



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

*Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du Logement
de Provence-Alpes-Côte d'Azur*

*Service biodiversité, eau et paysages
Unité sites, paysages et impacts*

Pôle évaluation environnementale des projets

Adresse du site :

CS 80065

Allée Louis Philibert

13182 Aix-en-Provence-cédex 5

Nos réf. : SBEP-Uspi-Eep N° 2014-205

Vos réf. : votre saisine en date du 6/02/2014

(affaire suivie par M. CLOITRE pour la DDTM06 et

P. BOUTEFOY pour NCA Métropole)

Affaire suivie par : Delphine MARIELLE

Courriel : delphine.marielle@developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 04 42 66 65 65

Aix en Provence, le 11 avril 2014

La Directrice Régionale

à

- Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes
06286 Nice

- Monsieur le Président de Nice Côte d'Azur
à l'attention du Directeur général de routes
Direction de la stratégie et de la voirie
405, promenade des Anglais
06000 Nice

Avis unique de l'autorité environnementale relatif au projet d'aménagement de la ZAC de la Saoga, défrichage et voie d'accès à Saint-Blaise (06)

Garance n°526

Dossier : aménagement de la ZAC de la Saoga, défrichage et voie d'accès

Maîtres d'ouvrage : NEXITY et NCA

Situé sur le territoire de : Saint-Blaise (06)

Date de réception du dossier par l'autorité environnementale : 11/02/2014 date de départ du délai de deux mois pour formuler l'avis de l'Autorité environnementale

Table des matières

1. Contexte juridique.....	3
1.1. Procédures relatives au projet.....	3
1.2. Avis de l'autorité environnementale.....	4
2. Présentation du dossier.....	4
2.1. Contexte et historique du projet.....	4
2.2. Objectifs du projet.....	5
2.3. Consistance du projet.....	6
2.4. Gouvernance et concertation.....	6
2.5. Cadrage préalable.....	6
3. Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	7
4. Analyse du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le projet.....	8
4.1. Contenu général.....	8
4.2. État initial et identification des enjeux environnementaux du territoire.....	9
4.3. Présentation et justification du projet.....	10
4.4. Analyse des effets du projet sur l'environnement.....	12
4.5. Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.....	13
4.6. Impacts globaux du programme.....	13
4.7. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et autres plans et programmes concernés.....	13
4.8. Mesures pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les impacts et modalités de leur suivi.....	14
4.9. Analyse des méthodes.....	15
4.10. Résumé non technique de l'étude d'impact.....	15
5. Conclusion.....	16

1. Contexte juridique

1.1. Procédures relatives au projet

Le projet de ZAC de la Saoga, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et/ou de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement. Il entre dans le champ de l'étude d'impact au titre des rubriques suivantes du tableau annexe de l'article R122-2 :

- rubrique 51 a) - Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier et portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et inférieure à 25 hectares ;
- Rubrique 6 d) - Toutes routes d'une longueur inférieure à 3 kilomètres.

Le projet relevant du cas par cas pour ces rubriques, les maîtres d'ouvrage ont, conformément à l'article R122-3 du code de l'environnement, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement deux demandes d'examen au cas par cas :

- Nice Côte d'Azur Métropole, pour le projet d'élargissement du col de l'Olivier en septembre 2012 ;
- Nexity Foncier Conseil, pour le défrichement de 32 600 m² soumis à autorisation, en août 2013.

Par arrêté préfectoral n° AE-F9309312P0116 du 19/03/2013, et n° AE-F9313P0899, l'autorité environnementale a pris la décision motivée de soumettre les deux projets à étude d'impact.

La ZAC a été créée en 2008 et a fait l'objet d'une étude d'impact (janvier 2008). Elle n'a pas fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, qui a été institué par le décret 2009-496 entré en vigueur le 1^{er} juillet 2009.

Une nouvelle étude d'impact n'est pas requise pour la ZAC conformément à l'article R 122-2 du code de l'environnement qui indique que « *sont exclus les travaux, ouvrages et aménagements autorisés avant l'entrée en vigueur du décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact* ».

Toutefois, l'étude d'impact qui a été transmise pour avis de l'autorité environnementale porte à la fois sur les aménagements de la ZAC, le défrichement et la voie d'accès, l'ensemble formant un programme à réalisation simultanée.

L'art. L122-1 du code de l'environnement précise ainsi qu'un « *programme de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages est constitué par des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements réalisés par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage et constituant une unité fonctionnelle* ». L'article L122-1 précise également que « *lorsque ces projets concourent à la réalisation d'un même programme de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages et lorsque ces projets sont réalisés de manière simultanée, l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble du programme* ».

Le projet est soumis notamment aux procédures d'autorisation suivantes :

- déclaration au titre des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement ;
- autorisation de défrichement ;
- création-réalisation de ZAC.

1.2. Avis de l'autorité environnementale

Le projet, parce qu'il est soumis à étude d'impact, doit faire l'objet d'un avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, dite autorité environnementale¹, conformément aux articles L122-1-III et R122-7 du code de l'environnement. L'avis porte sur la qualité du dossier, en particulier de l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Le pétitionnaire a déposé plusieurs demandes d'autorisation de manière concomitante pour ce même projet soumis à étude d'impact en application de plusieurs rubriques du tableau annexé à l'article R122-2. L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, conformément à l'article R122-8 du code de l'environnement, se prononce par un avis unique.

