

**Commune de Cagnes - sur -Mer
AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA VILLETTE**

DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC
Bilan de la mise à disposition



SOMMAIRE

I -	CONTEXTE PROCEDURAL	3
I.1 -	LE PROJET.....	3
I.2 -	CONCERTATION PUBLIQUE ET CREATION DE LA ZAC	3
I.3 -	CONCESSION D'AMENAGEMENT CONFIEE A LA SPL COTE D'AZUR AMENAGEMENT ET ATTRIBUTION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION A BOUYGUES IMMOBILIER	4
I.4 -	LA PROCEDURE DE REALISATION DE ZAC	4
II -	DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION.....	6
II.1 -	DUREE DE LA MISE A DISPOSITION : 1 MOIS DU 9/9 AU 9/10.....	6
II.2 -	CONTENU DU DOSSIER MIS A DISPOSITION	6
II.3 -	MESURES DE PUBLICITE PREALABLE	6
II.4 -	BILAN QUANTITATIF DES REMARQUES EMISES : 23 OBSERVATIONS ET 95 PERSONNES.....	7
II.5 -	BILAN QUALITATIF DES REMARQUES EMISES.....	7
III -	ANALYSE QUALITATIVE DES REMARQUES EMISES.....	8
III.1 -	SYNTHESE DES OBSERVATIONS PAR THEMATIQUES ET REPONSE DE LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR.....	8
III.1.1 -	SUR LE JARDIN D'ENFANTS	8
III.1.2 -	SUR LES ESPACES VERTS	8
III.1.3 -	SUR LA RENATURATION DE LA CAGNE	9
III.1.4 -	SUR LE CARACTERE INONDABLE.....	9
III.1.5 -	SUR LA PROGRAMMATION DE LA ZAC ET LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	10
III.1.6 -	SUR LES COMMERCES ET LES BUREAUX	11
III.1.7 -	SUR LE LOGEMENT SOCIAL	12
III.1.8 -	SUR L'EQUIPEMENT CULTUREL.....	12
III.1.9 -	SUR LA CIRCULATION	12
III.1.10 -	SUR LE STATIONNEMENT.....	13
III.1.11 -	SUR LA CONCERTATION DONT L'IMPLICATION DE DIFFERENTES ASSOCIATIONS CONSTITUEES DONT LE COMITE DE QUARTIER CŒUR DE CAGNES ET L'ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE VILLE	14
IV -	CONCLUSION.....	15
IV.1 -	BILAN DE LA PARTICIPATION ET ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE	15
IV.2 -	MODALITES DE PUBLICITE DU BILAN DE LA MISE A DISPOSITION.....	15
IV.3 -	MODALITES D'APPROBATION ET DE PUBLICITE DU DOSSIER DE REALISATION DE ZAC ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC	16
V -	ANNEXES.....	17
V.1 -	ARRETE DE MISE A DISPOSITION	17
V.2 -	AVIS DE MISE A DISPOSITION	20
V.3 -	COPIE DE L'AVIS PARU SUR LE SITE INTERNET DE LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR	22
V.4 -	COPIE DE L'AVIS PARU SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER.....	23
V.5 -	COPIE DES AVIS PARUS DANS LA PRESSE.....	24
V.5.1 -	AVIS PARU DANS LES PETITES AFFICHES	24
V.5.2 -	AVIS PARU DANS NICE-MATIN.....	25
V.6 -	CERTIFICATS D'AFFICHAGE	26
V.7 -	BILAN QUANTITATIF ET QUALITATIF DE LA MISE A DISPOSITION	28

I - CONTEXTE PROCEDURAL

I.1 - LE PROJET

Le présent dossier concerne la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de la Villette, à Cagnes-sur-Mer (06).

La ville de Cagnes-sur-Mer et la Métropole Nice Côte d'Azur souhaitent mettre en œuvre sur ce secteur une opération d'aménagement du territoire communal en créant un ÉcoQuartier pour renforcer le centre de gravité et stimuler l'attractivité du centre-ville. Sur une surface de plancher d'environ 40 000 m², l'idée est de recréer un ensemble urbain vivant, en complément des quartiers existants, à l'identique d'un quartier de ville avec ses logements, ses stationnements, ses commerces, bureaux et activités. De plus, la disparition du plus important îlot de chaleur de la ville accompagné de la requalification paysagère du parc des Canebiers et la mise en valeur de la Cagne font partie des objectifs environnementaux ambitieux et qualitatifs de cet aménagement exceptionnel.

Les **objectifs de l'aménagement** du site de la Villette, sous la forme d'une ZAC, sont de :

- reconquérir ce dernier espace artificialisé quasi totalement minéralisé et sous-utilisé en centre-ville (parking public de plain-pied) au travers d'une requalification urbaine, paysagère et environnementale,
- conforter le centre-ville comme centre de gravité économique et commercial de la commune, avec la réalisation d'un projet d'ensemble attrayant incluant :
 - la réalisation de 4 000m² de surfaces commerciales adaptées aux attentes du consommateur Cagnois moderne (en termes d'enseignes nationales, de confort d'achat,...). En effet, le centre ville actuel souffre d'une évasion commerciale très forte (49%) au bénéfice des grandes surfaces alimentaires environnantes comme Géant Casino à Villeneuve Loubet, Leclerc à la colle sur Loup, Cap 3000 à Saint Laurent du Var,...
 - la mise en place d'une offre de stationnement adaptée et rationalisée,
 - la création de logements,
 - la requalification paysagère complète du parc des Canebiers (3 hectares),
 - la mise en valeur du cours d'eau La Cagne au travers de sa renaturation,
- une démarche ÉcoQuartier visant à améliorer la qualité de vie du centre-ville :
 - diminuant les nuisances sonores de l'autoroute (par le positionnement de bâtis-écrans).
 - retrouvant la nature en ville, en reliant le centre-ville avec la Cagne et le parc des Canebiers.

La procédure du label ÉcoQuartier a été engagée et les parties prenantes (la Métropole, la Ville et la SPL) ont signé la Charte le 4 Juin 2018.

I.2 - CONCERTATION PUBLIQUE ET CREATION DE LA ZAC

● Phase concertation (2013)

Le projet de création de la ZAC de la Villette a été soumis à une procédure de concertation publique du 2 mai au 20 juin 2013. **Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération communale du 10 octobre 2013 et par délibération métropolitaine du 20 décembre 2013.**

Il en ressortait les éléments suivants :

- « Dans sa globalité le projet est perçu de façon positive par la majorité des personnes ayant émis un avis (88%). L'ensemble des autres avis inscrits sur le registre sont tous favorables à la mise en œuvre d'un projet de qualité, permettant d'achever les aménagements du quartier sur le modèle du secteur du Béal et du cours du 11 novembre. »

● Phase création (2015/2016)

La ZAC de la Villette a ensuite fait l'objet d'un dossier de création de ZAC comportant étude d'impact. Ce dossier a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (Ae) en date du 18 août 2015 et d'une mise à disposition au public du 16 septembre au 2 octobre 2015. Il en ressortait 40 avis favorables, 2 avis interrogatifs, 3 avis défavorables et un avis hors sujet. Le dossier de mise à disposition concluait par :

- « Les observations recueillies lors de la mise à disposition sont globalement favorables et ne sont donc pas de nature à remettre en cause la mise en œuvre du projet d'aménagement »

En conséquence, la création de la ZAC de la Villette a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 30/10/2015, puis par le conseil Métropolitain du 19 février 2016. Cette délibération a également approuvé le bilan de la mise à disposition au public et le dossier de création de ZAC.

I.3 - CONCESSION D'AMENAGEMENT CONFIEE A LA SPL COTE D'AZUR AMENAGEMENT ET ATTRIBUTION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION A BOUYGUES IMMOBILIER

Par délibération en date du 13 avril 2015, la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) a désigné la Société Publique Locale (SPL) Côte d'Azur Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement.

En conséquence, la concession d'aménagement entre MNCA et la SPL a été signée en date du 28 mai 2015. Cette concession comporte, en annexe 6, la convention partenariale conclue entre MNCA, la commune de Cagnes-sur-Mer et la SPL afin de fixer les modalités de participation financière de la commune à l'opération.

Dans le cadre de cette concession, la SPL a organisé une mise en concurrence de promoteurs pour la réalisation du programme de construction de la ZAC : parking silo – habitat – commerces.

