



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission d'autorité environnementale  
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement  
et du Développement Durable**

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**Provence-Alpes-Côte d'Azur**  
**sur le projet d'aménagement de la ZAC La Villette, à Cagnes-**  
**sur-Mer (06)**

**N° MRAe  
2022APPACA15/3094**

## PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1, et R122-7 du code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis sur la base du dossier d'aménagement de la ZAC La Villette, à Cagnes-sur-Mer (06). Le maître d'ouvrage du projet est la Métropole Nice Côte d'Azur.

Le dossier comporte notamment une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 ;

La MRAe PACA, s'est réunie le 24 mars 2022, à Marseille. L'ordre du jour comportait l'avis sur le projet d'aménagement de la ZAC La Villette, à Cagnes-sur-Mer (06).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Jean-François Desbouis, Marc Challéat, Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, Jean-Michel Palette, Frédéric Atger et Jacques Daligaux.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par arrêtés des 11 août 2020 et 6 avril 2021, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par l'autorité compétente pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R122-7 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L122-1 du même code, il en a été accusé réception en date du 27/01/2022. Conformément à l'article R122-7 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 01/02/2022 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 7 mars 2022 ;
- par courriel du 01/02/2022 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 4 mars 2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

***L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R122-7 du code de l'environnement, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R122-7 du code de l'environnement.***

***Conformément aux dispositions de l'article R122-7-II, le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.***

***L'avis de la MRAe est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L122-1-1, cette décision prendra en considération le présent avis.***

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

**L'article L122-1 du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à la MRAe. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique. La MRAe recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public. Enfin, une transmission de la réponse à la MRAe<sup>1</sup> serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.**

---

<sup>1</sup> [ae-avisp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-avisp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr)

## SYNTHÈSE

Le projet d'aménagement de la zone d'activité concertée (ZAC) de la Vilette est situé sur la commune de Cagnes-sur-Mer, département des Alpes Maritimes, dans la basse vallée de la Cagne.

Le projet concerne l'aménagement d'environ 6,5 hectares de part et d'autre de la Cagne dans l'emprise de l'urbanisation existante proche du centre-ville, à environ 1 km de la mer et à proximité immédiate de l'autoroute A8. Il prévoit la création de logements, commerces, bureaux et équipements publics totalisant une surface de plancher de 37 670 m<sup>2</sup>.

Ce projet de ZAC a déjà fait l'objet, à l'occasion de sa création, d'un avis de l'autorité environnementale en date du 18 août 2015<sup>2</sup> dans lequel des recommandations ont été formulées.

Aujourd'hui au stade de sa réalisation, l'étude d'impact présentée est une mise à jour de celle de 2015 et apporte des compléments demandés suite aux recommandations de l'autorité environnementale.

Les principales recommandations de la MRAe sont les suivantes :

- mieux justifier les choix d'implantation des bâtiments et de conception du projet en regard des enjeux environnementaux et sanitaires ;
- reprendre le volet air de l'étude d'impact en réalisant une étude de niveau I, intégrant une évaluation quantitative des risques sanitaires et en prenant en compte les nouveaux seuils de l'OMS de septembre 2021 ; enrichir l'état initial par une nouvelle campagne de mesures, compléter la liste des établissements vulnérables, reprendre les modélisations des concentrations en polluants en intégrant également l'autoroute A8 ;
- reprendre l'étude acoustique en s'appuyant sur les dernières lignes directrices de l'OMS pour adapter le cas échéant les objectifs d'isolation acoustique du projet.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

---

<sup>2</sup> <https://side.developpement-durable.gouv.fr/PACA/digital-viewer/c-677588>

