



RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

Recueil spécial 184.2023 - édition du 07/08/2023





PREFET DES ALPES-MARITIMES

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2023-598
PORTANT APPROBATION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE
LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « LE HAMEAU DE LA
BARONNE » SUR LA COMMUNE DE LA GAUDE (06610)**

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 à L.311-8, L. 103-2 à L.103-7, R.102-3, R.311-1 à R.311-9 ;
- Vu** le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1, L.122-1-1, L.123-19, L.123-19-1 et R.122-1 à R.122-14 ;
- Vu** la Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 ;
- Vu** le plan local d'urbanisme métropolitain approuvé le 25 octobre 2019, et dont la modification de droit commun est exécutoire depuis le 12 novembre 2022 ;
- Vu** le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008, inscrivant les opérations d'aménagement de la plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national ;
- Vu** le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var (devenu aujourd'hui établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015 ;
- Vu** la délibération du conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après EPA) n°2019-005 en date du 7 mars 2019 prenant l'initiative de l'opération du hameau de La Baronne à La Gaudé et décidant d'engager les procédures nécessaires à la création d'une zone d'aménagement concertée (ci-après ZAC) ;
- Vu** la signature du contrat de projet partenarial d'aménagement 2019-2032 en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011-2026 ;
- Vu** la signature du protocole de partenariat relatif au secteur du Hameau de La Baronne à La Gaudé le 2 mars 2020 par l'ensemble des parties à savoir la Commune de La Gaudé, la Métropole Nice Côte d'Azur, et l'EPA ;

- Vu** la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2019-014 du 4 juillet 2019 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du hameau de La Baronne ;
- Vu** la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2020-025 en date du 17 décembre 2020 précisant les modalités de la concertation préalable pour l'opération du hameau de La Baronne eu égard à l'épidémie de la Covid-19 ;
- Vu** l'avis de l'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable en date du 21 juillet 2021 ;
- Vu** le mémoire en réponse de cet avis de l'EPA ;
- Vu** la concertation relative au projet de ZAC « Le Hameau de La Baronne », organisée du 21 octobre 2019 au 24 septembre 2021 inclus, conformément aux délibérations n°2019-014 et n°2020-025 susvisées, dont le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC a été tiré et approuvé par délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2021-013 en date du 7 octobre 2021 ;
- Vu** la procédure de participation du public par voie électronique organisée du 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 inclus ;
- Vu** la synthèse des observations formulées lors de la participation du public par voie électronique ;
- Vu** le dossier de création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne », élaboré par l'EPA et approuvé par la délibération n°2021-019 de son conseil d'administration en date du 17 décembre 2021 ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de la Commune de La Gaude du 7 mars 2022 donnant un avis favorable à la création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » ;
- Vu** la délibération n°22-1 du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) du 11 mars 2022, donnant un avis favorable à la création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2022-468 en date du 31 mai 2022 portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Le Hameau de La Baronne » sur la commune de La Gaude (06610), avec les motifs de cette décision ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de La Gaude du 17 octobre 2022 donnant un avis favorable au projet de dossier de réalisation comprenant l'étude d'impact actualisée de la ZAC Le Hameau de La Baronne, et donnant l'accord de principe sur la réalisation des équipements publics de la ZAC et sur leur incorporation dans le patrimoine de la commune ;

Vu l'avis de la MNCA en date du 21 novembre 2022 favorable au projet de dossier de réalisation comprenant l'étude d'impact actualisée de la ZAC Le Hameau de La Baronne ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable en date du 22 décembre 2022 ;

Vu le mémoire en réponse de cet avis de l'EPA ;

Vu la procédure de participation du public par voie électronique organisée du 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus ;

Vu la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique annexée au présent arrêté ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2023-004 du 8 mars 2023 approuvant le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté du hameau de La Baronne à La Gaude ;

Vu le dossier de réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » ainsi approuvé comprenant notamment les pièces suivantes :

- Le projet de programme des équipements publics ;
- 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 ;
- L'étude d'impact actualisée.

Vu la lettre du 15 mars 2023 du Directeur Général de l'établissement public d'aménagement Écovallée-Plaine du Var transmettant le dossier de réalisation approuvé de la zone d'aménagement concerné « Le Hameau de La Baronne » et sollicitant le Préfet pour procéder à l'approbation du programme des équipements publics ;

Vu la délibération n°8.4 du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) du 27 mars 2023 donnant un avis favorable au dossier de réalisation et au programme des équipements publics de la ZAC Le Hameau de La Baronne ;

Vu la délibération n° DCM130623-3-03 du conseil municipal de La Gaude en date du 13 juin 2023 donnant un avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC Le Hameau de La Baronne approuvé comportant notamment le projet de programme des équipements publics de ladite ZAC ;

Vu le document exposant les motifs de la présente décision d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC Le Hameau de La Baronne annexé au présent arrêté ;

Considérant que l'aménagement du secteur du hameau de La Baronne constitue l'une des nouvelles opérations d'aménagement initiée par l'EPA Ecovallée-Plaine du Var et objet du Contrat de Projet partenarial d'aménagement sur la période 2019-2032, lequel a été signé le 11 juillet 2019, et constituant un avenant au protocole de partenariat 2011-2026 conclu le 12 mars 2021 par l'État, la Région, le Département, la MNCA, la Ville de Nice et l'EPA ;

Considérant que le secteur de La Baronne, d'environ 15 hectares, se situe au nord-est de la commune de La Gaude et dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de la plaine du Var et que la volonté d'urbaniser en partie le secteur est partagée par la Commune et par les partenaires de l'opération (État et MNCA) ;

Considérant que la ZAC Le Hameau prévoit une programmation de 45 600 m² de surface de plancher (ci-après SDP), répartis en 41 500 m² de SDP de logements, dont 35% de logements sociaux, soit l'équivalent d'environ 570 logements, 1 500 m² de SDP de commerces et services de proximité, et 2 600 m² de SDP d'équipements publics, comprenant l'agrandissement de l'école actuelle et l'implantation d'un service communal,

Considérant que la ZAC a pour ambition de garantir un développement harmonieux de ce secteur tenant compte de son identité, de ses spécificités et de son environnement paysager et topographique. Les objectifs du projet sont de structurer un pôle de vie autour du hameau existant et de développer une offre mixte de logements, de commerces et services de proximité, et d'équipements publics ;

Considérant que ce projet, engagé dans la démarche de labellisation « Écoquartier » s'inscrit dans une démarche durable, notamment en proposant un parti pris fort d'insertion paysagère, de gestion des eaux de pluie, de conception bioclimatique, de qualité de vie et de respect de l'environnement ;

Considérant que cette zone d'aménagement concerté est réalisée à l'initiative de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var et qu'ainsi l'approbation du programme des équipements publics relève de la compétence du Préfet en application de l'article R.311-8 du code de l'urbanisme ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

ARRÊTE

Article 1 : Le Programme des Équipements Publics de la zone d'aménagement concerté, « Le Hameau de La Baronne » tel qu'annexé au présent arrêté est approuvé.

Le dossier de réalisation est annexé au présent arrêté (annexe n°1).

Article 2 : Conformément à l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, un document annexé au présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant l'opération, notamment au regard des incidences notables du projet sur l'environnement (annexe n°2).

En outre, le maître d'ouvrage se conformera aux mesures figurant dans les tableaux annexés au présent arrêté, qui précisent les prescriptions (issues de l'étude d'impact) que devra respecter l'aménageur, ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine (annexe n°3).

Enfin, la synthèse des observations de la procédure de participation du public par voie électronique menée est annexée au présent arrêté (annexe n°4).

Article 3 : Le présent arrêté sera déposé et affiché en mairie de La Gaude, au siège de la MNCA et au siège de l'EPA pendant un mois minimum, et une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal publié dans le département, à savoir « Nice Matin ».

Cet arrêté sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Article 4 : Le programme des équipements publics, ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC peuvent être consultés au siège de l'EPA, Immeuble Nice Plaza, 455 promenade des Anglais, 06205 Nice et à la direction départementale des territoires et de la mer des Alpes maritimes, au CADAM, 147 boulevard du Mercantour, 06200 Nice.

Article 5 : Les effets juridiques attachés à la réalisation et à l'approbation des équipements publics de la zone d'aménagement concerté, ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article 3. Pour l'application du présent article, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie, au siège de la MNCA et au siège de l'EPA est celle du premier jour où il est effectué.

Article 6 : Des copies de ce présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le président de la MNCA ;
- Monsieur le maire de La Gaude ;
- Monsieur le président de l'EPA ;
- Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer.

Ces autorités sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 7 : En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité visée à l'article 3. Cette saisine peut être réalisée de manière dématérialisée par l'application Télé recours citoyens, accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Il est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité préfectorale ainsi que d'un recours hiérarchique auprès du Ministre de l'intérieur dans le même délai. Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Nice dans le délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

Fait à Nice, le 17 AOUT 2023

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522



Philippe LOOS

Annexes :

- Annexe n°1 : dossier de réalisation de la ZAC Le Hameau de La Baronne ;
- Annexe n°2 : Exposé des motifs de la présente décision ;
- Annexe n°3 : Mesures mises à la charge de l'aménageur en application de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement
- Annexe n°4 : La synthèse de la participation du public par voie électronique

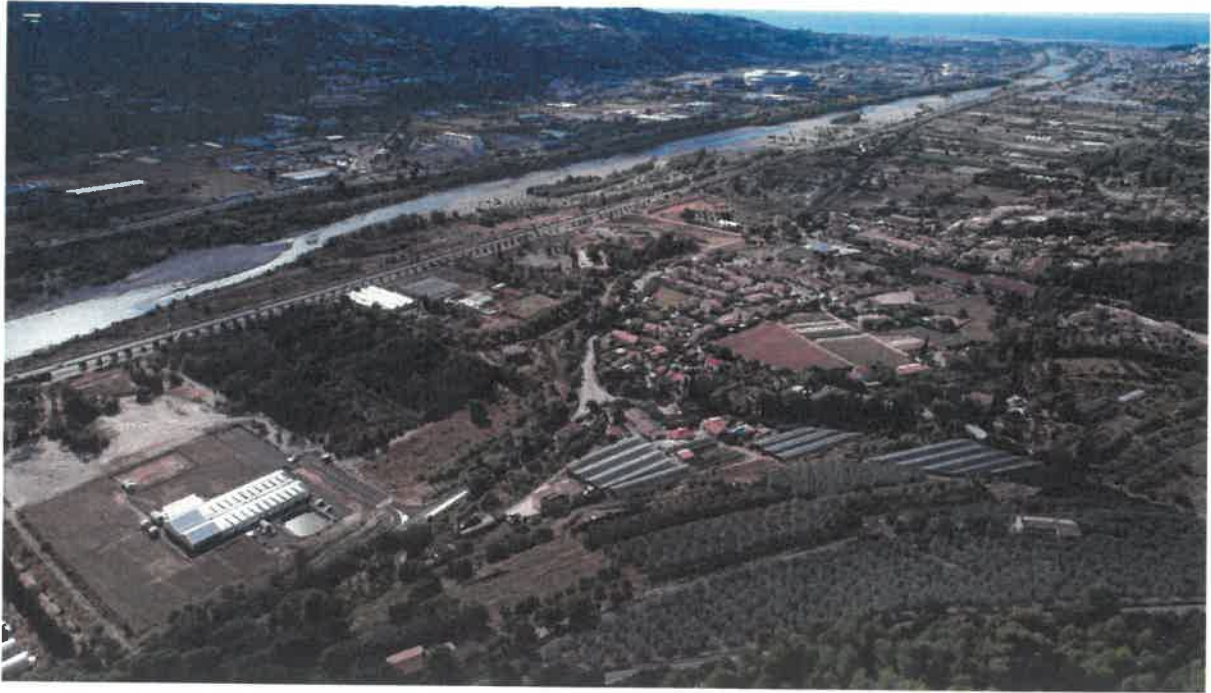
Annexe n°1 :
Dossier de réalisation de la ZAC Le Hameau
de La Baronne

- 4 AOUT 2023

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522



Philippe LOOS



ZAC Le Hameau de La Baronne

Dossier de réalisation de la ZAC

01- Rapport de présentation



EPA Nice Eco-Vallée
Immeuble Nice Plaza
455, Promenade des Anglais
BP 33257
06205 NICE CEDEX 3

Préambule.....	4
1. Rappel du contexte territorial.....	4
La plaine du Var aujourd’hui	4
Présentation de l’opération d’intérêt national « Eco-Vallée »	4
L’Établissement public d’aménagement Eco-Vallée Plaine du Var.....	5
2. Objet de la ZAC Le Hameau de La Baronne.....	7
Le secteur du hameau de La Baronne à La Gaude	7
Contexte réglementaire.....	9
Rappel des justifications du projet et de la ZAC	10
Les enjeux du projet	12
La création de la ZAC Le Hameau de La Baronne.....	13
3. Etat du site et son environnement.....	16
Cadre de vie, patrimoine et paysage	16
Risques et milieu physique	19
4. Le projet urbain de la ZAC Le Hameau de La Baronne : programme et ambitions	20
Le programme.....	21
Les ambitions de l’aménagement	21
5. Les principes fondamentaux du projet d’aménagement.....	22
L’eau	22
La topographie.....	23
La conception bioclimatique	24
6. La démarche de conception du projet d’aménagement	25
S’appuyer sur la géographie	25
.....	25
Le paysage comme support de l’eau.....	25
Les transversales est-ouest et une composition urbaine en adéquation avec un site marqué et contraint	26
L’architecture comme repère dans le paysage naturel.....	27
Les espaces communs.....	27
Fonctionnalité écologique.....	28

Préambule

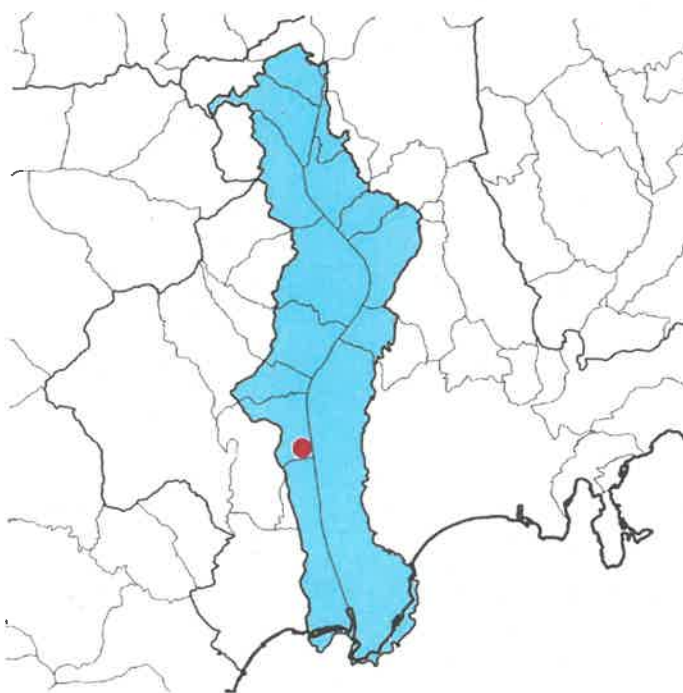
L'Établissement Public d'Aménagement EcoVallée - Plaine du Var, la Commune de la Gaude et la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) partagent l'ambition de réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC), sur le territoire de la commune de La Gaude, au lieu-dit « hameau de La Baronne », localisé à l'extrémité Est de la commune.

Le présent rapport de présentation a pour objet la description du projet urbain de la ZAC Le Hameau de La Baronne, dont la décision de création a été prise par arrêté du préfet des Alpes-Maritimes le 31 mai 2022, à l'issue d'une procédure complète de création.

1. Rappel du contexte territorial

La plaine du Var aujourd'hui

La plaine du Var s'étend sur 23 kilomètres du nord au sud de la mer Méditerranée aux premières gorges alpines et sur 3 à 5,5 kilomètres environ, de crête à crête, d'est en ouest. Cet espace est peuplé de 120 000 habitants et accueille 60 000 emplois. Il s'agit d'un territoire vivant, caractérisé par la présence du fleuve et des vallons, par des espaces naturels et agricoles, par un riche patrimoine ancien (villages perchés), par une urbanisation variable, se densifiant dans la partie sud de la plaine et des infrastructures de transport d'intérêt métropolitain (autoroute, RM6202 bis, voie ferrée Marseille-Vintimille, aéroport international ...).



Présentation de l'opération d'intérêt national « Eco-Vallée »

Qualifiée de « secteur stratégique et rôle stratégique dans l'aménagement et le développement des Alpes-Maritimes » par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes, la plaine du Var, nommée basse vallée 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'État a conféré au projet d'aménagement et de développement de la plaine du Var le statut d'Opération d'Intérêt National (ci-après OIN). Le périmètre de l'OIN couvre environ 10 000 hectares et regroupe 15 communes, au sein de la métropole, auxquelles sont associés également le Département, la Région et l'Etat.

Figure 1 - Périmètre de l'OIN Eco-Vallée et localisation du projet

L'ambition de l'Éco-Vallée est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme, d'une part en créant aux portes de Nice, un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, à l'échelle européenne, d'autre part en impulsant une dynamique économique et sociale qui favorise la diversification des activités et impulse l'innovation, notamment en lien avec le secteur des technologies vertes et l'esprit d'entreprise. La première concrétisation a été l'adhésion de la Métropole Nice Côte d'Azur à la démarche ÉcoCité lancée par le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement en faveur du développement urbain durable.

L'Établissement public d'aménagement Eco-Vallée Plaine du Var

L'Etat peut créer des établissements publics d'aménagement ayant pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère d'intérêt national.

L'EPA Écovallée-Plaine du Var a été créé par décret n° 2008-773 du 30 juillet 2008. Il a pour mission de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de son territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement (article L. 321-14 du Code de l'Urbanisme). L'EPA Écovallée Plaine du Var a été créé pour aménager et développer l'opération d'intérêt National « Éco-Vallée ». Les activités principales de l'EPA sont les suivantes :

- Réalisation d'études et coordination de partenariats,
- Acquisitions foncières et/ou immobilières,
- Maîtrise d'ouvrage dans le cadre de partenariat opérationnel associant les communes et la métropole,
- Maîtrise d'ouvrage de travaux (VRD, espaces publics, équipements, renouvellement urbain...).

L'EPA Écovallée Plaine du Var (ci-après EPA) a participé, soit en qualité de partenaire soit en initiative propre, aux trois premières opérations d'aménagement prioritaires, destinées à enclencher la nécessaire mutation de la plaine du Var :

- La ZAC Grand Arénas avec notamment deux équipements structurants que sont le pôle d'échanges multimodal Nice- Aéroport et le futur parc des expositions et des congrès ;
- La ZAC Nice Méridia développant une technopole urbaine ;
- La Baronne, site prévu pour le projet d'implantation d'une plateforme agro-alimentaire à La Gaude.

Par ailleurs, en parallèle du protocole de partenariat financier, l'EPA est amené à piloter des partenariats, à mener des études sur l'aménagement du territoire et à porter la maîtrise d'ouvrage de projets en accord avec la Métropole et les communes concernées. Ainsi l'EPA est également à l'initiative des opérations d'aménagement suivantes :

- La ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet ;
- La ZAC Bréguières à Gattières.

Le contrat de projet partenarial d'aménagement, signé en 2019, qui constitue un avenant au protocole de partenariat financier, couvrant désormais dans sa globalité la période 2011-2032, identifie trois nouvelles opérations à mener sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA :

- Parc Méridia (Nice), nouvelle centralité avec création d'un grand parc paysager, visant à poursuivre le développement de la technopole urbaine ;
- Lingostière Sud (Nice), secteur dédié à l'activité économique non commerciale associée à du logement en pied de coteaux ;
- Le hameau de La Baronne (La Gaude), structuration d'un pôle de vie autour du hameau existant.

Par délibération n°2019-005 du 7 Mars 2019, le Conseil d'Administration de l'EPA Écovallée Plaine du Var a pris, en concertation avec la commune de La Gaude et la Métropole Nice Côte d'Azur, l'initiative d'intervenir sur le secteur du hameau de La Baronne, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Figure 2 : Localisation des opérations menées par l'EPA

2. Objet de la ZAC Le Hameau de La Baronne

Le secteur du hameau de La Baronne à La Gaude

Le secteur du hameau de La Baronne - environ 15 hectares – se situe à l'est de la commune de La Gaude, au cœur de l'OIN Éco-Vallée. Ce positionnement à la croisée des enjeux économiques et de mobilité de la rive droite du Var corrobore l'intérêt stratégique de l'aménagement.

En effet, le projet du hameau de La Baronne s'inscrit dans une dynamique à l'échelle de la basse vallée du Var : il s'envisage en prenant en considération les projets à proximité immédiate, notamment :

- Le projet d'implantation d'une plateforme agro-alimentaire (comprenant notamment un projet d'implantation en cours d'étude d'une partie du Marché d'Intérêt National - MIN), localisé sur le site de La Baronne à La Gaude (06) ;
- Le projet d'implantation de points d'échange sur la route métropolitaine (RM) 6202bis (dont la localisation est actuellement en cours d'études) ;
- Le projet de requalification du chemin Marcellin Allo.

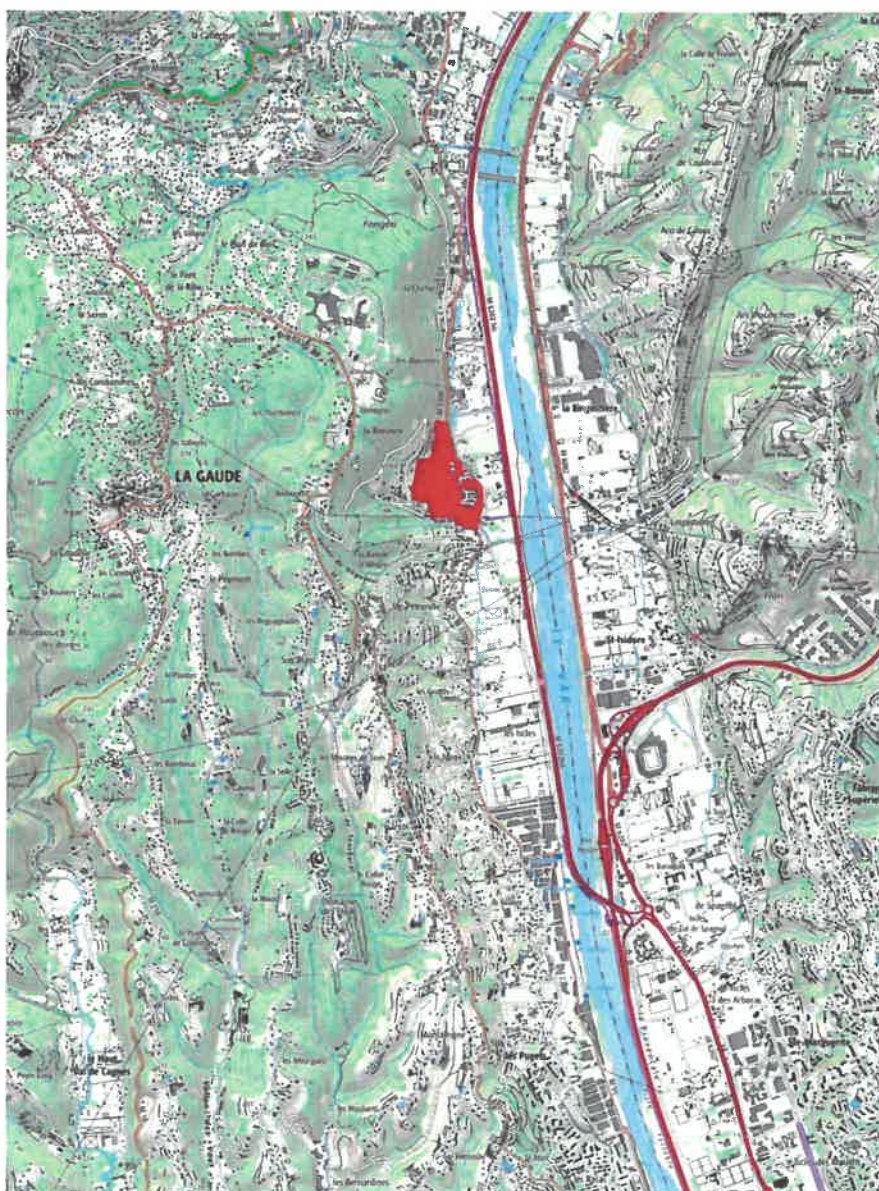


Figure 3 - Plan de situation source : IGN Plan Topo 25 000

Compte tenu de cette situation, l'EPA, la Commune de La Gaude et MNCA, ont initié des études dès 2015 pour accompagner le développement du secteur. Ces échanges ont mené à la signature d'un protocole de partenariat en 2020, entérinant la volonté commune d'aménager ce site et son objectif principal à savoir « développer une nouvelle centralité qui contribue fortement à l'objectif de relance de la construction ainsi qu'à l'effort mobilisé en faveur du logement social intégré dans un programme mixte ». Par sa délibération n°2019-014 du 4 juillet 2019, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé les objectifs du projet suivants :

- Structurer un pôle de vie autour du hameau existant,
- Développer une offre immobilière résidentielle diversifiée incluant 35% de logements sociaux, des commerces et équipements,
- Améliorer les infrastructures en créant une circulation pacifiée,
- Aménager des espaces publics de qualité en offrant une large place aux piétons et aux modes doux,
- Valoriser les espaces naturels et paysagers pour assurer un cadre de vie attractif et en harmonie avec le site.