Par courrier en date du 4 octobre 2017, la Métropole a donné son agrément à la SPL concernant l'offre de la société BOUYGUES associée au cabinet d'Architecture WILMOTTE et associés.

I.4 - LA PROCEDURE DE REALISATION DE ZAC

Dans le cadre de son projet et conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Nice Côte d'Azur a constitué un **dossier de réalisation de la ZAC de la Villette**.

Le contenu du dossier de réalisation est figé par l'article du Code de l'Urbanisme et a été respecté par la Métropole Nice Côte d'Azur :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps,
- si besoin, le dossier de réalisation complète le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Dans le cadre du projet de ZAC de La Villette, l'évolution du projet entre le stade de création de ZAC et le stade de réalisation n'est pas significative. Ainsi, l'étude d'impact n'a pas été actualisée entre le dossier de création et celui de réalisation, mais le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale émis au stade de la création de la ZAC a été complété par des études demandées par l'Autorité environnementale pour le stade de la réalisation de ZAC.

Ainsi, le dossier de réalisation de la ZAC de la Villette comporte :

- l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de ZAC,
- le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) produit en septembre 2015 et complété dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC afin de produire les informations sollicitées par

l'Autorité environnementale.

En application des articles L. 122-1-1 et L. 123-19 du Code de l'environnement, le dossier de réalisation de la ZAC comportant étude d'impact nécessite une mise à disposition du public préalable à l'approbation du dossier de réalisation de ZAC.

Cet article précise que : *« les modalités de la mise à disposition, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, sont définies par l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution et portées par cette dernière à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de la mise à disposition ».*

Les modalités de la mise à disposition du dossier de réalisation de la ZAC de la Villette comportant notamment l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ont ainsi été fixées par arrêté métropolitain en date du 27 août 2019.

Le présent rapport a pour objet de présenter le bilan de cette mise à disposition, tel qu'exigé par les articles L.122-1-1, L. 123-19, et R122-11 du Code de l'Environnement.

II - DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

II.1 - DUREE DE LA MISE A DISPOSITION : 1 MOIS DU 9/9 AU 9/10

Le dossier de réalisation de la ZAC de la Villette a été mis à disposition du public du lundi 9 septembre au mercredi 9 octobre 2019 inclus :

- dans les locaux de la Métropole Nice Côte d'Azur, Direction Aménagement et Urbanisme, Service Aménagement, immeuble le Phoenix (5ème étage), 455 Promenade des Anglais à Nice,
- dans les locaux de la Mairie de Cagnes-sur-Mer, Service du Droit des Sols, Habitat et Affaires Urbaines, 2 avenue de Grasse à Cagnes-sur-Mer.
- par voie dématérialisée au titre de l'article L123-19 du Code de l'environnement : sur le site internet de la Métropole Nice Côte d'Azur : <http://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme/les-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme/avis-de-mise-a-disposition>
- Lien porté sur le site internet de la Ville de Cagnes-sur-Mer

II.2 - CONTENU DU DOSSIER MIS A DISPOSITION

Le dossier mis à disposition comportait :

- l'arrêté et l'avis de mise à disposition contenant les modalités d'accès et de dépôt des observations
- le dossier de réalisation de ZAC tel que défini règlementairement par l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, et comportant notamment :
 - l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse au stade du dossier de réalisation,
 - l'avis émis par les personnes publiques,
- les délibérations tirant bilan de la concertation publique préalable et de la mise à disposition du dossier de création de ZAC,
- les textes régissant la mise à disposition.

Ces documents ont été accompagnés de registres permettant aux personnes intéressées d'inscrire leurs remarques. Par ailleurs les personnes ne souhaitant pas se déplacer, avaient la possibilité d'adresser un courrier ou un courriel à la Métropole.

II.3 - MESURES DE PUBLICITE PREALABLE

Les mesures de publicité préalables à la mise à disposition du dossier de réalisation de ZAC comportant notamment l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ont consisté en :

- la parution d'avis d'information dans la presse, ces avis sont parus dans les journaux « Nice Matin » en date du 30 août 2019 et « les petites affiches des Alpes Maritimes » parue le 29 août 2019,
- l'affichage de l'arrêté de mise à disposition au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur du 2 septembre au 9 octobre 2019,
- l'affichage de l'arrêté de mise à disposition sur les panneaux d'affichage officiels de la Mairie de Cagnes-sur-Mer à compter du 28 août et jusqu'au 9 octobre 2019 inclus,
- l'affichage de l'avis de mise à disposition sur le site du projet de ZAC de la Villette à compter du 29 août et jusqu'au 9 octobre 2019 inclus,
- la mise en ligne de l'avis au public sur le site Internet de la métropole Nice Côte d'Azur à compter du 27 août jusqu'au 9 octobre 2019 inclus.

II.4 - BILAN QUANTITATIF DES REMARQUES EMISES : 23 OBSERVATIONS ET 95 PERSONNES

L'arrêté du 27 août 2019 prévoyait 4 moyens de dépôt des observations :

- dans le registre mis à disposition en mairie de Cagnes sur Mer,
- par voie dématérialisée par mail à l'adresse mail : patrick.roels@nicecotedazur.org,
- dans le registre mis à disposition du public dans les locaux de la Métropole Nice Côte d'Azur,
- par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur.

23 observations ont été reçues correspondant à 95 personnes dont une observation sous la forme d'une pétition signée par 73 personnes et une observation émanant d'une personne morale (Comité de Quartier Cœur de Cagnes).

La mise à disposition a donc permis à 95 personnes de s'exprimer

- 81 personnes se sont exprimées favorablement
- 2 personnes ont exprimé des interrogations
- 12 personnes ont exprimé leur désaccord

II.5 - BILAN QUALITATIF DES REMARQUES EMISES

Il ressort de cette mise à disposition que les thématiques suivantes ont retenu l'attention du public :

- les espaces verts, la renaturation de la Cagne avec un éventuel risque d'inondation
- la programmation en matière de construction (logement, logement social, commerces, équipements publics.)
- les difficultés de circulation et les questions de stationnement.

Un point d'inquiétude a été abordé par au moins 3 personnes concernant l'éventuelle disparition du jardin d'enfants. Rappelons que ce dernier n'a pas vocation à disparaître mais bien au contraire à être relocalisé dans le Parc des Canebières, avec plus d'ampleur, de confort et de qualité.

Il est donc proposé de faire un point d'avancement sur chacun de ces points au stade du dossier de réalisation.

III - ANALYSE QUALITATIVE DES REMARQUES EMISES

III.1 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS PAR THÉMATIQUES ET RÉPONSE DE LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

III.1.1 - SUR LE JARDIN D'ENFANTS

Le site de la ZAC de la Villette comporte actuellement un jardin de jeux pour enfants dénommé « Jardin d'enfants » qui se situe le long du Boulevard Maréchal Juin.

Les remarques formulées sur cette thématique concernent :

- pour deux d'entre elles, la disparition du jardin d'enfants,
- pour la troisième, le fait que le nouveau jardin soit positionné sur le Parc des Canebiers et ne constitue pas un espace vert en plus.

Dans le projet de la ZAC de la Villette, le jardin d'enfants n'est pas supprimé mais il est déplacé tout en restant au sein du périmètre de la ZAC. Sa relocalisation au sein du Parc des Canebiers permet de lui donner un cadre végétal plus agréable et plus confortable concernant les jeux pour enfants, sous l'ombrage des grands arbres.

III.1.2 - SUR LES ESPACES VERTS

Les remarques émises sur ce sujet concernent :

- le coût global important de cet aménagement associé à celui de la renaturation de la Cagne,
- la nécessaire préservation et extension des espaces verts sur le site,
- l'absence de sentier au sein de l'espace vert, pour laisser le cheminement libre,
- le confort des usagers en lien avec la proximité de l'autoroute.

Le projet prévoit d'une part de requalifier le parc actuel dans son intégralité, dans le respect du patrimoine végétal existant, tout en portant une ambition forte en matière de replantation avec plus de 353 arbres de haute tige et 180 cépées (arbustes) prévues et l'ambition de reconquérir une biodiversité disparue en créant des conditions propices.

D'autre part, il prévoit la reconquête des espaces totalement imperméabilisés comme le canal bétonné la Cagne ou le parking actuel de la Villette.