# Table des matières

|                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PRÉAMBULE</b> .....                                                                                | <b>2</b>  |
| <b>SYNTHÈSE</b> .....                                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>AVIS</b> .....                                                                                     | <b>6</b>  |
| <b>1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact</b> ..... | <b>6</b>  |
| 1.1. Contexte, nature et périmètre du projet.....                                                     | 6         |
| 1.2. Description et périmètre du projet.....                                                          | 7         |
| 1.3. Procédures.....                                                                                  | 8         |
| 1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i> .....             | 8         |
| 1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i> .....       | 8         |
| 1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....                                                               | 9         |
| 1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....                                                | 9         |
| 1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées.....      | 9         |
| <b>2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet</b> ..... | <b>10</b> |
| 2.1. Qualité de l'air.....                                                                            | 10        |
| 2.2. Bruit.....                                                                                       | 12        |
| 2.3. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....                                                       | 13        |
| 2.3.1. <i>Habitats naturels, espèces, continuités écologiques</i> .....                               | 13        |
| 2.3.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i> .....                                             | 13        |
| 2.4. Paysage.....                                                                                     | 14        |

# AVIS

## 1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

### 1.1. Contexte, nature et périmètre du projet

Le dossier porte sur l'aménagement de la zone d'activité concertée (ZAC) de la Villette située sur la commune de Cagnes-sur-Mer qui compte 52 178 habitants (Insee 2019) sur un territoire de 17,95 km<sup>2</sup> dans le département des Alpes Maritimes. Située dans la basse vallée de la Cagne, sur le littoral méditerranéen, au pied des Préalpes Grassoises et des Baous de Vence, la commune est intégrée dans le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) de la métropole Nice Côte d'Azur (NCA), approuvé le 25 octobre 2019. Le territoire communal relève du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la métropole Nice-Côte d'Azur (NCA) actuellement en cours d'élaboration.

Le projet s'inscrit dans le cadre plus général de la stratégie d'aménagement du territoire de Cagnes-sur-Mer dont les objectifs sont de « *développer, équiper, embellir la ville et préserver le paysage* ». Créée par délibération du conseil métropolitain du 19 février 2016, la ZAC de la Villette a pour but une opération de renouvellement urbain sous forme d'un écoquartier, en lien avec le centre-ville. Le dossier de création de la ZAC de la Villette a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 18 août 2015.

Le projet de la ZAC concerne l'aménagement d'environ 6,5 ha de part et d'autre de la Cagne, dans l'emprise de l'urbanisation existante proche du centre-ville, à environ 1 km de la mer et à proximité immédiate de l'autoroute A8.

