la MR12-Eviter les clôtures non perméables à la petite faune, il s'agit d'un vœu pieux : que ferez vous si cela n'est pas respecté ? Pour préserver la petite faune, il faut carrément imposer la pose d'un grillage ad hoc, comme vous avez décidé de ne pas éclairer les espaces verts structurants.

Nous déplorons que malgré les mesures d'évitement et de réduction, des effets résiduels de modérés à faibles persistent, obligeant à des mesures compensatoires.

Pour ce faire 3 sites ont été retenus, nous pensons qu'il s'agit des parcelles D1531, D963, D433, D433, D442 et C844 sur la commune de Gattieres. Ces parcelles étaient très certainement cultivées auparavant, reste à déterminer si elles ne sont pas polluées par l'emploi excessif de désherbants ou autres pesticides et si elles répondent de façon formelle aux critères requis.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, nous donnons un AVIS DÉFAVORABLE à ce projet.

La Gaude le 22 février 2023.



A l'attention de l'association [REDACTED]

Nice,

Le 08 JUIN 2023

[REDACTED]

Je fais suite à votre mail du 22 février dernier, envoyé dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique concernant la réalisation de la zone d'aménagement concertée (ci-après ZAC) Le Hameau de La Baronne. Tout d'abord, je vous remercie de votre participation et votre contribution.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

### **1. A propos du risque inondation**

Vous partagez votre inquiétude concernant la possibilité d'inondations torrentielles sur l'assiette du projet.

Je tiens à vous rassurer : aucune construction n'est faite sur une zone inondable au titre du plan de prévention des risques d'inondation. En effet, le hameau de La Baronne est en dehors de tout zonage d'aléa du plan de prévention du risque inondation, et par conséquent n'est donc pas soumis aux prescriptions réglementaires du PPRi.

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

Pour autant, des aménagements ont été réalisés (bassin de rétention, noues de régulation, enrobés drainants, etc.) afin de minimiser l'impact des eaux de pluie et d'assurer une meilleure gestion du parcours de l'eau, voire une meilleure infiltration dans les sols.



En application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, le projet d'aménagement fait l'objet d'un dossier dit « loi sur l'eau » qui a pour objet de définir la stratégie et le schéma hydraulique de la ZAC, et ce dans un souci de gestion des nouvelles surfaces imperméabilisées et de non-aggravation du risque.

Ce dossier fait l'objet d'une instruction de la part de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

## **2. Alimentation en eau potable**

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

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

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

Compte tenu de ces éléments, REA s'engage à assurer une desserte suffisante pour la ZAC, tout en sécurisant l'approvisionnement vis-à-vis de l'épisode exceptionnel de sécheresse de 2022 qui est actuellement étudié. Plus largement, grâce à la requalification du réseau actuel, l'ensemble du secteur profitera d'un accès à la ressource suffisant pour répondre aux besoins futurs, sans générer d'impact sur le débit des logements existants.

## **3. Concernant la programmation du projet**

Vous exprimez votre crainte sur l'équilibre du projet, notamment sur la programmation envisagée et définie dans le dossier mis à votre disposition, entre la proportion de logements et l'offre de services de proximité.

La densité de la ZAC est cohérente avec celle des lotissements existants dans le hameau de La Baronne, à savoir 41 logements à l'hectare.

Le programme prévoit 41 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ci-après SDP) pour le développement de logements, et 1 500 m<sup>2</sup> de SDP sont consacrés à fournir aux habitants des services de proximité et commerces afin d'animer le hameau et répondre aux besoins induits par l'arrivée de nouveaux usagers. Par ailleurs, 2 600 m<sup>2</sup> de SDP sont consacrés à l'implantation d'équipements publics, dont l'agrandissement de l'école maternelle.