A ce titre, le projet s'est donné l'ambition de reconquérir:

- le lit de la rivière dans son intégralité sur plus de 3 200 m²
- l'actuel parking de la Villette sur plus d'un hectare, soit un tiers des surfaces imperméabilisées.

Le projet va donc permettre :

- 1/ d'offrir à la population un parc des Canebiers plus agréable que celui existant, valorisant ainsi le caractère patrimonial de ce site pour la ville,
- 2/ d'augmenter la surface d'espaces verts d'une façon significative (+ 13 000 m²),
- 3/ de créer les conditions d'une biodiversité qui a disparu aujourd'hui,
- 4/ d'obtenir le label ÉcoQuartier, notamment via le critère « nature en ville »,
- 5/ de combattre le phénomène d'ilot de chaleur du parking de la Villette en restituant plus d'un hectare d'espaces verts et en plantant 353 arbres de haute tige et 180 arbustes à l'échelle de l'opération.

Le projet de la ZAC de la Villette, porte l'ambition de reconquérir des espaces de pleine terre afin de les aménager en espaces perméables sur plus de 13 000m² (comme le canal bétonnés de la Cagne actuelle et à une partie du parking de la villette traité en enrobé), en sus du parc des Canebiers, ainsi que la volonté de retrouver une plus grande richesse en matière de biodiversité (chiroptères, insectes, anguilles,...).

III.1.3 - SUR LA RENATURATION DE LA CAGNE

Les remarques négatives émises sur ce sujet concernent :

- le coût global important de cet aménagement associé à celui du Parc des Canebiers,
- le risque d'augmentation des inondations en lien avec la suppression des berges bétonnées.

Les observations positives soulignent :

- l'intérêt que constitue cette renaturation pour la faune et la flore locales et la gestion des inondations,
- la poursuite de cette renaturation jusqu'à la mer.

Dans le cadre de la ZAC, la ville, la Métropole et la SPL ont souhaité engager les démarches nécessaires pour retrouver l'état naturel de la rivière et des milieux humides avec un risque d'inondation circonscrit au travers d'une opération de renaturation.

Des études techniques ont été diligentées dont des études hydrauliques. Ces dernières ayant mis en évidence l'intérêt de cette renaturation tant sur le plan de la gestion des inondations (emprise moindre de la zone inondable en rive droite, baisse des hauteurs d'eau en rive droite en cas d'inondation et réduction des vitesses d'écoulement de l'eau) que sur le plan de la continuité écologique du lit du cours d'eau, il a été décidé de poursuivre le projet de renaturation de la Cagne.

Un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a ainsi été déposé en Préfecture et est en cours d'instruction par les services compétents. Il donnera lieu à un arrêté préfectoral d'autorisation auquel la SPL Côte d'Azur Aménagement se conformera.

En parallèle, concernant la problématique du coût, il convient de rappeler en premier lieu que la requalification du Parc des Canebiers résulte d'un souhait de la population cagnoise de réintégrer la nature en ville. Cela nécessite donc un investissement financier, y compris pour la renaturation de la Cagne, afin de répondre aux attentes de la population. Afin de limiter l'impact du projet sur le budget des collectivités locales concernées, la SPL Côte d'Azur Aménagement a engagé à la demande de la Métropole des demandes de subventions auprès de la Région et du FEDER à hauteur de 80% du coût du projet.

Les études menées par la SPL en lien avec les autorités compétentes ont mis en exergue tout l'intérêt de renaturer la Cagne afin d'améliorer sensiblement la biodiversité du site et de la rivière (civelles et chiroptères), tout en réduisant le risque inondation en rive droite.

III.1.4 - SUR LE CARACTERE INONDABLE

Le périmètre de la ZAC de la Villette est assujéti à un plan de prévention du risque d'inondation (conf. étude d'impact jointe au dossier de réalisation mis à disposition). Le périmètre de la ZAC est potentiellement inondable avant travaux : dans le lit mineur de la cagne (zone rouge) et pour partie sur le parking (zone bleu). Pour autant cette zone reste constructible au titre du PPRI en tant que zone bleue constituée.

Les remarques émises par la population sur cette thématique résultent d'une inquiétude à construire dans une zone classée en partie inondable au PPRI, et du danger qui pourrait en résulter pour la population.

Le projet de ZAC de la Villette est compatible avec le règlement du PPR inondation en vigueur.

La SPL Côte d'Azur Aménagement afin de s'assurer des questions d'inondabilité à l'échelle de la ZAC et de leur comptabilité avec le projet a fait procéder à une étude hydraulique jointe au dossier de réalisation qui vient compléter l'étude hydraulique du projet de renaturation et qui conclut de la façon suivante :

-« La simulation bidimensionnelle des écoulements de la Cagne montre donc que le projet de construction de nouveaux bâtiments sur la rive droite de la Cagne (projet de la Villette) sur la commune de Cagnes-sur-Mer, n'aura aucun impact significatif sur la zone inondable de la rive droite de la Cagne. Le projet d'aménagement de la Cagne favorise les débordements sur la rive gauche du cours d'eau [coté PARC], au profit de sa rive droite.[Coté nouveau Quartier] »

Pour la conception des constructions, Bouygues immobilier a également conduit des études hydrauliques préalablement au dépôt du permis de construire et a bien sur pris en compte ce risque dans la conception des bâtiments ; il a prévu des mesures de protection par implantation du projet au-dessus de la cote de crue modélisée et par batardeaux éventuellement.

Les études menées par la SPL concluent que le projet d'aménagement et de construction n'aura aucun impact significatif sur la zone inondable de la rive droite de la Cagne. Au contraire, le projet de renaturation de la Cagne menée dans le cadre de la ZAC diminuera ce risque par réduction de la vitesse de l'eau et par réduction du périmètre inondable concerné. La SPL va déposer un dossier Loi sur l'eau auprès des services de l'Etat afin de recevoir leurs prescriptions en matière de gestion de l'eau et s'y conformera.

III.1.5 - SUR LA PROGRAMMATION DE LA ZAC ET LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Les observations ont porté sur :

- le caractère trop construit du site,
- le nombre et la surface de plancher de logements prévus,
- l'impact de ces constructions sur le paysage, la circulation et le stationnement,
- l'intérêt et le besoin de logements,
- le risque de concurrence entre les commerces

La ZAC de la Villette s'inscrivant dans le centre-ville de Cagnes-sur-Mer, comme la création ex nihilo d'un nouveau quartier il a été envisagé dès l'origine (au travers d'une délibération du conseil Métropolitain le 13 Avril 2015 arrêtant les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel) une programmation mixte de 39 500 m² de surface de plancher permettant d'assurer le dynamisme et les fonctions d'un centre-ville d'une commune de 50 000 habitants au milieu d'un bassin de vie de 150 000 habitants.

L'autorité environnementale dans son avis du 18 Août 2015 confirme que d'ailleurs :

« Les impacts de la ZAC sur la consommation d'espaces peuvent être considérés à priori comme positifs »

La délibération portant la procédure de ZAC du 13 Avril 2015 précise par ailleurs la programmation suivante :

- « Des logements libres sur environ 25 500m²de surface de plancher
- Des logements locatifs aidés sur environ 8 600 m² de surface de plancher
- Des locaux d'activités/bureaux et d'équipements publics sur environ 2 500 m² de surface de plancher
- Des commerces sur environ 2 800m²de surface de plancher »

Le dossier de création de ZAC soumis à avis de l'autorité environnementale et mis à disposition du public du 16/09/2015 au 2/10/2015 précisait le programme de la manière suivante :

Printemps 2015 dossier de création de ZAC	Surface SDP approximative en m ²
Logement privé	25 500
Logement locatif social	8 600
Commerces	2 800
Activités/bureaux	1 000
Equipements publics (culturels)	1 500

Le dossier de création de la ZAC indiquait par ailleurs environ 500 logements afin d'accompagner la forte attractivité résidentielle de la commune :

« L'enjeu majeur de ce projet d'aménagement est de créer une extension du centre-ville, un aménagement du parc et une requalification des berges de La Cagne, cela afin de développer un nouveau lieu de vie, d'échanges et de

détente. L'objectif est de créer en partie Ouest de la ZAC, sur les 3,5 ha hors parc des Canebiers, une forme urbaine dense en lien avec le centre-ville permettant une optimisation foncière afin de libérer des espaces publics, verts et récréatifs facilement accessibles. Un ensemble de bâtiments, de R+2 à R+5, sera implantés, avec environ 500 logements »

Au printemps 2015, la programmation globale était arrêtée à 39 400m² environ de SDP dont 34 100 m² de logement y compris social

Automne 2019 dossier de réalisation de ZAC	Surface SDP approximative en m ²
Logement privé	20 063
Logement locatif social	10 232
Commerces	8 263
Activités/bureaux	1 700
Equipements publics (culturels)	1 362

Le projet de la ZAC en phase de dossier de réalisation prévoit toujours moins de 40 000 m² de surface de plancher, avec 39 950 m² de SDP; La programmation a évolué afin de conforter l'attractivité économique du centre ville; il a été décidé en concertation avec les milieux économiques d'augmenter les surfaces de commerces et de restauration à 8 263m² et de bureaux à 1 700m². Par rapport au dossier de 2015, la part du logement a donc baissé en conséquence tout en respectant les 30% de logement locatifs sociaux attendus.