Contexte réglementaire

La Directive Territoriale d'Aménagement

La Directive Territoriale d'Aménagement (ci-après DTA) des Alpes- Maritimes a été approuvée par décret en conseil d'État n°2003-1169 le 2 décembre 2003.

Elle définit des objectifs généraux pour l'ensemble du territoire des Alpes-Maritimes. Ces derniers visent :

- A conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière des transports, et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur du département, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- A préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département ;
- A maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

De plus, elle identifie la basse vallée du Var comme étant un secteur stratégique dans l'aménagement et le développement des Alpes-Maritimes.

En effet, la basse vallée du Var constitue aujourd'hui l'articulation principale du département, l'axe naturel vers lequel convergent la plupart des vallées du Haut-Pays. Sa position en centre de l'agglomération azurée, en entrée de ville de la Métropole de Nice Côte d'Azur, et à l'embouchure des infrastructures majeures du département avec à son extrémité Sud l'aéroport, les voies ferrées, l'autoroute A8, et les axes principaux (routes nationales du littoral et celles desservant les vallées) lui confèrent une position stratégique.

« Cependant, cet espace stratégique offre, le plus souvent, l'image d'une entrée de ville où une urbanisation utilitaire s'est développée de façon relativement anarchique. Sa restructuration et sa requalification sont envisagées au travers de deux axes : la prévention des risques naturels, notamment le risque inondation provenant du Var et des vallons adjacents, et l'aménagement de la vallée. »

La DTA fixe les objectifs de cet aménagement, à savoir :

- Transformer « l'espace-coupure » en « espace-lien » au centre de l'agglomération azurée, en s'appuyant sur la double structure plaine/coteau et rive droite/rive gauche ;
- Assurer un équilibre entre les besoins d'espace liés au fonctionnement de l'agglomération et le maintien d'espaces naturels et agricoles ;
- Permettre, par des densités significatives, une gestion économe de l'espace qui s'appuie sur l'organisation du réseau de transport en commun.

Le secteur de La Baronne se trouve dans le secteur du moyen pays dans la bande littorale, et est identifié au sein du secteur stratégique de la basse vallée du Var comme un espace d'urbanisation nouvelle des coteaux et de restructuration.

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm)

La commune de La Gaude est membre de la Métropole Nice Côte d'Azur qui regroupe 51 communes. L'opération du hameau de La Baronne s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUm.

Les règles d'urbanisme et de planification sur la commune de La Gaude sont régies par le PLUm approuvé le 25 octobre 2019, et exécutoire depuis le 5 décembre 2019 (depuis son approbation initiale, le PLUm a fait l'objet d'évolutions).

L'ambition pour la Métropole Nice Côte d'Azur est de construire, en collaboration avec chaque commune, un territoire d'équilibre entre mer et montagne, attractif et innovant, compétitif et solidaire, et respectueux de son environnement. Le PLUm vise ainsi à renforcer la capacité du territoire à faire face aux défis de l'emploi, du logement et des déplacements dans le respect de la préservation des espaces naturels, du cadre de vie et des équilibres écologiques. Il se doit d'être un outil au service de cette ambition, couvrant toutes les communes de son territoire, avec la volonté de mettre en valeur l'identité et les spécificités de chacune d'elles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui compose le PLUm se décline autour de 3 axes principaux :

- L'ambition d'un développement économique métropolitain, dynamique et créateur d'emplois ;
- L'ambition de la qualité du cadre de vie ;
- L'ambition d'un développement qualitatif, solidaire et équilibré.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement portées par l'EPA Nice Ecovallée font partie intégrante du PADD.

Il faut noter que l'acte de création, la délibération approuvant le dossier de réalisation ou l'arrêté approuvant le programme des équipements publics, n'ont pas à être conformes au PLUm à la date de leur adoption. En revanche, les autorisations d'occupation du sol délivrées en vue de la réalisation de la ZAC doivent respecter les règles d'urbanisme applicables à la date de leur délivrance (CE, avis, 4 juillet 2012, n°356221).

Rappel des justifications du projet et de la ZAC

Des besoins en logements à l'échelle métropolitaine et communale

Le territoire de la plaine du Var accueille aujourd'hui près de 120 800 habitants, soit 22% de la population de la Métropole Nice Côte d'Azur, sur 7% de sa surface. Sa dynamique démographique moyenne entre 1999 et 2010 a été d'environ 0,5% par an, soit 600 habitants supplémentaires en une année. Elle est comparable à celle du département (0,6%) et plus forte que celle de la métropole (0,3%). La plaine du Var représente donc plus du tiers de la croissance démographique du territoire métropolitain ces dix dernières années. Sa situation en continuité de l'agglomération niçoise, et la densité de l'urbanisation du littoral et son arrière-pays, en font le débouché « naturel » pour l'expansion de l'aire métropolitaine.

Pourtant, à mi-parcours du Plan Local de l'Habitat 2010-2015 (PLH), on constate une production d'environ 7 700 logements collectifs à l'échelle de la métropole entre 2010 et 2013, soit une moyenne inférieure aux objectifs généraux fixés (équivalent à 1 925 logements par an, contre entre 3 000 et 3 500 logements par an attendus au PLH).

Sur une période plus longue (2003-2012), on observe que le territoire a produit en moyenne 2 300 logements par an, soit environ 4,3 logements pour 1 000 habitants par an. Ce niveau de production de logements permet de répondre à une situation de stabilité démographique, mais pas aux besoins induits par la croissance de la population au niveau métropolitain.

C'est dans le but de renforcer et pérenniser ce dynamisme, et de traiter les enjeux de ce territoire dans une cohérence d'ensemble, que l'OIN « Éco-Vallée » a été créée.

La commune de La Gaude fait partie du périmètre de l'OIN, et s'inscrit dans cette même dynamique démographique. Elle se situe au sein du moyen pays, qui joue le rôle de territoire de desserrement et d'accueil pour de nombreuses familles : c'est par ailleurs l'entité territoriale où le taux de résidences principales est le plus élevé (83%, soit la moyenne nationale). Ainsi, la population de La Gaude a plus que doublé en plus de 30 ans, passant de 3 097 habitants en 1982, à 6 623 en 2017, soit 3 526 nouveaux habitants, même si la tendance actuelle est à la stagnation en raison du manque d'offres de logements.

Le constat d'un manque de production de logements se fait également à l'échelle communale, notamment sur son offre de logements sociaux : en 2015, on ne décompte que 2,31% de logements sociaux sur la commune. De ce fait, La Gaude est considérée carencée au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 aujourd'hui codifié à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation qui impose 25% de logements locatifs sociaux. Des pénalités financières sont appliquées par l'Etat à la commune afin de l'inciter à améliorer son offre dans ce sens.

Afin de répondre à cette situation, des objectifs triennaux de production sont définis : entre 2020 et 2022, la commune de La Gaude doit produire, au regard du PLH, 90 logements sociaux (soit 30 LLS par an) et au regard de la loi SRU 315 logements sociaux (soit 105 LLS par an).

L'identification d'un site favorable et permettant la construction de nouveaux logements pour répondre à ces besoins, semble nécessaire pour atteindre ces objectifs.

Le hameau de La Baronne : une situation stratégique dans la plaine du Var

Les espaces urbanisables et disponibles sur la commune sont peu nombreux, majoritairement résiduels, marqués par une urbanisation diffuse de type pavillonnaire : ils permettent difficilement l'implantation d'un projet d'ensemble pour répondre aux besoins de production de logements. Une partie du foncier non bâti est par ailleurs marquée par une topographie accidentée, des espaces boisés classés ou encore des secteurs non constructibles au titre des plans de prévention notamment sur le risque incendie et feux de forêts.

La réponse aux besoins de logements sur la commune de La Gaude doit donc se faire sur un foncier disponible, permettant l'implantation suffisante de nouvelles constructions, sur des zones urbanisables, accessibles, et dont l'exposition aux risques est moindre. Ces aménagements devront prioritairement être réalisés dans le périmètre de l'OIN Plaine du Var (cf. Directive Territoriale d'Aménagement).

Le hameau de La Baronne est un secteur déjà ouvert à l'urbanisation, qui a vu son paysage évoluer depuis quelques années par la réalisation de lotissements à proximité de l'école maternelle, de la salle communale et des quelques commerces existants.

Ce site constitue un tènement foncier suffisamment large pour permettre de contribuer aux objectifs de création de logements avec une densité cohérente, tout en étant peu exposé aux risques naturels. Il bénéficie de plusieurs atouts et constitue un territoire à enjeu fort :

- Une situation stratégique entre plaine et coteaux bénéficiant d'une bonne accessibilité par la route de Gattières et le chemin Marcellin Allo qui connecte le hameau au centre du village, comme cela a été mis en avant dès 2003 par la Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes, qui identifie La Baronne comme un « espace d'urbanisation nouvelle des coteaux et de restructuration » et comme un secteur stratégique ;
- Un territoire déjà construit et la disponibilité foncière en dent creuse, et une continuité d'urbanisation au contact d'une centralité de hameau déjà existante, mais à conforter, composée d'une école maternelle, d'une salle communale annexe, de quelques commerces et de logements ;
- Son articulation avec les projets urbains métropolitains et connexes, tels que le projet d'implantation d'une plateforme agro-alimentaire et d'un futur point d'échange desservant La Baronne à la RM6202 bis, ainsi que la proximité des axes structurants qui assurent la connexion vers le littoral et Nice, confèrent une position centrale au hameau à l'échelle métropolitaine.

L'analyse croisée des sensibilités et des contraintes montre que le site du hameau de La Baronne est le secteur le plus propice à l'urbanisation sur la commune permettant de réaliser une opération d'aménagement d'envergure et cohérente. L'atteinte des objectifs de création de logements ne peut passer que par une opération d'ensemble qui promeut un développement qualitatif dans le respect de son environnement, au regard des objectifs quantitatifs imposés à la fois par l'Etat et la Métropole à travers le PLH.

Lors du passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme (ci-après PLU) communal approuvé en 2013, le secteur du hameau de La Baronne est alors ciblé pour le développement de logements en raison de :

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

Cette mise en avant du secteur aux documents d'urbanisme, qui s'est accompagné d'un zonage en UB2 avec une constructibilité augmentée, a eu pour conséquence directe de faire émerger une nouvelle dynamique immobilière,

entraînant une succession de dépôts de permis de construire pour la réalisation de projets importants sur un contexte plutôt pavillonnaire (environ 100 logements pour certains permis).

Il a été vite identifié une insuffisance des infrastructures (réseau d'eau potable, voirie, ...) au vu du nombre de logements pouvant être réalisé. Ce manque d'équipements ne peut être résolu à travers la réalisation de projets immobiliers isolés. Seul un projet d'aménagement d'ensemble permet à la fois d'anticiper tous les besoins futurs induits par un programme global de logements, et à la fois d'assurer la réalisation d'un projet harmonieux et de qualité, d'un point de vue architectural, paysager, urbain et environnemental. Enfin, l'atteinte des objectifs en logements sociaux ne peut passer que par une opération d'ensemble qui promeut un développement cohérent, fondé sur les principes de mixité sociale et fonctionnelle.

Un projet d'ensemble partenarial

Forts de ces constats, l'Etat, la Commune et la Métropole Nice Côte d'Azur ont souhaité intervenir. Après avoir étudié en partenariat plusieurs solutions et types de montage possibles, la ZAC s'est révélée comme la forme la plus pertinente, compte tenu de l'importance des investissements à réaliser et de la nécessité de créer un projet global et cohérent.

Pour garantir la réalisation d'une opération d'aménagement, un arrêté de prise en considération d'une opération d'aménagement a d'abord été pris par le préfet le 18 juin 2018, lequel permet de surseoir à statuer lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération.

Le partenariat entre la Commune, l'EPA et MNCA, signé en mars 2020, officialise la volonté des partenaires de faire émerger ce projet, d'en définir les enjeux, et de préciser les répartitions de maîtrise d'ouvrage et de financement de certains équipements publics primaires en ZAC et hors ZAC, considérés comme indispensables au fonctionnement du futur quartier, que la ZAC financera en fonction des besoins générés par le projet urbain. Ainsi, MNCA réalisera les travaux d'élargissement et de prolongement du chemin Marcellin Allo, ainsi que la requalification de la route de La Baronne et ses abords. La régie Eau d'Azur doit réaliser les travaux pour agrandir le réservoir nécessaire à l'approvisionnement du quartier. Enfin, la ZAC participera également à la réalisation de 3,6 classes supplémentaires qui seront à réaliser par la Commune. Ce partenariat et l'intervention de l'EPA en tant qu'aménageur du projet du hameau de La Baronne sont également inscrits dans le Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement 2019-2032, qui constitue un avenant au protocole de partenariat financier sur l'Opération d'Intérêt National de l'Éco-Vallée Plaine du Var.

L'EPA assure la mission d'aménager le site en viabilisant le secteur, et de mener à bien un projet qui garantit un développement tenant compte de son identité et de ses spécificités : hauteur adaptée des constructions, valorisation des espaces naturels et paysagers, développement des modes doux. L'objectif est de structurer un pôle de vie autour du hameau existant, en renforçant la centralité autour de l'école et de la mairie annexe.

Enfin, l'opération est envisagée sur la base d'une maîtrise foncière partielle : la majorité des îlots sera réalisée en participation, à l'initiative des propriétaires.

Au PLU métropolitain (PLUm) approuvé en 2019, le secteur est donc défini en zone à urbaniser 1AUa, et fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). A proximité, est également identifiée l'OAP relative au projet de plateforme agro-alimentaire. Les opérations d'aménagement portées par l'EPA font partie intégrante du Projet d'aménagement et de développement durable du PLUm.

Les enjeux du projet

La réponse aux besoins en logement

Il s'agit d'une part de répondre à la dynamique métropolitaine d'une population qui s'accroît, notamment sur le secteur privilégié du moyen pays, et d'autre part doter la commune d'un parc de logements sociaux permettant de contribuer à l'atteinte des exigences de la loi SRU.

Le projet d'aménagement du hameau de La Baronne permettra de construire environ 570 logements dont 35% de logements sociaux, soit environ 199 logements sociaux. Cet aménagement contribuera ainsi à l'atteinte des objectifs imposés par l'État tout en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement cohérent, adaptée au territoire et aux besoins des habitants présents et futurs (équipements, commerces et services, ...).

Une réponse aux besoins d'équipements et d'amélioration du réseau viaire

Le secteur du hameau de La Baronne est marqué par un manque d'infrastructures et de réseaux, et par un manque d'équipements nécessaires au bon fonctionnement du site. Le quartier compte actuellement une école maternelle composée uniquement de 2-3 classes, qui accueille une cinquantaine d'élèves. Ces besoins devraient s'amplifier avec l'arrivée des futurs habitants, et l'opération d'ensemble permettra de répondre à ceux-ci par la création d'espaces publics, le renforcement d'infrastructures, et la participation à l'agrandissement de l'école (3,6 classes).

Requalification des voies existantes et renforcement du hameau comme polarité

Grâce à la requalification du chemin Marcellin Allo et de la route de La Baronne, et à la réalisation de parcours piétons, le projet améliore la sécurisation des voies et le désenclavement du quartier. Plusieurs centralités sont envisagées pour contribuer à favoriser la vie de quartier et à structurer le hameau autour de polarités dynamiques (la place devant l'école, la place commerçante sur la route de La Baronne, l'espace naturel comme lieu de promenade).

La création de la ZAC Le Hameau de La Baronne

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'aménagement dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°2019-005 du 7 Mars 2019, le Conseil d'Administration de l'EPA a pris, en concertation avec la Commune de La Gaude et la MNCA, l'initiative d'intervenir sur le secteur du hameau de La Baronne, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La concertation préalable a été menée du 21 octobre 2019 au 24 septembre 2021 inclus, soit sur une période près de deux ans. Elle a permis aux riverains, habitants, usagers, et associations locales de s'exprimer au travers de réunions et rencontres sous diverses formes : deux réunions publiques, une marche exploratoire et un atelier de concertation, ou par le biais de registres disponibles en mairie et aux locaux de l'EPA attenants de la MNCA, d'une adresse mail et d'une adresse postale. Elle a également fait l'objet de plusieurs supports d'informations (presse locale, plaquettes, panneaux d'exposition, etc.).

Les échanges et rencontres avec le public ont permis de confirmer le programme d'aménagement envisagé par l'EPA et ses partenaires, ainsi que les ambitions de l'opération :

- Un projet qui préserve son patrimoine paysager et son cadre exceptionnel ;
- Un projet qui s'intègre au hameau existant grâce à une densité adaptée au contexte ;
- Un projet qui permet de renforcer une centralité et une vie de quartier, notamment par la création de commerces/services, la pacification des voies et le développement de parcours piétons sécurisés.

Les échanges ont permis aussi de mieux orienter les choix urbanistiques, notamment sur la question du positionnement des commerces, et donc des centralités.

Pendant cette procédure, l'EPA s'est attaché à répondre à chaque participant de manière précise. Les échanges sont inscrits dans le bilan de la concertation approuvé par le conseil d'administration de l'EPA, dans sa délibération n°2021-013 du 7 octobre 2021.

La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

1. D'un dossier de création approuvé par son organe délibérant, qui comprend notamment :

- Un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre de la zone,
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-s du même Code,
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

C'est au préfet qu'incombe l'autorisation de la création de la ZAC.

Ainsi, le projet de dossier de création de la ZAC et son évaluation environnementale ont été soumis à l'avis de l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités concernées, la Commune et la MNCA. L'avis de l'autorité environnementale a donné lieu à une réponse de la part de l'EPA. Enfin et après la démarche de concertation et l'approbation d'un bilan, une participation du public par voie électronique (PPVE) a été menée du 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 inclus.

Le dossier de création a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPA par la délibération n°2021-019 en date du 17 décembre 2021.

Après avis favorables de la Commune et de MNCA, la création de la ZAC a été approuvée par arrêté préfectoral n°2022-468 le 31 mai 2022, validant ainsi le périmètre du projet urbain et ses grandes ambitions.

2. D'un dossier de réalisation approuvé par son organe délibérant qui reprend notamment, au regard de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet de programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans la zone (lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement). Le PEP est approuvé par le préfet ;
- 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.

De plus, ce dossier complète autant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'articles R. 311-2 du Code de l'urbanisme, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. A noter que l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

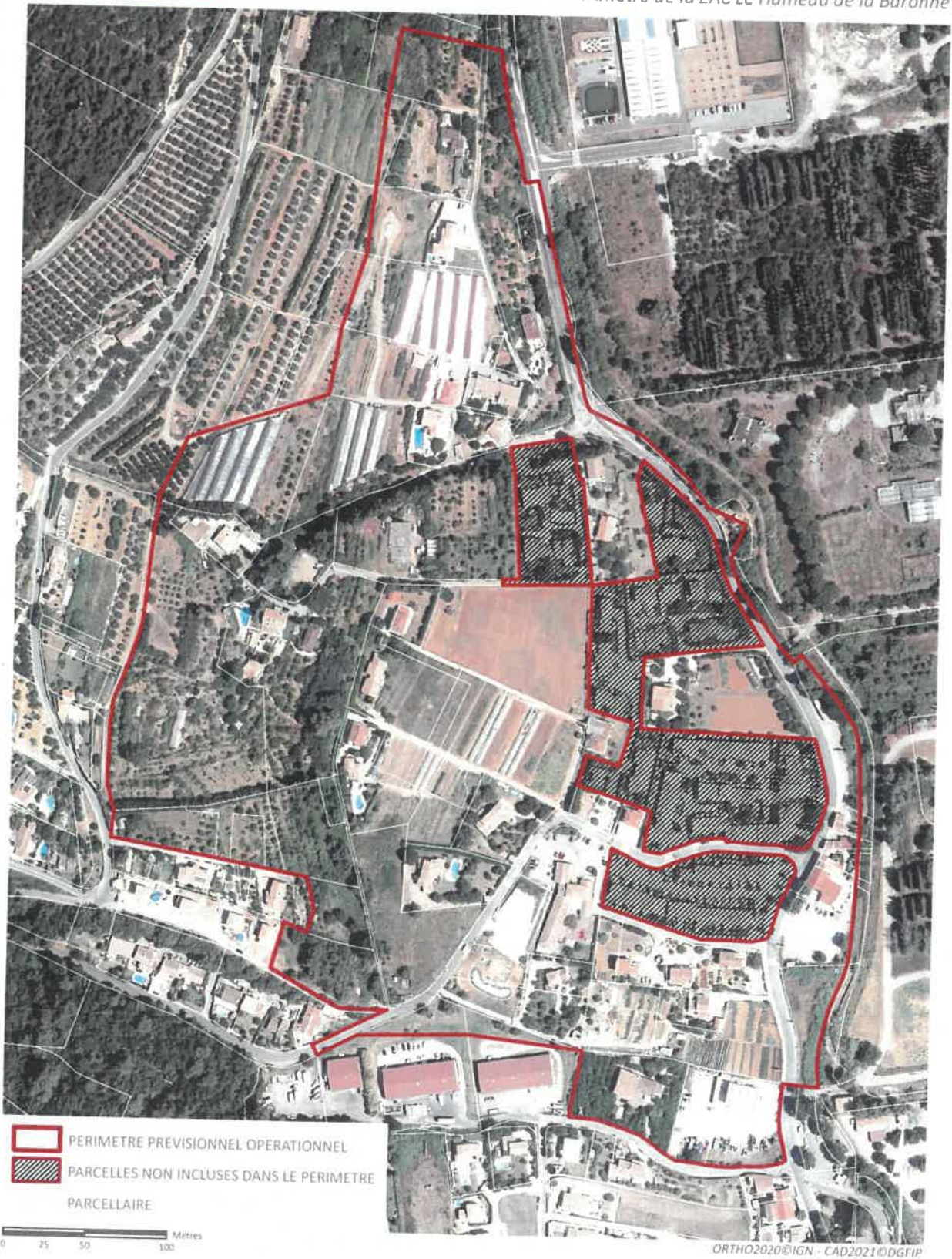


Figure 4 - Plan du périmètre approuvé issu du dossier de création de la ZAC

3. Etat du site et son environnement

Cadre de vie, patrimoine et paysage

Le contexte géographique et paysager

Le hameau de La Baronne s'inscrit dans le grand ensemble paysager de la plaine du Var dont le profil caractéristique définit deux coteaux relativement abrupts cadrant une plaine fluviale orientée Nord-Sud. Les coteaux sont structurés d'une part par la présence de fossés de ravinement issus de l'écoulement des eaux ; d'autre part, par l'anthropisation du relief pour l'agriculture et la construction de bâtis.

Quant à la plaine, elle fut longtemps soumise aux variations du cours d'eau, jusqu'à la construction de la voie rapide sur digue, qui a ouvert la colonisation de l'ancien lit du fleuve côtier, d'abord par des activités agricoles, puis par des installations industrielles à partir des années 80.

Ce territoire constitue l'extrémité nord d'un continuum paysager composé par l'agriculture de vergers et de terrasses aménagées sur les coteaux. Le paysage de vergers en restanques, s'achève sur le territoire de La Baronne, bloqué au nord par le relief abrupt du coteau, colonisé par un massif forestier.

Cette situation d'extrémité spécifique est particulièrement visible depuis le coteau opposé.