L'ambition portée par l'EPA, et partagée par l'ensemble des partenaires, est de proposer un projet vertueux, qui s'intègre dans son environnement et conforte le hameau existant. Le nombre de logements et la densité proposée au projet urbain du hameau de La Baronne sont également issus des échanges réalisés dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC. A la suite des différents évènements (réunions publiques, marche exploratoire, ateliers...) et des outils de participation du public mis en place, il est ressorti de cette procédure la volonté d'un projet cohérent avec le tissu existant, présentant des hauteurs bâties maîtrisées afin de concilier au mieux le nombre de logements et la préservation de l'identité du site.

#### **4. Concernant les réseaux et leur mutualisation avec le MIN**

De manière générale, le projet du MIN de La Baronne à La Gaude, comme de nombreux autres projets à proximité, est pris en compte et ses effets cumulés analysés au sein de l'évaluation environnementale de la ZAC Le Hameau de La Baronne. Il est également soumis à sa propre évaluation environnementale.

La Métropole a approuvé, par la délibération du 27 mars 2023, la résiliation du contrat de partenariat relatif à la création de la plate-forme agroalimentaire et horticole de la Baronne, à La Gaude, conclu avec la société dédiée dénommée « Société du Nouveau MIN d'Azur » (SNMA).

Les différentes hypothèses quant au devenir du nouveau MIN ne remettent pas en cause l'aménagement de la ZAC Le Hameau de La Baronne.

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

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

La réalisation de la ZAC n'est donc pas dépendante de la réalisation du MIN et inversement.

## 5. Concernant la consommation d'espaces agricoles

Vous faites part de votre préoccupation à propos de la perte de terres agricoles.

Tout d'abord, il convient de rappeler que l'intervention de l'EPA fait suite à un contexte déjà existant sur La Baronne. En effet, le site de La Baronne a toujours été constructible et catégorisé en zone pavillonnaire. Le PLU communal, approuvé en 2013, a ensuite passé le site en zone U, augmentant ainsi les droits à construire sur les parcelles.

Il est donc important de souligner qu'avec ou sans l'EPA, les propriétaires peuvent vendre leurs terrains à des promoteurs sans projet d'ensemble, dans la mesure où le secteur du hameau est ouvert à l'urbanisation, et que le projet est voulu à maîtrise foncière partielle, ou à participation : il est proposé aux propriétaires au sein de la ZAC de céder leur foncier directement à des promoteurs immobiliers, dans le respect des règles définies par l'EPA, conformément au plan guide du maître d'œuvre urbain de la ZAC.

Il existe trois exploitations situées, tout ou partie, au sein du périmètre d'étude : une exploitation maraîchère, un apiculteur « transhumant » et un arboriculteur/horticulteur. Ces trois exploitants ont d'ores et déjà affirmé leur volonté de vendre tout ou partie de leurs terrains, mettant fin aux pratiques agricoles sur ceux-ci.

Par ailleurs, dans le cadre du projet d'ensemble, celui-ci fait l'objet d'une étude préalable agricole pour compenser la perte économique des activités agricoles directe ou indirecte qu'engendre l'arrêt ou le déménagement des trois exploitations sur site. Cette compensation se fera via le financement d'actions en faveur de projets collectifs agricoles sur le territoire. Cette étude est soumise à l'instruction de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) afin de valider les actions portées par l'EPA pour la compensation de la perte de ces activités agricoles. Cette dernière, saisie par l'EPA le 20 mars dernier, a examiné le dossier en date du 12 avril 2023 et a émis un avis favorable confirmé par le courrier du préfet en date du 18 avril. Comme prévu par ce dernier, l'EPA fera un retour dans les 6 mois pour des précisions sur les mesures de compensation collective et les 18 mois pour la réalité de la mise en place de ces mesures.

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

La ZAC permet d'accompagner une urbanisation d'ores et déjà autorisée sur ce secteur par les documents d'urbanisme et d'assurer la compensation de la perte économique des exploitations sur site par la réalisation d'un projet d'ensemble concerté.