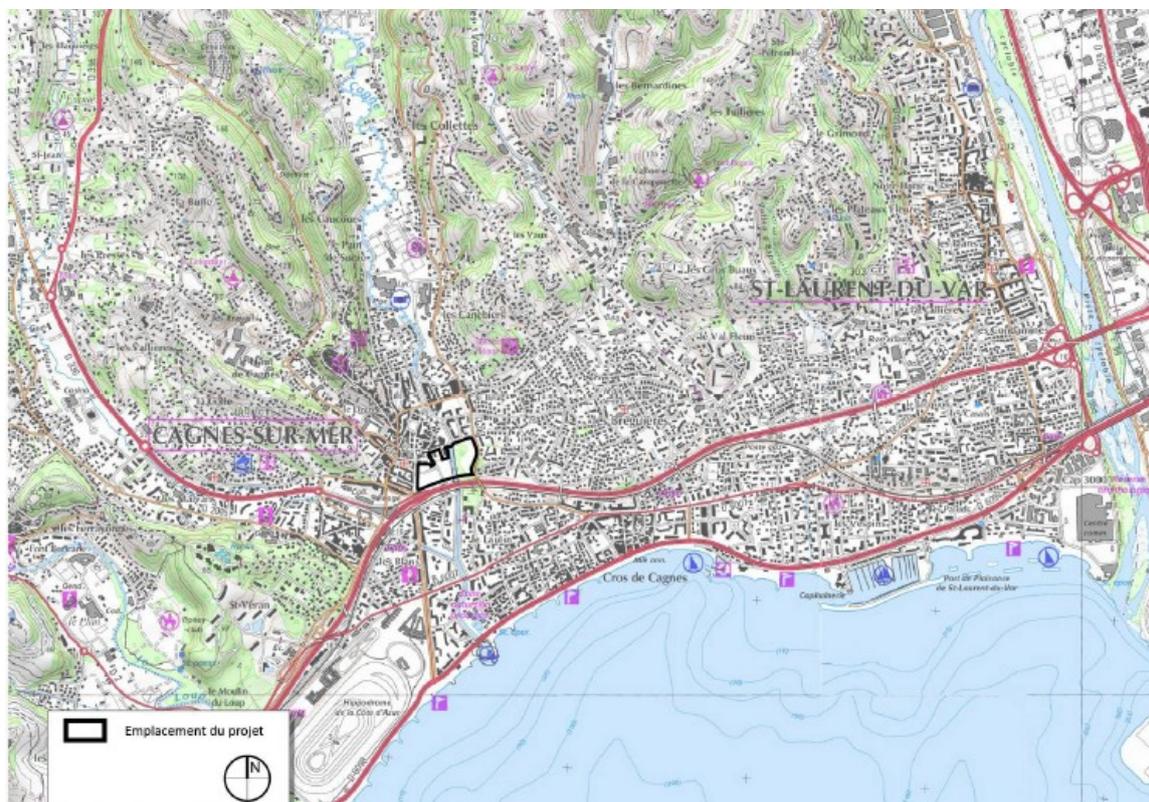


Figure 1: Localisation du projet - source : étude d'impact

## 1.2. Description et périmètre du projet

Le dossier indique que le programme prévisionnel des constructions défini dans le dossier de création de la ZAC mentionnait la réalisation de : « 25 500 m<sup>2</sup> de logement privés, 8 600 m<sup>2</sup> de logement locatif social, 2 800 m<sup>2</sup> de commerces, 1 000 m<sup>2</sup> d'activité/ bureaux, 1 500 m<sup>2</sup> d'équipement publics, un parking en silo ouvert au public, le réaménagement du parc des Canebiers en rive gauche de la Cagne, la renaturation des berges de la Cagne. Soit une constructibilité de 39 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) » et que « les évolutions de projet ont conduit à modifier le programme immobilier en réduisant les surfaces de plancher et en modifiant les espaces publics (suppression de la passerelle) ».

Le projet sera composé de :

- un ensemble bâti d'une surface totale de plancher de 37 670 m<sup>2</sup> comprenant :
  - 28 290 m<sup>2</sup> de logements (résidence service seniors : 110 unités hébergement, 265 logements libres et 115 logements sociaux dont 31 logements étudiants),
  - 6 000 m<sup>2</sup> de commerces, 1 880 m<sup>2</sup> d'activités / bureaux, 1 500 m<sup>2</sup> d'équipement culturel et un parking en silo mutualisé,
- le réaménagement du parc des Canebiers en rive gauche de la Cagne (3 ha) et la renaturation des berges de la Cagne ;