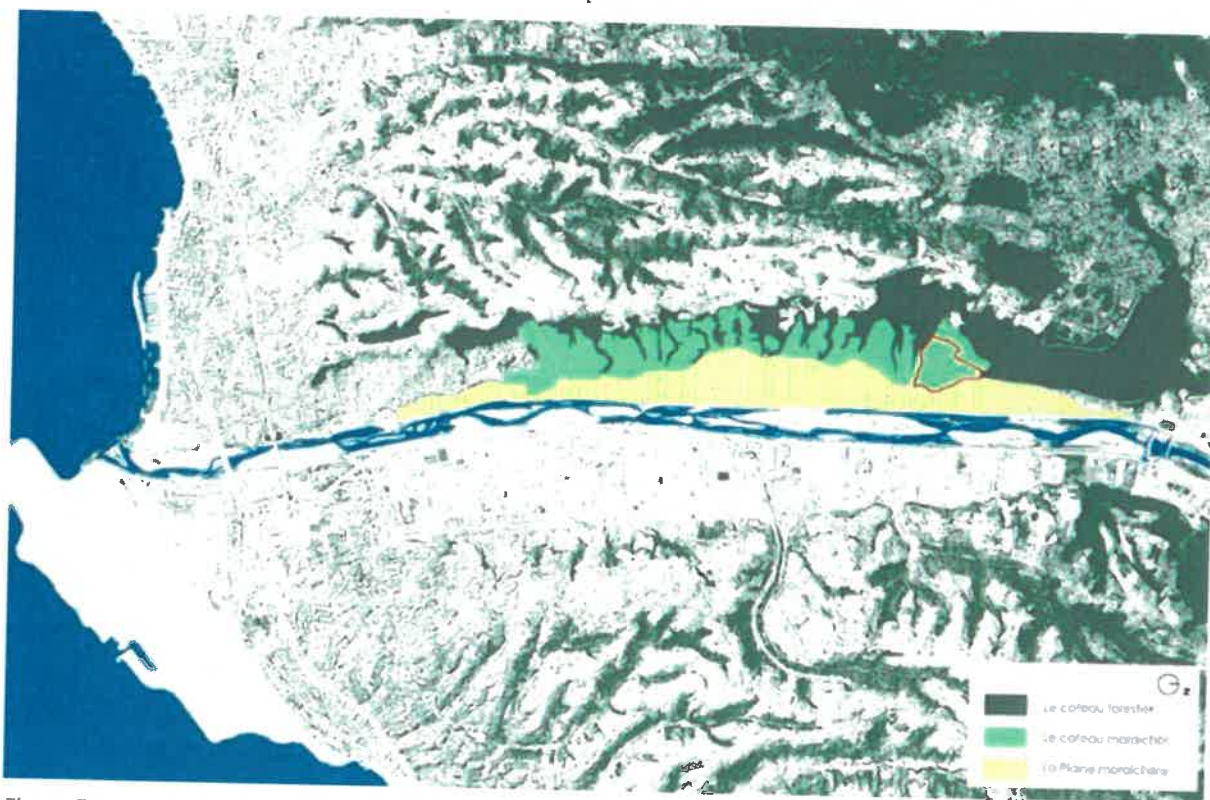


Figure 5 - Les grandes structures paysagères de la plaine du Var

Tissu urbain existant

Localisé à l'est de la commune de La Gaude, le hameau de La Baronne est constitué d'une petite centralité, de quelques commerces, une école maternelle et une mairie annexe mise à la disposition des associations locales.

Ce quartier de La Gaude s'est développé de façon anarchique, au gré des opérations immobilières sans réflexion d'ensemble, engendrant ainsi des situations urbaines peu satisfaisantes et un déficit en termes de collectif et

d'identité de ce lieu. Le tissu urbain dispose de peu d'espaces publics, et des voiries mal dimensionnées, avec un manque important concernant les cheminements piétons sécurisés.

L'occupation bâtie est majoritairement constituée d'un tissu résidentiel hétérogène composé de :

- Lotissements bien identifiés le long de la route M2209, composé de bâtiment en R+1 et R+2
- Lotissements sur les promontoires à l'ouest du site
- Sur les hauteurs, un habitat pavillonnaire diffus

Le tissu urbain est également constitué de hangars d'activité, et de serres horticoles.

Patrimoine

Le patrimoine culturel du hameau de La Baronne tient au patrimoine mémoriel du site ainsi qu'à l'occupation originale qui emprunte des références à l'agriculture et contribue au caractère du secteur.

La forêt des fortes pentes et des ravines

La forêt présente une palette végétale typique des milieux méditerranéens, adaptés aux contraintes de sécheresse et craignant les basses températures, avec des formations à euphorbes arborescentes, caroubiers et oliviers sauvages dans les situations les plus chaudes. Les pinèdes colonisent les terrains superficiels avec affleurements rocheux et correspondent souvent à un stade pionnier de boisement sur des sols squelettiques, lessivés. Le cortège végétal est complété par le filaire à feuille étroite, le genévrier oxycèdre, le pistachier térébinthe, le calicotome épineux, le romarin, le ciste blanc, l'asperge à feuilles aiguës, la salsepareille, la garance voyageuse, la clématite petite flamme.

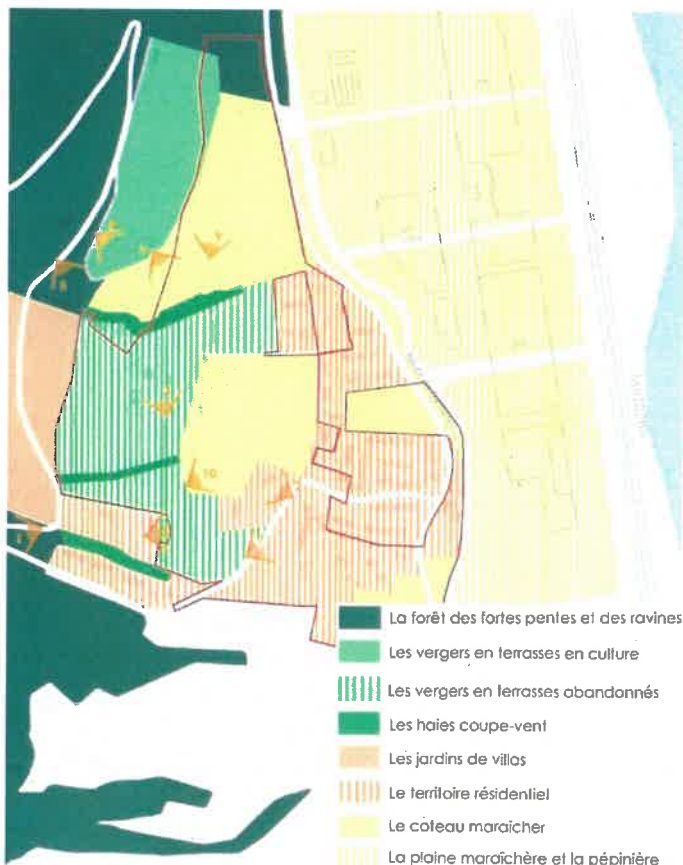


Figure 6 - Les grandes structures paysagères du site de la ZAC

La forêt des ravines

Dans les ravines s'épanouit la végétation des formations à charme houblon et frêne à fleurs qui apprécient les situations protégées du soleil et les terrains bien alimentés en eau comme souvent dans les talwegs. On y observe également le chêne pubescent, le laurier noble, l'alaterne, la salsepareille, le filaire à feuilles étroites, le lierre, la bétoine ou la centranthe rouge.

Les vergers en terrasses (en culture ou abandonnés)

Les terrasses étaient souvent cultivées en maraîchage ou en vergers d'agrumes et sont pour la plupart en friche aujourd'hui. Aux reliques de cette ancienne exploitation, qui laisse apparaître encore de nombreux arbres fruitiers à l'abandon, se superpose un cortège végétal typique de l'enrichissement des terrasses, avec une strate herbacée dominée par le brachypode de Phénicie, l'avoine barbu, le plantain lancéolé. La strate arbustive se compose du frêne à fleurs, charme houblon, ronce, corroyère à feuilles de myrte, genêt d'Espagne, églantier et cornouiller sanguin.

Des vergers d'oliviers, arrosés et parfaitement entretenus sont implantés sur les terrasses les plus hautes, en dehors de la zone concernée par le projet d'urbanisation.

Les haies coupe-vent

Deux structures de haies coupe-vent sont présentes sur le site, composées de cyprès et de tuyas, disposées d'Est en Ouest, donc en travers de la pente générale du terrain. Composées d'un alignement de cyprès, ces haies sont placées perpendiculairement au couloir de vent que constitue le relief de la vallée du Var. Elles permettent de protéger les cultures des vents puissants provenant de la mer.

Le paysage de la plaine maraîchère et la pépinière

L'endiguement du Var a contraint le fleuve en réduisant de près de la moitié la largeur de son lit. Sur l'espace désormais soustrait aux aléas de crue s'est développé un nouvel espace agricole ainsi que des équipements.

Sur ce territoire à la topographie très plate, l'activité agricole est essentiellement maraîchère, comprenant beaucoup de cultures de pleins champs. De nombreuses exploitations ont également développé des cultures en serre (maraîchage, pépinières, fleurs à couper...), qui contribuent à donner à cette entité paysagère un aspect finalement assez largement construit.

Les contraintes du PPRI ont limité le développement du logement sur ces terrains, tout en ouvrant la possibilité d'y implanter des espaces de logistique ou de production industrielle, généralement peu qualitatifs en matière de paysage.

Les points de vue

L'une des qualités paysagères importantes du site est son ouverture sur des vues lointaines spectaculaires. Depuis les hauteurs du coteau l'horizon marin est perceptible au Sud grâce à l'ouverture de la vallée du Var. Depuis le hameau, les montagnes sont également visibles dans des perspectives vers le Nord. Vers l'Est, le panorama s'ouvre sur la vallée et le coteau opposé, mêlant espaces boisés, agriculture en terrasse et habitations.

Le site du hameau de La Baronne articule ainsi un paysage à l'échelle domestique (les vergers les champs, les jardins) et à une échelle de grand territoire (la mer, la montagne, la vallée du Var).





Figure 7 - Exemples de points de vue sur le site

Risques et milieu physique

Sol et sous-sol

La basse vallée du Var est un vaste espace d'accumulation des alluvions qui renferme une nappe alluviale en lien direct avec le cours d'eau. On remarque la présence d'une importante faille.

Le hameau de La Baronne s'établit sur des formations sédimentaires : alluvions, poudingues, dolomies.

Réseau hydrographique

Le hameau de La Baronne est situé dans la partie inférieure ou basse vallée du Var. Il est encadré par deux vallons principaux qui drainent un bassin versant d'environ 78 hectares. Ces vallons présentent une morphologie assez encaissée et assurent une fonction de collecte et de transport des eaux pluviales. Ils ont pour exutoire le canal des Iscles, ancien canal d'irrigation qui n'est plus utilisé par les agriculteurs et sert uniquement de réseau pluvial.

Risques naturels :

- **Inondation** : Malgré la proximité de la plaine du Var, le hameau de La Baronne n'est pas inondable par le fleuve Var. La modélisation de l'inondabilité du hameau de la Baronne en situation actuelle met en évidence des zones de concentration des écoulements où la lame d'eau reste faible, majoritairement inférieure à 20 cm, mais les vitesses d'écoulement peuvent être importantes dépassant 1 m/s à 2 m/s au pic de l'orage centennial.
- **Feux de forêt** : Selon le zonage graphique du PPRIF en date du 17 février 2014, le hameau de La Baronne est majoritairement situé hors zone réglementée, mais les marges ouest et nord du hameau sont des zones de risque faible. Dans cette dernière, l'urbanisation est autorisée sous réserve de prescriptions spécifiques.
- **Mouvements de terrain** : Le hameau de La Baronne est situé dans une zone où tout aménagement doit être précédé d'une étude géotechnique.
- **Séisme** : La commune de La Gaude se trouve en zone de sismicité moyenne.

4. Le projet urbain de la ZAC Le Hameau de La Baronne : programme et ambitions



Figure 8 - Plan d'aménagement au stade du dossier de réalisation

Le programme

La surface de la ZAC est d'environ 15 hectares. Le programme global des constructions précisé au stade du dossier de réalisation prévoit 45 600 m² de surface de plancher totale (SDP) répartis en :

- 41 500 m² SDP de logements, dont 35 % de logements sociaux ;
- 1 500 m² SDP de commerces et services de proximité ;
- 2 600 m² SDP d'équipements publics, dont l'agrandissement de l'école actuelle et l'implantation d'un service communal.

Le programme global des constructions est détaillé et expliqué en pièce 2 du dossier de réalisation « 02 – Programme global de construction ».

Le projet d'aménagement du hameau de La Baronne se situe dans un contexte très présent que ce soit par :

- Le contexte bâti existant au niveau du cœur du hameau et des maisons sur les hauteurs
- Par une nature, et présence végétale forte
- Par la topographie et l'identité des restanques

Le projet prévoit une variété de morphologies bâties, en moyenne en R+2, et ponctuellement du R+1 et R+2+attique, qui permettra d'intégrer au mieux le projet au paysage, et de répondre aux différentes situations.

Une attention particulière sera accordée au rapport avec le voisinage direct pour réussir au mieux la greffe de ces nouvelles habitations avec l'existant, que ce soit par :

- La reconduite de formes et hauteurs proches ;
- La mise à distance de l'existant par des espaces paysagers ;
- Le travail sur l'implantation en pente pour préserver les vues des maisons existantes sur les promontoires.

L'implantation du bâti se fera dans le respect de l'identité du site en créant un rapport fort entre le bâti et la nature en :

- S'intégrant dans les lignes des restanques existantes ;
- En conservant en grande partie la végétation existante ;
- En renforçant la présence du végétal (plantation d'arbres, création îlot fraîcheur...) en relation avec les bâtiments pour que les nouveaux habitants tirent parti des services rendus par la végétation (ombre, îlot de fraîcheur, qualité de vie) ;
- En implantant et orientant les bâtiments en prenant en compte les contraintes topographiques et les trajectoires solaires saisonnières.

En accompagnement de cette programmation, il sera prévu :

- L'amélioration et le développement des infrastructures, pour structurer le quartier et favoriser une circulation pacifiée ;
- L'aménagement d'espaces publics de qualité, qui font le lien avec le quartier existant dans le respect du site, du paysage, et de l'identité du site. Les modes doux et piétons seront à favoriser ;
- La valorisation des espaces naturels et paysagers par des éléments fonctionnels tels que la réalisation d'espaces publics végétalisés (jardins partagés envisagés sur les coteaux).

Les ambitions de l'aménagement

Aujourd'hui le hameau de La Baronne, de par sa conformation et son évolution urbaine, est dépourvu d'un certain nombre d'équipements et services, ce qui rend les habitants dépendants des centres urbains alentours. La voiture est par conséquent un outil indispensable pour pouvoir habiter dans le hameau.

La première ambition de l'aménagement est de transformer le hameau en un centre urbain capable de répondre aux défis du réchauffement climatique en créant une vie locale tant dans sa mobilité locale que par l'installation des services essentiels de proximité.

La seconde est de travailler avec la « nature » et des composants bio-climatiques de l'urbanisme méditerranéen.

La troisième ambition, pilier du projet d'aménagement, est l'urbanisme négocié. En effet, dans le cadre de la création d'une ZAC « à maîtrise foncière partielle » dite à participation, la mise en place d'un dialogue et d'une méthodologie d'échange avec tous les partenaires et acteurs, particulièrement les propriétaires, est un enjeu fort dans le projet.

Ces ambitions sont portées par un travail de concertation fort tout au long du processus de création de la ZAC. A travers les différentes rencontres et des outils d'expression mis en place dans le cadre de la concertation, et précisés en préambule de ce présent rapport, les habitants du quartier, les riverains, les Gaudois et le public en général ont partagé de fortes attentes et ambitions quant à l'avenir du site. En synthèse :

- La volonté forte de préserver l'identité du site (rural, agricole, familial) ;
- Le besoin de sécurisation des voies ;
- Une nécessaire création de services de proximité ;
- Un besoin de redynamisation de l'offre commerciale sans créer de concurrence au centre-village ;
- Une attente particulière liée à la conservation et la valorisation de l'identité paysagère et végétale du hameau.

Ces ambitions alimentent le travail autour du programme d'aménagement qui a à cœur de proposer un projet de « hameau à taille humaine », avec notamment le renforcement des mobilités douces par un maillage piéton fort, l'implantation de services et commerces de proximité afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, et la conservation des espaces arborés majeurs du site, complétés par l'implantation de voies végétalisées.

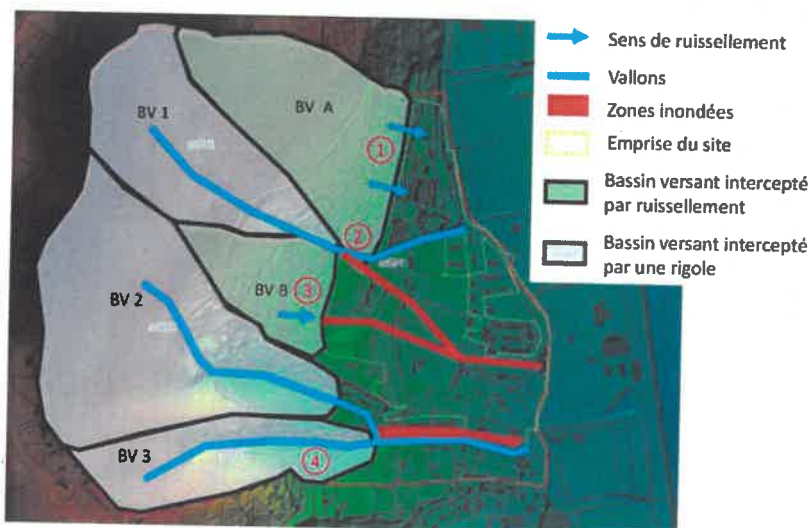
5. Les principes fondamentaux du projet d'aménagement

L'eau

Le premier acte de fondement du projet est la réflexion autour de l'eau pluviale. L'écoulement des eaux de pluie représente aujourd'hui une contrainte majeure à l'installation de nouvelles constructions.

En effet le site se trouve entre le coteau et le Var et il est traversé par trois ravines, dont l'une d'elle a été comblée par le passé pour construire le lotissement le long de la route de La Baronne.

Lors d'une pluie centennale, le vallon nord déborde à travers le site. De plus, les eaux des autres bassins versants (A et B sur le plan ci-dessous) s'écoulent à travers le site. Cette accumulation rend le site très vulnérable aux débordements des vallons.



Afin de protéger les aménagements futurs, le projet met au cœur la gestion des eaux de pluie dans les propositions d'aménagement, et prévoit de collecter et d'évacuer les eaux de ces bassins versants en contrôlant les zones de débordement et de diriger les eaux vers leurs parcours naturels de ravines et vallons.

La topographie

Le relief, dessiné par la vallée du Var, organise la présence du végétal où les masses végétales sont inscrites dans les pentes abruptes, lieu où les terres sont inexploitable pour l'agriculture et difficilement constructibles. Ces masses boisées présentes sur les coteaux accompagnent les axes privilégiés de l'eau vers le Var à travers des ravines successives venant ainsi structurer et cloisonner différentes « poches urbaines et paysagères ». Ces ravines constituent des obstacles à la continuité des circulations sur les coteaux. Très abruptes et largement boisées, elles sont disposées sur l'ensemble du coteau du Var, et dessinent à intervalles relativement réguliers un cloisonnement Nord-Sud. Le hameau de La Baronne est donc l'une des poches créées par ce système de cloisonnement.

Le hameau de La Baronne fait pleinement partie du système paysager qui caractérise la rive droite du Var.

Ce paysage topographique est dessiné par l'eau du fleuve et par l'eau de pluie, mais également modelé par l'homme. Aucune ligne n'est véritablement droite, et tout est à la fois organique, mais également architecturé et dessiné.

Les 3 secteurs

Le projet d'aménagement s'articulera sur trois secteurs par rapport aux différentes pentes et altitudes.

- La « **plaine** » entre la cote 40 m et 50 m,
- Le « **piémont** » entre 50 m et 60 m
- Le « **promontoire** » au-delà de 60 m d'où il se dégagent les vues sur le grand paysage de la vallée du Var, des Alpes à la Mer.

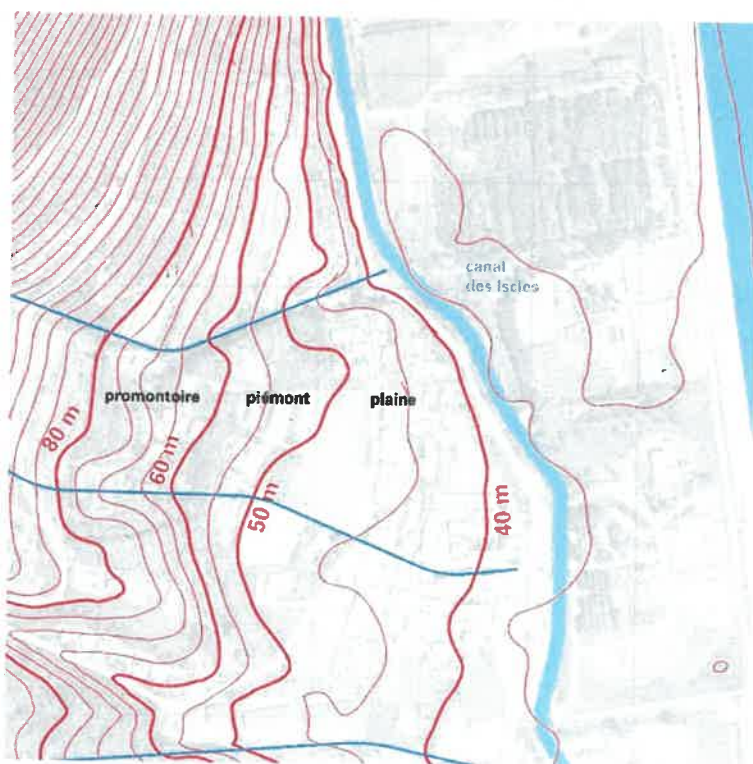


Figure 10 - Les trois secteurs

La conception bioclimatique

Mixité bâtie : rapport bâti/nature

Le projet se développera autour d'un rapport bâti/nature essentiel au futur quartier, tout d'abord par des implantations dans le respect de la végétation existante (identité) et la prise en compte des restanques et talus comme composantes des projets immobiliers. L'ambition majeure du projet urbain est de conserver le caractère et l'identité du site, en préservant les éléments prépondérants qui le caractérisent. À l'échelle de la composition urbaine, la réalisation d'un espace naturel vient préserver et rendre public l'un des espaces les plus riches en végétation du site. Mais les lots privés où vont venir se construire des logements ont un rôle majeur à jouer dans cette ambition. Chaque parcelle n'est donc pas une feuille blanche, mais un site riche composé de restanques, végétations existantes, cuve ou réservoir, topographie dans lequel le programme immobilier devra s'intégrer pour préserver le site.

Dans un second temps, ce rapport équilibré entre bâti et nature vise à tirer parti des services rendus par la végétation : l'imposition de pourcentages de surface de pleine terre et d'espaces verts secondaires a pour but de favoriser la capacité d'absorption de l'eau de pluie sur un terrain à urbaniser et de favoriser la nature en ville. La perméabilité du terrain réduit donc le risque d'inondation. Afin de maximiser sa capacité d'absorption, cela doit être associé à des principes de végétalisation.

Des règles sont ainsi prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, imposant aux constructeurs des emprises au sol minimum en fonction des secteurs, ainsi qu'une végétalisation des cœurs d'îlot pour bénéficier des apports du végétal sur le bâti (ombre, îlot fraîcheur, qualité de vie).

Enjeux bioclimatiques

Enfin, la conception du quartier répondra à un certain nombre de principes bioclimatiques pour assurer le confort des usagers et l'adaptabilité du quartier face au réchauffement climatique.

Pour ce faire, le futur quartier du hameau prendra appui sur le vent, le soleil (et l'ombre), l'eau et le végétal, pour composer les espaces publics et les projets immobiliers.

Ces principes environnementaux se déclineront à deux niveaux : la partie urbaine et architecturale destinée à guider la conception des « pleins », et la partie paysagère destinée à accompagner le design / la végétalisation des « vides ».

Chaque principe contribue à l'atteinte d'un ou plusieurs des trois objectifs suivants : la neutralité carbone, la préservation/régénération des écosystèmes et de la biodiversité, l'amélioration des conditions de vie citadine.