## 6. Concernant la biodiversité

Vous mentionnez la richesse de la biodiversité sur site et citez l'évaluation environnementale de la ZAC, notamment la recommandation n° 5 de l'autorité environnementale, qui recommande de relever le niveau d'enjeu du lézard ocellé.

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

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

Un travail itératif avec les écologues et la maîtrise d'œuvre de la ZAC a permis de s'appuyer sur le diagnostic et l'évaluation des impacts du projet pour proposer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation inscrites au plus tôt dans la conception urbaine. Ces données sont accessibles dans le dossier d'étude d'impact, complété par le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable, mis à disposition dans le cadre de la participation du public par voie électronique. Il est indiqué dans ce mémoire :

« Concernant le Lézard ocellé, les études conduites permettent de conclure que cette espèce n'est plus présente sur la zone d'étude et donc sur le site d'emprise du projet. Le résultat de l'expertise exprime la situation actuelle sur le site (qui est par ailleurs la même que celle formulée pour le site étudié pour le futur MIN). Les habitats naturels et semi-naturels, contraints par ailleurs par le contexte du site (isolement, perturbations), sont évalués comme n'étant plus favorables à l'espèce. L'absence de projet ne rendrait pas le site plus favorable à cette espèce. Aussi, malgré un enjeu évalué comme très fort pour cette espèce à l'échelle de la plaine du Var, l'écologue maintient son évaluation comme faible à l'échelle de la zone d'étude.

Concernant l'observation de 2017 près de la déchetterie, la station a été déjà historiquement connue et elle est bien reprise dans l'étude d'impact (p.51 de l'annexe 2). L'absence de milieux favorables à l'espèce sur la zone d'étude et les ruptures de fonctionnalité avec des milieux plus favorables à l'extérieur de la zone d'étude, ne permettent pas d'augmenter les potentialités de présence de l'espèce ».

Concernant la mesure MA2 – Aménagement favorable d'un cabanon pour les chiroptères, le travail d'aménagement sera réalisé sur la proposition d'un chiroptérologue après visite du bâti et prise en compte des nécessités pour le stockage des outils, et seront considérés en particulier l'isolation, l'assombrissement, la pose de faux volets, etc. l'accès pour les chauves-souris et la restriction d'accès pour les indésirables (chats, ...). Un petit panneau d'information pourra également être disposé sur le bâtiment et à sa proximité afin d'informer les riverains de la raison de sa présence et de la nécessité d'éviter le dérangement autour du bâtiment.

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

Ainsi, pour répondre à vos remarques, le double usage du cabanon sera bien pris en compte dans son aménagement afin de veiller à l'adapter.

Concernant la mesure MR12 – éviter les clôtures non perméables à la petite faune, cette mesure est indiquée dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, et fera l'objet d'un rapport de suivi par l'écologue.

Les impacts du projet au regard de ces enjeux identifiés pour les différentes espèces nécessitent la mise en place de mesures d'évitement, et/ou de réduction, et/ou d'accompagnement, voire de compensation. Ce sont les mesures dites « ERC », qui sont mentionnées dans l'étude d'impact actualisée. Ces mesures sont proposées par les écologues, ce qui permet de garantir leur efficacité vis-à-vis des enjeux identifiés. Tout au long de la conception du projet d'aménagement, des échanges entre les écologues et la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC ont permis d'intégrer ces mesures dans la définition des aménagements de la ZAC, ainsi que dans le cahier des prescriptions aux projets immobiliers. La recherche prioritaire de mesures d'évitement et de réduction n'a pas permis d'éliminer toutes les incidences, on parle alors d'impacts résiduels. Des mesures de compensation sont alors proposées, en conformité avec le déroulement de la séquence ERC. Le recours à des mesures de compensation permet dans le cas du projet du Hameau de mener des mesures en faveur de la biodiversité plus viables, de compenser les effets résiduels du projet et de participer à l'amélioration de l'état de conservation à l'échelle locale des espèces patrimoniales significativement impactées, permettant de développer des espaces favorables à la biodiversité sur des parcelles dédiées et à distance des habitations.