A l'automne 2019 : la programmation globale de la ZAC est de 39 950m² de SDP dont 30 295 m² de logement y compris social arrêté à 30%

La Métropole et la ville de Cagnes-sur-Mer dans le cadre de la ZAC de la Villette en phase réalisation ont maintenu à moins de 40 000m² la SDP totale. Elles ont procédé à différentes phases de concertation qui leurs ont permis d'enrichir la programmation commerciale/tertiaire, avec plus de surfaces de commerces et bureaux pour renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville, tout en respectant les obligations en matière de logement social.

III.1.6 - SUR LES COMMERCES ET LES BUREAUX

Sur la thématique commerciale, quelques avis émis s'inquiètent de la concurrence que fera le nouveau pôle commercial de la Villette sur les commerces de l'hyper-centre cagnois, alors que des surfaces commerciales y sont fermées. D'autres au contraire approuvent ce projet, qui va dynamiser le centre-ville.

La programmation modifiée en phase réalisation correspond à la prise en compte des souhaits exprimés par les associations de commerçants de Cagnes-sur-Mer et des milieux consulaires de renforcer les commerces et services, sur la base d'une offre commerciale en complément de l'offre déjà existante.

Par ailleurs une attention toute particulière a été portée par les collectivités sur la qualité des surfaces commerciales produites afin de répondre aux besoins de nombreuses enseignes nationales qui ne pouvaient pas s'installer avant à Cagnes-sur-Mer faute de locaux adaptés.

De l'avis des professionnels du commerce réunis en associations, il y a donc un réel besoin de nouvelles enseignes nationales afin de dynamiser le tissu commercial, et de nouvelles surfaces commerciales adaptées afin d'assurer le bon fonctionnement du commerce moderne en centre-ville. En conséquence, pas d'inquiétude à avoir en lien avec la mise en œuvre de la ZAC. Sur cette base consensuelle des professionnels, une charte commerciale a d'ailleurs été signée entre les protagonistes.

III.1.7 - SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Des observations ont été émises concernant la typologie des logements sociaux avec le souhait d'un recours plus important au PLAI¹ (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), réservé aux personnes les plus modestes.

La programmation arrêtée en phase de dossier de réalisation a prévu de réaliser 10 232m² de surface de plancher de logements locatifs, soit 30% de logements sociaux comme requis par la Servitude de mixité sociale pour atteindre la mixité requise.

La Métropole précise que la répartition des logements locatifs sociaux au sein de la ZAC de La Villette respectera les équilibres imposés par le Programme Local de l'Habitat 2017-2022, calibrée sur les besoins identifiés de la population cagnoise.

III.1.8 - SUR L'EQUIPEMENT CULTUREL

Les observations ont porté sur :

- la localisation de l'équipement culturel,
- la faible surface de l'équipement public prévu,
- la réalisation d'un conservatoire digne de ce nom, d'une bibliothèque ou médiathèque, d'un espace de rencontre inter-générationnel.

La position de l'équipement culturel a fait l'objet d'une réflexion partagée entre la ville, la Métropole et la SPL Côte d'Azur Aménagement permettant de répondre au cahier des charges de la ville—pour accueillir cet équipement et les fonctionnalités attendues en termes de gestion des flux de personnes et de marchandises.

La ville a exprimé la volonté que l'équipement se situe le long du futur prolongement du cours du 11 novembre et à la croisée de la Cagne afin d'une part, d'étirer le centre-ville commercial comme souhaité par cette dernière et les associations de commerçants consultées, et d'autre part, de lui donner un cadre de vie très qualitatif, le long de la Cagne et du parc.

La Métropole a émis la préoccupation de structurer et organiser les accès poids lourds à cet équipement et à la surface alimentaire via la voie longeant l'autoroute A8 afin de circonscrire les nuisances logistiques de ces équipements sur le quartier et le centre-ville.

D'une façon générale, concernant la répartition et la création d'équipements publics et culturels à l'échelle de Cagnes-sur-Mer, la ville mène une politique équilibrée de répartition de ses équipements sur l'ensemble de la commune au bénéfice de tous les Cagnois.

Une ludothèque municipale et une bibliothèque sont ainsi présentes à moins de 10 minutes à pied de la ZAC de la Villette.

La ville a néanmoins prévu de construire une nouvelle salle de spectacle de 600 places et de salles de danse rayonnant sur le centre-ville, la ville et l'Ouest de la Métropole, au sein de la ZAC de la Villette.

III.1.9 - SUR LA CIRCULATION

Plusieurs observations ont fait part de difficultés pour circuler dans Cagnes-sur-Mer aux heures de pointe et s'interrogent sur l'impact du projet en matière de circulation.

En parallèle, l'une des observations apprécie la prise en compte des mobilités douces dans le cadre du projet, avec des espaces piétons ou partagés avec les vélos.

¹ Prêt Locatif Aidé d'Intégration – logements très sociaux, destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales

Le projet, qui porte l'ambition d'être un Eco Quartier au sens du label ministériel, a été conçu dès le départ afin de limiter le recours à la circulation automobile autant que possible ; il prend donc appui sur d'autres modes de déplacement que l'automobile sans l'exclure pour autant : plus adapté à un monde urbain apaisé et qualitatif, le train (TER), le tramway (Future ligne 4), l'autopartage et les modes actifs (vélo, marche à pieds, ...).

La ZAC de la Villette va bénéficier d'ici moins de 5 ans de plusieurs modes de déplacement alternatifs à la voiture :

- la réalisation du pôle d'échanges multimodal de Cagnes-sur-Mer situé à moins de 500 mètres à pieds de la ZAC de la Villette constitue une alternative ferroviaire attractive en matière de déplacement pour relier Cagnes-sur-Mer à d'autres bassins de vie ou de travail du département; la capacité de la gare va être triplée pour gérer à terme 3 millions de passagers,
- la réalisation d'ici 2026 de la 4ème ligne de tramway qui va desservir l'Eco Quartier de la Villette via le boulevard Maréchal Juin constitue une autre alternative très efficace à la voiture pour les futurs résidents et usagers de la ZAC Villette,
- Le recours à des modes actifs comme la marche, le vélo sont, là aussi, d'autres alternatives à la voiture que certaines personnes utilisent déjà aujourd'hui et qui sont privilégiées dans le cadre du projet.

Des études de circulations ont été diligentées auprès de la société spécialisée Transmobilité afin de s'assurer que la réalisation du quartier n'entraînait pas de dysfonctionnements. Ces dernières concluaient :

- « *Le fonctionnement circulatoire dans le secteur d'étude a également été étudié dans le cadre de l'étude de trafic. Il en résulte que le fonctionnement circulatoire interne à la ZAC et en bordure sera fluide et équivalent à la situation actuelle, y compris au niveau des carrefours. La qualité de service ne sera pas dégradée.* »

La situation de la circulation automobile au sein du quartier va être améliorée par des travaux d'élargissement des voies existantes vouées à desservir le quartier. La voie routière longeant la Cagne a vocation à disparaître afin de remettre en lien la rivière avec le centre-ville de Cagnes-sur-Mer via une passerelle ; cette voie sera réservée aux seuls modes actifs et moyens de secours et de défense incendie.

III.1.10 - SUR LE STATIONNEMENT

Les remarques exprimées sur ce sujet concernent essentiellement l'offre d'une réponse calibrée au besoin en places de parkings, y compris pour les résidents actuels du centre de Cagnes-sur-Mer, ainsi que sur le positionnement en souterrain du parking plutôt qu'en silo.