- Principe bioclimatique 1 : planter et orienter les bâtiments en prenant en compte les contraintes topographiques et les trajectoires solaires saisonnières.
- Principe bioclimatique 2 : déployer des morphologies traversantes ou bi orientées.
- Principe bioclimatique 3 : faire un choix de matérialité qui conserve le frais à l'intérieur et évite le relargage de chaleur à l'extérieur.
- Principe bioclimatique 4 : ouvrir et partager le Nord, occulter et se protéger vis-à-vis du Sud.
- Principe énergétique 5 : envisager un réseau de chaleur performant et vertueux.
- Principe écosystémique 6 : tirer parti des services rendus par la végétation.
- Principe écosystémique 7 : assurer la pérennité de la végétation et le confort/la santé par la gestion de la ressource eau.
- Principe fonctionnel 8 : dessiner l'espace public, le rendre confortable et pratique, de façon à y encourager des pratiques décarbonées et le vivre-ensemble.

6. La démarche de conception du projet d'aménagement

Ces fondamentaux ont servi d'appui et de ligne directrice pour établir une démarche de conception analytique du projet urbain, tenant compte du site, de ses atouts et contraintes.

S'appuyer sur la géographie

C'est à partir des restanques et des lignes topographiques les plus significatives sur le secteur que le projet se décline. Trois zones se dégagent et génèrent trois espaces qui structurent le site sur les axes nord-sud (en rouge dans la Fig. 11).



Figure 11

Le paysage comme support de l'eau

Ces axes nord-sud seront supports et régulateurs des contraintes hydrauliques, mais ils seront aussi des lieux de vie et de déplacements internes à la ZAC. La régulation des eaux pluviales par ces espaces se fera à travers différents dispositifs. Notamment grâce à un système de noues et d'écoulement gravitaire vers les ravines, ainsi que via la transparence hydraulique sur tous les axes ouest-est (en pointillés bleus sur la Fig. 12). Cela permettra de maîtriser la contrainte hydraulique et d'en faire un élément primaire du projet.



Figure 12

Les transversales est-ouest et une composition urbaine en adéquation avec un site marqué et contraint

Le système topographique nord-sud se croise avec celui du chemin de l'eau de l'ouest à l'est. Les pénétrantes seront support du paysage et des modes doux, ils permettront l'écoulement des eaux et la transparence hydraulique souhaitée. Les croisements de ces deux systèmes créeront alors les îlots de projet (en jaune sur le plan en Fig. 13).



Figure 13.

Le Hameau de La Baronne fait pleinement partie du système paysager qui caractérise la rive droite du Var. Ce paysage topographique est dessiné par l'eau du fleuve et par l'eau de pluie, mais également modelé par l'homme.

Aucune ligne n'est droite, ce hameau est organique, tout en étant architecturé et dessiné. La topographie, couplé aux infrastructures existantes et futures, et au contexte bâti, permettent de définir différentes façons d'habiter sur le site, sur lesquelles il s'agira de s'appuyer pour décliner les hauteurs, formes bâties, et architectures attendues des futurs projets immobiliers :



- Habiter la pente : le secteur à l'ouest est marqué par des pentes plus accentuées constituées par de nombreuses restanques, plantations d'agrumes, et des plateaux formant des promontoires. Les constructions s'inscriront dans les lignes de compositions des restanques, et devront préserver au maximum ce paysage extraordinaire des jardins en terrasse ;
- Habiter le piémont : Les constructions viendront s'inscrire en parallèle des courbes des niveaux et du paysage défini par les restanques ;
- Habiter le village : sur la plaine, en continuité directe avec le hameau actuel, les nouvelles constructions constitueront des îlots ouverts dont les bâtiments s'implantent autour d'un cœur d'îlot formant des clairières paysagères. Afin de traiter la transition entre le tissu existant et la nouvelle urbanisation de manière cohérente, les bâtiments devront respecter des principes de mise à distance entre eux et de visibilité entre bâtiments et vers le paysage.
- Habiter l'entrée de ville : La route de Gattières, et le futur barreau Marcelin Allo, forment des axes urbains autour desquels les bâtiments viendront s'implanter à l'alignement, avec commerces en rez-de-chaussée pour définir l'entrée de ville du hameau.
- Habiter la place : entre la route de Gattières et le canal des Iscles, la création d'un nouvel îlot permet de constituer un front de place en pendant de l'actuelle auberge. Ces bâtiments accueilleront équipement et commerces pour créer un lieu de rassemblement et intensité urbaine.

L'architecture comme repère dans le paysage naturel

Le croisement des deux systèmes nord-sud et est/ouest, ainsi que les points considérés importants dans le projet seront accompagnés d'une valorisation par l'architecture (formes rouges sur le plan en Fig. 14). Cette valorisation pourra être faite en fonction de la hauteur, de la morphologie ou des matériaux des constructions.

L'objectif c'est de créer une synergie de valeurs entre architecture et paysage.



Figure 14

Les espaces communs

A partir de l'ouest un premier espace de piémont permettra de valoriser un patrimoine arboré, qui sera restructuré et intégré dans un espace de nature, lieu de rencontre des habitants et structure reliant le secteur des Maupas, au nord, au cœur de La Baronne par un parcours piétons et cycles.

L'espace naturel accueillera en outre les structures paysagères nécessaires à la gestion hydraulique. Cet espace sera aussi le lieu de la mémoire et de l'identité du site. Les belvédères, les jardins partagés, les restanques et les arbres pourront accompagner les parcours.

L'axe central (en bleu dans la carte en Fig. 5) aura une fonction limitée aux îlots alentours. Il servira d'axe de desserte des bâtiments et aura également une fonction de récupération des eaux de la voie et de celles excédentaires des

îlots traversés par l'axe. Des venelles piétonnes quadrillent ces îlots centraux : elles permettent la création d'un maillage piéton support de végétation et nécessaire à la transparence hydraulique entre les différents secteurs.

Deux espaces de rencontre sous forme de placettes sont aussi prévus dans l'aménagement. La première au cœur du hameau et en face à l'école, et une deuxième le long de la route de La Baronne, en face de l'auberge homonyme. Sur cette placette et en front de la route de La Baronne (route métropolitaine 2209), seront favorisés les commerces en rez-de-chaussée de manière à compléter l'offre actuelle et profiter d'une masse critique de clients potentiels, afin de garantir les services de proximité aux habitants présents et futurs du hameau de La Baronne.

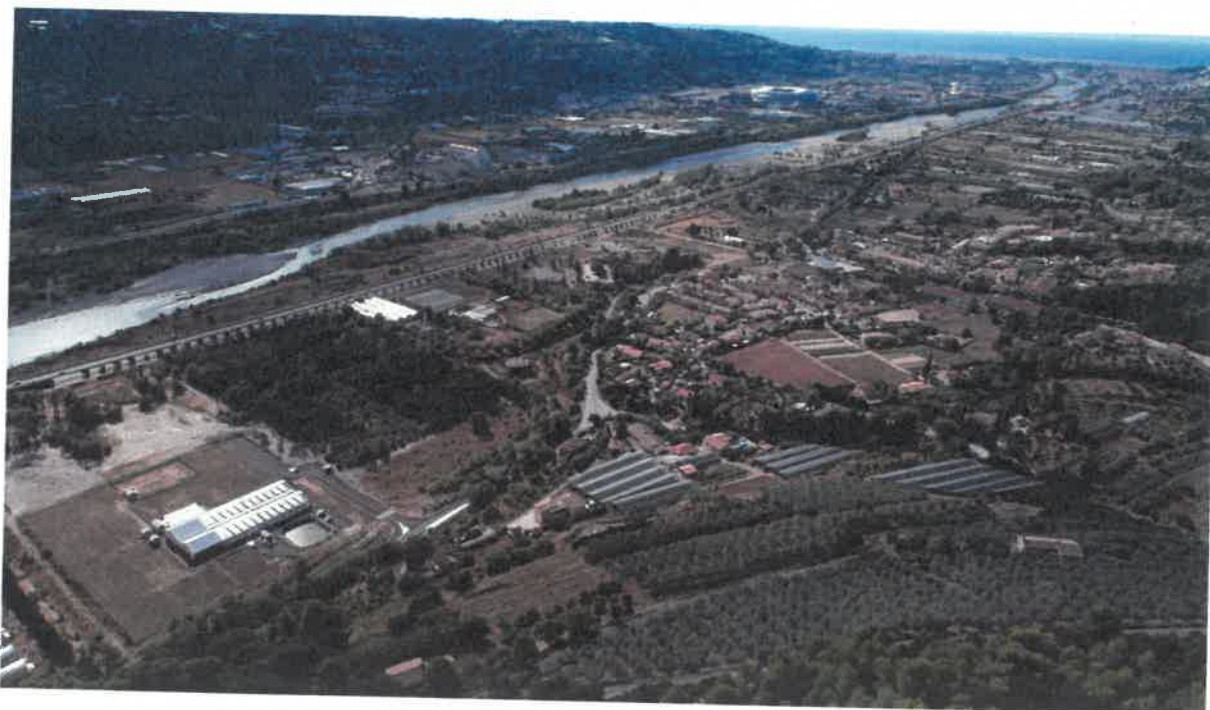


Figure 15

<

Fonctionnalité écologique

Le projet d'urbanisation de La Baronne cherche à préserver et renforcer les logiques écologiques qui ont été identifiées sur le site. La trame des espaces publics du nouveau quartier maintient les liens entre les divers écosystèmes (écosystème forestier, écosystème agricole) en préservant les espaces actuellement les plus boisés de nouvelles constructions. D'autre part l'anticipation des problématiques de gestion hydraulique à l'échelle des bassins versants dessine une organisation et des figures paysagères spécifiques qui s'inscrivent dans le développement de corridors écologiques et hydrauliques.



ZAC Le Hameau de La Baronne
Dossier de réalisation de la ZAC

02- Programme des équipements publics



EPA Nice Eco-Vallée
Immeuble Nice Plaza
455, Promenade des Anglais
BP 33257
06205 NICE CEDEX

Sommaire

Introduction	3
1. Les principes de prise en charge financière des équipements	3
2. Description des espaces et infrastructures publics de la ZAC	4
Introduction	4
Organisation viaire	4
La desserte interne	4
.....	6
Les modes doux.....	6
Les équipements et espaces publics	7
Généralités	7
La place de l'école et le chemin Marcellin Allo dans le centre du hameau	9
La requalification de la route de Gattières et la place de La Baronne	11
La voie des Maoupas	12
Le barreau Marcellin Allo	14
L'espace naturel	15
Les réseaux.....	20
Le réservoir d'eau potable et le renforcement du réseau primaire	21
3. Description des superstructures publiques.....	22
Le futur groupe scolaire de La Baronne	22
4. Tableau récapitulatif du programme des équipements publics	23

Introduction

La viabilisation et l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Le Hameau de la Baronne nécessitera une réalisation échelonnée dans le temps du programme des équipements publics décrits ci-après.

Ce programme des équipements publics comprend :

- Les équipements publics d'infrastructure, nécessaires au projet, à la desserte et à la viabilisation de la ZAC : réseaux viaires, espaces publics, réseaux d'assainissement, réseaux divers, espaces verts, etc.
- Les équipements publics de superstructure, à savoir, les travaux d'agrandissement de l'école maternelle.

Le présent programme comporte donc un descriptif sommaire des équipements à réaliser pour la viabilisation de la ZAC, identifie les maîtrises d'ouvrage et les futurs gestionnaires à terme.

1. Les principes de prise en charge financière des équipements

La répartition du coût du programme des équipements publics entre l'aménageur à l'initiative de la ZAC (EPA Nice Éco-Vallée), la Ville de La Gaude, et la Métropole de Nice Côte d'Azur est définie par le protocole de partenariat signé en mars 2020, dans le respect du cadre réglementaire qui régit les taxes et participations des constructeurs et aménageurs.

Ainsi, compte tenu de l'exonération des constructions de la part communale ou intercommunale de la Taxe d'Aménagement (TA) décidée lors de la création de la ZAC, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, il a été mis à la charge de l'opération le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux seuls besoins des futurs habitants et usagers comme le prévoit l'article L 311-4 du code de l'urbanisme. Ce programme d'équipements répond en outre à la condition de l'article R 331-6 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones d'aménagement concerté, l'exonération [de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement] est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :

1. *Dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine :*
 - a) *Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;*
 - b) *Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;*
2. *Dans le cas de zones d'aménagement concerté de rénovation urbaine :*
 - a) *Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ;*
 - b) *Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés ».*

Les constructeurs participeront financièrement à la réalisation de ces équipements et infrastructures publics nécessaires à la ZAC soit :

- Via un montant de participation versé à l'aménageur au regard des équipements publics à financer. Le montant de la participation sera défini dans le cadre de la convention de participation à intervenir entre l'EPA et le constructeur.
- Via, dans le cas de cession directe avec l'EPA, l'acquisition des droits à construire ou des terrains à bâtir, les prix de cession intégrant globalement une quote-part du coût des équipements publics mis à la charge de l'aménageur.

2. Description des espaces et infrastructures publics de la ZAC

Introduction

La conception du projet prend appui sur les structures paysagères existantes et les met en valeur : les terrasses, les ravines, les situations de belvédères dans les hauteurs, la présence arborée, la gestion de l'eau. A partir de ce socle, les principes suivants sont développés :

- Les espaces de terrasse les plus pentus sont préservés de l'urbanisation. Cet espace naturel marqué par l'héritage agricole (présence d'arbres fruitiers) dessine une bande arborée du nord au sud, qui a vocation à intercepter les eaux de pluie en amont. Dans cet espace seront aménagés des lieux de rencontre des belvédères permettant de jouir de vues lointaines, des chemins piétonniers. Il sera également le support de certains réseaux nécessaires à la viabilisation du site ;
- Un ensemble de figures paysagères liées à la gestion des eaux (fossés, noues de transit, noues d'infiltration, ravines et exutoires) sont déclinées en fonction des contraintes du site. Deux d'entre-elles constitueront de véritables structures paysagères : une large noue paysagère en pied du coteau boisé ; une noue centrale bordant de part et d'autre la voie de desserte interne du nouveau quartier ;
- Les éléments existants constitutifs du paysage et issus du passé agricole sont valorisés, comme les restanques qui seront intégrées ou recrées au sein des équipements publics ou dans les futurs projets architecturaux ;
- Une palette végétale diversifiée et adaptée, définie en collaboration avec les écologues pour les espaces à enjeux particuliers (dans le futur espace naturel, notamment) ;
- Le réaménagement et la création de voies. Elles seront sécurisées et apaisées, afin de favoriser la place des modes doux, et accompagneront les objectifs de gestion des eaux de pluie ;
- Un réseau de venelles permettra les liaisons est-ouest entre les nouveaux quartiers et le hameau historique et ses polarités. Elles seront destinées aux piétons et modes doux et feront l'objet d'accompagnement paysagers ;
- Enfin, deux places verront le jour. La première met en scène la présence de l'école et de l'annexe de la mairie en valorisant les déplacements doux ; la seconde fédère la présence des commerces disposés le long de la route de La Baronne afin de créer une entrée de quartier.

Cette approche a défini l'emprise des futurs espaces publics. Ils ne correspondent pas à l'ensemble des voies à créer, mais uniquement aux espaces essentiels à maintenir sous emprise publique pour assurer le bon fonctionnement général du projet et la desserte des futurs lots. Il en est ainsi de la place de l'école, de l'espace naturel du coteau qui assure une fonction hydraulique, environnementale, et sociétale, la place de La Baronne, ainsi que de certaines voies nouvelles essentielles au bouclage des circulations à l'échelle de la ZAC.

Les futurs équipements publics de la ZAC concernent également les ouvrages et voiries structurants dont la maîtrise d'ouvrage est portée par la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) et la Régie Eau d'Azur (REA), et pour lesquels un financement par la ZAC est prévu, à hauteur des besoins qu'elle génère.

Organisation viaire

La desserte interne

Le projet viaire du hameau de La Baronne s'appuie sur les voiries existantes, telles que les voiries primaires du chemin Marcellin Allo ou de la RM2209, et il intègre les projets futurs sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, comme le barreau Marcellin Allo permettant de faire aboutir le chemin Marcellin Allo plus directement sur la route de Gattières (RM2209) sans passer par le cœur habité du hameau.

Au sein du quartier, le maillage proposé s'appuie sur les structures paysagères existantes marquées par d'anciens chemins qui innervent le site et est basé sur une composition par tronçons qui pourront être réalisés selon l'avancement du projet urbain.

Une des ambitions du projet est de s'appuyer sur ces chemins existants pour développer les futures voies tertiaires au cœur du quartier, servant de desserte aux nouvelles constructions, et donc essentiellement privées.

Ces voies seront à usage partagé afin de favoriser les déplacements piétons et cycles, et seront des lieux de rencontre et de déambulation. Ce réseau de desserte pourra ensuite être complété au fur et à mesure de l'émergence des projets immobiliers.

Le sens de circulation sera adapté aux gabarits de voies dans un objectif de réduction des pollutions, en favorisant les boucles descendantes.

Le quartier se structure donc autour de 3 types de voie :

- Voies publiques métropolitaines :
 - La route M2209 qui relie Cagnes-sur-Mer à Gattières ;
 - Le futur barreau de connexion entre la M2209 et le chemin Marcellin Allo.
- Voies publiques communales :
 - Le chemin Marcellin Allo qui trame le hameau et le relie au village de La Gaude ;
 - La voie des Maoupas, parallèle à la RM2209 et qui trame le secteur nord du hameau.
- Voies privées de desserte des îlots.



Figure 1 : plan de répartition des espaces publics de la ZAC

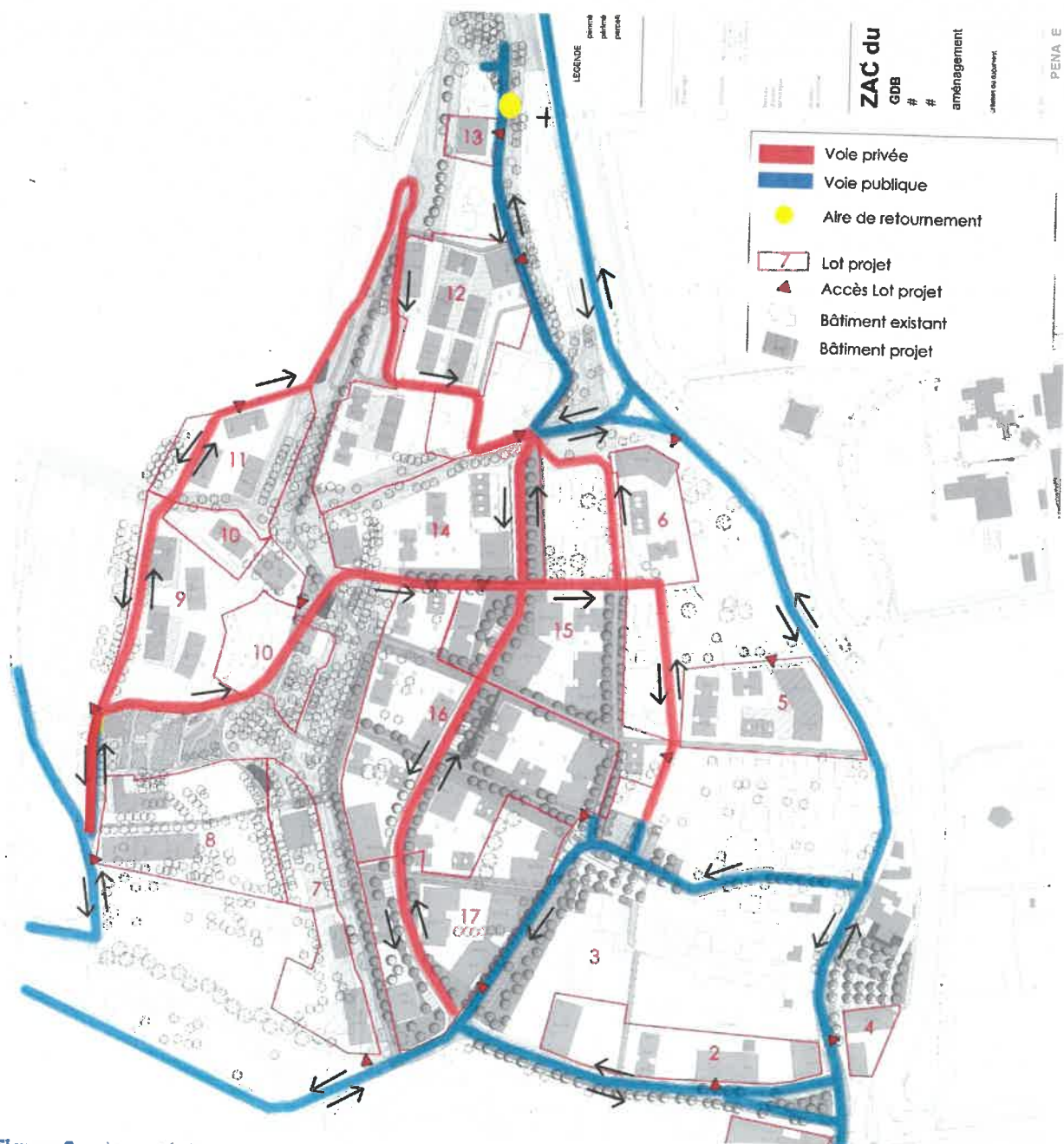


Figure 2 : plan prévisionnel de principe de circulation viaire

Les modes doux

Aujourd'hui, le hameau est caractérisé par le manque de trottoirs, de pistes cyclables et de zones piétonnes sécurisées.

L'aménagement de la ZAC Le Hameau de La Baronne a pour ambition de favoriser et d'améliorer le cadre des déplacements doux sur le hameau. Le maillage créé permettra ainsi de rejoindre et de connecter les différentes polarités du site (espace naturel, groupe scolaire, commerce) par des cheminements directs et sécurisés, pour offrir une réelle opportunité d'alternatives à la voiture sur les distances courtes. L'ensemble des îlots sera ainsi

obligatoirement desservi par des sentes partagées piétonne/cycle permettant ainsi aux habitants de profiter de leur quartier sans devoir prendre leur voiture.

Les équipements et espaces publics

Généralités

La trame des espaces publics prévue par le projet comporte :

- 3 espaces publics majeurs :
 - o *La place de l'école* :
Positionnée sur l'actuel chemin Marcellin Allo, la place de l'école est un espace privilégié de rencontre et de partage pour les habitants présents et futurs. Enrichie par des aménagements paysagers elle sécurise les accès piétons et les usages au niveau de l'école, articule la fonctionnalité à la qualité des espaces.
 - o *La place de La Baronne* :
À la croisée du chemin Marcellin Allo et la RM2209, cet espace repensé s'adressera aux futurs habitants ainsi qu'aux usagers de passage pour accéder aux commerces existants et à venir. Elle sera qualifiée par des aménagements paysagers et conviviaux, et permettra aussi d'accueillir des activités comme un marché.
 - o *L'espace naturel* :
À l'ouest de la ZAC, cet espace existant, riche en végétation et en patrimoine issu du passé agricole (restanques et vergers), sera préservé pour jouer un rôle fondamental à l'échelle du projet d'aménagement. En effet, au-delà de proposer un lieu de promenade, de belvédères sur le grand paysage et d'agréments pour les habitants, il complétera le schéma de gestion hydraulique en accueillant un maillage de noues et de rigoles permettant de gérer les eaux des bassins versants.
- La requalification de la RM2209 au droit du hameau ;
- Le réaménagement du chemin Marcellin Allo dans le bourg ;
- La réalisation du « barreau » Marcellin Allo au sud de la ZAC ;
- La requalification d'un ancien chemin d'usage public pour assurer la desserte des logements, le long du secteur nord dit « des Maoupas » ;
- Tous les réseaux d'assainissement pluvial et eaux usées, d'eau potable et de défense incendie, d'électricité, de télécommunications, et d'éclairage public ;
- Des stationnements publics pour les besoins des visiteurs de la ZAC.

L'aménagement de la trame des espaces publics s'appuiera en partie sur le tracé du réseau viaire déjà existant. L'aménageur prévoit à terme pour l'ensemble de la ZAC, la réalisation des surfaces dédiées aux espaces publics (voiries, trottoirs, place, espaces de circulation douce, naturels, verts et noues végétalisées) sur environ 25 620 m².

Le maillage de la trame viaire à réaliser dans la ZAC est étudié afin de permettre la diffusion des flux de circulation, et le raccordement aux voiries périphériques. L'objectif est d'assurer une certaine continuité avec les zones d'habitation, d'activités et naturelles qui jouxtent la ZAC.