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

J'espère avoir répondu à vos interrogations et vous prie d'agréer, [REDACTED]  
l'expression de ma considération distinguée.

Par délégation,  
Le Directeur Général Adjoint,

Damien TEICHNER



----- Message transféré -----

**Sujet :**[INTERNET] ZAC du hameau de la baronne : notre avis

**Date :**Mon, 13 Feb 2023 20:30:06 +0100

**De :**> [REDACTED]

**Répondre à :** [REDACTED]

**Pour :**[ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr)

[REDACTED]

Au vu de la consultation que nous avons faite sur le site de la préfecture concernant la ZAC du hameau de la Baronne, hameau où nous habitons depuis [REDACTED] nous vous faisons part de notre étonnement (encore une fois) des avis énoncés :

1/ d'un point de vue impact au niveau de la pollution de l'air : il va falloir nous expliquer comment au bas mot et à minima 560 logements à venir ne vont rien impacter.

En effet, 560 logements multiplié par 2 (pas besoin d'être un génie et d'avoir une calculatrice pour cela), soit 1 120 véhicules, voire 1 400 si l'on ajoute plus de 2 véhicules par logement pour 1/4, comment ce nombre supplémentaire de véhicules qui va graviter autour de chez nous au [REDACTED] va faire baisser l'impact de la pollution de l'air ???

2/ l'impact acoustique : le va et vient de 1 400 véhicules environ le long de chez nous et même devant chez nous (route de l'école de la baronne) va lui aussi faire diminuer le bruit... Venez déjà chez nous dans notre jardin aux heures de pointe et on en reparle. A cet effet, nous vous rappelons que nous avons en notre possession des lettres d'élus (Maire de La Gaude et Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur) qui nous accordent le droit à la pose de triple vitrage par vos soins pour notre habitation suite à l'évolution des infrastructures routières.

3/ l'impact sur l'eau : à l'heure actuelle nous avons déjà bien du mal à avoir une pression normale, alors avec autant de constructions, il va nous rester quoi, un goutte à goutte (c'est déjà presque le cas dans certaines villas du haut de notre lotissement !).

Vous comprendrez que nous ne pouvons instamment pas accepter de nous faire dégrader notre cadre de vie et même à terme dévaloriser nos biens immobiliers, achetés grâce à notre labeur et au fait que nous passons de longues années à payer un crédit.

A cet effet, nous nous permettons de vous rappeler notre précédente remarque que nous nous opposons fermement à ce que les trois immeubles prévus à la place des biens [REDACTED] dépassent les 2 étages.

Enfin nous nous gardons tout droit de saisir les autorités compétentes pour défendre nos intérêts et notre cadre de vie.

Vous en souhaitant bonne réception,  
Sincères salutations.

[REDACTED]

A l'attention de [REDACTED]  
et [REDACTED]

Nice,

Le 08 JUIN 2023

[REDACTED]

Je fais suite à votre mail du 13 février dernier, envoyé dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique concernant la réalisation de la ZAC Le Hameau de La Baronne. Tout d'abord, je vous remercie de votre participation et contribution.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

### **1. Le bruit et la qualité de l'air**

Vous interrogez les conclusions portées à l'étude d'impact actualisée de la ZAC Le Hameau de La Baronne concernant le bruit et la qualité de l'air. En effet, vous faites part de votre étonnement quant à la baisse de l'impact de la pollution de l'air au regard du programme de construction porté par la ZAC, et aux impacts sur le confort acoustique.

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

L'étude d'impact actualisée ne conclut pas que la ZAC va faire baisser les impacts sur la pollution de l'air et l'ambiance sonore, mais que les impacts sur ces derniers sont considérés comme faibles et ne générant pas de mesures spécifiques au regard de la réglementation.

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

Les études air et santé, mises à jour dans l'étude d'impact actualisée et spécifiée en annexe 5 de cette dernière, ont été réalisées en lien avec les études de trafic routier.