L'avis, ou l'information relative à l'absence d'observations émises par l'autorité environnementale dans le délai imparti, devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R122-9 du code de l'environnement :

- le joindre au dossier d'enquête publique ou de le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article L122-1-1 et R122-9 du code de l'environnement ;
- rendre cet avis public par voie électronique sur son site Internet.

Conformément à l'article R122-7-II, l'avis est également publié sur le site de l'autorité environnementale :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/acces-aux-avis-de-l-autorite-r1204.html>

L'avis ne préjuge en rien de la décision d'autorisation prise par l'autorité compétente.

2. Présentation du dossier

2.1. Contexte et historique du projet

Le projet de la ZAC de la Saoga est situé à Saint-Blaise, dans le moyen pays des Alpes-Maritimes. Commune de la basse vallée du Var, Saint-Blaise s'étend sur 804 hectares depuis les abords du Fleuve Var jusqu'aux massifs préalpins. Ce projet s'inscrit dans le territoire de la plaine du Var, vaste territoire (10 000 hectares) de développement situé de part et d'autre du fleuve Var dans la zone d'influence immédiate de la ville de Nice.

Qualifié de « secteur stratégique » par la directive territoriale des Alpes-Maritimes, ce territoire a fait l'objet d'un projet de territoire « Écovallée » porté par l'État et les collectivités qui a reçu le statut d'Opération d'intérêt national (OIN).

Situé à 200 m de hauteur par rapport au fleuve, le site de la ZAC, s'étend sur d'anciennes terrasses alluviales sur une superficie de 20 ha environ et s'étage entre les altitudes 150 et 245 NGF.

Le projet correspond à la création d'un secteur urbain, majoritairement dédié à l'habitat, dont le programme développe sur une assiette foncière de 8,5 ha une surface de plancher de l'ordre de 15 800 m² comprenant environ 125 logements accompagnés de commerces, services, activités tertiaires et équipements publics.

¹ Selon l'article R122-6 - I du code de l'environnement, l'autorité environnementale compétente pour ce projet est le préfet de région. Pour préparer son avis, le préfet de région s'appuie sur les services de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement. Par arrêté préfectoral, la directrice de la DREAL a délégué de signature du préfet de région pour instruire et signer tout acte relatif à l'exercice de l'autorité environnementale.

La ZAC a été créée le 6/02/2008 par la Ville de Saint-Blaise et une concession d'aménagement a été confiée à Nexity Foncier Conseil en septembre 2008. Une première étude d'impact de la ZAC a été réalisée en janvier 2008.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ZAC a nécessité une révision du PLU et une évaluation environnementale qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (juillet 2012). Le projet a également fait l'objet d'un passage en commission des sites au titre de la loi montagne (octobre 2012).

Les études techniques lancées en 2010 dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation ont permis de reprendre le projet d'aménagement élaboré au stade du dossier de création notamment sur la compacité de l'opération, son adaptation au site, la mixité, les formes urbaines et l'accessibilité. Un nouveau plan-masse réduisant fortement la surface aménagée a été conçu à cette occasion.

L'étude d'impact initiale de la ZAC a été complétée par des expertises faune-flore et le dossier loi sur l'eau réalisés en 2011 et 2012. Ces compléments ont été intégrés dans le PLU début 2013 avant l'approbation du PLU le 25 mars 2013, en réponse à l'avis de l'autorité environnementale qui recommandait d'approfondir les impacts du projet de la ZAC de la Saoga.

L'étude d'impact de la ZAC a ensuite été réactualisée avec les données d'expertise faune et flore réalisées pour la voie d'accès à la ZAC par NCA Métropole.

2.2. Objectifs du projet

Le maître d'ouvrage affiche les objectifs suivants :

- **résoudre le déséquilibre de l'offre de logements** et répondre aux objectifs de mixité sociale définis dans la loi SRU et le PLH de la métropole Nice Côte d'Azur sur un territoire aux marges de capacité foncière très réduites en raison des périmètres de risques naturels et de sensibilité environnementale très nombreux ;
- **rapprocher les habitants du village des infrastructures de déplacement et des services** situés dans la vallée (train, bus, commerces, services sanitaires et publics ...) en utilisant une nouvelle voie de liaison, devant s'avérer plus sûre et plus pratique que la desserte actuelle ;
- **assurer au village une meilleure accessibilité au secours** - poursuivre son désenclavement.

Le parti d'aménagement présenté s'attache à intégrer les caractéristiques du site et à développer les objectifs définis par la commune en répondant à :

- **des exigences de qualité d'insertion** en concevant le projet de manière à limiter les terrassements et à conserver les écoulements naturels des eaux de ruissellement (voies suivant les courbes de niveau, des constructions regroupées à l'image de "hameaux" sur les plateaux, et un tissu plus aéré sur les pentes ...) ;
- **des critères de qualité environnementale, architecturale et paysagère** en respectant la qualité (respect des perceptions, exposition favorable, écriture architecturale reprenant le vocabulaire du moyen pays-niçois...) et les contraintes du site (éloignement de la ligne haute tension, mobilisation des secteurs les moins pentus, les plus accessibles ...), et en portant des exigences en termes de développement durable conformément au cadre de référence pour la qualité environnementale de l'opération d'intérêt national (OIN Plaine du Var), notamment sur les aspects énergétiques (bâtiments BBC) ou les communications numériques (raccordement au réseau Haut-Débit, fibre optique) ;

- **une nécessaire préservation des composantes végétales structurantes.** La conservation du couvert végétal dense, véritable écrin naturel du projet, permettra d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants et de protéger les perceptions externes. Dans ce cadre, la préservation du vallon de la Saoga localisé sur le site constitue l'une des orientations premières ;
- **des critères de qualité urbaine et fonctionnelle** en structurant le développement urbain autour d'un cœur de quartier compact (animé par une place centrale) et d'un maillage de voies de desserte et de liaisons douces permettant de relier les différents groupes d'habitation ;
- **des critères de mixité sociale et fonctionnelle** en intégrant non seulement des statuts d'occupation des logements diversifiés mais aussi des activités, commerces, services et/ou équipements publics.