Figure 2: Plan de la ZAC - source : étude d'impact

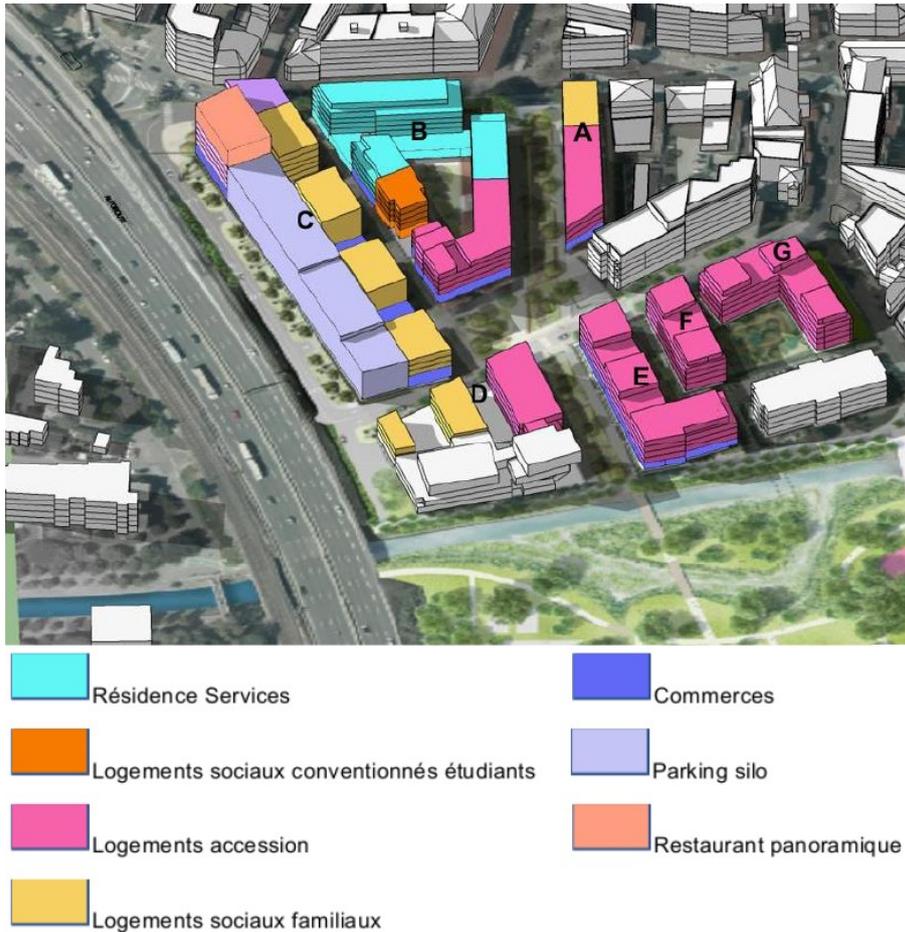


Figure 3: Destination par bâtiment - source : étude d'impact

Le projet prévoit en outre la démolition des infrastructures existantes, à savoir deux parkings, un terrain de sport à l'abandon et la démolition d'un bâtiment.

Les différentes composantes du projet sont correctement détaillées dans le dossier.

### 1.3. Procédures

#### 1.3.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Lors de sa création en 2015, le projet de création de ZAC était soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 33 (dédiée aux ZAC) du tableau annexe de l'article R 122-2 du code de l'environnement dans sa version en vigueur à cette date. Le projet de réalisation de ZAC est aujourd'hui concerné par un examen cas par cas au titre de la rubrique 39 du tableau actuellement en vigueur.

Selon le dossier, l'étude d'impact établie en 2015 a fait l'objet d'une actualisation au regard de l'avis rendu par la MRAe le 18/08/2015 et au vu des évolutions du dossier de réalisation « *pour accompagner ce nouveau dossier de réalisation* ».

Dans le présent avis, la MRAe s'exprime sur cette actualisation.

#### 1.3.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public

D'après le dossier, le projet relève de la procédure d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par la métropole Nice Côte d'Azur.

## 1.4. Enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- la qualité de l'air et le cadre de vie pour les futurs résidents ;
- la protection de la biodiversité et la préservation de la fonctionnalité écologique ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- la préservation des eaux souterraines et de surface .

## 1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact

Le dossier aborde l'ensemble du contenu réglementaire d'une étude d'impact défini à l'article R122-5 du code de l'environnement et des thématiques attendues pour ce type de projet. L'étude est proportionnée aux enjeux identifiés. Sa rédaction et sa présentation sont accessibles.

Le dossier apporte les compléments et précisions faisant l'objet des recommandations de l'autorité environnementale dans son avis du 18/08/2015.

Toutefois, le dossier ne comprend pas d'étude de faisabilité du projet de ZAC, bien qu'il y soit fait référence à plusieurs reprises dans l'étude d'impact.

Cette étude de faisabilité de la ZAC conduite pour le compte de la Métropole Nice cote d'azur a permis de déterminer les grandes orientations (optimisation du parc des Canebiers, requalification des berges, déplacements doux, insertion paysagère,...) qui ont abouti au schéma de principe de la ZAC (immeubles d'habitation, parking et requalification du parc des Canebiers).

