



PREFET DES ALPES-MARITIMES

MOTIFS DE LA DECISION

Création de la zone d'aménagement concerté les Bréguières, sur le territoire de la commune de Gattières

Conformément aux dispositions des articles L. 123-19 et L. 123-19-1 (notamment les trois derniers alinéas du II) du code de l'environnement, ce document complète la synthèse¹ élaborée suite à la procédure de participation du public par voie électronique, qui a eu lieu du 15 octobre 2018 au 16 novembre 2018 inclus, au sujet du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) les Bréguières, sur le territoire de la commune de Gattières.

Le présent document explique les motifs de ma décision de créer la ZAC les Bréguières, à Gattières. Il sera rendu public pendant une durée minimale de trois mois.

I. Contexte

Qualifiée de secteur stratégique par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, la Plaine du Var a été identifiée, par l'ensemble des collectivités, comme un territoire clé pour leur développement écologique, économique et social. Par décret n°2008-229 du 7 mars 2008, l'Etat a inscrit le projet d'aménagement et de développement de cette Ecovallée parmi les Opérations d'Intérêt National (ci-après OIN), mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme, considérant ainsi qu'elle constitue un secteur dont les enjeux nécessitent une mobilisation de la collectivité nationale, qui choisit ainsi d'y consacrer des moyens particuliers.

L'ambition de l'Ecovallée est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme aux portes de Nice, d'une part, en créant un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle et, d'autre part, en impulsant une dynamique économique et sociale qui favorise la diversification des activités et impulse l'innovation.

1 Disponible sur le site de la DDTM : <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Participation-du-public-aux-decisions-ayant-une-incidence-sur-l-environnement/Projet-de-creation-de-la-zone-d-amenagement-concertee-ZAC-Les-Breguieres-a-Gattieres-Nouvelle-procedure-Cloturee>

Pour mettre en œuvre l'OIN, l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var (ci-après l'EPA) a été créé par le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 (modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015).

L'EPA est un établissement public à caractère industriel et commercial, dont la mission principale est de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique des espaces compris dans le périmètre de l'OIN, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement.

L'EPA réalise ou facilite des opérations d'aménagement qualifiées de « prioritaires » pour le territoire, sur les secteurs de Grand Arénas, Nice Méridia et la Baronne. Puis, dans la continuité du protocole de partenariat financier, l'EPA s'est également engagé à mettre en œuvre les opérations les Bréguières, à Gattières, et les Coteaux du Var, à Saint-Jeannet.

II. Présentation du projet d'aménagement

Fin 2017, la commune de Gattières disposait de moins de 5% de logements locatifs sociaux (ci-après LLS). Il était nécessaire de pallier cette situation de carence par une opération d'ensemble.

L'analyse de ce territoire s'est portée sur un périmètre de réflexion au nord-est de la commune, ciblé comme l'une des dernières zones disponibles de Gattières pour accueillir un projet urbain de cette envergure. Il ressort de cette étude que le secteur des Bréguières offre un tènement foncier non urbanisé capable d'accueillir une opération suffisante de logements. Ce secteur, en partie constructible mais non viabilisé, permet de répondre aux objectifs fixés par le PLH tout en conservant un aménagement cohérent.

Par ailleurs, le projet se situe entre deux axes routiers structurants de la rive droite du Var, au contact avec le pont de La Manda, qui permet la liaison avec la rive gauche. La configuration du site, avec sa topographie marquée, présente l'avantage de minimiser l'impact visuel du projet sur le paysage.

Ces conclusions ont conduit l'EPA, la commune, l'Etat et la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) à entreprendre une démarche partenariale, afin d'aménager ce secteur d'environ 9,5 hectares, pour y réaliser une opération mixte de logements, dont 35% de locatifs sociaux et 5% d'accession sociale, ainsi que des commerces, services de proximité et un équipement dédié à la petite enfance.

Le projet urbain élaboré se distingue par trois grands principes :

- proposer un quartier attractif de mixité sociale et fonctionnelle ;
- assurer la continuité de l'urbanisation, autour d'une trame paysagère structurante ;

- mettre en œuvre une approche qui engage le développement d'un quartier durable, adapté au relief des coteaux, qui permet une vue dégagée sur le grand paysage.

La procédure de ZAC est apparue comme le montage opérationnel le plus adapté pour mener à bien le projet d'aménagement, au regard de ses enjeux et de sa complexité.

III. La Procédure

1. Prise d'initiative

Par délibération n°2015-021² en date du 17 décembre 2015, le conseil d'administration de l'EPA a pris l'initiative de l'opération d'aménagement les Bréguières, à Gattières.

2. Concertation préalable

Une démarche participative a été engagée tout au long de l'élaboration du projet. Les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC, ainsi que les objectifs du projet, ont été précisés conformément aux articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme par la délibération du conseil d'administration de l'EPA n° 2016-008³ en date du 25 février 2016.