2.3. Consistance du projet

D'après les éléments fournis dans le dossier, le projet comporte :

- **un programme d'équipements publics** : voie d'accès à la ZAC, voies internes réseaux secs et humides ;
- **des espaces verts** ;
- **un programme de construction de 15 800 m² de plancher** : 120 à 125 logements en accession libre (48), accession sociale - locatifs libres (52) et logements sociaux (20 à 25) ;
- un équipement public ;
- des commerces et services.

L'étude d'impact évoque également l'aménagement du chemin du col de l'Olivier (élargissement et viabilisation d'un chemin DFCI) en continuité avec la voie principale de la ZAC vers le hameau de la Croix de Fer et la D14 vers le centre du village de St Blaise au nord-est de la ZAC (page 9). Une extension des réseaux d'eau potable et d'eaux usées semble également prévue entre la ZAC et le village via le chemin du col de l'Olivier (pages 73 et 75).

Le dossier ne précise pas si le prolongement de l'aménagement du chemin du col de l'Olivier au-delà de la ZAC jusqu'au hameau de la Croix de Fer est :

- **réalisé de façon simultanée avec la ZAC** et l'aménagement de sa voie d'accès depuis la RM 6202. Dans ce cas, l'étude d'impact devrait donc également inclure le projet d'aménagement de cette section ;

- **ou réalisé dans un second temps.** Dans ce cas, l'étude d'impact, conformément aux articles R 122-1 et R 122-5, doit comporter « **une appréciation des impacts globaux du programme** » comprenant l'analyse des impacts de cette voie dans son ensemble.

2.4. Gouvernance et concertation

Le dossier ne précise pas si dans le cadre de la procédure de ZAC, le projet a fait l'objet d'une concertation préalable. Une enquête publique dans le cadre de la révision du PLU a eu lieu en octobre 2012.

2.5. Cadrage préalable

Conformément à l'article R122-4 du code de l'environnement, les deux maîtres d'ouvrage NCA et Nexity ont sollicité un cadrage préalable auprès de la DREAL.

Une réunion de cadrage a eu lieu le 5 décembre 2013 avec NCA Métropole, Nexity et les bureaux d'étude Even Conseil et Citadia. Elle a donné lieu à un compte-rendu.

3. Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le projet de la ZAC de la Saoga se situe au sud-ouest de la commune de Saint-Blaise sur les premières pentes des massifs collinaires qui surplombent le Var. Ces coteaux qui correspondent aux terrasses géomorphologiques issues de l'encaissement progressif du Var, sont entaillés par des vallons encaissés qui descendent vers le Var. Le site est bordé par les vallons de saint-Blaise et de la Garde et traversé par le vallon de la Saoga qui rejoint plus bas le vallon de la Garde.

Le site est concerné partiellement par la zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF) de type I n° 06-100-131 « Vallons de la Garde, de Costa Rasta et du Nougairé ». Il est également en limite du périmètre du site d'intérêt communautaire n°FR9301569 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise » bénéficiant également d'une protection de biotope. La connexion écologique avec la zone d'étude se fait par le réseau hydrographique constitué de ravins et par les zones de forêt et de maquis.

A 1 km environ du projet, se trouvent également deux autres ZNIEFF de type I concernant également des vallons obscurs :

- n° 06100132 « Vallons de Porcio et de Gorguette ».

- n°06100130 « Vallons de Saint-Blaise et du Rieu ».

La flore et habitats naturels de ces « vallons obscurs », creusés en canyons étroits, sont caractérisés par un microclimat à forte hygrométrie et des températures relativement basses de telle sorte qu'ils abritent des espèces montagnardes en position abyssale et des éléments de la flore subtropicale humide.

Le périmètre d'étude jouxte également la zone Natura 2000 de protection spéciale (ZPS) n° FR9312025 « Basse vallée du Var » qui présente une continuité écologique par les vallons dans un contexte très artificialisé (berges minérales, infrastructures, urbanisation).

Le secteur est identifié comme un secteur « d'intérêt biologique fort » dans le « guide pour la prise en compte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques dans l'éco-vallée ». Ce dernier identifie des continuités écologiques avérées et potentielles entre les milieux forestiers, ouverts, rupestres et les zones humides.

Du point de vue topographique, le site de la ZAC présente des zones de replat :

- Une friche agricole est présente à l'entrée du site ;
- Deux plates-formes correspondant à d'anciennes exploitations d'eucalyptus et de mimosas, autrefois exploitées pour les feuillages en bouquetterie ;

Les zones à fort dénivelé sur les flancs des vallons de la Garde et de St Blaise et sur le coteau au Nord-Est sont recouvertes par une végétation dense spontanée composée de maquis ainsi que de boisements de chênes verts et de pins.

Le site s'inscrit sur le plan paysager dans un environnement collinaire de crêtes et de vallons encore vierges d'urbanisation entre les espaces agricoles de la plaine du Var autour du hameau de la Garde et le noyau villageois de St Blaise. Le site en belvédère sur le grand paysage de la vallée du Var est très visible des villages perchés de la rive droite et en particulier celui de Carros.