Il est prévu que certains des équipements mentionnés ci-dessus soient réalisés et/ou requalifiés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole. Cela a été défini au protocole de partenariat signé en 2020 entre la Métropole, la Commune et l'EPA, et ainsi que la part de financement de la ZAC, au prorata des besoins générés par le futur projet urbain.

Considérant, au regard du projet actualisé, qu'il existe une interdépendance entre certains des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA et ceux sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, du fait de leurs liens fonctionnels et de la nécessité d'une forte coordination dans la gestion des interfaces de chantier, la signature d'une convention de

maîtrise d'ouvrage unique est envisagée pour confier finalement la maîtrise d'ouvrage d'une partie de ces équipements à l'EPA, dans le respect des modalités de financement du présent dossier de réalisation. Cela concerne : la requalification du chemin Marcellin Allo dans le hameau, la requalification de la RM2209 au droit du hameau et l'aménagement de la place de La Baronne.

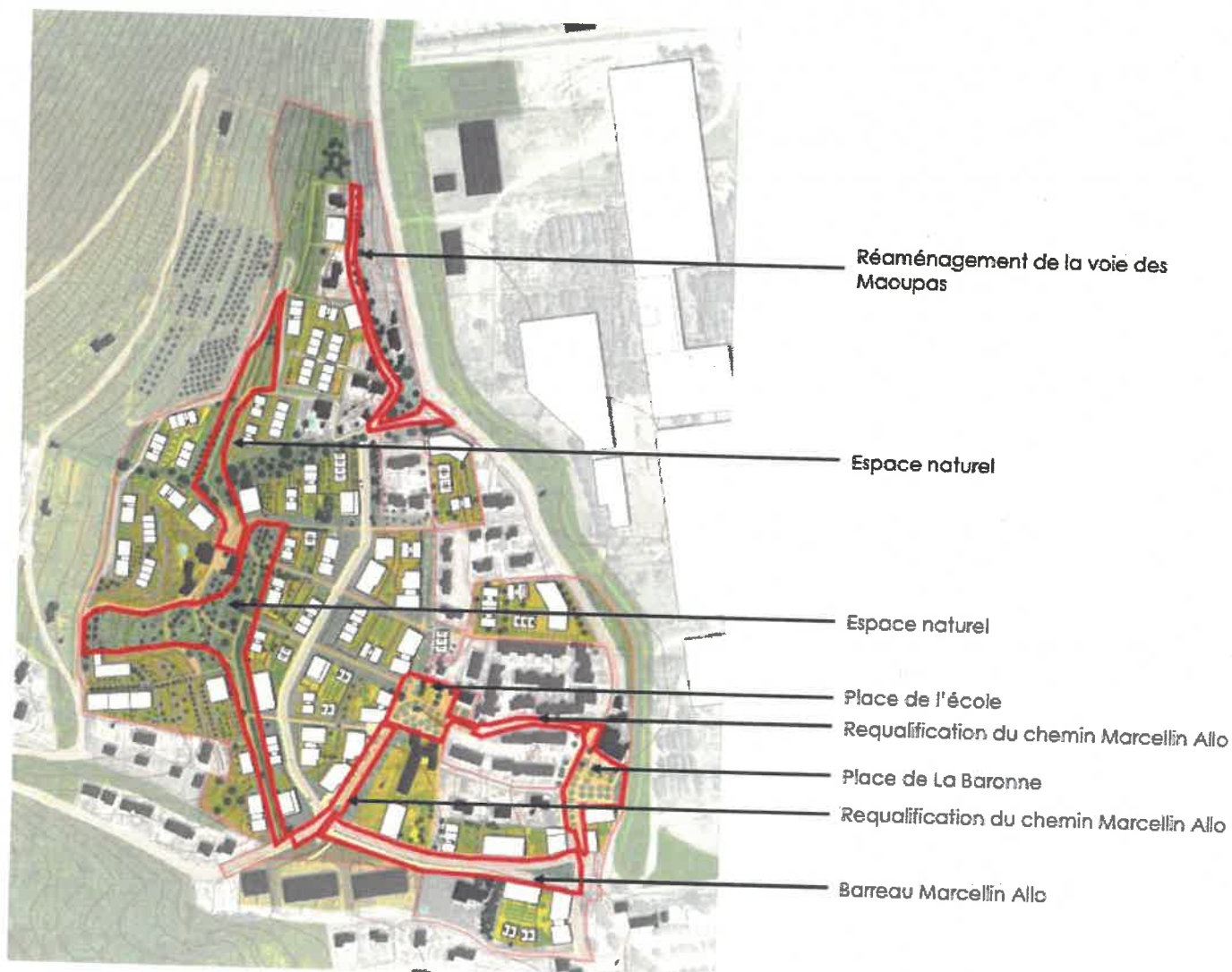


Figure 3 - Situation des espaces publics décrits au PEP

La place de l'école et le chemin Marcellin Allo dans le centre du hameau

Aujourd'hui l'école maternelle constitue l'une des principales polarités du hameau. Avec l'arrivée de nouveaux résidents, ce caractère central va se renforcer et justifie de repenser tant la fonctionnalité des espaces publics qui la desservent que la mise en scène de la présence de cette institution dans l'espace public.

Le projet englobe dans cette réorganisation des espaces existants qui seront préservés et améliorés, en particulier l'aire de jeux, les bornes d'apport volontaire et le petit parking au nord-est. Il est envisagé une réfection de ces espaces afin qu'ils soient cohérents avec l'ambiance piétonne et apaisée de la place de l'école. Il est notamment prévu une amélioration de l'aire de jeux afin d'avoir du mobilier pérenne et maintenir l'attractivité de cette place.

Sur la place, la priorité sera clairement donnée aux piétons. Le chemin Marcellin Allo au niveau de la place sera mis en plateau et le revêtement en enrobé existant sera changé pour un béton désactivé de couleur claire. En lieu et place de l'actuel mur de soutènement, un emmarchement de pierre calcaire ouvrira l'espace vers l'entrée de l'école, tout en dessinant un espace piétonnier protégé des véhicules. Une lisière de plantations arbustives requalifiera les abords de l'école, tandis que la plantation d'un mail arboré couvrira l'ensemble de l'espace, apportant ombrage et fraîcheur, assurant la gestion hydraulique du site.

Grâce à la déviation de la circulation vers le barreau Marcellin Allo plus au sud (décrit ci-dessous), le chemin Marcellin Allo sera requalifié en amont et aval de la place de l'école, afin de passer en sens unique (de l'est vers l'ouest). Grâce à cet aménagement, les trottoirs pourront être élargis et aménagés pour favoriser des circulations piétonnes sécurisées jusqu'à l'école, et le stationnement actuellement sur la place sera réorganisé en bordure de voie, en

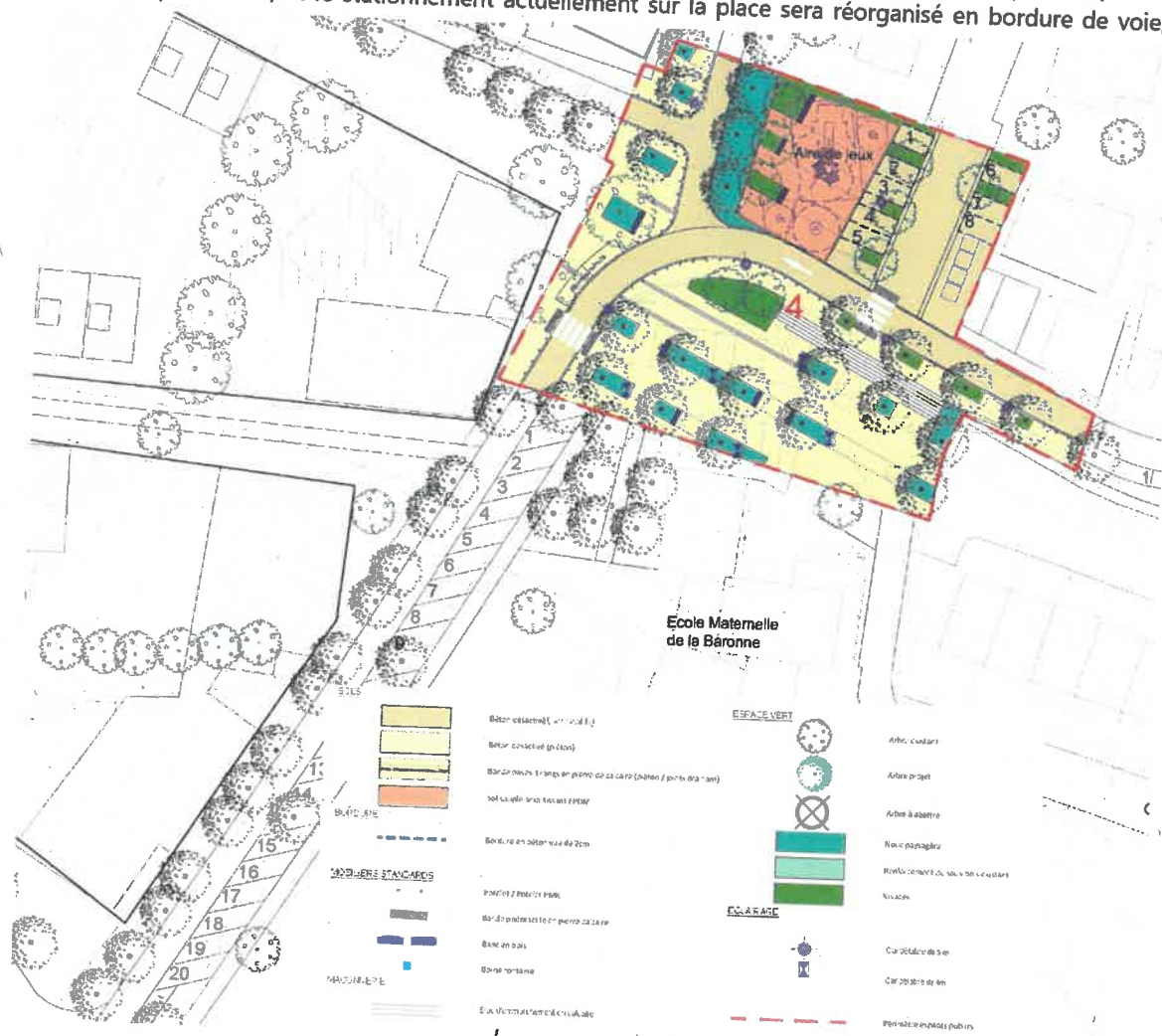


Figure 4 : plan d'aménagement de la future place de l'école

places de stationnement en épis, avec la création d'environ 28 places pour véhicules légers (ci-après VL). Ces places de stationnements seront intégrées dans le cadre du réaménagement du chemin Marcellin Allo, dont le maître d'ouvrage est la Métropole, et travaux pour lesquels la ZAC participe financièrement.

Les 33 places de stationnement existantes qui se situent devant l'école seront supprimées par l'aménagement projeté. Cet aménagement prévoit la création de 20 places VL et 10 places deux roues sur le chemin Marcellin Allo ainsi que sur la partie nord de la place de l'école : 8 stationnements VL dont 1 place PMR/covoiturage et 1 place voiture électrique, 3 stationnements pour les deux roues et une borne de recharge électrique pour les vélos. 2 places pour les dépose-minute sont prévus en haut de la place.

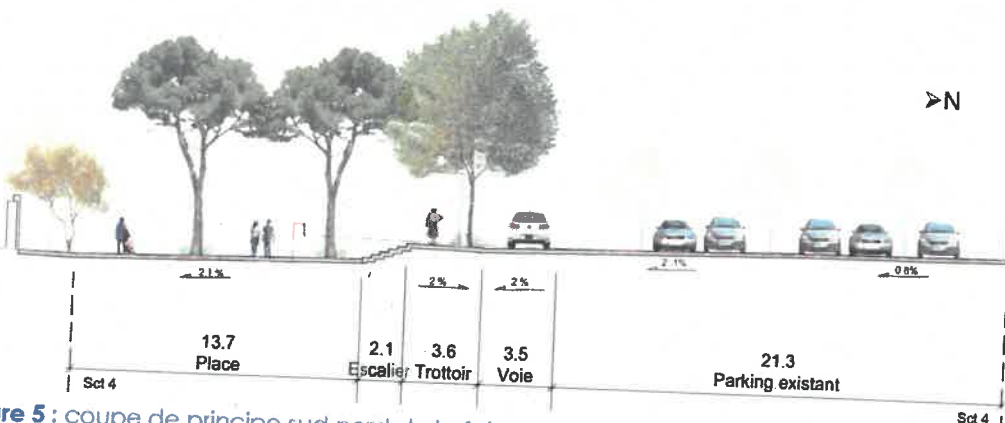


Figure 5 : coupe de principe sud-nord de la future place et du chemin Marcellin Allo



Figure 6 : illustration de la future place de l'école

La place est dessinée par les espaces verts et les noues paysagères plantées de saules, de frênes et d'iris. Le sol est traité en béton désactivé avec des chaînettes de pavés en pierre de calcaire, aux joints drainants. Le sol de la voirie est également en béton désactivé avec une assise circulaire. Une bordure béton avec une vue de 2cm est prévue le long de la voirie. Cette place est traitée de façon unitaire afin de toujours donner la priorité aux piétons.

Ce type de revêtement d'une mise en œuvre aisée, offre un grand confort d'usage et un entretien très limité. Grâce au juste choix du ciment et des granulats, il sera lumineux et qualitatif. C'est pour cela que nous avons choisi un béton désactivé. Les bancs sont composés d'une assise en bois massif reposant sur des piétements en acier thermolaqué.

La requalification de la route de Gattières et la place de La Baronne

L'offre nouvelle de commerces et de services de proximité prévus par le programme de la ZAC se concentrera autour des commerces existants (auberge de La Baronne, brasserie de l'Eden, brasserie de La Place). Cette concentration est à même de créer une synergie profitant de la visibilité offerte par la route de La Baronne, qui sera apaisée par le report d'une partie de la circulation sur la RM6202bis grâce aux échangeurs. Le site est desservi par une ligne de bus dont les arrêts sont disposés à proximité immédiate de la place.

Sur la RM2209 ou route de Gattières, l'accessibilité de la place et ses abords seront retravaillés afin d'être en cohérence avec les objectifs d'apaisement du quartier et la réglementation, notamment les normes PMR. La chaussée, les trottoirs et passages piétons seront repensés en plateau de même altimétrie. Au niveau de la place de La Baronne, les deux arrêts de bus seront mis aux normes et repositionnés le long de la chaussée, supprimant ainsi l'encoche sur le trottoir à l'ouest. Pour assurer la connexion des circulations piétonnes depuis le barreau Marcellin Allô, des trottoirs seront également requalifiés le long de la route de Gattières côté sud-ouest. Des stationnements publics seront réalisés, le long de la route de Gattières et en poches en fonction des disponibilités foncières.



Figure 7 - Principes d'aménagement du plateau sur la route de Gattières et de la place de La Baronne (stage études préliminaires)

Le projet prévoit ainsi une place à niveau ombragée sur tout ou partie de l'emplacement du parking existant devant l'actuelle auberge. L'objectif est de proposer un espace multifonctionnel pouvant accueillir du stationnement, des terrasses, et être à l'occasion libéré pour l'organisation d'événements commerçants (marchés, festivités diverses, ...).

Le site actuel présente une topographie en contre-bas de la route de La Baronne. Le seuil des bâtiments existants et projetés est de plain-pied avec la route de La Baronne. Le cœur de la place sera remblayé pour offrir une accessibilité des pas de porte sur l'ensemble de l'aménagement. L'extrémité est de la place dessine une terrasse accessible par une volée de marches. Un mail d'arbres couvrira de ses frondaisons l'ensemble de l'espace, offrant ombrage et fraîcheur, et une noue sera implantée au point bas de la place pour la gestion des eaux de pluie, dirigées ensuite de manière régulée dans le canal des Iscles. Le stationnement de la place sera réorganisé afin de répondre aux besoins induits par les commerces existants et futurs, tout en libérant un espace pour les animations ponctuelles et la détente.



Figure 8 - images de référence d'un marché sous les arbres et d'un terrain de pétanque

La voie des Maoupas

Le projet prévoit le réaménagement de la voie des Maoupas qui se situe au nord-est du périmètre, dans l'objectif de viabiliser et rendre accessible les futurs logements. L'espace public projeté consiste à élargir la route existante, qui sera pour une majeure partie en chaussée à voie centrale banalisée, permettant à la fois d'assurer la desserte VL et piétons/modes doux, à double sens, des îlots bâtis ou à bâtir situés en amont, et la giration d'un véhicule de pompier.

Le secteur est contraint par une forte déclivité et de faibles emprises pour réaliser des voiries. Le projet prévoit donc un élargissement de la voie existante à 5 mètres, qui alterne à la fois du côté ouest de la voie existante sur les deux tiers du linéaire, et à la fois du côté est de la voie pour assurer le raccordement au croisement des Maoupas et la réalisation d'un trottoir. Cette largeur permet d'assurer le croisement des véhicules à double sens, mais nécessite des déblais et remblais sur la déclivité naturelle, avec la création de soutènements ponctuels. Un dispositif de retournement en forme de raquette est également prévu à l'extrémité nord de la voie au niveau du lot n°13.

Afin d'assurer les mobilités piétonnes et cycles, une partie haute de la voie sera aménagée en chaussée à voie centrale banalisée, tandis que le tronçon sud de la voie, correspondant à l'épingle où la visibilité est réduite, sera aménagé de telle sorte à accueillir un trottoir d'une largeur de 1,40 m à l'est, permettant de sécuriser les circulations piétonnes jusqu'au carrefour.

La voie des Maoupas réaménagée permettra d'assurer la gestion des eaux de pluie des surfaces nouvellement imperméabilisées, par la réalisation d'un caniveau en U le long de la voie. Cet aménagement permet d'acheminer les eaux de pluie sur la partie basse du croisement des Maoupas, dans un bassin de régulation prévu à cet effet. Ce bassin végétalisé vient compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées par le projet et infiltrer les EP de la rue des Maoupas avant rejet dans le réseau du carrefour des Maoupas.

Cette organisation spatiale se conforme au plus près au relief existant pour éviter l'impact paysager et financier de terrassements trop conséquents.

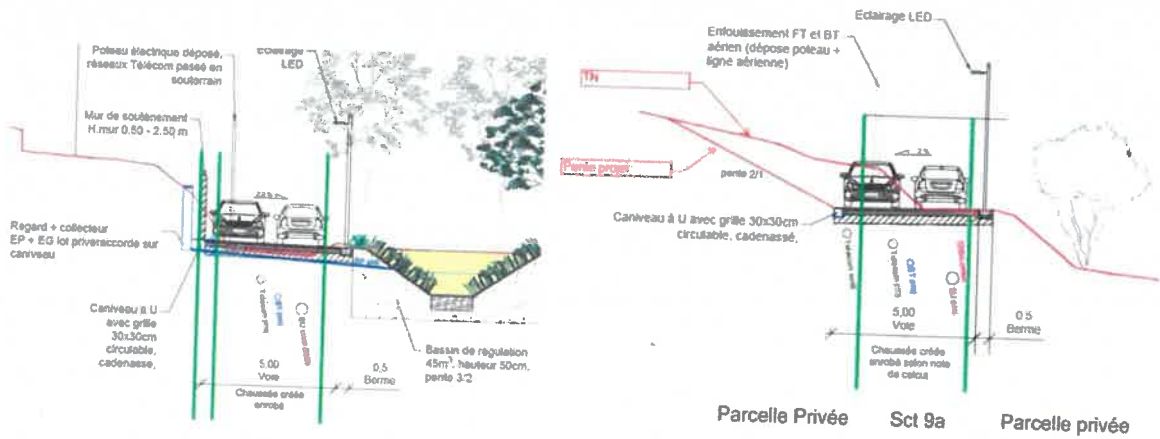


Figure 9 : coupe de principe de la future voie des Maoupas et élargissement au niveau du bassin



Figure 9 : plan de principe de réaménagement de la voie des Maoupas

Le barreau Marcellin Allo

Au regard de la mutation du secteur de La Baronne, de la réalisation de constructions nouvelles et de l'implantation d'un point d'échange sur la RM6202bis, la Métropole Nice Côte d'Azur réalisera une nouvelle voirie qui doit permettre la déviation de la circulation descendante du chemin Marcellin Allo et assurera une connexion plus directe avec la route de Gattières (RM2209) et le futur échangeur routier (implantation précise en cours d'études). Cet aménagement participe à l'apaisement du quartier dans son ensemble, en mettant la circulation à distance.

Ce barreau permettra également d'intégrer les déplacements piétons et cycles. Le barreau aura les fonctionnalités suivantes :

- Une voirie 2x1 voies avec une largeur totale de 6 m ;
- Une piste cyclable bidirectionnelle de 2,50 m de large ;
- Un trottoir compris entre 2 et 3 m de large ;
- Un espace vert, espace de transition avec les futures constructions ;
- Des espaces de stationnement.

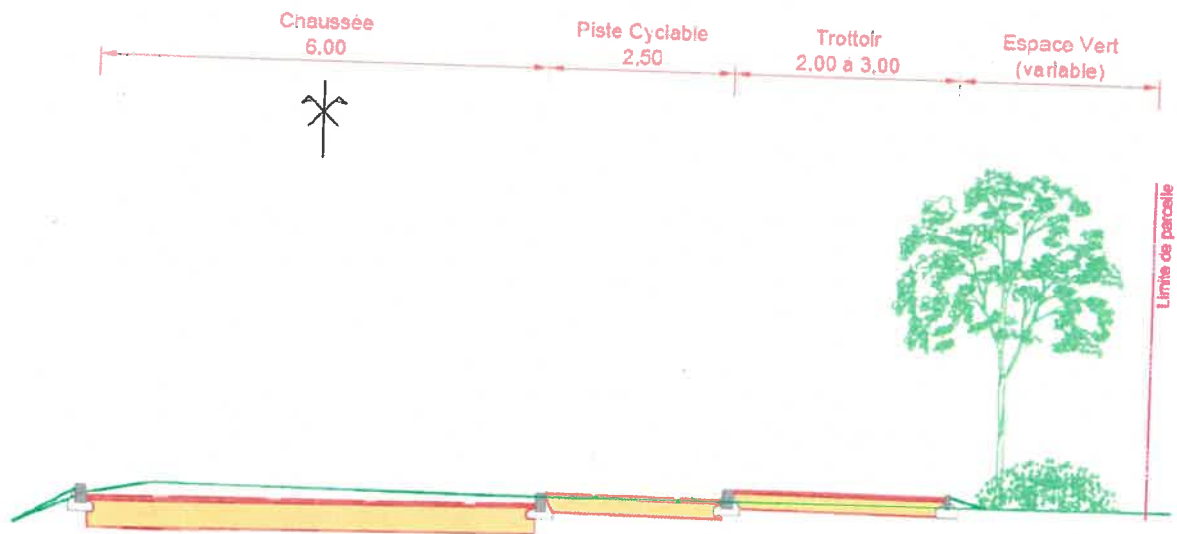


Figure 10 - Coupe de principe sud-nord du barreau Marcellin Allo (stade études préliminaires)

Bien que les études de trafic menées par la Métropole montrent que le niveau de trafic ne le nécessite pas spécifiquement, un carrefour à feux avec la RM2209 est prévu et permettra sans conteste de mieux sécuriser les traversées des piétons et des cycles.

Du fait de la réalisation de ce nouvel axe, la Métropole a prévu des travaux de requalification du chemin Marcellin Allo en amont, dans le coteau. A ce titre, et au regard des besoins générés par la ZAC, il est prévu une participation financière à une partie de ces travaux, spécifiquement ceux concernant l'élargissement de l'épingle située à proximité immédiate du futur quartier.

L'espace naturel

L'espace naturel central est un élément structurant du futur quartier, et de l'intégration dans son environnement. Cet espace reflète le caractère et l'identité de ce site, par la présence d'éléments comme les restanques, les vergers, la grande masse végétale.



Figure 11 - plan des différentes ambiances au sein de l'espace naturel

Il sera donc naturellement un lieu de vie et de rencontre du hameau, mais aussi un lieu de préservation du paysage et des enjeux environnementaux du site : support d'espaces naturels simples, de promenades permettant de profiter des vues lointaines, il pourra également être un espace pédagogique et associatif au regard des enjeux environnementaux qu'il accueille. Il peut également être porteur d'une fonction écologique en confortant le corridor nord-sud.

L'aménagement de belvédères dans le parc permettra de mettre en valeur les vues lointaines sur la montagne, le versant opposé et le Var, ou la mer que l'on peut apercevoir en montant sur le coteau.