L'étude des impacts du projet montre que la ZAC induit une hausse globale de 2 % à 8 % des émissions de polluants liées au trafic sur l'ensemble du domaine d'étude. Par ailleurs, à l'horizon 2035 après réalisation de la ZAC, les Excès de Risques Individuels (à savoir la probabilité supplémentaire qu'un individu développe un effet associé à une pollution, par comparaison à un sujet non exposé) sont inférieurs à  $10^{-5}$  et ce tous polluants confondus. En dessous de cette valeur, les risques sont considérés comme non préoccupants, et ne nécessitant pas de mettre en place des mesures particulières. Il est à souligner que l'étude d'impact précise que la qualité de l'air actuelle, sans ZAC, dans le secteur est déjà qualifiée en niveau moyen. De ce fait « *le projet ne conduit pas à passer d'une situation dite sans risque à une situation dite à risque* » (page 281 de l'étude d'impact actualisée).

De plus, la modélisation acoustique de la situation actuelle a permis de calculer la contribution sonore des principales infrastructures existantes, afin de définir le niveau de bruit ambiant. Les résultats de ces calculs ont permis de montrer que toute la zone d'étude est considérée comme faisant partie d'une ambiance sonore de type modérée, à l'exception du premier front de bâtiments situé le long de la RM 2209 qui se caractérise par une situation plus exposée au bruit. L'évaluation des impacts liés à l'arrivée des nouveaux habitants et la réalisation de nouvelles infrastructures, conclut à une augmentation des niveaux de bruit sur les bâtiments préexistants, sans pour autant dépasser les objectifs acoustiques réglementaires (< 2 dB(A) avec dépassement de seuil). De ce fait, aucune mesure d'isolation n'est nécessaire.

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

## **2. Impacts du projet sur l'approvisionnement en eau potable**

Vous faites part de votre inquiétude quant aux conséquences du projet du hameau de La Baronne et de la construction de nouveaux logements sur votre approvisionnement en eau potable, dont, comme vous le soulignez, le débit actuel est faible.

Je vous confirme que la ZAC n'aggraverait pas le réseau d'adduction en eau potable actuel, et n'aura donc pas d'impact sur votre débit. En effet, les futures constructions ne seront pas raccordées au réseau existant, et ce même provisoirement. REA devra donc réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'alimentation de la ZAC en amont des premières livraisons. Par ailleurs, afin d'approvisionner les futurs logements de la ZAC en eau potable, mais aussi pour sécuriser le secteur à terme, il est prévu la réalisation d'un nouveau réservoir d'eau potable au nord de la ZAC, ainsi que le déploiement d'un nouveau réseau primaire. Ces ouvrages, dont la Régie Eau d'Azur (ci-après REA) en a la maîtrise d'ouvrage, ont pour objectif, notamment, de répondre aux besoins d'alimentation en eau potable de la ZAC.

### 3. Dégradation du cadre de vie et cohabitation avec les projets immobiliers

J'entends vos préoccupations quant au changement de votre cadre de vie et aux changements qu'un programme immobilier peut engendrer aux droits de votre propriété, et je tiens rassurer sur ces points.

Concernant votre demande sur la hauteur des bâtiments qui pourraient se réaliser en face de votre maison, je tiens à vous préciser tout d'abord que la hauteur maximale autorisée pour les futures constructions s'inscrit dans une logique de programmation globale de la ZAC allant des petits collectifs aux maisons groupées, d'une hauteur moyenne de R+2 avec ponctuellement du R+1 et du R+2+attique, à des emplacements qui le justifient.