Le dossier en phase de création de ZAC prévoyait un parking privé ouvert au public de 300 places mutualisées en élévation au travers d'un bâtiment identitaire et emblématique protégeant le quartier et le centre-ville des nuisances sonores existantes.

Suite aux observations du commissaire enquêteur, lors de l'enquête publique portant sur la modification 3 du PLU, il a été décidé d'augmenter la capacité de stationnement à 800 places de la façon suivante :

- 500 places dans le cadre du parking privé ouvert au public,
- 300 places « mutualisables » dans le cadre du parking privé.

Concernant le choix d'un parking silo, le projet retenu durant la phase réalisation a maintenu les objectifs suivants « un bâtiment identitaire et emblématique protégeant le quartier et le centre-ville des nuisances sonores existantes ». Les études bruit réalisées par des bureaux d'études spécialisés établissent que l'écran constitué par le parking permet d'abaisser le son de -5 à -20 décibels pour l'ensemble des immeubles y compris ceux préexistants sur la Villette.

Les habitants disposeront eux de leur stationnement souterrain propre au droit des bâtiments permettant de répondre aux besoins règlementaires du PLUM.

Le nombre de places de stationnements à terme, ouverts au public (800) est largement supérieur au nombre de places actuellement disponibles (700) et permettra donc d'assurer le bon fonctionnement du centre-ville et du quartier comme attendu.

III.1.11 - SUR LA CONCERTATION DONT L'IMPLICATION DE DIFFERENTES ASSOCIATIONS CONSTITUEES DONT LE COMITE DE QUARTIER CŒUR DE CAGNES ET L'ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE VILLE

Les modalités de consultation du public sur le projet de ZAC ont été nombreuses depuis 2013, dont une concertation publique obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme en 2013, la mise à disposition du dossier de création de ZAC en 2015 et la présente mise à disposition du dossier de réalisation de ZAC.

La population a également été consultée lors de l'enquête publique liée à la modification du PLU fixant les droits à construire de la ZAC en 2016, et lors de l'enquête publique préalable au déclassement par anticipation des terrains de la ville en 2018.

En dehors de ces consultations formelles, différentes informations ont été faites à chaque stade d'avancement du projet, dont les 6 réunions suivantes :

- désignation du projet lauréat en conseil municipal (CM), suivie d'une réunion publique,
- projet du PC de Bouygues en CM, suivi d'une réunion publique,
- projet de parc et de renaturation en CM, suivi d'une réunion publique.

Par ailleurs d'autres réunions ont été menées et se poursuivent avec différentes associations :

- représentants des commerçants, artisans et chambres consulaires sur la thématique de l'attractivité commerciale du centre-ville,
- représentants du Comité de Quartier du Cœur de Cagnes-sur-Mer (CQCC).

Dans le cadre de la mise à disposition, le Comité de Quartier Cœur de Cagnes a fourni son analyse du dossier de réalisation, confirme son implication dans le projet en cours et sollicite une réunion de travail.

La Métropole Nice Côte d'Azur, la ville de Cagnes-sur-Mer et la SPL Côte d'Azur Aménagement s'engagent à poursuivre les échanges.

IV - CONCLUSION

Il ressort du bilan de la mise à disposition en phase réalisation un avis globalement positif avec une majorité d'avis favorables concernant la requalification du Parc des Canebiers, la renaturation de la Cagne, et la désimperméabilisation partielle du Parking de la Villette.

Quelques avis s'inquiètent d'éventuelles inondations alors que d'autres souhaitent aller plus loin et retrouver plus d'espaces perméables et naturels en centre-ville et notamment le long de la rivière actuelle.

Pour mémoire, le projet est compatible avec le plan de prévention des risques inondation en vigueur.

La mixité sociale et fonctionnelle de la ZAC (associant logements, commerces, activités et équipement culturel) est bien perçue par la majorité des avis recueillis.

Le label ÉcoQuartier visé par la ZAC est également bien perçu.

Plusieurs avis ont fait part de leur inquiétude concernant la circulation et le stationnement en centre-ville et en particulier au droit du parking de la Villette.

Pour mémoire, le projet de la Villette prend d'abord appui sur les transports publics actuels et à venir dont le TER, le tramway, ainsi que les modes actifs afin de gérer les besoins en déplacement des Cagnois et des futurs habitants de l'ÉcoQuartier à plusieurs échelles.

L'ÉcoQuartier va aussi bénéficier d'amélioration en matière de circulation et stationnement avec la création de 800 places de stationnement en lieu et place des 700 places actuelles, et avec le renforcement des voiries existantes afin d'assurer la fluidité des circulations à venir (comme confirmé par le bureau d'étude spécialisé).

IV.1 - BILAN DE LA PARTICIPATION ET ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE

La mise à disposition du dossier de réalisation de la ZAC a mobilisé près de 94 participants, avec 2 avis neutres, 11 avis négatifs et 81 avis favorables.

Compte-tenu des remarques émises, la Métropole Nice Côte d'Azur, la commune de Cagnes-sur-Mer et la SPL Côte d'Azur Aménagement envisagent de continuer le projet de la Villette en poursuivant la concertation avec la population, les associations de riverains, les commerçants, ...

Suite à la mise à disposition du dossier de réalisation, les actions suivantes pourraient être envisagées :

- poursuivre le projet de désimperméabilisation et de renaturation de la Cagne à l'échelle élargie de la Ville, (projet de la Coulée Bleue).
- solliciter l'exploitant de la société autoroutière concernant la pose de murs antibruit, en particulier à la hauteur du Parc des Canebiers,
- poursuivre la concertation engagée avec le comité de quartier et les associations de commerçants dans le cadre de la réalisation fine du projet d'Eco-Quartier,

IV.2 - MODALITES DE PUBLICITE DU BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

Suite à la délibération du conseil Métropolitain portant sur le dossier de réalisation de la ZAC de la Villette, le bilan de mise à disposition sera tenu à la disposition du public dans les locaux de la Métropole Nice Côte d'Azur, en Mairie de Cagnes-sur-Mer et sur le site Internet de la Métropole Nice Côte d'Azur, pendant une durée de 3 mois.

IV.3 - MODALITES D'APPROBATION ET DE PUBLICITE DU DOSSIER DE REALISATION DE ZAC ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC

L'acte qui approuve le dossier de réalisation et celui qui approuve le programme des équipements publics feront l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5 du Code de l'Urbanisme :

- affichage durant un mois à la Métropole et en mairie de Cagnes-sur-Mer,
- publicité de cet affichage dans un journal diffusé dans le Département des Alpes-Maritimes,
- publication au recueil des actes administratifs de la Métropole.

V - ANNEXES

V.1 - ARRETE DE MISE A DISPOSITION

**ARRETE
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE REALISATION
DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA VILLETTE
SUR LA COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER**

Le Président de la Métropole de Nice Côte d'Azur

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5211-10,

Vu le code de l'Urbanisme,

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-2 et L. 123-19,

Vu le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la Métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,

Vu la délibération du conseil métropolitain n°18.6 du 20 septembre 2013, arrétant le bilan de la concertation publique préalable au projet d'aménagement du quartier de la Villette à Cagnes-sur-Mer,

Vu la délibération n°23.2 du conseil métropolitain du 19 février 2016 portant bilan de la mise à disposition du dossier d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Villette à Cagnes-sur-Mer et approbation du dossier de création de la ZAC,

Vu la concession d'aménagement de la ZAC de la Villette et ses annexes du 28 mai 2015, ainsi que son avenant n°1 du 21 octobre 2015 et son avenant n°2 du 30 janvier 2016,

Vu l'étude d'impact réalisée concernant la ZAC de la Villette,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 18 août 2015, relatif à ladite étude d'impact, mis à disposition entre le 16 septembre et le 2 octobre 2015 inclus dans le cadre de la mise à disposition du dossier de création de ZAC,

Vu le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale daté de septembre 2015 mis à disposition dans le cadre de la mise à disposition du dossier de création de ZAC et mis à jour dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC,

Considérant la nécessité de mettre à disposition du public par voie électronique dont les modalités sont explicitées ci-après le dossier de réalisation de la ZAC de la Villette sur la commune de Cagnes-sur-Mer,

Considérant les pièces du dossier mis à disposition conformément à l'article L. 123-19 du code de l'environnement,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une mise à disposition du public du dossier de réalisation de la ZAC de la Villette, sur la commune de Cagnes-sur-Mer, en application des dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement,

du lundi 9 septembre 2019 au mercredi 09 octobre 2019 inclus.