Figure 12 - images illustrant les objectifs d'aménagement de l'espace naturel

L'espace naturel s'inscrit dans une topographie marquée. L'aménagement de la topographie à des fins agricoles organise le terrain en terrasses plantées d'agrumes, pour la plupart en friches et à l'abandon. L'objectif n'est pas de créer un parc fortement aménagé mais plutôt de maintenir une ambiance de vergers entretenus de façon extensive, sans perdre le caractère rural du site. Un réseau de chemins est inséré dans la trame du relief et des boisements.

La réalisation d'une noue de collecte des eaux de ruissellement en provenance du coteau, située en pied de site, est un élément structurant de l'aménagement.



Figure 13 - plan de principe de l'espace naturel secteur nord

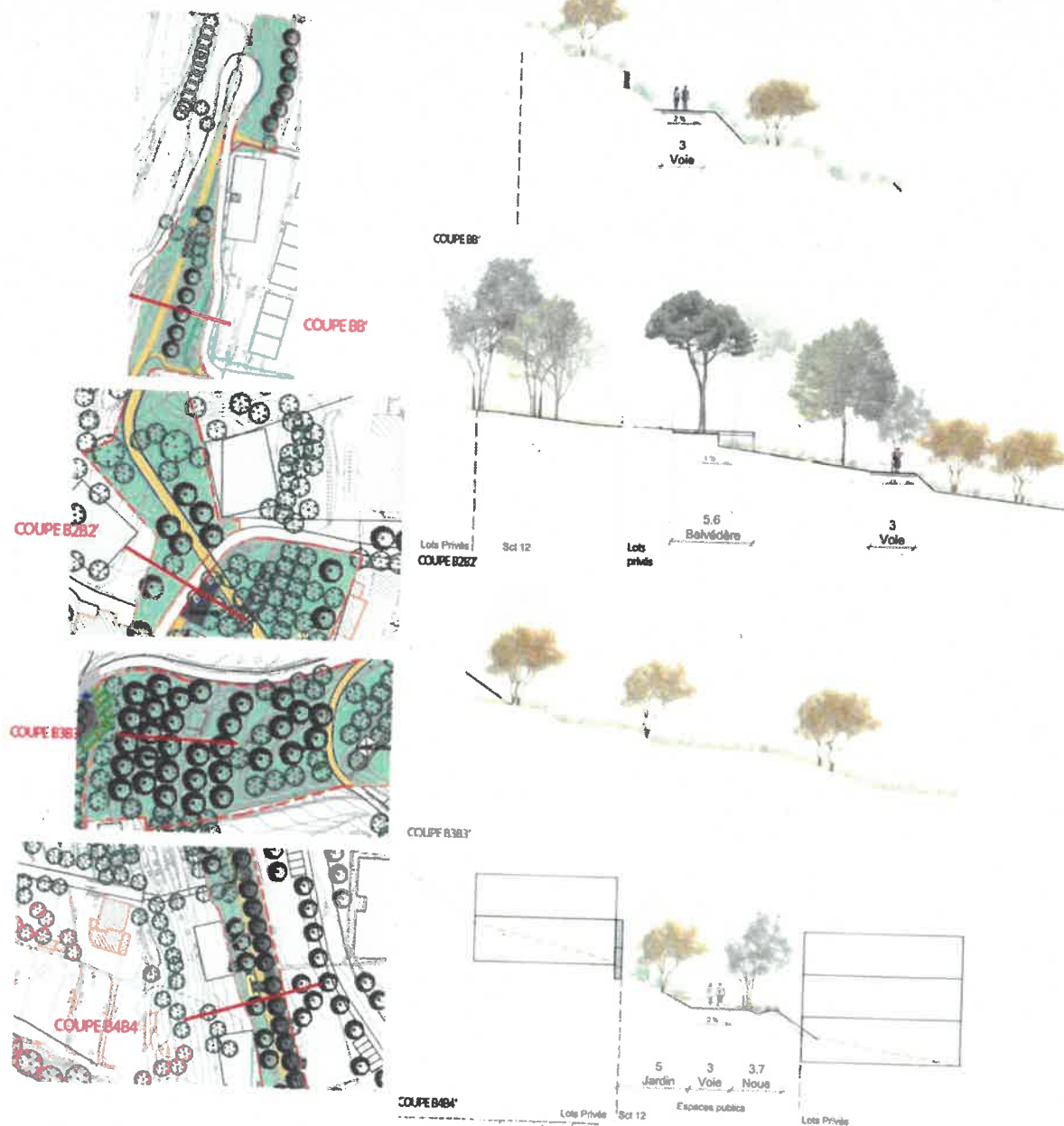


Figure 14 – Coupes de l'espace naturel

Concernant la promenade paysagère, pour éviter de devoir réaliser d'importants terrassements et soutènements qui pourraient avoir un impact paysager fort, le projet est simplifié pour se conformer à la topographie existante : les noues paysagères seront sur la séquence la moins contrainte. Les élargissements ponctuels sont réalisés pour le passage de voirie. Les arbres existants y seront conservés ou transplantés sur place autant que possible (en fonction des impératifs techniques ou de leur viabilité), en traçant de nouveaux chemins sur le coteau et en implantant des espaces de repos et de sport. Ces nouveaux cheminements en enrobé drainant coloré sont accompagnés d'une noue paysagère. Quatre aires sportives nichées dans des masses arbustives seront installées au bord du parcours, proposant des exercices physiques différents. La promenade paysagère sera également un support indispensable pour la viabilisation du quartier et des lots dans les coteaux. Les réseaux, notamment d'eau potable, pourront passer tout au long de cette promenade. La voie est donc dimensionnée de telle sorte à devenir une voie d'exploitation et assurer à terme la gestion de ces réseaux.



Figure 16 - illustration de la promenade dans l'espace naturel



Figure 15 - illustration d'un belvédère dans l'espace naturel

Sur la partie nord de l'espace naturel, le projet consiste à insérer des continuités piétonnes à travers les terrasses d'agrumes et d'oliviers permettant de traverser le coteau le long des courbes de niveaux. L'objectif est de desservir les parcelles privées mais également des proposer des cheminements piétons dissociés de la voirie VL, en conservant l'identité de vergers en terrasses, voire de la restaurer par la plantation d'arbres complémentaires.

Des belvédères permettront de mettre en valeur les vues lointaines sur la montagne, la plaine du Var ou la mer. Il s'agit d'aménagements simples et soignés, terrasses en bois équipées de mobiliers (assises, transat...). L'effet de belvédère sera procuré par le jeu avec la pente naturelle, offrant d'un côté un accès de plain-pied avec les circulations piétonnes, de l'autre une situation de surplomb.

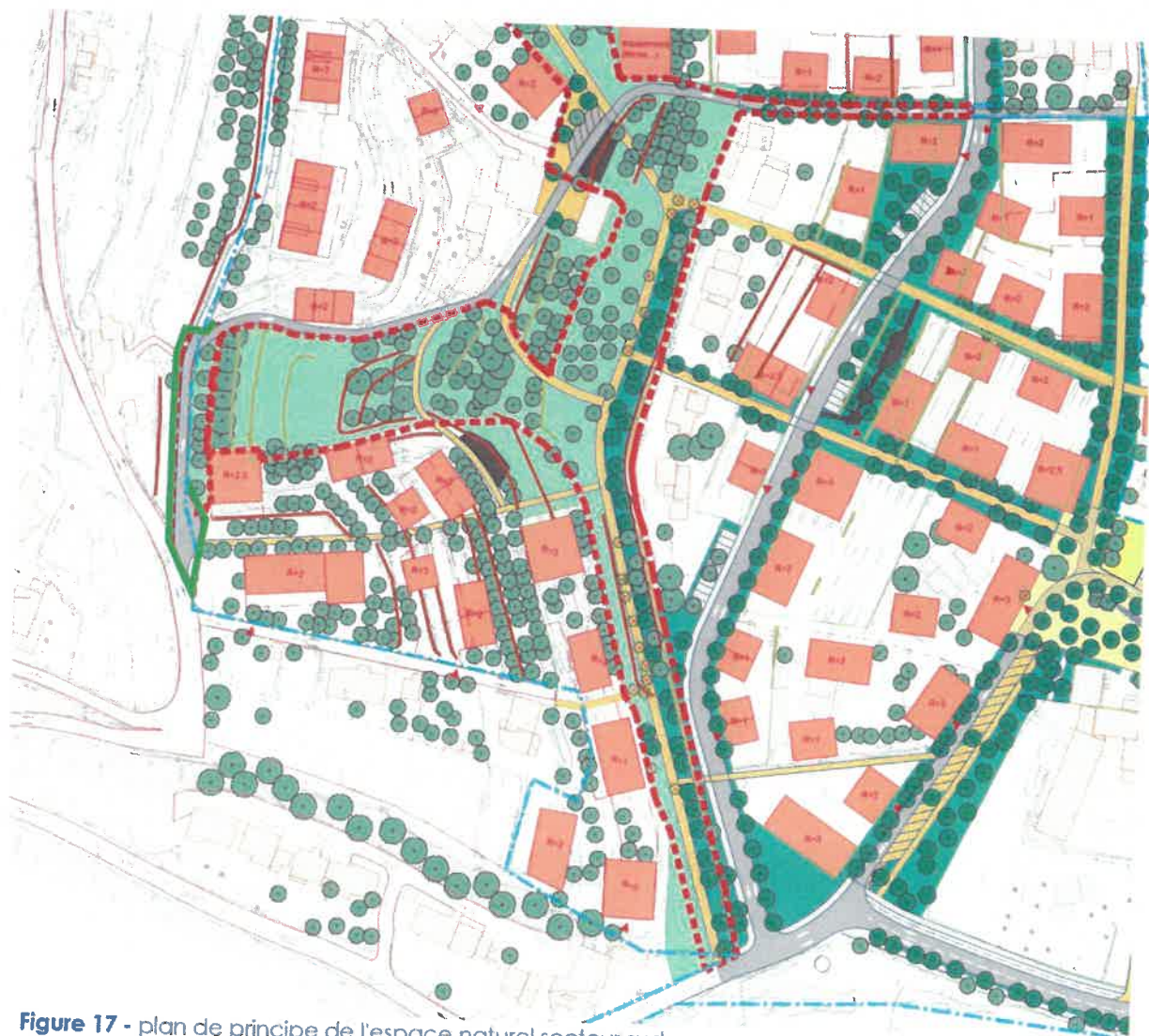


Figure 17 - plan de principe de l'espace naturel secteur sud

Les réseaux

Afin d'assurer la viabilisation des futurs programmes immobiliers, le projet s'appuie sur les réseaux existants qui sont complétés, en fonction des espaces publics créés, et en fonction des besoins ciblés. Ainsi, les réseaux d'assainissement, d'éclairage public, de Télécom, électriques et de gestion des eaux de pluie sont renforcés et complétés en fonction des besoins.

Seul le réseau d'eau potable nécessite une intervention sur le réseau primaire. Ce point est détaillé au point suivant.

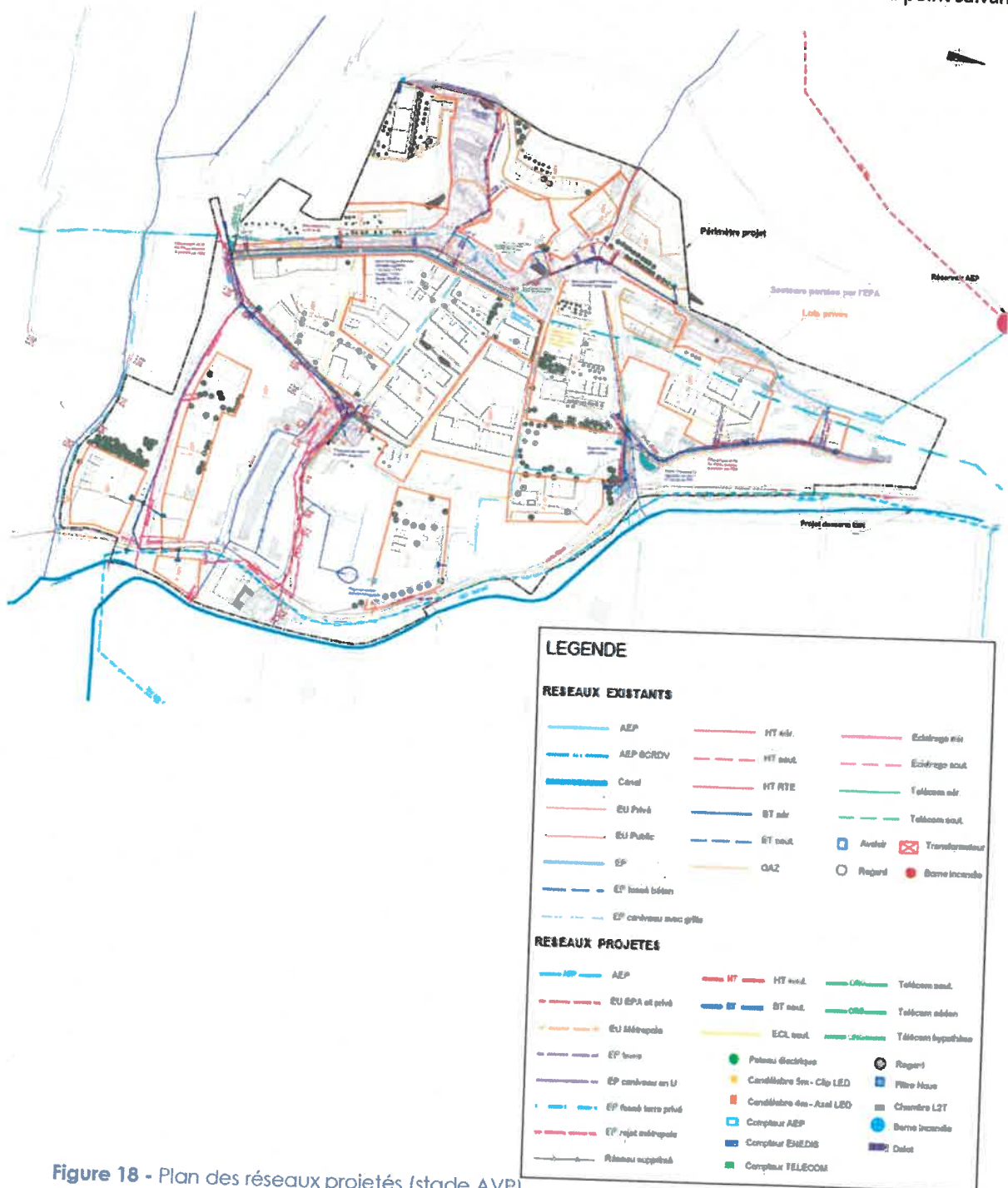


Figure 18 - Plan des réseaux projetés (stage AVP)

Le réservoir d'eau potable et le renforcement du réseau primaire

La réalisation de la ZAC sur un secteur marqué par une infrastructure d'eau potable insuffisante, qu'est le canal de la rive droite, induit la réalisation d'un nouveau réservoir ainsi que d'un nouveau réseau primaire d'eau potable, afin d'alimenter les futures constructions.

Cette infrastructure, et les travaux d'adduction et de distribution associés, ont vocation à alimenter le quartier du hameau de La Baronne ainsi que l'ensemble du secteur (projet de plateforme agro-alimentaire de La Baronne porté par MNCA, futurs programmes immobiliers sur Saint-Laurent-du-Var, etc.). Ce réseau d'eau potable permettra également d'assurer la défense incendie de ces deux projets.

Dans le cadre d'une convention tripartite signée le 13 avril 2022, il est convenu d'une répartition du financement de ces ouvrages entre l'EPA, MNCA et REA. La ZAC finance à hauteur des besoins générés, à savoir 29% du montant total des travaux estimés (sur un total de 3 800 000 €HT, le financement de l'EPA s'élève à 1 100 000 €HT, montant maximum). La convention décrit également les travaux et les modalités de paiement.

Il est prévu :

- La réalisation d'un réservoir semi-enterré de 2000 m³ ;
- Le déploiement d'une canalisation d'adduction en amont de ce réservoir ;
- Le déploiement d'une canalisation de distribution en aval du réservoir jusqu'à la ZAC ;
- Le prolongement du réseau de distribution pour le projet de plateforme agro-alimentaire, qui ne concerne pas dans le financement par la ZAC.

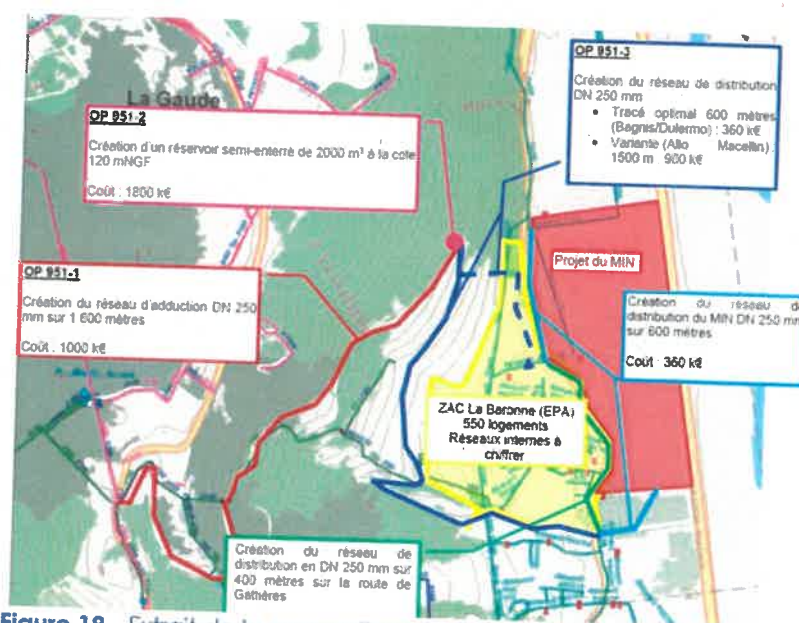


Figure 19 - Extrait de la convention EPA/MNCA/REA : détails des travaux sur réseau primaire d'eau potable et montants estimatifs

3. Description des superstructures publiques

Le futur groupe scolaire de La Baronne

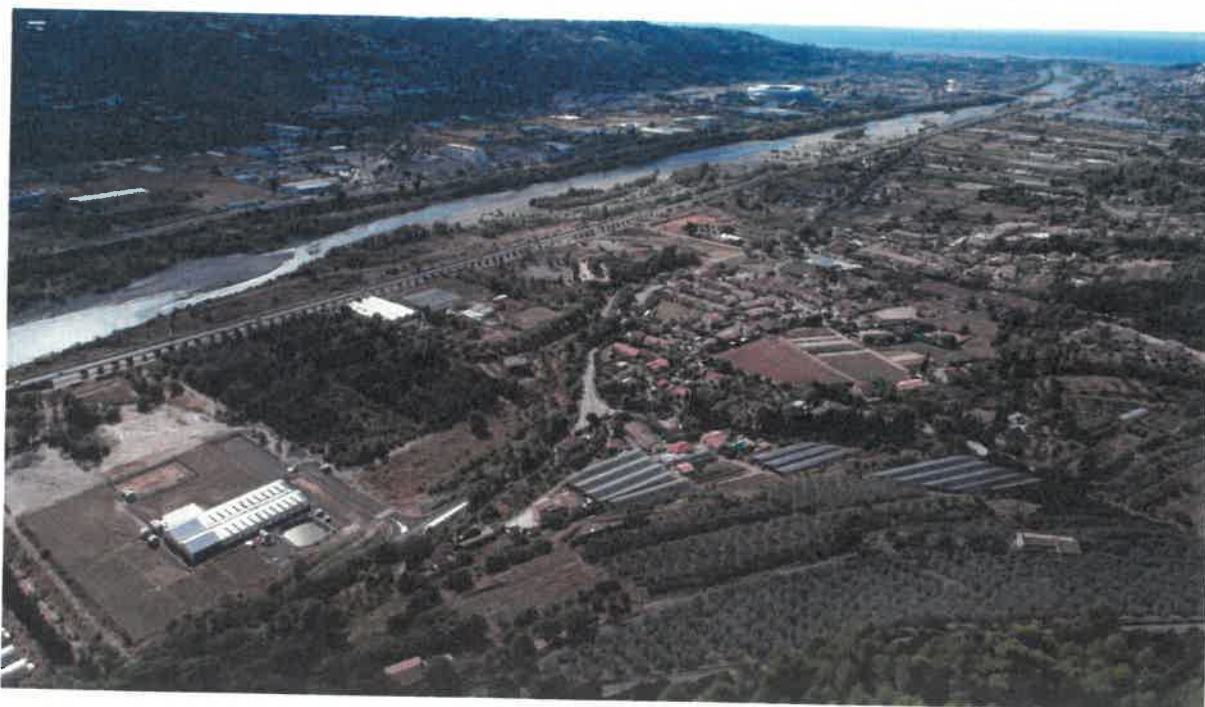
La création d'environ 570 logements dans la ZAC induit une évolution prévisible des besoins scolaires. Au cours des études préalables, le besoin a été chiffré à 3,6 classes supplémentaires, pour répondre aux besoins générés par la ZAC. Le coût a été estimé, et est détaillé à l'article 4 du PEP : il sera pris en charge par la ZAC et la Commune à hauteur de 50% chacun.

La réalisation de ces classes se fait dans le cadre du projet d'agrandissement de l'école maternelle en groupe scolaire porté par la Commune de La Gaude. Ce futur groupe scolaire se composera d'environ 7 classes primaires et 4 classes maternelles (dont les 2 classes existantes).

4. Tableau récapitulatif du programme des équipements publics

Équipement public	Maître d'ouvrage des travaux	Estimation en € HT	Financement	Gestionnaire futur	Propriétaire final
Place de l'école (y compris réseaux MNCA)	EPA	541 200	EPA 100%	Métropole	Métropole
Requalification du chemin Marcellin Allo dans le hameau (y compris réseaux)	MNCA	810 000	EPA 70% / MNCA 30%	Métropole	Métropole
Requalification du chemin Marcellin Allo - l'épingle (y compris réseaux)	MNCA	326 000	EPA 10% / MNCA 90%	Métropole	Métropole
Requalification de la RM2209 (route de Gattières) et aménagement de place de La Baronne (y compris réseaux et collecteur pluvial en traversée de la RM2209 jusqu'au canal des Isclies)	MNCA	1 364 000	EPA 50% / MNCA 50%	Métropole	Métropole
Voie des Maoupas (y compris réseaux MNCA)	EPA	509 650	EPA 100%	Métropole	Métropole
Barreau Marcellin Allo (y compris réseaux)	MNCA	1 236 000	EPA 50% / MNCA 50%	Métropole	Métropole
Espace naturel (hors réseaux)	EPA	679 550	EPA 100%	Commune de La Gaudie	Commune de La Gaudie
Réseaux secondaires MNCA de l'espace naturel	EPA	156 600	EPA 100%	Métropole	Métropole
Réseaux secondaires EU et AEP	EPA	556 300	EPA 100%	REA	REA
Réseau secondaire ENEDIS	EPA	472 000	EPA 100%	ENEDIS	ENEDIS
Réservoir d'eau potable et réseaux primaires AEP	REA	3 800 000	EPA 29% / MNCA 55% / REA 16%	REA	REA
Création de 3,6 classes supplémentaires dans le projet d'agrandissement de l'école	Commune de La Gaudie	1 823 000	EPA 50% / Commune 50%	Commune de La Gaudie	Commune de La Gaudie

* Une convention de maîtrise d'ouvrage unique est envisagée pour transférer à l'EPA la maîtrise d'ouvrage des travaux suivants : la requalification du chemin Marcellin Allo dans le hameau, la requalification de la RM2209 au droit du hameau et l'aménagement de la place de La Baronne. Cette convention sera sans incidence dans l'estimation, le financement, le gestionnaire futur et le propriétaire final.



ZAC Le Hameau de La Baronne **Dossier de réalisation de la ZAC**

03- Programme global des constructions



EPA Nice Ecovallée
Immeuble Nice Plaza
455, Promenade des Anglais
BP 33257
06205 NICE CEDEX 3

Sommaire

1. Allotissement de la ZAC Le Hameau de La Baronne.....	3
2. Le programme global de construction :	4

2. Le programme global des constructions :

Le programme global des constructions à vocation de fixer la surface de plancher (ci-après SDP) maximale constructible au sein du périmètre de la ZAC. Le nombre de logement demeure cependant indicatif.