Le vallon de la Saoga, qui prend naissance dans le site de la ZAC présente dans son lit mineur, divers déchets et dépôts. Le site se situe dans le périmètre de protection éloigné de la nappe du Var (captage d'eau potable du puits du bastion). L'enjeu est donc de veiller au bon état qualitatif et quantitatif de la ressource en eau en préservant le site des pollutions de toute nature en phase chantier (fines, déchets verts...) comme en phase d'exploitation.

Enfin, la commune de St Blaise (936 habitants en 2008) présente une urbanisation à vocation résidentielle diffuse organisée en « hameaux » sur les coteaux et des zones agricoles et artisanales dans la vallée du Var. Dans ce contexte, l'opération de 125 logements et l'accueil de 300 à 350 habitants supplémentaires, soit le tiers de la population actuelle, représente un enjeu en termes d'impacts sur la ressource en eau, les équipements de proximité et les services urbains en général (transports, eaux usées, collecte des déchets...).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés concernent :

- **la valeur écologique de milieux naturels** notamment celle des vallons obscurs et **les continuités écologiques** ;
- **le paysage**, avec la modification des perceptions paysagères depuis la vallée du Var et ses hauteurs d'un site encore vierge d'urbanisation ;
- **la préservation des pollutions des eaux** souterraines et superficielles ;
- **l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement** dans un site à la topographie marquée ;
- **l'érosion et d'instabilité des sols** liée à la disparition du couvert végétal et aux terrassements ;
- **le risque incendie** lié à la proximité de zones boisées rendues accessibles ;
- **les impacts démographiques** liés à la construction de 125 logements sur la ressource en eau, la capacité de traitement des déchets et des effluents, les déplacements et **les équipements de proximité**.

4. Analyse du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le projet

4.1. Contenu général

Au vu de la date de dépôt du dossier, le contenu de l'étude d'impact relève des articles L122-1 et R122-5 du code de l'environnement en vigueur depuis le 1^{er} juin 2012.

L'étude d'impact comprend sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le code de l'environnement. Elle fait l'objet d'un résumé non technique. Elle couvre l'ensemble des thèmes requis. Les auteurs sont cités.

Conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés, dont le rapport est inclus dans le dossier.

L'étude comporte, comme l'exige le code de l'environnement pour les infrastructures routières :

- une analyse des conséquences prévisibles du projet sur le développement éventuel de l'urbanisation ;
- une analyse des enjeux écologiques et des risques potentiels liés aux aménagements fonciers, agricoles et forestiers portant notamment sur la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers induits par le projet, en fonction de l'ampleur des travaux prévisibles et de la sensibilité des milieux concernés ;
- une analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité ;

- une évaluation des consommations énergétiques résultant de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou permet d'éviter ;
- une description des hypothèses de trafic, des conditions de circulation et des méthodes de calcul utilisées pour les évaluer et en étudier les conséquences ;
- un volet « air et santé » conformément aux préconisations énoncées dans la note méthodologique annexée à la circulaire du 25 février 2005 relative à la prise en compte des effets sur la santé de la pollution de l'air dans les études d'impact des infrastructures routières.

4.2. État initial et identification des enjeux environnementaux du territoire

L'état initial est présenté au chapitre 1. Il fournit tous les éléments de connaissance nécessaires pour caractériser l'environnement du territoire concerné par le projet et ses évolutions. En complément de la bibliographie, des études spécifiques ont été réalisées en tant que de besoin pour préciser certaines caractéristiques de l'environnement et identifier les enjeux :

- deux études écologiques ont été effectuées : étude écologique « Transfaire » (avril et octobre 2012) et étude « Biotope » sur l'élargissement du chemin du col de l'Olivier (septembre 2013) à partir de prospections réalisées en décembre 2007, en avril et juin 2010 et avril 2012 (Transfaire) et durant l'automne 2012 et le printemps 2013 (Biotope).
- une étude hydraulique (eau et perspectives, novembre 2012) ;
- une étude géotechnique d'avant-projet (Ginger, novembre 2010).

L'analyse est proportionnée aux enjeux du territoire, qui sont bien identifiés.

Les enjeux environnementaux ont été hiérarchisés au vu de leur importance pour le territoire et de leur sensibilité vis-à-vis du projet. La hiérarchisation de ces enjeux est globalement pertinente mais ne relève pas les enjeux liés aux impacts démographiques liés à la ZAC sur les équipements, les services urbains et les déplacements.

L'autorité environnementale recommande d'apporter des précisions dans plusieurs domaines :

Biodiversité

Les deux études écologiques effectuées à partir d'inventaires conduits sur différentes périodes, ont été juxtaposées et ne présentent pas une analyse homogène, notamment sur le niveau d'enjeu par espèce qui n'a pas été présenté dans l'étude Transfaire. ***Un recollement des cartographies des habitats naturels et des stations des espèces répertoriées ainsi qu'une présentation commune des enjeux par habitat et espèce aurait été pertinentes même s'il s'agit de milieux sensiblement différents, notamment pour identifier les continuités écologiques potentielles entre les deux sites et avoir une vision d'ensemble du périmètre du programme.***

Les inventaires effectués sur le secteur de la ZAC et sur le linéaire de la voie révèlent la présence de deux espèces florales patrimoniales : la Circée de Paris et la Laïche de Hyères. Cette dernière, comme indiqué, est protégée au niveau régional mais elle est également en limite d'aire orientale en rive gauche du Var et représente donc un enjeu fort de conservation.