La MRAe relève que le dossier ne traite pas de la vulnérabilité du projet au changement climatique, en particulier en termes de prise en compte du risque d'inondation, au regard de l'augmentation prévisible de la fréquence et de la sévérité des événements pluvieux.

***La MRAe recommande de joindre l'étude de faisabilité de la ZAC au dossier et d'évaluer la vulnérabilité du projet au changement climatique ainsi que son adaptation vis-à-vis de cette préoccupation environnementale.***

## 1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées

L'étude d'impact, dans son chapitre 9, développe de façon pertinente les enjeux relatifs à la requalification du secteur de la Vilette, à la production de logements sur la commune (380 logements dont 115 logements sociaux), sur un site bien desservi par le réseau de transports collectifs.

Concernant la localisation du projet, celle-ci résulte de la nature même de l'opération visant à la requalification d'un quartier existant.

Par ailleurs, si les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans la conception du projet, le dossier aurait mérité davantage de justifications quant au choix d'implantation des bâtiments, notamment en termes de dégagement visuel, de nuisances sonores, de circulation des vents

dominants, de dispersion des polluants atmosphériques, et vis-à-vis de l'effet d'îlot de chaleur urbain en lien avec le changement climatique (le rapport entre la hauteur des bâtiments et la largeur entre les bâtiments influence les circulations de l'air et le rafraîchissement nocturne).

**La MRAe recommande de mieux justifier les choix d'implantation des bâtiments et de conception du projet en regard des enjeux environnementaux en présence, notamment le bruit, la qualité de l'air et l'effet d'îlot de chaleur urbain.**

## 2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet

### 2.1. Qualité de l'air

Suite à la recommandation de l'autorité environnementale relative à la qualité de l'air, le porteur de projet a fait réaliser une étude en 2021, avec une campagne de mesures du 8 juin au 6 juillet 2021 menée au moyen de capteurs passifs implantés sur huit sites représentatifs.



Figure 4: Implantation des capteurs - source : étude air

L'article R122-5 du code de l'environnement précise que l'étude d'impact doit comporter « une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres (...) des risques sur la santé humaine ».

Selon le projet étudié et les enjeux, les études à conduire<sup>3</sup> pour évaluer ce risque sont différentes : le niveau d'étude (variant de I à IV) est défini selon notamment le trafic (Veh/jour) et la densité de population concernée par le projet. Il permet notamment de déterminer les polluants à prendre en compte suivant le degré de précision de l'étude. Pour le niveau I, une évaluation quantitative des risques sanitaires doit être conduite (elle n'est pas requise pour les niveaux II à IV).

L'étude présentée est une étude de niveau II, alors qu'au titre du guide méthodologique du CEREMA du 22 février 2019 relatif au volet air et santé des études d'impact routières, il est indiqué que, « *dans le cas où un plan de protection de l'atmosphère (PPA) est approuvé ou doit être réalisé sur le périmètre qui englobe la zone d'étude, le niveau d'étude au droit de la zone faisant ou devant faire l'objet d'un PPA est remonté d'un niveau* ». Compte tenu de l'existence d'un PPA approuvé en 2013<sup>4</sup> ainsi que de son périmètre, l'étude air et santé aurait gagné à être de niveau I.

Enfin, il est à noter que le 22 septembre 2021, l'OMS, suite à la récente révision des lignes directrices, a publié de nouveaux seuils de référence en matière de pollution de l'air qui sont plus contraignants pour PM<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub> et NO<sub>2</sub> (par exemple pour le NO<sub>2</sub> en moyenne annuelle la concertation est passée de 40 à 10 µg/m<sup>3</sup>)

***La MRAe recommande de reprendre le volet air de l'étude d'impact en réalisant une étude de niveau I intégrant une évaluation quantitative des risques sanitaires et en prenant en compte les nouveaux seuils de l'OMS de septembre 2021.***

Concernant l'état initial, l'étude réalisée met en évidence une qualité de l'air globalement satisfaisante, hormis en contrebas de l'autoroute A8 et au croisement entre le cours du 11 novembre et le boulevard du maréchal Juin où les valeurs réglementaires de dioxyde d'azote ont été dépassées. Cependant, dans le cadre des mesures réalisées in situ, seul le NO<sub>2</sub> a été retenu, sans justification de l'absence de prise en compte d'autres polluants. La MRAe relève que le contexte local et les données d'ATMOSUD auraient dû conduire à la prise en compte d'autres polluants.