Ce dossier comprend :

- Les bilans de la concertation publique et de la mise à disposition du dossier de création de ZAC

- le contenu du dossier de réalisation, comprenant :

0. NOTICE DE PRESENTATION

1. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1.1. Notice technique

1.2. Plans de voiries et réseaux divers

1.3. Renaturation de la Cagne

1.4. Aménagements paysagers

2. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

2.1. Note de présentation

2.2. SDP prévisionnelle

3. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

4. ACCORD DES PERSONNES PUBLIQUES

5. ETUDE D'IMPACT

5.1. Etude d'impact du dossier de création de ZAC

5.2. Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale intégrant les adaptations du programme

5.3. Etude acoustique, études hydrauliques,

- La mention des textes régissant la mise à disposition, à savoir les articles L. 122-1, L. 122-1-1 et L. 123-19 du code de l'environnement.

ARTICLE 2 :

Le dossier sera mis à disposition par voie électronique sur le site de la Métropole Nice Côte d'Azur, à l'adresse suivante :

<http://metropole.nice.fr/habitat-urbanisme/les-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme/avis-de-mise-a-disposition>

Le dossier sera également consultable sur support papier aux lieux suivants, du lundi au vendredi, aux horaires de bureaux :

- à la Métropole : Direction Aménagement et Urbanisme, Immeuble Le Phoenix, 5^{ème} étage, 455 Promenade des Anglais, 06200 Nice,
- à la mairie de Cagnes-sur-Mer : Service du Droit des sols, Habitat et Affaires Urbaines, 2 avenue de Grasse, 06800 Cagnes-sur-Mer.

ARTICLE 3 :

Sept jours au moins avant la date de mise à disposition, l'avis de mise à disposition du public du dossier de réalisation de la ZAC de la Villette sera :

- publié sur le site Internet de la Métropole Nice Côte d'Azur et dans deux journaux diffusés dans le département, un exemplaire de la parution sera annexé au dossier,
- affiché sur le site du projet, à la Mairie de Cagnes-sur-Mer et au siège de la Métropole. Cette formalité sera attestée par monsieur le Maire de Cagnes-sur-Mer et monsieur le Président de la métropole Nice Côte d'Azur, lesdites attestations étant jointes au dossier, avant la date d'ouverture de la mise à disposition.

ARTICLE 4 :

Les observations et propositions du public pourront être adressées à compter du lundi 9 Septembre 2019 au mercredi 09 octobre 2019 inclus :

- sur registre papier, sur les lieux de mise à disposition des dossiers papier,
- ou par voie électronique à l'adresse: patrick.roels@nicedazur.org

ARTICLE 5:

A l'expiration du délai de la mise à disposition prévu à l'article 2, les registres papiers seront clos et signés par le Président de la Métropole ou son représentant.

ARTICLE 6 :

Au plus tard à la date de la publication des délibérations du Conseil métropolitain approuvant le Programme des Equipements Publics de la ZAC et le dossier de réalisation de la ZAC et pendant une durée minimale de 3 mois, la synthèse des observations et propositions du public déposées seront rendus publics, par voie électronique à l'adresse suivante :

<http://metropole.nice.fr/habitat-urbanisme/les-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme/avis-de-mise-a-disposition>

ARTICLE 7 :

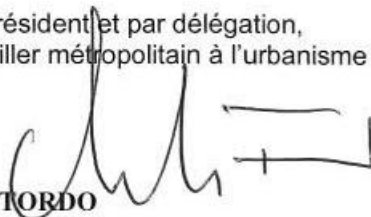
Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nice, en quatre exemplaires, le / / 2019

27 AOUT 2019

Pour le Président et par délégation,
Le Conseiller métropolitain à l'urbanisme

Christian TORDO



V.2 - AVIS DE MISE A DISPOSITION

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

AVIS DE MISE A DISPOSITION PAR VOIE ELECTRONIQUE DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DE LA VILLETTE A CAGNES-SUR-MER

Par délibération n°18.6 du 20 septembre 2013, le conseil métropolitain a arrêté le bilan de la concertation publique préalable au projet d'aménagement du quartier de la Villette à Cagnes-sur-Mer,

En date du 18 août 2015, l'autorité environnementale a rendu un avis relatif à l'étude d'impact, mis à disposition entre le 16 septembre et le 2 octobre 2015, inclus dans le cadre de la mise à disposition du dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Villette,

En septembre 2015, un mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale a été apporté et mis à disposition dans le cadre de la mise à disposition du dossier de création de ZAC, et mis à jour dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC,

Par délibération n°23.2 du 19 février 2016, le conseil métropolitain a tiré le bilan de la mise à disposition du dossier de création de la ZAC de la Villette à Cagnes-sur-Mer, comportant l'étude d'impact et approuvé le dossier de création de la ZAC.

Par arrêté métropolitain du 27 août 2019 Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur a, conformément aux dispositions des articles L. 122-1, L. 122-1-1 et L. 123-19 du code de l'environnement, ordonné la mise à disposition du public par voie électronique du dossier de réalisation de la ZAC Villette sur la commune de Cagnes-sur-Mer sur le site de la Métropole Nice Côte d'Azur, à l'adresse suivante :

<http://metropole.nice.fr/habitat-urbanisme/les-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme/avis-de-mise-a-disposition>

Cette mise à disposition a une durée de 1 mois, du lundi 9 septembre 2019 au mercredi 09 octobre 2019 inclus.

Durant cette période, le dossier sera également consultable sur support papier aux lieux suivants, du lundi au vendredi, aux horaires de bureaux :

- à la Métropole : Direction Aménagement et Urbanisme, Immeuble Le Phoenix, 5^{ème} étage, 455 Promenade des Anglais, 06200 Nice,
- à la mairie de Cagnes-sur-Mer : Service du Droit des sols, Habitat et Affaires Urbaines, 2 avenue de Grasse, 06800 Cagnes sur Mer.

En application des dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, le dossier de réalisation de la ZAC de la Villette mis à disposition du public comprend les pièces suivantes :

- **Les bilans de la concertation publique et de la mise à disposition du dossier de création de ZAC**
- **Le dossier de réalisation de ZAC :**

0. NOTICE DE PRESENTATION

1. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- 1.1. Notice technique
- 1.2. Plans de voiries et réseaux divers
- 1.3. Renaturation de la Cagne
- 1.4. Aménagements paysagers

2. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

- 2.1. Note de présentation
- 2.2. SDP prévisionnelle

3. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

4. ACCORD DES PERSONNES PUBLIQUES

5. ETUDE D'IMPACT

- 5.1. Etude d'impact du dossier de création de ZAC
- 5.2. Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale intégrant les adaptations du programme
- 5.3. Etude acoustique, études hydrauliques.

- **La mention des textes régissant la mise à disposition, à savoir les articles L. 122-1, L. 122-1-1 et L. 123-19 du code de l'environnement.**

Les remarques du public devront être formulées par écrit :

- soit sur les registres prévus à cet effet, sur les lieux de consultation des dossiers mis à disposition sur support papier
- soit par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole, à l'adresse suivante :

**Métropole Nice Côte d'Azur
Direction Aménagement Urbanisme
Service Aménagement
455 Promenade des Anglais
06 364 NICE CEDEX 4**

- soit par voie électronique à l'adresse mail : patrick.roels@nicecotedazur.org

Au terme de la mise à disposition, les décisions pouvant être adoptées par délibération du Conseil métropolitain sont :

- l'approbation du programme des Equipements Publics de la ZAC de la Villette
- l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la Villette.