Concernant la faune, certaines espèces présentent également un intérêt patrimonial : rainette méridionale, lézard des murailles, couleuvre de Montpellier, fauvette grisette, circaète Jean-le-Blanc, Gobemouche gris, Hirondelle rustique, Guêpier d'Europe, écureuil roux, hérisson d'Europe, chiroptères.

L'étude Transfaire juge également potentielle la présence du Cleistogène tardif et de la laïche de Griollet.

L'autorité environnementale recommande de préciser le niveau d'enjeu de conservation pour chaque espèce et de confirmer la présence des espèces florales potentielles avec un inventaire complémentaire sur les milieux qui leur sont propices (vallons, zones ouvertes).

Les continuités écologiques du site avec les milieux naturels avoisinants (plaine du Var, espaces forestiers, vallons obscurs) sont présentées de façon succincte dans la relation du périmètre de la ZAC et de la voie d'accès aux zones d'inventaire (ZNIEFF) et aux zones de protection bénéficiant d'une protection réglementaire, notamment les sites Natura 2000 de la basse vallée du Var et des Vallons obscurs de Nice et de St Blaise. La zone est identifiée dans le guide pour la prise en compte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques de l'éco-vallée. ***Cet enjeu est soulevé pour les chiroptères mais pas pour les autres espèces.***

L'autorité environnementale recommande de prendre en compte une aire d'étude plus large que celle du programme afin de préciser le rôle fonctionnel écologique potentiel que remplit le site au sein d'un ensemble naturel plus vaste. Le guide pour la prise en compte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques dans l'éco-vallée identifie en effet dans le secteur des zones nodales et de transit potentielles et avérées pour les milieux forestiers, ouverts et humides qu'il s'agit d'affiner à l'échelle du périmètre d'étude du programme.

Paysage

Les perceptions et les visibilité internes et externes du site de la ZAC et de la voie font l'objet d'une analyse correcte mais distincte que l'autorité environnementale recommande de fusionner pour donner une lecture globale de l'état initial du paysage concerné par le programme dans son ensemble.

Risque inondation

Pour la bonne information du public, les périmètres de la ZAC et de la voie d'accès devraient être reportés sur la carte extraite du plan de prévention du risque inondation.

Contexte urbain

La description de l'organisation urbaine de la commune et de ses équipements et services est décrite mais n'est pas illustrée par des cartes qui permettraient notamment de visualiser les distances entre les zones résidentielles et les différents équipements. L'enjeu des déplacements au sein de la commune et avec la plaine du Var n'est pas évoqué autrement qu'à travers la densité du trafic sur la RM6202 qui comptabilise 20 000 à 30 000 véhicules/jour. L'autorité environnementale recommande de compléter ce chapitre avec l'analyse de la desserte actuelle en transports collectifs (couverture, fréquence, temps de parcours).

4.3. Présentation et justification du projet

L'étude d'impact présente au chapitre 2 la description et au chapitre 5 la justification du projet. Des éléments sur le phasage de l'opération et le déroulement du chantier sont décrits dans le préambule ainsi que dans le chapitre 7 sur les mesures adoptées en phase chantier et en phase d'exploitation, notamment les équipements spécifiques destinés à réduire et compenser les effets négatifs du projet (bassins écrêteurs, espaces publics, clôtures, éclairage, collecte des déchets). Le chapitre 3 sur les effets présente également le plan de défrichement du site, un plan d'insertion paysagère et une palette végétale.

Présentation du projet :

Les projets de voirie et des réseaux sont décrits de façon précise tandis que le traitement paysager et architectural du programme d'aménagement et de construction ainsi que la phase chantier font l'objet de généralités. Cette description est illustrée par des plans de l'opération et de la voie d'accès de taille réduite et peu lisible (composition urbaine et paysagère, réseaux, voies) une coupe d'ensemble du site et des profils en travers de la voie principale.

Pour compléter la description du projet, et en faciliter la compréhension par le public, l'autorité environnementale recommande de préciser certains aspects du projet :

- l'organisation de la phase chantier, y compris dans la phase de défrichement (phasage, durée et nature des travaux) ;***

- **une estimation des déblais issus du terrassement du site, même s'ils sont faibles, et des modes d'évacuation et de réutilisation /traitement de ceux-ci ;**
- **la superposition ou la comparaison en plan des projets de voirie (avec un recollement de la voie d'accès et du réseau de voirie de la ZAC) et d'aménagement avec la situation actuelle du site à une échelle lisible ;**
- **une simulation en trois dimensions de l'insertion du projet dans le site et dans son ensemble permettant de mieux apprécier le traitement paysager ainsi que l'insertion des bâtiments ;**
- **un plan de paysagement global mentionnant la végétation conservée et la localisation des plantations et les essences végétales choisies.**

Le projet est par ailleurs engagé dans une démarche de certification Haute Qualité Environnementale Aménagement (HQEA) qui est très peu décrite dans l'étude (Cible paysage page 112). Un cahier de prescriptions architecturales, environnementales, urbaines et paysagères à destination des constructeurs a été élaboré pour répondre aux exigences de cette certification ainsi que celle du cadre de référence pour la qualité environnementale de l'opération d'intérêt national de la plaine du Var. Il n'a pas été joint au dossier d'étude d'impact. Seuls quelques prescriptions dans le chapitre sur les mesures y sont reprises (clôtures).