De plus, le dossier omet de prendre en compte notamment, parmi les cibles potentielles de la pollution atmosphérique, l'EHPAD<sup>5</sup> Sainte Juliette existant, établissement vulnérable situé dans la bande des 200 m autour du projet, et la future résidence seniors prévue dans le projet de la ZAC.

***La MRAe recommande d'enrichir l'état initial par une nouvelle campagne de mesures in situ pour tous les polluants atmosphériques pertinents, de compléter la liste des établissements vulnérables (EHPAD existant et future résidence seniors) au titre de la pollution de l'air et de revoir en conséquence le niveau de risque sanitaire auquel leurs occupants sont ou seront soumis.***

Concernant les incidences du projet, les simulations réalisées mettent en évidence une diminution de la concentration de tous les polluants après mise en service de la ZAC, en raison d'une fluidification attendue du trafic routier dans le secteur de la Villette, y compris sur une projection à 20 ans. Cela résulte en partie du fait de la suppression des deux parkings, sources de pollution. L'étude conclut qu'« *aucun habitant n'est impacté par des concentrations supérieures aux normes de qualité de l'air, et cela à tous les horizons.* »

---

3 guide méthodologique du CEREMA du 22 février 2019 relatif au volet air et santé des études d'impact routières : <https://dtrf.cerema.fr/pdf/pj/Dtrf/0007/Dtrf-0007884/DT8023.pdf?openerPage=notice>