Au plus tard à la date de la publication des délibérations du Conseil métropolitain et pendant une durée minimale de 3 mois, la synthèse des observations et propositions du public déposées par voie électronique sera rendue publique, par voie électronique à l'adresse suivante :

<http://metropole.nice.fr/habitat-urbanisme/les-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme/avis-de-mise-a-disposition>

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est la Métropole Nice Côte d'Azur – Direction Aménagement Urbanisme - Service Aménagement - téléphone : 04 89 98 20 34

V.3 - [COPIE DE L'AVIS PARU SUR LE SITE INTERNET DE LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR](#)

Mise à disposition en cours

Cagnes-sur-mer - ZAC de la Vilette - Mise à disposition du public du dossier de réalisation

- [Avis](#)
- [Arrêté](#)

Bilan concertation et création ZAC

- [Annexe délibération concertation publique](#)
- [Bilan mise à disposition](#)
- [Délibération](#)

Dossier réalisation

- [Liste des pièces](#)
- [Note de présentation](#)
- [Notice technique](#)
- [Plan de délimitation](#)
- [Plan général d'aménagement](#)
- [Coupes types](#)
- [Plan des réseaux secs](#)
- [Plan des réseaux humides](#)
- [Notice renaturation de la Cagne](#)
- [Plan général de renaturation](#)
- [Plan de l'état actuel](#)
- [Note aménagements paysagers](#)
- [Note de présentation programme global des constructions](#)
- [Tableau des SDP prévisionnels des constructions](#)
- [Modalités prévisionnelles de financement de l'opération](#)
- [Accord des personnes publiques Cagnes sur Mer](#)
- [Accord des personnes publiques MNCA](#)
- [Etude Impact ZAC Vilette](#)
- [Mémoire en réponse à l'avis AE](#)
- [Etude acoustique ZAC Vilette](#)
- [Modélisation des écoulements dans la Cagne](#)

Attestations , Affichage et arrêtés

- [Affichage CSM ZAC Vilette](#)
- [Affichage MNCA ZAC Vilette](#)
- [Avis affichage](#)
- [Avis affichage](#)
- [Nice matin 30/08/2019](#)
- [Petites affiches 29082019](#)

Textes de référence

- [L.121-1](#)
- [L.121-1-1](#)
- [L.123-19](#)

V.4 - [COPIE DE L'AVIS PARU SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER](#)

ZAC de la Villette

Mise à disposition du dossier de réalisation

Par arrêté métropolitain du 27 août 2019, le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur a, conformément aux dispositions des articles L. 122-1, L. 122-1-1 et L. 123-19 du code de l'environnement, ordonné la mise à disposition du public par voie électronique du dossier de réalisation de la ZAC Villette sur la commune de Cagnes-sur-Mer sur le site de la Métropole Nice Côte d'Azur, à l'adresse suivante :

<http://metropole.nice.fr/habitat-urbanisme/les-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme/avis-de-mise-a-disposition>

Cette mise à disposition a une durée de 1 mois, du lundi 9 septembre 2019 au mercredi 9 octobre 2019 inclus.

Durant cette période, le dossier est également consultable sur support papier aux lieux suivants, du lundi au vendredi, aux horaires de bureaux :

- à la Métropole : Direction Aménagement et Urbanisme – Immeuble Le Phoenix, 5^e étage – 455 Promenade des Anglais – 06200 Nice
- à la mairie de Cagnes-sur-Mer : Service du Droit des sols – Habitat et Affaires Urbaines – 2 avenue de Grasse – 06800 Cagnes sur Mer.

En application des dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, le dossier de réalisation de la ZAC de la Villette mis à disposition du public comprend les pièces suivantes :

- Les bilans de la concertation publique et de la mise à disposition du dossier de création de ZAC
- Le dossier de réalisation de ZAC

V.5 - COPIE DES AVIS PARUS DANS LA PRESSE

V.5.1 - AVIS PARU DANS LES PETITES AFFICHES

- Extrait des Petites Affiches du 29 août 2019

193489

**MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR**

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

AVIS DE MISE À DISPOSITION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DU DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC DE LA VILLETTE À CAGNES-SUR-MER

<p>Par délibération n°18.6 du 20 septembre 2013, le conseil métropolitain a arrêté le bilan de la concertation publique préalable au projet d'aménagement du quartier de la Villette à CAGNES-SUR-MER.</p> <p>En date du 18 août 2015, l'autorité environnementale a rendu un avis relatif à l'étude d'impact, mis à disposition entre le 16 septembre et le 2 octobre 2015, inclus dans le cadre de la mise à disposition du dossier de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Villette.</p> <p>En septembre 2015, un mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale a été apporté et mis à disposition dans le cadre de la mise à disposition du dossier de création de ZAC, et mis à jour dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC.</p> <p>Par délibération n°23.2 du 19 février 2016, le conseil métropolitain a tiré le bilan de la mise à disposition du dossier de création de la ZAC de la Villette à CAGNES-SUR-MER, comportant l'étude d'impact et approuvé le dossier de création de la ZAC.</p> <p>Par arrêté métropolitain du 27 août 2019 Monsieur le président de la Métropole Nice Côte d'Azur a, conformément aux dispositions des articles L. 122-1, L. 122-1-1 et L. 123-19 du code de l'environnement, ordonné la mise à disposition</p>	<p>du public par voie électronique du dossier de réalisation de la ZAC Villette sur la commune de CAGNES-SUR-MER sur le site de la Métropole Nice Côte d'Azur, à l'adresse suivante :</p> <p>http://metropole.nice.fr/habitat-urbanisme/les-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme/avis-de-mise-a-disposition.</p> <p>Cette mise à disposition a une durée de 1 mois, du lundi 9 septembre 2019 au mercredi 09 octobre 2019 inclus.</p> <p>Durant cette période, le dossier sera également consultable sur support papier aux lieux suivants, du lundi au vendredi, aux horaires de bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À la Métropole : Direction aménagement et urbanisme, Immeuble le Phoenix, 5^{ème} étage, 455 promenade des Anglais, 06200 NICE. - À la mairie de CAGNES-SUR-MER : Service du droit des sols, habitat et affaires urbaines, 2 avenue de Grasso, 06800 CAGNES-SUR-MER. <p>En application des dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, le dossier de réalisation de la ZAC de la Villette mis à disposition du public comprend les pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bilans de la concertation publique et de la mise à disposition du dossier de création de ZAC - Le dossier de réalisation de ZAC : <p>0. NOTICE DE PRESENTATION</p>	<p>1. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Notice technique 1.2. Plans de voiries et réseaux divers 1.3. Renaturation de la Cagne 1.4. Aménagements paysagers <p>2. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE</p> <ol style="list-style-type: none"> 2.1. Note de présentation 2.2. SDP prévisionnelle <p>3. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</p> <p>4. ACCORD DES PERSONNES PUBLIQUES</p> <p>5. ETUDE D'IMPACT</p> <ol style="list-style-type: none"> 5.1. Etude d'impact du dossier de création de ZAC 5.2. Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale intégrant les adaptations du programme 5.3. Etude acoustique, études hydrauliques, <ul style="list-style-type: none"> - La mention des textes régissant la mise à disposition, à savoir les articles L. 122-1, L. 122-1-1 et L. 123-19 du code de l'environnement. <p>Les remarques du public devront être formulées par écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur les registres prévus à cet effet, sur les lieux de consultation des dossiers mis à disposition sur support papier - Soit par courrier à l'attention de 	<p>Monsieur le président de la Métropole, à l'adresse suivante :</p> <p>Métropole Nice Côte d'Azur Direction aménagement urbanisme Service aménagement 455 promenade des Anglais 06364 NICE CEDEX 4</p> <p>- Soit par voie électronique à l'adresse mail : patrick.roels@nicedazur.org</p> <p>Au terme de la mise à disposition, les décisions pouvant être adoptées par délibération du conseil métropolitain sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'approbation du programme des équipements publics de la ZAC de la Villette. - L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la Villette. <p>Au plus tard à la date de la publication des délibérations du conseil métropolitain et pendant une durée minimale de 3 mois, la synthèse des observations et propositions du public déposées par voie électronique sera rendue publique, par voie électronique à l'adresse suivante : http://metropole.nice.fr/habitat-urbanisme/les-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme/avis-de-mise-a-disposition</p> <p>L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est la Métropole Nice Côte d'Azur - Direction aménagement urbanisme - Service aménagement Téléphone : 04 89 98 20 34</p>
---	---	---	---

V.5.2 - AVIS PARU DANS NICE-MATIN

- Extrait du Nice-Matin du 30 août 2019

**AVIS DE MISE A DISPOSITION PAR
VOIE ELECTRONIQUE DU DOSSIER DE
REALISATION DE LA ZAC DE LA VILLETTE
A CAGNES-SUR-MER**

Par délibération n°18.6 du 20 septembre 2013, le conseil métropolitain a arrêté le bilan de la concertation publique préalable au projet d'aménagement du quartier de la Villette à Cagnes-sur-Mer,

En date du 18 août 2015, l'autorité environnementale a rendu un avis relatif à l'étude d'impact, mis à disposition entre le 16 septembre et le 2 octobre 2015, inclus dans le cadre de la mise à disposition du dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Villette,

En septembre 2015, un mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale a été apporté et mis à disposition dans le cadre de la mise à disposition du dossier de création de ZAC, et mis à jour dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC,

Par délibération n°23.2 du 19 février 2016, le conseil métropolitain a tiré le bilan de la mise à disposition du dossier de création de la ZAC de la Villette à Cagnes-sur-Mer, comportant l'étude d'impact et approuvé le dossier de création de la ZAC.