Pour la bonne information du public, l'autorité environnementale recommande d'explicitier la démarche, notamment le dispositif de pilotage et d'évaluation mis en œuvre à chaque phase de l'opération ainsi que les objectifs d'aménagement retenus déclinés selon les 17 thèmes d'aménagement durable proposés par la certification².

Justification du projet :

La justification du projet prend en compte les objectifs de protection de l'environnement, notamment dans l'argumentaire développé sur le parti d'aménagement de l'opération. Il s'appuie sur des principes de composition paysagère et urbaine ainsi que des principes écologiques décrits dans les chapitres 2 et 5 :

Afin de préserver l'environnement urbain et paysager dans lequel s'insère l'opération de la Saoga, le parti d'aménagement propose :

- de préserver le nord du site, caractérisé par des pentes fortes, de toute urbanisation et lui donner un rôle de zone tampon avec la zone natura 2000 des vallons obscurs ;
- préserver le vallon obscur de la Saoga ;
- d'opter vers des constructions regroupées à l'image de "hameaux" sur les plateaux, et un tissu plus aéré sur les pentes ;
- d'organiser le projet de façon à accompagner le relief existant, à minimiser les terrassements et à accompagner les écoulements naturels des eaux de ruissellement ;
- de préserver un couvert végétal dense et créer des franges plantées entre les espaces urbanisés et les espaces naturels pour assurer une insertion paysagère de l'opération dans le site et dans le grand paysage ;
- de composer des cœurs d'îlot apaisés en limitant la place de l'automobile et favorisant les modes doux de déplacement ;
- de choisir des caractéristiques architecturales soignées et respectueuses des typologies présentes dans le moyen pays-niçois.

La variante étudiée est celle du dossier de création. Le projet a évolué en proposant une meilleure adaptation au site en évitant la construction des pentes les plus fortes au nord Est du site.

² « territoire et contexte local », « densité, mobilités et accessibilité », « patrimoine, paysage et identité », « adaptabilité et évolutivité », « eau, énergie et climat », « matériaux et équipements », « déchets, écosystèmes et biodiversité », « risques naturels et technologiques », « santé », « économie du projet, fonctionnement social et mixités », « ambiances et espaces publics », « insertion et formation », « attractivité, dynamiques économiques et filières locales ».

La prise en compte de la topographie dans la nouvelle conception urbaine a amélioré le projet sur plusieurs aspects : réduction de l'emprise au sol du projet d'urbanisation à 4,4 ha, limitation des terrassements, compacité des formes urbaines, amélioration de l'intégration paysagère et de l'accessibilité.

Aucune autre alternative au projet de ZAC n'a été étudiée sur un autre site que celui de la Saoga.

4.4. Analyse des effets du projet sur l'environnement

L'étude présente au chapitre 3 une analyse des impacts du projet sur les différentes composantes environnementales. Elle prend en compte les impacts du projet liés à la phase de chantier et à la période d'exploitation. Elle présente également une analyse des effets cumulés.

Toutefois, l'analyse néglige certains impacts qui mériteraient d'être précisés dans les domaines suivants:

- **Eaux pluviales :**

L'étude ne détaille pas « les données hydrauliques actuelles et futures » issues du dossier « loi sur l'eau » même si le taux d'imperméabilisation (30%) et les volumes des bassins écrêteurs sont évoqués dans le chapitre concernant les mesures.

- **Milieux naturels :**

Il est attendu que pour chaque groupe taxonomique comme pour les habitats soient évalués les impacts directs/indirects, temporaires/permanents et induits. Ces impacts sont quantifiés en termes de surface pour les habitats naturels, en particulier ceux qui feront l'objet d'un défrichement mais font l'objet de considérations trop générales pour la flore et la faune qui seront préservées à travers le maintien milieux qui présentent les enjeux les plus forts et des mesures de réduction et d'accompagnement (adaptation du calendrier des travaux, aménagement d'une trame verte, gestion de l'eau...).

Les impacts de l'urbanisation autour du vallon sur la sensibilité des milieux aux dégradations devraient être notamment mieux décrits, car ils dépendent « du type d'aménagement et de la gestion des fonds de parcelles » (page 102)

Sur la forme, l'analyse des impacts liés à l'élargissement de la voie d'accès, notamment sur les vallons obscurs, devrait être intégrée à l'analyse des effets du projet de ZAC sur la biodiversité.

- **Paysage :**

L'étude d'impact ne comporte pas de photomontage ou de simulations en trois dimensions à l'échelle du grand paysage et de l'opération permettant d'étayer la qualité de l'insertion paysagère de la ZAC décrite dans le texte. **L'autorité environnementale recommande d'illustrer cet argumentaire selon les vues et les covisibilités du site étudiées dans l'état initial.**

- **Sols :**

L'autorité environnementale recommande d'effectuer une quantification des déblais liés aux terrassements et de définir leur mode d'évacuation.

- **Équipements et services urbains :**

Les impacts démographiques de l'opération sur la consommation d'eau potable et le traitement des eaux usées et la collecte des déchets sont correctement étudiés. **L'autorité environnementale recommande néanmoins de préciser dans le chapitre 3 les impacts sur les équipements de proximité et notamment de préciser la localisation des deux classes nouvelles dans le groupe scolaire du village (évoqués dans la description du projet) et les impacts induits en termes de déplacements quotidiens.**

Les besoins de déplacements en déplacements piétonniers et cyclables devraient à cette occasion être évalués au regard des continuités des aménagements vers les lignes de transports collectifs et les équipements. La continuité des déplacements piétonniers s'avère

difficile vers la plaine du Var compte tenu de l'absence de trottoirs dans le projet d'élargissement de la voie d'accès.