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

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

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

De plus, comme tout projet d'aménagement, la réalisation de la ZAC et par conséquent l'arrivée de nouveaux habitants va engendrer des changements au regard du contexte que vous vivez actuellement sur La Baronne. Toutefois, en proposant la réalisation d'espaces publics structurants et de qualité (des placettes, des cheminements doux, un grand parc paysager), le développement de nouveaux équipements publics (agrandissement de l'école, service communal), et l'implantation de commerces et services de proximité qui font aujourd'hui défaut, le projet urbain a vocation à structurer le quartier existant par des aménagements qui s'adresseront à terme à tous les habitants, qu'ils soient actuels ou futurs. Avec l'arrivée des futurs logements, et compte tenu des évolutions du trafic à venir dans le quartier, les voies existantes seront améliorées et sécurisées (création de trottoirs, passage en sens unique), la vitesse limitée et un maillage de cheminements sera créé pour favoriser les déplacements doux internes au quartier.

Ces interventions sont indispensables avec l'arrivée de nouveaux habitants, elles contribuent à mieux organiser les futures constructions et bénéficieront à tous les usagers à terme.

J'espère avoir répondu à vos interrogations et vous prie d'agréer, [REDACTED]  
l'expression de ma considération distinguée.

Par déléation,  
Le Directeur Général Adjoint,



Damien TEICHNER



**Caroline Daumin**

---

**De:** [REDACTED]  
**Envoyé:** vendredi 10 février 2023 19:47  
**À:** ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr  
**Objet:** [INTERNET] Hameau de la baronne

Bonjour , au vu des rapports médiatiques justifiés sur l'état de notre planète est-il bien raisonnable de réduire cette verdure par du goudron et du béton ??

A l'attention de [REDACTED]

Nice,

Le 08 JUIN 2023

[REDACTED]

Je fais suite à votre mail du 10 février dernier, envoyé dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique concernant la réalisation de la zone d'aménagement concertée (ci-après ZAC) Le Hameau de La Baronne, dans lequel nous m'interrogez sur la pertinence de la réalisation du projet d'aménagement sur le secteur de La Baronne, du fait notamment que le site soit considéré comme un espace naturel, accueillant un patrimoine paysager à préserver.

Tout d'abord, la réalisation du projet d'aménagement du hameau de La Baronne, dont l'EPA Nice Écovallée est le maître d'ouvrage, fait suite à un contexte spécifique d'un secteur identifié depuis plusieurs années comme stratégique pour le développement de la commune de La Gaude et la réalisation de logements dont sociaux.

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

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

Le PLU communal classe alors le quartier en zone urbanisable (zonage UB2) avec une constructibilité augmentée, impulsant ainsi une vraie dynamique immobilière, qui entraîne une succession de dépôts de permis de construire pour la réalisation de logements sous forme de collectifs. L'ensemble de ces permis de construire pouvaient atteindre alors jusqu'à 1 000 logements dans un contexte pavillonnaire. Cependant, il a été vite identifié une insuffisance des infrastructures et d'équipements publics (réseau d'eau potable, voirie, ...) au vu du nombre de logements pouvant être réalisés. Par ailleurs, l'émergence de tous ces projets immobiliers importants sur le secteur, sans mise en cohérence d'ensemble et impactant de grandes unités foncières, ne permettait pas d'assurer la réalisation d'un projet harmonieux et de qualité, d'un point de vue architectural, paysager, urbain et environnemental, prenant en considération le contexte du site.

La ZAC Le Hameau de La Baronne a vocation à répondre à un besoin de production de logements, notamment des logements sociaux, sur la commune de La Gaude. En effet, la commune est actuellement carencée au titre de la loi SRU. Le Plan Local de l'Habitat 2017-2022 fait état en 2015 d'un manque de 600 logements sociaux sur la commune. En conséquence, le PLUm impose dans les programmes de logements d'au moins 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ci-après SDP), un minimum de 30 % de locatif social. Le programme de la ZAC, qui ajoute à cet objectif 5 % supplémentaires soit en locatif social soit en accession sociale, permet de contribuer aux objectifs d'environ 200 logements, et ce en maintenant un contexte de mixité sociale, qui correspond également aux principes de la loi SRU.