La concertation préalable a été menée sur deux périodes : du 15 septembre 2016 au 10 octobre 2017, puis une nouvelle fois du 9 août 2018 au 25 septembre 2018. En effet, deux arrêts du Conseil d'Etat⁴ ont remis en cause la désignation du Préfet de région en qualité d'autorité compétente de l'Etat en matière d'environnement concernant les projets d'aménagement. Or, le Préfet de la région PACA avait émis un avis concernant le présent projet. Par conséquent, à ma demande et par mesure de sécurité juridique, l'EPA a repris la procédure de création de la ZAC à compter de la saisine de l'autorité environnementale. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (ci-après MRAE) a donc été consultée le 5 juillet 2018 pour émettre un avis.

Cette procédure, qui a fait l'objet de plusieurs supports d'informations (presse locale, livrets d'informations, panneaux d'expositions, informations en ligne, etc.), a permis au public de s'exprimer au travers de réunions

² Disponible sur le site de l'EPA : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/documentation/conseil-d-administration/conseil-d-administration-du-20151217>

³ Disponible sur le site de l'EPA : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/documentation/conseil-d-administration/conseil-d-administration-du-20160225>

⁴ Arrêts en date du 6 décembre 2017 (n°400559) et du 28 décembre 2017 (n°407601) respectivement disponibles sur le site de LegiFrance.gouv : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?idTexte=CETATEXT000036211336> , <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?idTexte=CETATEXT000036411896>.

(deux réunions publiques et des rencontres avec les riverains), par le biais des registres (disponibles en mairie, à l'EPA et à MNCA), d'une adresse mail et d'une adresse postale. Au total, 18 contributions ont été enregistrées sur les différents supports d'expression.

Le public a ainsi soulevé cinq préoccupations majeures :

- la mise en relation de ce projet avec les autres, conduits au sein de la Plaine du Var ;
- la circulation, l'accessibilité et la desserte du quartier ;
- les acquisitions foncières et le prix de vente des terrains ;
- les enjeux environnementaux du projet ;
- les équipements et services.

En somme, la procédure de concertation a permis, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis émis, ainsi que de formuler des observations et propositions (article L103-4 du code de l'urbanisme).

L'EPA a pris le soin de répondre individuellement à chaque participant. Ces échanges ont permis de conforter le choix du projet, dans la mesure où certaines problématiques étaient déjà traitées, et de le faire évoluer notamment sur la mise en sécurité des flux.

Ces échanges sont détaillés dans le bilan approuvé⁵ par le conseil d'administration de l'EPA, dans sa délibération n°2018-016 du 11 octobre 2018.

3. Evaluation environnementale

En tant qu'aménageur responsable, l'EPA a élaboré un projet de ZAC éco-exemplaire. Suite aux diagnostics et inventaires réalisés, la définition du projet a fortement intégré les mesures permettant d'appliquer la doctrine ERC (Eviter, Réduire, et si nécessaire Compenser).

Au titre des articles L. 122-1, R. 122-6 et suivants du code de l'environnement, le projet est soumis à une évaluation environnementale. L'étude d'impact⁶ réalisée présente le projet, qui a évolué en intégrant les enjeux du territoire notamment ceux liés à la préservation de la continuité écologique, au maintien de la naturalité du site et au besoin d'une voirie reliant la route de la Baronne au chemin de Provence tout en respectant la programmation et les objectifs initiaux. Cette étude a été transmise pour avis à la MRAE ainsi que les collectivités associées.

⁵ Ce bilan, qui est public, ainsi que ses annexes, sont disponibles sur les sites de l'EPA et de la DDTM dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique.

⁶ L'étude et ses annexes sont notamment disponibles sur les sites de l'EPA et de la DDTM dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique.

La commune de Gattières et MNCA ont formulé un avis favorable⁷ sur cette étude, respectivement le 26 juillet et le 10 septembre 2018.

La MRAE a rendu son avis⁸ le 4 septembre 2018, reconnaissant la complétude à ce stade de l'étude d'impact. Elle y recommande d'enrichir ce document par des précisions à apporter au dossier de réalisation (entre autres sur le volet des déplacements et sur les impacts et mesures compensatoires vis-à-vis des espèces protégées). L'EPA a confirmé par courrier la prise en compte de ces recommandations et l'actualisation de l'étude d'impact au stade du dossier de réalisation.

Une première démarche de participation du public par voie électronique a été menée du 23 octobre au 24 novembre 2017.

La reprise de la procédure de création de la ZAC à compter de la saisine de l'autorité environnementale a impliqué une nouvelle participation du public, mise en œuvre du 15 octobre 2018 au 16 novembre 2018 inclus.