- **Impacts liés à l'augmentation du trafic automobile :**

L'élargissement du chemin du col de l'Olivier s'inscrit en continuité de la voie principale de la ZAC : les impacts spécifiques à l'élargissement de la voie d'accès devraient être réévalués, même si le trafic induit par la réalisation de 125 logements est faible (évalué à 500 véhicules/jour), pour les nuisances dues au bruit dans la ZAC.

Les impacts étudiés pour l'élargissement de la voie dans sa première phase devront être également évalués au titre des incidences du programme échelonné dans le temps si le réaménagement du chemin du Col de l'Olivier est poursuivi dans une deuxième phase au Nord du périmètre de ZAC jusqu'au hameau de la Croix de Fer.

4.5. Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000

Le projet est susceptible de concerner les sites Natura 2000 suivants :

- site d'intérêt communautaire (directive Habitats) n° FR9301569 « Vallons obscurs de Nice et de Saint- Blaise » ;
- zone de protection spéciale (directive Oiseaux) n° n°FR9312025 « Basse vallée du Var ».

Le projet a fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur les espèces et les habitats ayant déterminé la désignation de ces sites.

L'étude conclut, de manière justifiée, à une absence d'incidence significative négative sur l'état de conservation des sites.

4.6. Impacts globaux du programme

Les projets présentés dans le dossier sont inscrits dans un programme fonctionnel à réalisation simultanée. Le périmètre de l'étude d'impact, conformément à l'article L122-1 II du code de l'environnement, englobe la totalité du programme.

Si une deuxième tranche d'aménagement et d'élargissement de la voie d'accès est prévue, le projet est inscrit dans un programme fonctionnel à réalisation échelonnée dans le temps.

Conformément aux articles L122-1 II et R122-5-12°, l'étude d'impact devrait comporter dans ce cas une appréciation des impacts globaux du programme, notamment les impacts induits de l'élargissement et de la viabilisation du chemin du Col de l'Olivier entre la ZAC et le hameau de la Croix de Fer sur:

- ***l'augmentation de la circulation automobile de transit entre le village et la vallée et effets sur le bruit et la qualité de l'air ;***
- ***le ruissellement et l'augmentation du risque inondation et de pollution des vallons en aval induits par l'imperméabilisation de cette deuxième tranche de viabilisation du chemin ;***
- ***augmentation potentielle du risque incendie en rendant plus accessibles les espaces forestiers ;***
- ***les impacts sur la biodiversité.***

4.7. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et autres plans et programmes concernés

L'étude démontre dans le chapitre 6 la prise en compte, voire la compatibilité du projet, avec les plans et programmes suivants :

- directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003 ;
- plan de déplacements urbains de la communauté urbaine Nice Côte d'Azur approuvé le 28 janvier 2008 ;

- plan local d'urbanisme de la commune de St-Blaise approuvé le 25 mars 2013 ;
- schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la basse vallée du Var, opposable depuis le 7 juin 2007 ;

Cette démonstration est satisfaisante. **L'autorité environnementale recommande néanmoins de préciser l'argumentaire développé sur la compatibilité du projet avec la DTA et le PDU au regard des insuffisances de l'analyse sur les effets du programme et les mesures proposées notamment dans les domaines du paysage, de la biodiversité et des déplacements :**

- **l'absence d'impact sur les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard à protéger selon la DTA des Alpes-Maritimes ;**
- **les modalités d'accès (desserte en modes doux, transports collectifs) au projet de pôle multimodal en limite de Saint-Laurent-du-Var et de Saint-Blaise dans la vallée.**

La compatibilité du projet avec certains plans et programmes non approuvés ou n'étant pas éligibles à évaluation environnementale est développée, bien que non obligatoire :

- l'opération d'intérêt national « éco-vallée » ;
- le SCOT de Nice Côte d'Azur (en cours d'élaboration) ;
- le PPRIF de la commune de Saint-Blaise (en cours d'élaboration) ;
- le programme local de l'habitat de la communauté urbaine Nice Côte d'Azur 2010-2015.

En revanche, la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau Rhône Méditerranée n'est pas traitée. L'autorité environnementale recommande également de compléter le chapitre 6 sur ce point.

4.8. Mesures pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les impacts et modalités de leur suivi

Au vu des impacts réels ou potentiels présentés, l'étude présente dans le chapitre 7 les mesures pour supprimer, réduire les incidences du projet. Ces mesures sont cohérentes avec l'analyse de l'environnement et les effets potentiels du projet :

- réduction des nuisances et des pollutions en phase chantier ;
- recueil et traitement des eaux de ruissellement ;
- maintien d'une zone tampon entre le projet et les vallons de la Garde et son affluent ;
- adaptation du système d'éclairage, et mise en place de nichoirs pour les chauves-souris et d'écuroducts pour les écureuils ;
- élaboration d'une charte Natura 2000 à destination des futurs propriétaires et du service communal des espaces verts ;
- élaboration d'un livret de sensibilisation à la biodiversité à destination des habitants ;
- mise en place d'un système de collecte des déchets ;
- équipements pour la sécurité incendie.

Toutefois, certaines mesures proposées sont générales et peu explicitées. La typologie des mesures (éviter, réduire, compenser, accompagner) n'est pas non plus précisée.