Le programme global des constructions prévoit environ à **45 600 m² de SDP maximum** répartis par l'aménageur en :

- 41 500 m² de SDP de logements, dont en moyenne 35% de logements sociaux, soit l'équivalent d'environ 570 logements ;
- 1 500 m² SDP de commerces et services de proximité ;
- 2 600 m² SDP d'équipements publics, comprenant l'agrandissement de l'école actuelle, et salle communale et l'implantation d'un service communal.

Ce programme permettra l'installation de nouveaux ménages et s'inscrira dans la dynamique de mutation du secteur. Son développement assurera l'attractivité du futur quartier, renforcera son statut de centralité locale, tout en s'accompagnant d'un projet urbain d'ensemble pour favoriser un cadre de vie privilégié.

L'opération est à vocation principale de logements, accompagnés de commerces, services et équipements suffisants pour répondre aux besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants et usagers.

Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif :

Typologies	Surface de plancher maximum (en m ²)
Logements	41 500 m ²
Commerces	1 500 m ²
Equipements publics	2 600 m ²
TOTAL	45 600 m²

L'offre de logements sera développée avec une forte mixité sociale. Cette mixité s'exprime à l'échelle du périmètre de la ZAC selon la répartition suivante :

- 35 % de logements sociaux
- 65 % de logements en accession libre



ZAC Le Hameau de La Baronne Dossier de réalisation de la ZAC

04- Modalités prévisionnelles de financement de l'opération



EPA Nice Ecovallée
Immeuble Nice Plaza
455, Promenade des Anglais
BP 33257
06205 NICE CEDEX 3

Au stade du dossier de réalisation de ZAC, le bilan financier prévisionnel s'établit en dépenses et en recettes (en hors-taxes) au montant de 17 363 943 euros selon le détail suivant :

Dépenses :

Le poste « Acquisitions foncières (fonciers privés et publics), aléas et frais d'acquisition » évalué à 5 837 660 euros.

Ce poste comprend les acquisitions de fonciers privés et éventuellement de fonciers publics, pour la réalisation des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA ou pour les îlots en cession. Ce montant s'appuie sur des estimations de valeurs foncières, et intègre aussi une provision d'aléas et les frais annexes liés aux acquisitions.

Le poste « Etudes générales et techniques, conception du projet urbain et accompagnement des projets immobiliers, honoraires de maîtrise d'œuvre » évalué à 1 692 165 euros.

Ce poste comprend l'ensemble des études en partie déjà engagées par l'EPA pour la réalisation de cette opération d'aménagement. Celles-ci comprennent notamment les études réglementaires et techniques de conception (études environnementales, étude de circulation, caractérisation des sols, diagnostics techniques avant démolition...), les missions attendues du maître d'œuvre urbain (conception et suivi du projet urbain, accompagnement des projets immobiliers, assistance aux dossiers réglementaires...). Ce poste comprend également les honoraires techniques, notamment de maîtrise d'œuvre liés au suivi des travaux de viabilisation et de démolition.

Le poste « Frais généraux » évalué à 115 068 euros.

Ce poste intègre notamment les frais liés à la promotion et la communication, aux publications d'annonces légales, aux expertises, frais juridiques et taxes.

Le poste « Travaux et conventions (participations sur études et travaux) » évalué à 7 974 347 euros.

Ce poste comprend l'ensemble des travaux permettant l'aménagement des espaces publics de la ZAC et la viabilisation des terrains pour la réalisation des différents programmes immobiliers. Il comprend également les dépenses de mise en état des sols, de démolition des bâtiments existants et de sécurisation des terrains. Le coût des travaux intègre également des provisions pour aléas et révision des prix.

Ce poste comprend également les participations de la ZAC dans le cadre de conventions financières pour la réalisation d'équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants, entre autres : la convention avec ENEDIS pour le raccordement électrique de la ZAC, les participations à la compensation agricole et/ou écologique en fonction des études, la participation aux équipements primaires à compléter ou améliorer, à hauteur des besoins générés par le programme de la ZAC (infrastructures pour l'adduction d'eau potable, les voiries connexes, l'école). Certaines de ces participations sont définies dans le protocole de partenariat financier signé avec la Métropole et la Commune de La Gaude.

Le poste « Frais de maîtrise d'ouvrage et frais financiers » évalué à 1 744 703 euros.

Ce poste comprend les frais de l'EPA Nice Ecovallée pour effectuer sa mission d'aménageur, ainsi que les intérêts des emprunts moyen terme et des relais de trésorerie dont la mise en place est nécessaire

pour financer les dépenses d'aménagement avant la perception des premières recettes provenant de la commercialisation des terrains équipés.

Recettes :

Le poste « Recettes issues de la vente de charges foncières » évalué à 5 751 861 euros.

Ce poste comprend la cession des charges foncières auprès des promoteurs, investisseurs et divers opérateurs immobiliers.

Le poste « Recettes issues des participations des constructeurs » évalué à 10 462 082 euros.

Ce poste comprend les participations apportées à l'aménageur dans le cadre des conventions sur des terrains non cédés directement par l'aménageur.

Le poste « participations des partenaires publics et autres recettes » évalué à 1 150 000 euros.

Ce poste comprend la participation de la collectivité fixée dans le cadre du protocole de partenariat, pour permettre l'équilibre financier de la ZAC Le Hameau de La Baronne.

Le tableau ci-dessous présente le bilan financier prévisionnel et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps entre les années 2019 et 2029.

Tableau des modalités prévisionnelles de financement de l'opération de ZAC Le Hameau de La Baronne (en euros hors taxes)

	TOTAUX	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DEPENSES												
Acquisitions foncières (fonciers privés et publics), y compris allées et frais d'acquisition	5 837 660	0	0	0	0	816 326	2 638 971	0	2 093 206	289 158	0	0
Études générales et techniques, conception du projet urbain et accompagnement des projets immobiliers, honoraires de maîtrise d'œuvre	1 692 165	18 132	125 542	275 255	251 304	375 367	251 444	165 108	108 883	87 300	12 407	21 423
Frais généraux	115 068	29 213	14 372	15 339	18 543	21 600	9 000	7 000	0	0	0	0
Travaux et conventions (participations sur études et travaux)	7 974 347	-	-	3 005	-	565 388	2 875 297	2 135 428	1 842 031	253 667	151 848	147 682
Frais de maîtrise d'ouvrage et frais financiers	1 744 703	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609
Total Dépenses :	17 363 943	205 954	298 524	452 208	428 457	1 937 290	5 933 322	2 466 146	4 202 729	788 735	322 864	327 714
RECETTES												
Recettes issues de la vente de charges foncières (y compris taux de révision)	5 751 861	-	-	-	-	-	-	2 019 128	-	3 732 732	-	-
Recettes issues des participations des constructeurs	10 462 062	-	-	-	-	-	3 562 294	2 071 279	2 062 568	1 667 457	1 098 485	-
Participation des partenaires publics et autres recettes	1 150 000	0	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
Total Recettes :	17 363 943	0	115 000	115 000	115 000	115 000	3 677 294	4 205 408	2 177 568	5 515 189	1 213 485	115 000

Annexe n° 2 :
Exposé des motifs de la décision
d'approbation du programme de
équipements publics de la ZAC Le
Hameau de La Baronne

4 AOUT 2023

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522



Philippe LOOS



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES ALPES-MARITIMES

MOTIFS DE LA DÉCISION

APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « LE HAMEAU DE LA BARONNE » SUR LA COMMUNE DE LA GAUDE (06610)

Conformément aux dispositions des articles L. 123-19 et aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement, ce document accompagne la synthèse de la procédure de la participation du public par voie électronique qui a eu lieu du 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus au sujet du projet du programme des équipements publics de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) « Le Hameau de La Baronne », sur le territoire de la commune de La Gaude (06610), et de son dossier de réalisation.

Le présent document explique les motifs de ma décision d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » à La Gaude. Il sera rendu public pendant une durée minimale de trois mois.

I. Contexte

Qualifiée de secteur stratégique par la Directive Territoriale d'Aménagement (ci-après DTA) 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 la plaine du Var parmi les Opérations d'Intérêt National (ci-après OIN), mentionnés 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'Écovallée se développe sur 10 000 hectares et son ambition 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.

Pour mettre en œuvre cette ambition, l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var, devenu par la suite établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après l'EPA) a été créé par le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008, modifié ensuite 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 d'une 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.

Le projet de territoire, adopté par la délibération n°2011-015 du conseil d'administration de l'EPA le 19 décembre 2011, le protocole de partenariat financier (ci-après PPA) pour la période 2011-2026 puis le Projet stratégique et opérationnel, adopté par la délibération n°2015-007 du conseil d'administration de l'EPA en date du 9 juillet 2015 constituent les documents fondateurs de l'OIN.

L'EPA réalise ou facilite les opérations d'aménagement qualifiées de prioritaires pour le territoire. Le contrat de projet partenarial d'aménagement, signé le 11 juillet 2019, qui constitue un avenant au PPA et qui couvre désormais la période 2011-2032, identifie de nouvelles opérations dont le hameau de La Baronne à La Gaude.

Le protocole de partenariat sur l'opération du Hameau de La Baronne a été signé par l'EPA, la Commune de La Gaude et la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) le 2 mars 2020. Ce protocole précise l'opération, son programme et les futurs équipements.

II. Présentation du projet d'aménagement

Le secteur du hameau de La Baronne se situe à l'est de la commune de La Gaude et au cœur de l'Éco-Vallée sur environ 15 hectares, au croisement de la route de Gattières et du chemin Marcellin Allo, axes structurants de la rive droite du Var. Dès 2013, il est identifié comme secteur stratégique pour le développement de logements par le Plan Local d'Urbanisme (ci-après PLU) de la commune de La Gaude.

Constatant l'insuffisance des infrastructures et l'importance de réaliser sur ce site un projet harmonieux et cohérent, la Commune, la MNCA et l'Etat choisissent de s'associer pour étudier les solutions de réalisation d'un projet d'ensemble. Pour garantir cette ambition, un arrêté de prise en considération d'une opération d'aménagement d'ensemble a été pris le 18 juin 2018.

Par ailleurs, l'implantation à proximité immédiate d'une future plateforme agroalimentaire, identifié dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, approuvé le 25 octobre 2019, et la réalisation d'un futur point d'échange desservant le secteur de La Baronne depuis la route métropolitaine 6202bis viendront renforcer sa position stratégique, et conférer au futur quartier une accessibilité et une attractivité nouvelle au sein de la plaine du Var.

Ces conclusions ont conduit l'EPA, la Commune et la MNCA à entreprendre une démarche partenariale en vue de l'aménagement de ce secteur. Un protocole de partenariat entre ces trois parties a été signé en mars 2020.

Avec un programme mixte d'environ 45 600 m² de surface de plancher, comprenant environ 570 logements, le projet urbain a été conçu de telle sorte à minimiser son impact sur l'environnement, tout en apportant une réponse adaptée aux besoins identifiés. Il se distingue par les objectifs suivants, définis à l'issue de la procédure de création de la ZAC, et alimentés par la concertation et la participation du public par voie électronique :

- Développer une offre immobilière résidentielle diversifiée incluant en moyenne 35% de logements sociaux, des commerces et équipements ;
- Améliorer les infrastructures en créant une circulation pacifiée ;
- Aménager des espaces publics de qualité en laissant une large place aux piétons et aux modes doux ;
- Valoriser les espaces naturels et paysagers pour assurer un cadre de vie attractif et en harmonie avec le site ;
- Structurer un pôle de vie autour du hameau existant en renforçant la centralité autour de l'école et de la mairie annexe ;
- Promouvoir un aménagement durable grâce notamment au Référentiel Écovallée Qualité ;
- Anticiper et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Pour assurer la bonne réalisation de ce projet, la procédure de ZAC est apparue comme le montage opérationnel le plus adapté, dans la mesure où il permet de porter les investissements nécessaires pour la viabilisation du site, et d'assurer la réalisation d'un projet global. La ZAC

est à maîtrise foncière partielle, dite à participation, afin de tenir compte de la dynamique de mutation urbaine déjà visible sur le secteur.

III. La procédure

1. Prise d'initiative

Par délibération n°2019-005 en date du 7 mars 2019, le conseil d'administration de l'EPA a pris l'initiative de l'opération d'aménagement du hameau de La Baronne à La Gaude, sous la forme d'une ZAC.

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 L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, par la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2019-014 en date du 4 juillet 2019. La délibération n°2020-025 du conseil d'administration de l'EPA du 17 décembre 2020 précise les modalités de la concertation préalable pour l'opération du hameau de La Baronne eu égard à l'épidémie de la Covid-19.

La concertation préalable a été menée du 21 octobre 2019 au 24 septembre 2021 inclus, soit sur une période de près de deux ans. Elle a permis une expression large des avis et propositions des riverains, habitants, usagers, et associations locales, qui ont pu s'exprimer au travers de réunions et rencontres, notamment deux réunions publiques, une marche exploratoire et un atelier de concertation, par le biais de registres disponibles en mairie et aux locaux de l'EPA attenants de la MNCA, d'une adresse mail et d'une adresse postale. Elle a également fait l'objet de plusieurs supports d'informations (presse locale, plaquettes, panneaux d'exposition, informations en ligne, etc.).

Au total, 34 contributions ont été enregistrées sur les différents supports d'expression.

Ces échanges et rencontres avec le public ont permis de confirmer le programme d'aménagement envisagé par l'EPA et ses partenaires, ainsi que les ambitions de l'opération notamment :

- Un projet qui préserve son patrimoine paysager et son cadre exceptionnel ;
- Un projet qui s'intègre au hameau existant grâce à une densité adaptée au contexte ;
- Un projet qui permet de renforcer une centralité et une vie de quartier, notamment par la création de commerces/services, la pacification des voies et le développement de parcours piétons sécurisés.

Le public a ainsi soulevé cinq interrogations principales, liées notamment au cadre de vie :

- L'identité du site ;
- L'environnement et le paysage ;
- Le cadre de vie ;
- Les déplacements ;
- L'agriculture.

En conclusion, la procédure de concertation a permis au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis émis, ainsi que de formuler des observations et propositions conformément à l'article L.103-4 du Code de l'urbanisme.

Pendant cette procédure, l'EPA s'est attaché à répondre à chaque participant de manière précise. Ces échanges ont conduit à conforter le choix du projet et sa programmation, et ont permis aussi de mieux orienter les choix urbanistiques, notamment sur la question du positionnement des commerces au sein du futur quartier, et donc des centralités.

Les échanges sont inscrits dans le bilan de la concertation approuvé par le conseil d'administration de l'EPA, dans sa délibération n°2021-013 du 7 octobre 2021.

3. Évaluation environnementale au stade du dossier de création

En tant qu'aménageur responsable, l'EPA souhaite mener un projet de ZAC éco-exemplaire.

Au titre des articles L. 122-1, R. 122-6 et suivants du code de l'environnement, le projet du hameau de La Baronne est soumis à une évaluation environnementale. Une première étude d'impact au stade du dossier de création de la ZAC a été réalisée par l'EPA. Cette étude présente le projet et ses impacts sur le territoire existant, en intégrant les enjeux liés aux vallons et à la gestion des eaux de pluie, et à l'identité paysagère et agricole du site, tout en respectant la programmation et les objectifs initiaux. Cette étude a été transmise pour avis à l'autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (ci-après AE-CGEDD) ainsi qu'aux collectivités concernées, la Commune et la MNCA.

La Commune de La Gaude a émis un avis favorable le 3 juillet 2021, et la MNCA a informé de son absence d'observation sur le projet le 28 juin 2021.

L'AE-CGEDD a rendu son avis le 21 juillet 2021, reconnaissant la bonne qualité, la clarté et l'aspect didactique de l'étude d'impact. Il juge l'évaluation environnementale proportionnée au stade du dossier de création d'une ZAC et de la définition du projet. Il recommande toutefois de préciser l'état initial du site sur certains points et de renforcer les réponses concernant la qualité de vie, notamment :

- D'inscrire dans le périmètre du projet l'ensemble des projets connexes participant au fonctionnement de la future ZAC ;
- De préciser l'état initial du site concernant les écoulements et les pluies de 2019 et 2020, les inventaires complémentaires de la biodiversité, l'approvisionnement et la consommation d'électricité, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, le niveau de service de transport en commun et le maillage des modes actifs ;
- D'approfondir les études concernant la qualité de l'air et les risques sanitaires, et d'approfondir à l'échelle de la ZAC et du territoire les mesures d'évitement, de réduction et si besoin de compensation (ci-après ERC) des modifications et de l'augmentation du trafic routier ;
- De préciser les modalités de suivi des mesures ERC.

Dans son mémoire en réponse, l'EPA a confirmé la prise en compte de ces recommandations dans l'actualisation de l'étude d'impact au stade du dossier de réalisation.

Une démarche de participation du public par voie électronique (ci-après PPVE) a été menée du 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 inclus. Conformément à l'arrêté du 20 septembre 2021, le dossier soumis à la PPVE était disponible sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes, et une actualité a été mise en ligne sur le site internet de l'EPA. Dix observations ont été formulées et ont porté sur :

- La procédure de la participation du public par voie électronique ;
- La complétude de l'étude d'impact et sa méthode pour évaluer les incidences et nuisances du projet sur l'existant ;
- La densité du projet et la place des espaces verts ;

- L'implantation des futures voiries et constructions, gestion de la proximité avec les maisons existantes ;
- Le cadre de vie au sein du futur quartier ;
- La stratégie foncière et la constructibilité pour les propriétaires fonciers ;
- Le réseau d'assainissement.

L'EPA a pris le soin de répondre individuellement à chaque participant. La synthèse de la procédure qui résume les réponses apportées, est en ligne sur le site internet de l'EPA. Les observations n'ont pas nécessité de modification du projet notamment dans la mesure où :

- Le cadre légal et réglementaire de la PPVE a été parfaitement respecté et les modalités mises en place ont permis une réelle participation du public au regard du nombre d'observations formulées ;
- L'EPA propose de prévoir des temps de présentation dès que l'avancement du projet le permet ;
- A ce stade de l'instruction du projet, les informations fournies dans le dossier d'étude d'impact sont complètes et ne mettent pas en évidence d'impacts significatifs du projet sur son environnement concernant les volets acoustique et qualité de l'air ;
- L'étude d'impact sera actualisée au stade du dossier de réalisation afin de compléter l'analyse des incidences du projet au regard de son avancement ;
- Certaines interrogations portaient sur la nature des aménagements, les apports ou impacts du projet urbain sur le cadre de vie à terme et les moyens pour assurer la qualité. L'EPA a indiqué qu'une attention particulière sera apportée pour prendre en considération les enjeux de qualité de vie, et ce dans le cadre des études pour le dossier de réalisation ;
- La définition des constructibilités à l'îlot relève du projet au stade « réalisation » ;
- L'aménageur de la ZAC ne peut intervenir que dans les limites de son périmètre et sur des travaux d'équipements publics à destination des nouveaux logements à construire. En particulier, la demande de précisions concernant la station d'épuration est prise en compte et sera précisée au stade du dossier de réalisation.

4. Création ZAC

Le dossier de création de la ZAC, approuvé par délibération n°2021-019 par le conseil d'administration de l'EPA le 17 décembre 2021, a fait l'objet des avis favorables, de la commune de La Gaude et de la MNCA, respectivement les 7 mars et 11 mars 2022.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'ai pris la décision de création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » par arrêté préfectoral n°2022-468 le 31 mai 2022.

5. Évaluation environnementale au stade du dossier de réalisation

L'étude d'impact a été actualisée au stade du dossier de réalisation de la ZAC afin d'y intégrer l'ensemble des études mises à jour sur le projet et les éléments présents au projet.

La mise à jour a principalement porté sur les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création, notamment l'intégration d'une constructibilité et d'un programme stabilisés, d'un programme exhaustif des équipements publics étudié avec les partenaires, et des études techniques stabilisées au regard de ces éléments. Il est précisé que l'actualisation de l'étude d'impact a également tenu compte des réponses apportées dans le cadre du mémoire en réponse rédigé par l'EPA à la suite de l'avis de l'autorité environnementale du CGEDD concernant l'étude d'impact au stade du dossier de création, et a également permis

d'apporter des compléments de réponse aux remarques, qui ne pouvaient être faits au sein du mémoire en réponse.

Les impacts du projet urbain sur le territoire existant immédiat et élargi ont bien été identifiées et évalués, en intégrant les projets connexes et les enjeux du site. Avant la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (dites ERC), détaillées en annexe 3, les incidences du projet portent principalement sur :

- La topographie, en modifiant le nivellement naturel du site ;
- L'imperméabilisation ;
- La biodiversité, notamment via l'éclairage nocturne ;
- Les activités agricoles ;
- Le trafic, entraînant des incidences sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;
- Les consommations énergétiques ;
- Le paysage.

Pour traiter ces incidences, le maître d'ouvrage, à savoir l'EPA, prend les mesures environnementales adéquates, suivant les préconisations des études menées sur les différentes thématiques.

Eu égard des impacts du projet sur l'environnement et les mesures ERC proposées, l'intérêt de l'opération est confirmé.

Les principaux enjeux du projet d'aménagement sont maintenus et confirment l'adaptation du projet au regard des incidences qu'il porte, à savoir :

- La gestion économe en espace et la limitation de l'usage de la voiture

Le parti d'aménagement a été défini en suivant une approche durable de l'urbanisation qui intègre le projet dans son environnement.

Le projet prévoit un programme mixte alliant résidentiel et services/commerces de proximité. Par ce biais, le projet urbain permet une gestion économe de l'espace et contribue à limiter l'usage de la voiture. De plus, en proposant un maillage viaire favorisant les modes doux, avec la sécurisation des voies existantes pour les piétons, le futur quartier contribue à réduire l'impact de l'urbanisation sur la circulation, sur le bruit, et la pollution de l'air.

L'étude d'impact actualisée au stade du dossier de réalisation confirme les conclusions précédentes, à savoir l'absence d'impacts résiduels significatifs sur le fonctionnement du réseau de voirie.

- La réduction des îlots de chaleur

Le projet d'aménagement tel que proposé a été défini en considérant les principes du bioclimatisme au cœur des propositions d'aménagement des espaces publics et des îlots privés. La conception bioclimatique est donc une donnée d'entrée majeure du projet qui permet de réduire les impacts liés aux effets d'îlots de chaleur et sur la consommation énergétique.

- La mise en valeur du paysage

Le parti pris d'aménagement permet de limiter l'impact sur le paysage. En considérant le paysage comme un invariant à la conception, les mesures d'évitement et de réduction proposées sont :

- La préservation des vallons qui structurent le site ;
- La réalisation d'un aménagement paysager ouvert traversant du nord au sud le secteur du hameau qui sera aménagé de manière à maintenir une continuité écologique de telle sorte à préserver les essences et l'identité paysagère ;
- La préservation de la pleine-terre par l'application de prescriptions à l'échelle des lots privés et des espaces publics ;
- La valorisation du patrimoine paysager agricole par la préservation et la mise en valeur des restanques ;
- Des constructions de hauteur contrôlée pour respecter l'insertion dans le paysage et dans la pente, et pour préserver les vues sur le grand paysage ;
- L'accompagnement paysager des cheminements doux.

- L'agriculture

Le projet impacte des parcelles aujourd'hui exploitées, sur une surface de 1,35 hectares, supérieure au seuil d'un hectare au-delà duquel l'opération est soumise à étude préalable et mesures compensatoires au titre de l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime. L'évitement ou la réduction de ces impacts ont été étudiés, conformément à la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser). Un diagnostic agricole a été rendu nécessaire afin de définir la perte économique et la compensation financière due au déplacement ou à l'arrêt de ces activités. Cette analyse a été actualisée au stade du dossier de réalisation, et a été proposée à l'analyse de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), qui a examiné le dossier lors de la séance du 12 avril 2023 et a émis un avis favorable.

- Les eaux superficielles

Les enjeux liés aux eaux de ruissellement ont été au cœur de la définition du projet, afin de limiter l'imperméabilisation et d'assurer la maîtrise du risque inondation, aussi bien à l'échelle des espaces publics que des espaces privés. Des dispositifs de collecte, de gestion et de traitement des eaux pluviales sont prévus pour réduire les impacts du projet. Le projet visera des objectifs ambitieux concernant la pleine terre et le taux de perméabilité, notamment au regard des exigences du Référentiel Écovallée Qualité.

A ce titre, le projet est soumis à la réglementation sur les installations, ouvrages, travaux et activités ayant une incidence sur l'eau et les milieux aquatiques (dit « IOTA » ou dossier « Loi sur l'eau »). Un dossier d'autorisation est actuellement en cours d'instruction auprès des services de la DDTM.