4 En cours de révision.

5 Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

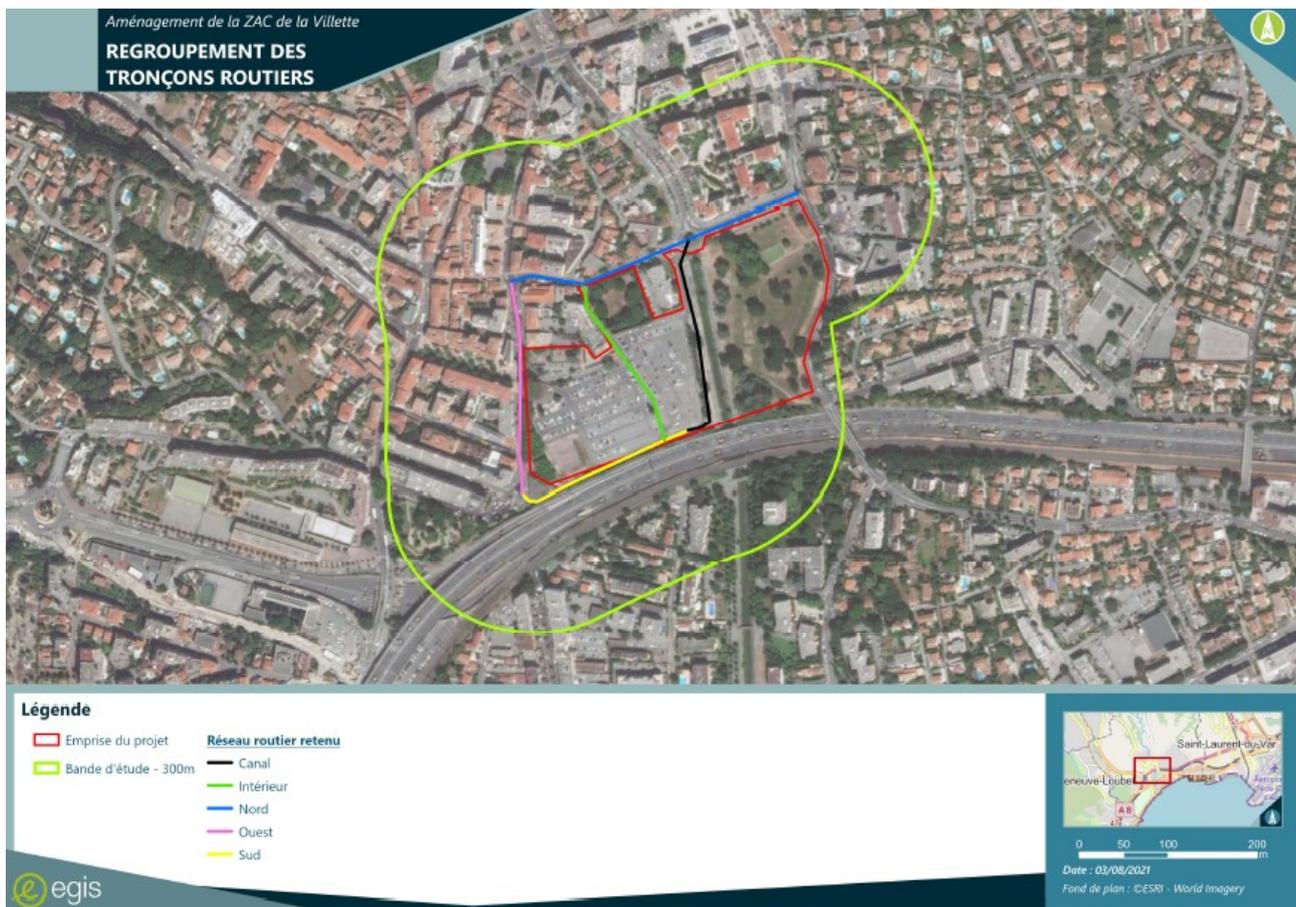


Figure 5: réseau routier retenu - Source : étude air de l'étude d'impact

Dans le cadre des modélisations réalisées pour l'étude d'impact, il apparaît que seuls les axes ceinturant la future ZAC ont été pris en compte, l'autoroute A8 n'ayant pas été retenue alors qu'elle contribue aux émissions de polluants atmosphériques et joue un rôle majeur dans l'exposition des populations en place et futures.

La MRAe considère que l'absence de risque sanitaire pour les futurs occupants et le voisinage n'est dès lors pas démontrée.

**La MRAe recommande de reprendre les modélisations des concentrations en polluants au droit du site du projet et dans son voisinage (avec et sans projet) en intégrant l'autoroute A8 dans le réseau routier considéré dans les sources de pollution atmosphérique existantes.**

## 2.2. Bruit

Suite à la recommandation de l'autorité environnementale, une étude acoustique a été réalisée en 2021. Celle-ci caractérise le niveau sonore initial, par une modélisation construite à partir de mesures acoustiques réalisées in-situ en prenant en compte le trafic routier des voies de l'écoquartier, de l'autoroute et de la voie ferrée.

L'analyse de l'état initial met en évidence une ambiance sonore préexistante « non modérée » en bordure du site du projet, avec des voies bruyantes à proximité immédiate, notamment l'autoroute A8. D'après le dossier, « Les niveaux de bruit actuels ne sont pas susceptibles d'avoir des effets sur l'audition. »

Une modélisation est réalisée, pour l'état initial et l'état projeté, sous forme de cartes isophones, éléments qui étaient absents de la précédente étude d'impact de 2015. Il apparaît par ailleurs que, contrairement à ce qui était mentionné dans le précédent dossier, l'étude d'impact de 2021 ne considère plus le parking silo projeté comme écran acoustique, mais comme un élément invisible du point de vue acoustique (car possiblement ouvert).

Le projet prévoit la mise en place de protections sonores pour les bâtiments existants et la mise en œuvre d'isolation des façades des futurs bâtiments. Les préconisations du niveau d'isolation acoustique sur les bâtiments existants sont présentées dans le dossier, mais ne sont pas cartographiées, alors qu'elles sont cartographiées pour les nouveaux bâtiments du projet.

Ainsi, au regard de la localisation du projet, de l'état initial et projeté de l'environnement sonore ainsi que des objectifs en termes de cadre de vie, la MRAe constate que les niveaux sonores pris en compte ne s'appuient pas sur les dernières lignes directrices de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) de 2018<sup>6</sup>.