Sans remettre en cause la poursuite de l'instruction, l'autorité environnementale recommande, si les expertises sont disponibles :

- **de présenter la charte « Chantier vert » évoquée ;**
- **de mettre en exergue les mesures qui relèvent de la démarche de certification HQE Aménagement ;**

- **de présenter toutes les mesures issues du cahier de prescriptions à destination des constructeurs concernant les exigences en matière architecturale, de végétalisation de clôture et d'insertion paysagère ;**
- **de détailler et d'illustrer le traitement des aménagements paysagers, notamment de espaces boisés autour de la voie d'accès, du vallon de la Saoga et des espaces publics qui forment la trame « verte » de la ZAC comprenant des « corridors écologiques » (plan-masse, localisation et essences des plantations et des boisements conservés à une échelle lisible) ainsi que les engagements réglementaires qui peuvent être mis en place pour les préserver (EBC par exemple) ;**
- **de préciser le mode de gestion des espaces « tampon » de l'espace boisé au Nord du site autour des vallons de la Saoga et de la Garde, par exemple par le biais d'un conventionnement avec une association de gestion des espaces naturels ;**
- **de préciser l'insertion paysagère des bassins de rétention ;**
- **d'adapter les clôtures proposées à la mésofaune, c'est à dire que des ouvertures soient maintenues sous les clôtures ;**
- **de démontrer l'efficacité des « écuroducs » proposés le long de la voie d'accès à l'aide de bilans d'expériences du même type ;**
- **de vérifier si la voie d'accès à la ZAC comprend des trottoirs assurant la continuité des aménagements piétonniers de la ZAC ;**
- **de mentionner les mesures en matière d'équipements de proximité (création de deux classes dans le groupe scolaire de la commune) ;**
- **de proposer des mesures de compensation si les compléments liés à l'état écologique initial qui sont prévus (page 154) démontrent l'existence d'impacts résiduels sur la biodiversité ;**
- **de définir des mesures pour réduire le risque d'érosion des sols entre les phases de défrichement et de réalisation des aménagements (terrassements, pré-verdissement).**

En outre, l'autorité environnementale recommande de définir des engagements précis pour les deux maîtres d'ouvrages et de mieux définir les modalités de suivi des mesures, notamment le suivi écologique.

Toutes les mesures devraient être chiffrées, même celles qui sont incluses dans l'aménagement de la ZAC.

4.9. Analyse des méthodes

L'étude d'impact présente une analyse correcte des méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement. **L'autorité environnementale recommande néanmoins d'apporter des précisions sur les prospections écologiques qui ont été réactualisées plusieurs fois à entre 2010 et 2013 : nombre de jours passés, limites méthodologiques.**

4.10. Résumé non technique de l'étude d'impact

Le résumé non technique aborde et résume toutes les parties de l'étude d'impact, à l'exception de la partie consacrée aux méthodes.

Pour qu'il soit complet et accessible au public non spécialiste, l'autorité environnementale recommande :

- **de présenter le programme qui fait l'objet de l'étude d'impact (équipements publics et programme de constructions) ;**

d'ajouter les cartes et les illustrations nécessaires à la compréhension des projets de voie et de ZAC et de leurs impacts.

5. Conclusion

D'une manière générale, l'étude d'impact est complète et comporte toutes les rubriques exigées par le code de l'environnement. Elle est proportionnée aux enjeux qui ont bien été identifiés.

Sur la forme, les études écologiques de la ZAC et de la voie d'accès qui font l'objet d'analyses distinctes dans l'état initial et l'analyse des effets pourraient être harmonisées et mieux intégrées dans une approche globale du périmètre du programme de travaux.

Sur le fond, l'autorité environnementale conseille en premier lieu de clarifier le périmètre de l'étude d'impact et le phasage du programme qui pourrait inclure dans une deuxième phase, dont l'horizon est à préciser, le réaménagement du chemin du Col de l'Olivier au Nord de la ZAC jusqu'au village de Saint-Blaise.

Le dossier comporte des incomplétudes en termes d'analyse de l'état initial sur les milieux naturels et les continuités écologiques ainsi que des démonstrations peu étayées et illustrées sur les impacts du projet sur le paysage, les espèces par compartiment biologique, le ruissellement, les sols et les déplacements.

Le projet montre à travers sa présentation et les mesures proposées un réel effort de prise en compte de l'environnement mais ne met pas assez en valeur les mesures issues des démarches de labellisation dans lesquelles l'aménageur s'est engagé : charte chantier vert, certification HQE Aménagement. Le suivi des mesures, sur le plan écologique, mérite d'être davantage précisé dans ses modalités concrètes d'application et le chiffrage des mesures estimé, y compris celles incluses dans l'aménagement de la ZAC.

L'autorité environnementale recommande en conséquence de consolider l'étude d'impact :

- **compléter et approfondir l'état initial de l'environnement dans le domaine de la biodiversité ;**
- **mieux caractériser les impacts du projet sur les enjeux identifiés dans les domaines du paysage, de la biodiversité, des eaux pluviales, les sols et les déplacements ;**
- **définir de façon plus précise les mesures mises en œuvre pour supprimer, réduire ou compenser les impacts sur l'environnement du projet ;**
- **mieux estimer le coût de ces mesures ainsi que les modalités de leur suivi.**

L'autorité environnementale souligne que, conformément à l'article R122-14 du code de l'environnement, les différentes décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet devront mentionner les mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement, ainsi que les modalités de leur suivi.

La Directrice Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement



Anne-France DIDIER