Par arrêté métropolitain du 27 août 2019 Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur a, conformément aux dispositions des articles L. 122-1, L. 122-1-1 et L. 123-19 du code de l'environnement, ordonné la mise à disposition du public par voie électronique du dossier de réalisation de la ZAC Villette sur la commune de Cagnes-sur-Mer sur le site de la Métropole Nice Côte d'Azur, à l'adresse suivante :

<http://metropole.nice.fr/habitat-urbanisme/les-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme/avis-de-mise-a-disposition>.

Cette mise à disposition a une durée de 1 mois, du lundi 9 septembre 2019 au mercredi 9 octobre 2019 inclus.

Durant cette période, le dossier sera également consultable sur support papier aux lieux suivants, du lundi au vendredi, aux horaires de bureaux :

à la Métropole : Direction Aménagement et Urbanisme, Immeuble Le Phoenix, 5ème étage, 455 Promenade des Anglais, 06200 Nice,

à la mairie de Cagnes-sur-Mer : Service du Droit des sols, Habitat et Affaires Urbaines, 2 avenue de Grasse, 06800 Cagnes-sur-Mer.

En application des dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, le dossier de réalisation de la ZAC de la Villette mis à disposition du public comprend les pièces suivantes :

Les bilans de la concertation publique et de la mise à disposition du dossier de création de ZAC

Le dossier de réalisation de ZAC :

0. NOTICE DE PRESENTATION

1. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1.1. Notice technique

1.2. Plans de voiries et réseaux divers

1.3. Renaturation de la Cagne

1.4. Aménagements paysagers

2. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

2.1. Note de présentation

2.2. SDP prévisionnelle

3. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

4. ACCORD DES PERSONNES PUBLICQUES

5. ETUDE D'IMPACT

5.1. Etude d'impact du dossier de création de ZAC

5.2. Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale intégrant les adaptations du programme

5.3. Etude acoustique, études hydrauliques,

La mention des textes régissant la mise à disposition, à savoir les articles L. 122-1, L. 122-1-1 et L. 123-19 du code de l'environnement.

Les remarques du public devront être formulées par écrit :

soit sur les registres prévus à cet effet, sur les lieux de consultation des dossiers mis à disposition sur support papier

soit par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole, à l'adresse suivante :

Métropole Nice-Cote d'Azur, Direction Aménagement Urbanisme, Service Aménagement, 455 Promenade des Anglais, 06 364 Nice, CEDEX 4.

soit par voie électronique à l'adresse mail : patrick.roels@nicedotedazur.org

Au terme de la mise à disposition, les décisions pouvant être adoptées par délibération du Conseil métropolitain sont :

l'approbation du programme des Equipements Publics de la ZAC de la Villette

l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la Villette.

Au plus tard à la date de la publication des délibérations du Conseil métropolitain et pendant une durée minimale de 3 mois, la synthèse des observations et propositions du public déposées par voie électronique sera rendue publique, par voie électronique à l'adresse suivante :

<http://metropole.nice.fr/habitat-urbanisme/les-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme/avis-de-mise-a-disposition>

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est la Métropole Nice Côte d'Azur – Direction Aménagement Urbanisme - Service Aménagement - téléphone : 04.89.98.20.34.

V.6 - CERTIFICATS D’AFFICHAGE



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Il a été procédé à l’affichage au siège de la Métropole Nice Côte d’Azur, sur les panneaux habituels du 2 septembre au 9 octobre 2019 inclus, de l’avis de mise à disposition par voie électronique du projet de réalisation de la ZAC de La Villette à Cagnes-sur-Mer ainsi que de l’arrêté de mise à disposition du public du dossier de réalisation de la zone d’aménagement concerté de La Villette sur la commune de Cagnes-sur-Mer.

LE 10 OCT. 2019

**Pour le Président et par délégation de signature,
Le Directeur des Assemblées,**

Nadège AVALLET,

REF LG/Affichage légal
N° d’enregistrement Métropole A19/222
Direction Générale Adjointe des Affaires Juridiques, Assemblées, et Contrats Publics
06364 NICE Cedex 4
Téléphone : 04.97.13.52.42
affichage.legal-nca@niececotedazur.org

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Ville de
CAGNES-SUR-MER
Alpes-Maritimes

SERVICE DROIT DES SOLS

CERTIFICAT DE FIN D’AFFICHAGE

Je soussigné, Louis NEGRE, Maire de la commune de Cagnes-sur-Mer, atteste que **l’arrêté du Président de la Métropole NICE COTE D’AZUR, de mise à disposition du public du dossier de réalisation de la zone d’aménagement concerté de la Villette sur la Commune de Cagnes-sur-Mer en date du 27 août a été affiché sur les panneaux d’affichages officiels de la Mairie de Cagnes-de-Mer, du 28 août 2019 au 09 octobre 2019 inclus.**

Attestation délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Cagnes-sur-Mer, le **24 OCT. 2019**

**Le Maire de Cagnes-sur-Mer,
Président Délégué de la Métropole Nice Côte d’Azur,
Louis NEGRE**



V.7 - BILAN QUANTITATIF ET QUALITATIF DE LA MISE A DISPOSITION

• Bilan quantitatif

Afin de mener l'analyse des observations reçues, celles-ci ont été référencées de la manière suivante :

N° d'observation	Date	Registre	Typologie d'observations			Tendance de l'avis eu égard à la ZAC dans sa globalité		
			Individuelle anonyme	Individuelle signée	Collective	Négatif	Positif	Neutre
O1 ²	10/09/2019	commune		X				1
O2	26/09/2019	mail		X		1		
O3	29/09/2019	mail		X		1		
O4	02/10/2019	commune		X		1		
O5	02/10/2019	commune		X				1
O6	04/10/2019	commune		X			1	
O7	04/10/2019	mail		X		1		
O8	04/10/2019	mail	X			1		
O9	05/10/2019	mail		X		1		
O10	06/10/2019	mail		X		1		
O11	06/10/2019	mail		X		1		
O12	07/10/2019	commune		X			1	
O13	07/10/2019	commune		X			1	
O14	08/10/2019	mail			X		1	
O15	08/10/2019	mail		X		1		
O16	08/10/2019	commune	X				1	
O17	08/10/2019	commune	X			1		
O18	08/10/2019	commune		X			1	
O19	09/10/2019	commune		X			1	
O20	09/10/2019	commune			X		73	
O21	09/10/2019	commune		X		1		
O22	09/10/2019	mail		X			1	
O23	09/10/2019	mail		X		1		
						12	81	2

² La même personne a également envoyé un mail le 17/10 pour demander si les observations devaient être formulées de manière individuelles ou pouvant l'être par le biais d'un document collectif mentionnant l'identité de chacun des signataires. Ce mail n'est pas considéré ici comme une observation sur le dossier.

- **Bilan qualitatif**

Thématiques	Observations concernées
Renaturation de la Cagne	O2, O3, O20, O21, O22, O23
Inondation	O2, O8, O9, O11, O15
Jardin d'enfant	O3, O12, O15
Espaces verts	O2, O6, O8, O9, O12, O15, O17, O20, O21, O22, O23
Programmation de la ZAC et construction de logements	O2, O3, O4, O6, O7, O9, O10, O11, O12, O13, O18, O20, O21, O23
Logement social	O6, O12
Commerces et bureaux	O2, O6, O8, O18, O20, O23
Equipement culturel / public	O1, O2, O4, O6, O8, O12, O20, O21
Circulation	O2, O5, O8, O15, O21, O22, O23
Stationnement	O2, O4, O7, O9, O10, O12, O20, O22
Implication du Comité de quartier Cœur de Cagnes	O14