Ainsi, l'outil de la ZAC est un moyen pertinent pour accompagner une urbanisation d'ores et déjà autorisée sur ce secteur par les documents d'urbanisme, et pour assurer la réalisation d'un projet d'ensemble qui anticipe tous les besoins futurs induits par un programme global de logements. En effet, l'outil de la ZAC est assujéti à une évaluation environnementale, mise à jour au stade d'avance du projet d'aménagement, ainsi qu'à un diagnostic écologique. Ce sont des procédures réglementaires environnementales rigoureuses, que l'EPA prend soin de porter, et qui permettent d'assurer le bon respect des mesures ERC, à savoir éviter, réduire et/ou compenser les impacts du projet d'aménagement d'ensemble sur son environnement. Il faut souligner que ces procédures ne sont pas exigées dans le cadre des projets d'aménagement individuels.

Au-delà du respect réglementaire, le respect de l'environnement et de la biodiversité est au cœur des préoccupations de l'EPA sur l'ensemble des projets qu'il porte. Le référentiel Ecovallée Qualité, créé par l'EPA, est appliqué sur l'ensemble des projets portés par l'EPA est également imposé sur les projets immobiliers situés dans l'OIN par le biais du PLUm, porte des ambitions fortes dès la conception urbaines et les concrétise sur les projets immobiliers.

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

J'espère avoir répondu à vos interrogations et vous prie d'agréer [REDACTED] l'expression de ma considération distinguée.

Par délégation,  
Le Directeur Général Adjoint,

Damien TEICHNER

----- Message transféré -----

**Sujet :** [INTERNET] contre ce projet d'étalement urbain qui n'est pas assez dense !

**Date :** Mon, 20 Feb 2023 11:07:44 +0100

**De :** >

**Répondre à**

**Pour :** [ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr)

Bonjour, ce secteur représente un des derniers secteurs d'étalement urbain disponible avant la loi ZAN dans le 06. Pourtant le projet ne prévoit de réaliser que 560 logements, sur 14 hectares, soit une densité minimale de 40 logements à l'hectare ! Vu sa bonne position il faut absolument augmenter ce nombre afin de ne pas compromettre le développement futur du territoire. Le manque de logements est criant notamment sur la vallée du var, on ne peut pas louper cette opportunité pour loger plus de monde. Il faudrait au minimum 1 000 logements créés, et la part de logement locatif social devrait être de 50% minimum, avec en plus 20% d'accession sociale à la propriété (BRS!), On ne peut plus gacher l'espace de la sorte.

Merci de prendre en considération mon avis !

A l'attention de [REDACTED]

Nice,

Le 08 JUIN 2023

[REDACTED]

Je fais suite à votre mail du 13 février dernier, envoyé dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique concernant la réalisation de la ZAC Le Hameau de La Baronne. Tout d'abord, je vous remercie de votre participation et contribution.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, les éléments de réponse aux thématiques que vous abordez dans votre mail :

#### **1. Le bruit et la qualité de l'air**

Vous interrogez les conclusions portées à l'étude d'impact actualisée de la ZAC Le Hameau de La Baronne concernant le bruit et la qualité de l'air. En effet, vous faites part de votre étonnement quant à la baisse de l'impact de la pollution de l'air au regard du programme de construction porté par la ZAC, et aux impacts sur le confort acoustique.

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

L'étude d'impact actualisée ne conclut pas que la ZAC va faire baisser les impacts sur la pollution de l'air et l'ambiance sonore, mais que les impacts sur ces derniers sont considérés comme faibles et ne générant pas de mesures spécifiques au regard de la réglementation.

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



Les études air et santé, mises à jour dans l'étude d'impact actualisée et spécifiée en annexe 5 de cette dernière, ont été réalisées en lien avec les études de trafic routier.