Conformément à l'arrêté du 26 septembre 2018, le dossier soumis à participation a pu être téléchargé sur les sites internet de la préfecture des Alpes-Maritimes et de l'EPA. Les observations formulées ont porté sur les thèmes suivants :

- la gestion des flux ;
- la conception environnementale et la qualité du projet ;
- la question d'équipement et le fonctionnement du quartier ;
- la conception et le cadre juridique de réalisation du projet.

L'EPA a pris le soin de répondre individuellement à chaque participant. La synthèse de la procédure, qui détaille le contenu de ces échanges, a été publiée. Ces derniers n'ont pas nécessité de modification du projet, dans la mesure où les problématiques soulevées étaient déjà prises en compte.

4. Création ZAC

Le dossier de création de la ZAC, approuvé par le conseil d'administration de l'EPA le 20 décembre 2018, a fait l'objet de deux avis favorables émis par la commune de Gattières et MNCA, respectivement les 17 janvier et 22 mars 2019.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'ai pris la décision de création de la ZAC Les Bréguières.

⁷ Disponibles sur les sites de l'EPA et de la DDTM dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique

⁸ Disponible sur le site internet du « Système d'information du développement durable et de l'environnement » (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>

IV. Justification de la décision de création de la ZAC les Bréguières

L'opération les Bréguières, à Gattières, s'avère être un projet d'envergure nécessaire à la commune, notamment afin de pallier sa carence en logements locatifs sociaux. La localisation et le périmètre définis à la suite des études de faisabilité permettent de répondre à cette attente.

Le projet urbain vise la création d'un quartier mixte et fonctionnel, structuré autour d'un axe apaisé et paysager, afin de créer une nouvelle dynamique sur ce secteur à fort enjeu tout en assurant la qualité de vie des futurs usagers.

Le projet a des impacts positifs :

- sur la diversification de l'offre de logements et sur la dynamique démographique de la commune ;
- sur l'organisation du territoire communal avec la création de nouveaux équipements, et le confortement de la centralité de la Bastide ;
- sur l'activité économique en proposant des locaux pour des commerces et des activités.

Par ailleurs, le projet a cherché dans sa conception à éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs de sa réalisation par :

- une consommation limitée de l'espace par la densification du bâti (préservation des espaces naturels des vallons, intégration importante d'espaces paysagers dans le projet) ;
- une prise en compte forte du site, avec une adaptation à la topographie existante, qui permet de limiter significativement le volume de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement, ainsi que la circulation de poids-lourds par une gestion sur site des terres excavées (réduction du bilan carbone et des émissions de gaz à effet de serre, réduction du risque d'érosion et de ravinement des sols) ;
- la conception vertueuse du quartier au travers du référentiel "EcoVallée Qualité", garant de mesures exemplaires, autant en phase chantier, qu'en phase aménagée, sur l'aménagement urbain comme sur les futurs bâtiments (exigences sur le suivi de la provenance des matériaux, exigences sur l'éco-conception du bâti, sur la gestion des eaux pluviales, etc.) ;
- l'amélioration de la résilience du site vis-à-vis du risque inondation, par rapport à la situation existante (par la création d'un système de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération) ;
- l'évitement ou la réduction des impacts liés à l'augmentation des déplacements, par le développement des modes alternatifs à la

voiture, la réalisation de cheminements piétons sécurisés ainsi que par la proximité. Ce principe d'aménagement permet aussi la réduction des impacts liés aux nuisances sonores et à la qualité de l'air ;

- la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue, au niveau du projet et des espaces paysagers remarquables existants ;
- la mise en place de mesures d'accompagnement, d'évitement ou de réduction des impacts sur les espèces protégées et leurs habitats (reconstitution partielle et renforcement des cordons boisés du projet, restauration d'habitats favorables notamment aux chiroptères et d'espèces endogènes, etc.)

Ces mesures feront l'objet d'un suivi par l'EPA, qui s'engage notamment à mettre en place des indicateurs d'efficacité sur la préservation des milieux et des espèces protégées, sur une durée de 20 ans.

En conclusion, la procédure de création a été respectée.

En effet, le projet urbain et son étude d'impact ont été soumis à la concertation et à la participation du public ; les nombreuses observations formulées lors des différents échanges et grâce aux supports mis à disposition, ont été prises en compte. Enfin, le projet et son étude d'impact ont recueilli les avis favorables de la MRAE et des partenaires (commune, MNCA).

Par conséquent, le travail réalisé par l'EPA et ses partenaires, le processus de concertation et de participation du public, le résultat de l'étude d'impact ainsi que les avis émis à la fois par les collectivités concernées et par l'autorité environnementale permettent de justifier la décision de création de la ZAC les Bréguières, à Gattières.

Fait à Nice, le 23 MAI 2019

Le Préfet des Alpes-Maritimes

AF 43

Bernard GONZALEZ