**La MRAe recommande de reprendre l'étude acoustique en s'appuyant sur les dernières lignes directrices de l'OMS pour adapter le cas échéant les objectifs d'isolation acoustique du projet.**

## 2.3. Milieu naturel, y compris Natura 2000

### 2.3.1. Habitats naturels, espèces, continuités écologiques

L'analyse fournit les éléments de connaissance nécessaires pour caractériser la biodiversité du secteur concerné par le projet. Elle s'appuie sur des études et données représentatives du contexte local.

Les principaux enjeux environnementaux sont recensés, localisés et cartographiés avec une présentation claire et structurée. La sensibilité du secteur d'étude est correctement estimée au regard des différents impacts potentiels du projet.

Le projet intègre un réaménagement et une renaturation des berges de la Cagne, qui s'inscrit dans le schéma directeur de renaturation de la Cagne visant à redonner un espace de fonctionnement au cours d'eau.

Un premier diagnostic réalisé en 2013 faisait état de la présence du Minoptère de Schreibers. Toutefois, une nouvelle étude menée en 2021 ne relève plus la présence de cette espèce ni d'aucune autre espèce d'intérêt communautaire. Par ailleurs, lors de ces inventaires, il n'a pas été constaté de présence de gîte potentiel. De manière générale, les inventaires réalisés mettent en évidence une sensibilité globalement faible du secteur d'étude.

Au regard des éléments présentés dans le dossier, la MRAe partage la conclusion selon laquelle le projet ne présente pas d'incidence significative sur la biodiversité.

### 2.3.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Le projet se situe à 1,6 km du site Natura 2000 « Rivière et gorges du Loup ». Dans l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000, le porteur de projet conclut à l'absence d'impact du projet considérant qu'il est « *situé en contexte urbain, les surfaces qui seront bâties sont actuellement occupées par un parking* », que « *le parc des Canebiers sera restructuré avec prise en compte de la*

---

6 <https://www.euro.who.int/fr/health-topics/environment-and-health/noise/publications/2018/environmental-noise-guidelines-for-the-european-region-executive-summary-2018>

*biodiversité dans sa conception et son futur entretien » et que « le lit de la Cagne et sa rive gauche seront renaturés ».*

La MRAe n'a pas d'observation sur cette conclusion.

## 2.4. Paysage

La zone d'étude du projet est incluse dans le site inscrit « Littoral ouest » et recoupe le périmètre de protection d'un site classé monument historique « Le domaine des Collettes ». Le dossier précise que *« l'architecte des Bâtiments de France a été consulté pour avis et associé à la consultation promoteur/concepteur. Dans ce cadre, il a formulé un avis favorable au projet »*. Cet avis aurait utilement pu être joint au dossier.

L'état initial du site présenté dans le dossier est bien décrit dans ses principales composantes paysagères.

Le projet ne génère pas de modification paysagère significative en ce qui concerne le parc des Canebiers, maintenu intégralement dans son état naturel. La requalification du parc et des berges de la Cagne prévue au projet est essentielle pour assurer l'insertion paysagère du projet.

L'aménagement de la ZAC de la Villette aura un impact positif fort sur l'aspect paysager, en raison de la modification notable du paysage qu'elle implique par la construction de bâtiments et d'une nouvelle voie de circulation tenant compte de l'incorporation de la nature en ville, la mise en valeur du parc des Canebiers et la préservation de la vue sur le centre historique de Cagnes-sur-Mer.

Dans son avis du 18 août 2015, l'autorité environnementale recommandait *« d'approfondir au niveau du dossier de réalisation de la ZAC les modalités d'insertion du projet, dans le cadre d'une étude paysagère appropriée au moins à l'échelle de l'ensemble du projet, et de façon plus détaillée au niveau de la Cagnes et de ses berges »*. L'étude d'impact, dans sa nouvelle version s'est attachée à prendre en considération cette remarque et à y répondre.