L'étude des impacts du projet montre que la ZAC induit une hausse globale de 2 % à 8 % des émissions de polluants liées au trafic sur l'ensemble du domaine d'étude. Par ailleurs, à l'horizon 2035 après réalisation de la ZAC, les Excès de Risques Individuels (à savoir la probabilité supplémentaire qu'un individu développe un effet associé à une pollution, par comparaison à un sujet non exposé) sont inférieurs à  $10^{-5}$  et ce tous polluants confondus. En dessous de cette valeur, les risques sont considérés comme non préoccupants, et ne nécessitant pas de mettre en place des mesures particulières. Il est à souligner que l'étude d'impact précise que la qualité de l'air actuelle, sans ZAC, dans le secteur est déjà qualifiée en niveau moyen. De ce fait « *le projet ne conduit pas à passer d'une situation dite sans risque à une situation dite à risque* » (page 281 de l'étude d'impact actualisée).

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

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

## **2. Impacts du projet sur l'approvisionnement en eau potable**

Vous faites part de votre inquiétude quant aux conséquences du projet du Hameau de La Baronne et de la construction de nouveaux logements sur votre approvisionnement en eau potable, dont, comme vous le soulignez, le débit actuel est faible.

Je vous confirme que la ZAC n'aggraverait pas le réseau d'adduction en eau potable actuel, et n'aura donc pas d'impact sur votre débit. En effet, les futures constructions ne seront pas raccordées au réseau existant, et ce même provisoirement. REA devra donc réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'alimentation de la ZAC en amont des premières livraisons. Par ailleurs, afin d'approvisionner les futurs logements de la ZAC en eau potable, mais aussi pour sécuriser le secteur à terme, il est prévu la réalisation d'un nouveau réservoir d'eau potable au nord de la ZAC, ainsi que le déploiement d'un nouveau réseau primaire. Ces ouvrages, dont la Régie Eau d'Azur (ci-après REA) en a la maîtrise d'ouvrage, ont pour objectif, notamment, de répondre aux besoins d'alimentation en eau potable de la ZAC.

### 3. Dégradation du cadre de vie et cohabitation avec les projets immobiliers

J'entends vos préoccupations quant au changement de votre cadre de vie et aux changements qu'un programme immobilier peut engendrer aux droits de votre propriété, et je tiens à rassurer sur ces points.

Concernant votre demande sur la hauteur des bâtiments qui pourraient se réaliser en face de votre maison, je tiens à vous préciser tout d'abord que la hauteur maximale autorisée pour les futures constructions s'inscrit dans une logique de programmation globale de la ZAC allant des petits collectifs aux maisons groupées, d'une hauteur moyenne de R+2 avec ponctuellement du R+1 et du R+2+attique, à des emplacements qui le justifient.

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

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

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

De plus, comme tout projet d'aménagement, la réalisation de la ZAC et par conséquent l'arrivée de nouveaux habitants va engendrer des changements au regard du contexte que vous vivez actuellement sur La Baronne. Toutefois, en proposant la réalisation d'espaces publics structurants et de qualité (des placettes, des cheminements doux, un grand parc paysager), le développement de nouveaux équipements publics (agrandissement de l'école, service communal), et l'implantation de commerces et services de proximité qui font aujourd'hui défaut, le projet urbain a vocation à structurer le quartier existant par des aménagements qui s'adresseront à terme à tous les habitants, qu'ils soient actuels ou futurs. Avec l'arrivée des futurs logements, et compte tenu des évolutions du trafic à venir dans le quartier, les voies existantes seront améliorées et sécurisées (création de trottoirs, passage en sens unique), la vitesse limitée et un maillage de cheminements sera créé pour favoriser les déplacements doux internes au quartier.

Ces interventions sont indispensables avec l'arrivée de nouveaux habitants, elles contribuent à mieux organiser les futures constructions et bénéficieront à tous les usagers à terme.

J'espère avoir répondu à vos interrogations et vous prie d'agréer, [REDACTED] l'expression de ma considération distinguée.



Par délégation,  
Le Directeur Général Adjoint,

Damien TEICHNER