L'Ae-IGEDD a pris connaissance du projet de dossier de réalisation de la ZAC incluant l'étude d'impact et a rendu un avis en date du 22 décembre 2022. Elle confirme que l'étude d'impact « a été actualisée depuis le premier avis de l'Ae » et que « des précisions ont été apportées », notamment sur les écoulements « lors des pluies torrentielles « exceptionnelles », le niveau de service de transport en commun et le maillage des modes actifs actuels, les modalités d'approvisionnement et la consommation d'électricité projetées, la gestion des eaux usées et pluviales. Les inventaires de la biodiversité ont été complétés pour porter sur l'ensemble du site et l'évaluation des incidences a été actualisée sur cette base. Le volet air et santé a également été actualisé en 2022. »

L'AE recommande dans son avis d'apporter des compléments sur :

- L'alimentation en eau et la consommation de la ZAC, en lien avec les projets connexes sur le réseau primaire et la vulnérabilité de la ressource avec l'épisode de sécheresse 2022 ;
- Le trafic, l'ambiance acoustique et la qualité de l'air une fois le projet réalisé ;
- La sensibilité du projet à l'éventuel report ou annulation du projet du MIN et l'impact des différents scénarios sur les échangeurs routiers sur la RM6202bis ;
- La gestion hydraulique ;
- La réponse aux besoins énergétiques de la ZAC et le bilan des émissions de gaz à effet de serre ;
- Le suivi de la mise en œuvre des mesures préconisées.

Elle préconise également la mise à la disposition du public des documents permettant d'attester la bonne prise en compte des impacts dans les outils de la ZAC : en l'occurrence, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC à destination des futurs constructeurs, et un exemple de fiche de lot.

L'ensemble des recommandations ont donné lieu à une réponse au sein d'un mémoire, envoyé à l'AE-IGEDD, mis en ligne puis mis à disposition du public par voie électronique. Au regard des réponses complètes et justifiées apportées dans le mémoire, le dossier de réalisation et son étude d'impact actualisée n'ont pas été modifiés.

L'étude d'impact a également fait l'objet d'avis des collectivités concernées à savoir la Commune de La Gaude et la MNCA qui ont toutes deux émis un avis favorable.

Les mesures Eviter, Réduire et Compenser (ERC) précisées au stade du dossier de réalisation apparaissent dans un tableau synthétique (aux pages 35 à 37), et elles sont détaillées par thématique aux pages 216 à 367 de l'étude d'impact. Il s'agit des prescriptions que le maître d'ouvrage s'engage à respecter ainsi que les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, à réduire celles qui ne peuvent être évitées et à compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. L'étude d'impact actualisée précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Une démarche de participation du public par voie électronique a été menée du 23 janvier 2023 au 23 février inclus. Conformément à l'arrêté du 30 décembre 2022, le dossier soumis à la PPVE était disponible sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes, et une actualité a été mise en ligne sur le site internet de l'EPA. Cinq observations ont été formulées et ont porté sur :

- Les interrogations sur les raisons d'un projet au hameau de La Baronne ;
- Les impacts du projet sur le cadre de vie et le milieu humain ;
- Les réseaux et équipements publics à réaliser dans le cadre du projet ;
- La gestion des eaux pluviales et le risque inondation ;
- La biodiversité et la bonne évaluation des enjeux écologiques ;
- La procédure de participation du public par voie électronique.

L'EPA a pris le soin de répondre individuellement à chaque participant. La synthèse de la procédure qui résume les réponses apportées, est en ligne sur le site internet de l'EPA. Les observations n'ont pas nécessité de modification du projet notamment dans la mesure où :

- La ZAC répond à un besoin évident de création de logements sur la commune de La Gaude, dont des logements sociaux, et que le site du hameau de La Baronne a été identifié et ciblé pour l'implantation d'un projet urbain dans les précédents documents d'urbanisme ;
- Le projet urbain a fait l'objet d'une étude environnementale au stade du dossier de création de la ZAC, et d'une évaluation environnementale actualisée au stade du dossier de réalisation, permettant d'évaluer les impacts et d'y répondre par des mesures concrètes. A ce titre, l'amélioration du cadre de vie est un enjeu fort porté par le projet, que ce soit à travers une conception urbaine harmonieuse qui s'insère dans un site existant, le choix de la programmation et des formes bâties en cohérence avec le hameau et le paysage ;
- Le programme des équipements publics de la ZAC Le Hameau de La Baronne prévoit les aménagements nécessaires en infrastructures de voirie et de réseaux, afin de répondre aux besoins des futurs logements et d'anticiper les impacts induits par la ZAC. De plus, les futurs ouvrages et leur raccordement aux voiries et réseaux actuels sont étudiés avec les entités concernées, et ce en vue d'une bonne intégration à leur patrimoine ;
- Les préoccupations concernant la gestion des eaux de pluie et du risque inondation ont déjà été prises en compte dans l'évaluation et la conception du projet urbain de la ZAC. En effet, un diagnostic des risques, dont le risque inondation a bien été établi, et le projet a été défini selon un schéma hydraulique qui respecte la réglementation en vigueur ;
- Le projet urbain a fait l'objet d'évaluations environnementales mais aussi de l'évaluation des enjeux écologiques. Dans ce cadre, des mesures ont été intégrées au sein du projet, par le biais de la séquence ERC ;
- Le cadre légal et réglementaire de la participation du public par voie électronique a été parfaitement respecté et les modalités mises en place ont permis une réelle participation du public au regard du nombre d'observations formulées.

6. Réalisation de ZAC

Programme des équipements publics :

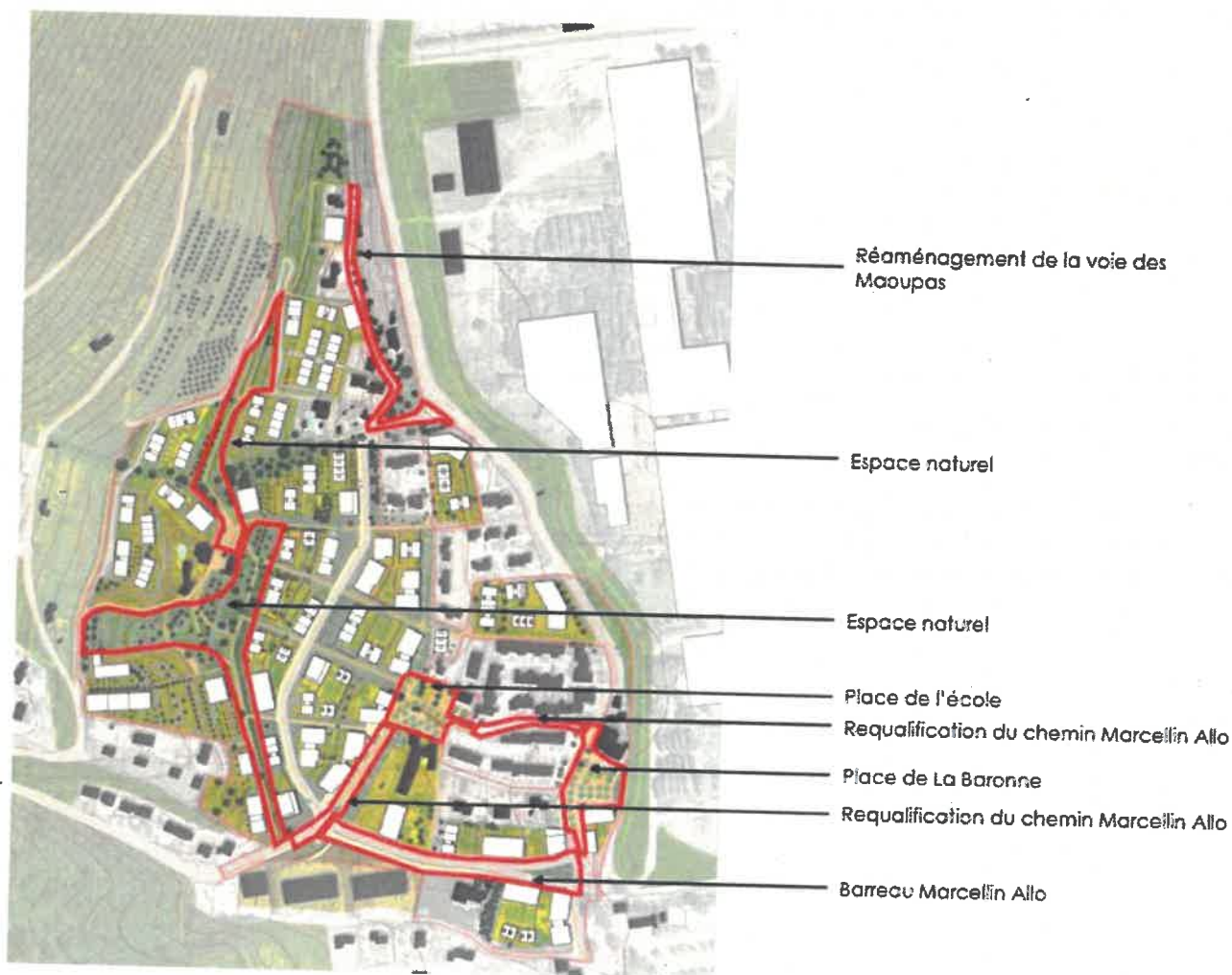
La conception du projet s'appuie sur les structures paysagères existantes et s'attache à les mettre en valeur : les terrasses, les ravines, les situations de belvédères dans les hauteurs, la présence arborée, la gestion de l'eau. A partir de ce socle, les principes suivants sont développés :

- Préserver les espaces de terrasse les plus pentus et marqués par l'héritage agricole (restanques, arbres fruitiers) ;
- Conserver et décliner un ensemble de figures paysagères liées à la gestion des eaux de ruissellement, problématique importante sur le secteur ;
- Réaménager les voies, les sécuriser afin de favoriser la place des modes doux ;
- Développer des espaces de rencontre au sein du quartier, sécurisés et permettant de marquer l'entrée de ville.

En se fondant sur ces principes, le programme des équipements publics de la ZAC propose :

- Trois espaces publics majeurs :
 - La place de l'école ;

- La place de La Baronne ;
- L'espace naturel ;
- La requalification de la RM2209 au droit du hameau ;
- Le réaménagement du chemin Marcellin Allo dans le bourg existant ;
- La réalisation du « barreau » Marcellin Allo au sud de la ZAC ;
- La requalification d'un ancien chemin d'usage public pour assurer la desserte des logements le long du secteur nord dit « des Maoupas » ;
- Tous les réseaux d'assainissement pluvial et eaux usées, d'eau potable et de défense incendie, d'électricité, de télécommunications, et d'éclairage public ;
- Des stationnements publics pour les besoins des visiteurs de la ZAC.



Conformément au protocole de partenariat signé en 2020 entre la Métropole, la Commune et l'EPA, certains des équipements mentionnés ci-dessus seront réalisés et/ou requalifiés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA). Ce protocole prévoit également la part de financement de la ZAC, au prorata des besoins générés par le futur projet urbain.

En complément de ces aménagements, la ZAC permet de financer également, à la hauteur de ses besoins, des projets connexes portés par d'autres maîtres d'ouvrages que l'EPA :

- La requalification du chemin Marcellin Allo dans l'épingle ;

- Le réservoir d'eau potable et les réseaux primaires d'adduction d'eau potable ;
- La création de 3,6 classes supplémentaires dans le projet d'agrandissement de l'école.

Un tableau récapitulatif, indiquant par espace public, la maîtrise d'ouvrage, l'estimation et le financement, ainsi que le gestionnaire et le propriétaire futur, se trouve en page 24 du document « Projet de programme des équipements publics ».

Programme général de construction :

Le dossier de réalisation de la ZAC Le Hameau de La Baronne propose de stabiliser le programme général de construction sur la réalisation d'environ 45 600 m² de surface de plancher (ci-après SDP), sur environ 15 hectares de telle sorte, répartis en :

- 41 500 m² de SDP de logements, correspondant à environ 570 logements, dont en moyenne 35% de logements sociaux ;
- 1 500 m² de SDP de commerces et services de proximité ;
- 2 600 m² de SDP d'équipement publics : l'agrandissement de l'école existante et un service communal.

Ce programme permettra l'installation de nouveaux ménages et s'inscrira dans la dynamique de mutation du secteur. Son développement assurera l'attractivité du futur quartier, renforcera son statut de centralité locale, tout en s'accompagnant d'un projet urbain d'ensemble pour favoriser un cadre de vie privilégié.

Du fait de la spécificité du site, la ZAC est envisagée en grande partie « en participation », c'est-à-dire que les propriétaires fonciers peuvent, s'ils le souhaitent, céder leur foncier directement à un constructeur, qui devra respecter le cahier des charges de la ZAC et s'acquitter d'une participation aux équipements publics de la ZAC.

Modalités prévisionnelles de financement :

Le tableau des modalités prévisionnelles de financement permet de compléter le descriptif du projet d'aménagement par son bilan financier, faisant apparaître ses grands postes de dépenses et de recettes.

Les constructeurs prendront en charge le coût des équipements et infrastructures publics pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone (ou la fraction du coût proportionnelle à ces besoins), soit :

- Via un montant de participation versé à l'aménageur ;
- Via, dans le cas de cession directe avec l'EPA, l'acquisition des droits à construire ou des terrains à bâtir.

IV. Justification de la décision d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC « Le Hameau de La Baronne »

La ZAC Le Hameau de La Baronne vise à répondre à plusieurs enjeux.

D'abord, ce projet s'inscrit dans le cadre de la DTA, dans laquelle le site du hameau de La Baronne est ciblé comme un espace d'urbanisation nouvelle des coteaux et de restructuration.

Par ailleurs, la plaine du Var représente plus du tiers de la croissance démographique du territoire métropolitain ces dix dernières années. Dans ce contexte, la population à La Gaude a plus que doublé en plus de 30 ans. La tendance actuelle est néanmoins à la stagnation, voire à un léger recul sur la dernière décennie, ce qui s'interprète comme un manque d'offre de logements neufs et adaptés à la demande, plutôt qu'une baisse de cette dernière. En outre, la commune de La Gaude est carencée au titre de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi SRU (désormais codifiée), qui impose 25% de logements sociaux. Ainsi, dans le cadre du troisième Plan Local de l'Habitat, La Gaude doit produire 90 logements sociaux entre 2020 et 2022, et 315 logements sociaux au regard de la loi SRU.

En raison du manque d'opportunités foncières sur la commune, du fait d'une topographie accidentée, d'un tissu urbain diffus très développé, de nombreuses zones de végétation boisée souvent protégées au titre des Espaces Boisés Classés, et en raison de sa bonne desserte par les infrastructures existantes, le site de La Baronne est considéré comme un des plus adaptés pour répondre aux enjeux de production de logements et pour accueillir un projet urbain d'ensemble dense. Ce site et les enjeux qu'il porte sont également inscrits dans les orientations du PLUm, par le biais notamment de l'Orientation d'Aménagement et Programmation de La Baronne.

Avec sa programmation mixte portée à l'implantation de 45 600 m² de SDP de logements, commerces et services de proximité, l'opération du hameau de La Baronne à La Gaude permet de contribuer aux besoins de logements avec une offre variée répondant aux enjeux de mixité sociale, tout en prenant en considération les impacts sur l'environnement, les enjeux locaux, et les remarques formulées lors de la concertation. Ainsi, le projet propose une densité et une compacité adaptées au quartier et aux enjeux paysagers, avec des hauteurs de bâtiments et des formes bâtis cohérentes, qui permettent d'assurer une bonne couture urbaine vis-à-vis des habitations riveraines existantes tout en luttant efficacement contre l'étalement urbain.

Le projet a donc des impacts positifs sur le territoire en :

- Répondant à une demande de logements sur la commune et le secteur ;
- Participant à la part de logements sociaux de la Commune en situation de carence, avec 35% des logements dédiés ;
- Participant à la création d'un projet urbain d'ensemble cohérent et ordonné, en évitant le mitage et les constructions éparses, et l'émergence de projets immobiliers déconnectés entre eux, consommateurs d'espaces ;
- Participant au renforcement du hameau existant, à son attractivité, et à l'implantation d'équipements et espaces publics nécessaires au développement du secteur ;
- Assurant la desserte et la viabilisation des futurs lots privés qui accueilleront les programmes immobiliers.

Par ailleurs, le projet a cherché dans sa conception à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être ni évitées ni réduites.

Ainsi, les incidences notables du projet sur l'environnement ont été identifiées au sein de l'étude d'impact, laquelle a été actualisée au stade du dossier de réalisation. Les incidences notables principales sont mentionnées au sein du III. 5. du présent exposé des motifs.

L'annexe n°3 à l'arrêté approuvant le programme des équipements publics de la ZAC mentionne les incidences notables du projet au regard des différents enjeux, leur intensité les mesures ERC associées, les modalités de suivi et les effets résiduels le cas échéant. La mise en balance

des impacts positifs du projet avec les effets résiduels sur l'environnement permet de confirmer l'intérêt de l'opération.

La synthèse des incidences du projet et des mesures environnementales prescrites pour minimiser ces effets est définie à l'étude d'impact actualisée au stade du dossier de réalisation de la ZAC aux pages 311 à 313. Parmi ces mesures destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, figurent notamment :

- Des mesures d'évitement comme :
 - o La préservation d'une partie du site considéré à enjeu paysager fort, par la délimitation d'un espace naturel au sein du projet urbain, structurant et traversant du nord au sud le périmètre. Ce parc témoigne de la volonté de faire du paysage et de la végétation un élément majeur de la conception du projet, et permet d'éviter une partie des impacts, notamment en préservant le patrimoine paysager existant, en proposant un lieu de rencontre et de déambulation pour les riverains, et tout en assurant une fonction technique de gestion des eaux de pluie.
- Des mesures de réduction comme :
 - o Une adaptation à la topographie existante et l'élaboration d'un projet, qui s'appuie sur les structures paysagères visibles sur site que sont les restanques, permettant de limiter le volume de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement, et la réalisation d'études géotechniques ;
 - o Une limitation de l'imperméabilisation supplémentaire engendrée sur le secteur grâce, à l'échelle du projet urbain et des projets immobiliers, à un niveau maximum de 50% de surfaces imperméables, la réalisation de surfaces d'espaces verts ambitieuses, et l'intégration de systèmes alternatifs (noues ou toitures végétalisées) ;
 - o La réduction des impacts liés au chantier (sur la qualité de l'air, le cadre de vie, les eaux,...) via le respect de la charte « chantier vert », et par l'application du Référentiel Écovallée Qualité ;
 - o La préservation et la valorisation du patrimoine paysager marqué par un ancien usage agricole (restanques, vergers), en l'intégrant dans les espaces publics et les futurs projets immobiliers, et par la réalisation d'un parc sur les sites emblématiques ;
 - o La prise en considération des fonctionnalités écologiques et de la biodiversité dans la trame des espaces publics, notamment via :
 - la préservation des espaces actuellement les plus boisés de nouvelles constructions ;
 - l'évitement en phase travaux de la dégradation et la perturbation des milieux naturels et semi-naturels et des espèces associées de la zone évitée ;
 - le choix des espèces végétales utilisées dans les espaces verts ;
 - la restauration ou l'aménagement des restanques en pierres sèches non jointées ;
 - la maîtrise de l'éclairage ;
 - le déplacement des Scolopendres ceinturées situées en zone de travaux vers les milieux favorables en zone évitée ;
 - l'utilisation de clôtures perméables à la petite faune.
 - o Des propositions de réduction en phase chantier et en phase de vie du quartier des impacts liés au trafic par, d'une part, l'organisation du chantier et de ses abords, et d'autre part une organisation des circulations internes qui favorise les mobilités douces et un cadre de vie apaisé ;

- La réduction des impacts sur le ruissellement et la gestion pluviale, en considérant le chemin de l'eau comme fondamental dans la définition du schéma viaire ;
- La sobriété énergétique en appliquant des principes de bioclimatisme dans les propositions d'aménagement des espaces publics et privés ;
- Des mesures de compensation :
 - Le projet devant impacter des exploitations agricoles, la compensation de l'impact sur l'économie globale agricole a été réfléchi avec les partenaires publics, et a fait l'objet d'une étude préalable agricole qui est passée en Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). La CDPENAF a approuvé le dossier et les mesures de compensation qui sont :
 - La mise en place d'un fond de compensation agricole à l'échelle du territoire de l'OIN ;
 - La participation financière à hauteur de 65% à 4 projets agricoles collectifs identifiés et portés par le CREAM, qui est le centre d'expérimentation de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes ;
 - La réalisation d'un bilan annuel à destination de la CDPENAF dans le cadre du suivi des mesures de compensation.
 - Dans le cadre de la compensation écologique, l'EPA prévoit l'acquisition, la restauration et la préservation d'une surface continue de 1 ha et à la restauration et la préservation de 1,5 ha de surfaces favorables à la préservation et à l'amélioration de l'état de conservation à l'échelle locale des espèces patrimoniales significativement impactées.

Le suivi des mesures sera assuré, entre autres, par les exigences contractuelles intégrées au Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales, aux fiches de lot, et par l'application du Référentiel Ecovallée Qualité aux permis de construire.

En conclusion, la procédure de réalisation a été respectée.

En effet, le projet urbain et son étude d'impact ont été actualisés au stade d'avancement du projet tout en prenant en considération les remarques formulées par l'autorité environnementale. Ces éléments ont été soumis à la participation du public par voie électronique ; les nombreuses observations, formulées dans des différentes rencontres et par le biais des supports mis à disposition, ont été prises en compte et évaluées. Enfin, le projet et son étude d'impact ont recueilli l'avis de l'AE-CGEDD et les avis favorables des partenaires et collectivités concernées (la Commune de La Gaude et la MNCA), le dossier de réalisation a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPA le 8 mars 2023, et le programme des équipements publics a recueilli les avis favorables de la Commune de La Gaude et de la Métropole Nice Côte d'Azur, par voie délibérative.

Par conséquent, le travail réalisé par l'EPA et ses partenaires, le processus de participation du public par voie électronique, le résultat de l'étude d'impact, le dossier de réalisation et son programme des équipements publics ainsi que les avis émis, à la fois par les collectivités concernées et par l'autorité environnementale permettent de justifier la décision d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » à La Gaude.

Fait à Nice, le

Annexe n°3 :

Mesures mises à la charge de l'aménageur
en application de l'article L. 122-1-1 du
Code de l'environnement

4 AOUT 2023



Pour le préfet,
Secrétaire Général
SG 4522

Philippe LOOS

Les mesures d'évitement, de réduction, de compensation, et de compensation, dites ERC, ainsi que les mesures de suivi sont celles figurant aux pages 216 et suivantes de l'étude d'impact actualisée au stade du dossier de réalisation. Le tableau ci-après est la présentation synthétique qui en est faite en pages 311 et suivantes de l'étude d'impact.

SYNTHESE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET, DES MESURES ERC ET DES MODALITÉS DE SUIVI AU STADE DU DOSSIER DE RÉALISATION

<u>Enjeux</u>	<u>Incidences</u>		<u>Mesures</u>		<u>Effets résiduels</u>	
	<u>Nature/qualification</u>	<u>Intensité</u>	<u>ERC</u>	<u>Description sommaire</u>	<u>Modalité de suivi</u>	<u>Intensité</u>
Topographie	Modification du nivellement du site / indirect, permanent	Modéré	Réduction	Conception éco paysagère concertée avec les habitants et intégration des projets immobiliers au paysage	Justificatifs à fournir	Faible
Sol et sous-sol	Pression sur la ressource en matériaux / indirect, permanent	Faible	Réduction	Référentiel Écovalée Qualité – matériaux bas carbone	Suivi de l'imposition du référentiel	Négligeable
Eaux et usage	Incidences sur l'écoulement des eaux souterraines / potentiel, indirect, temporaire	Négligeable	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Négligeable
	Risque de pollution des eaux en phase chantier / potentiel, indirect, temporaire	Faible	Réduction	Charte chantier vert – organisation du chantier et de ses abords	Suivi de l'imposition de la charte ainsi que du Référentiel	Négligeable
	Imperméabilisation supplémentaire / indirect permanent	Modéré	Réduction	Référentiel Écovalée Qualité – Gestion intégrée des eaux pluviales dans le projet urbain	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible
	Pollution chronique des eaux de ruissellement / indirect, permanent	Faible	Réduction	Référentiel Écovalée Qualité – Traitement des pollutions	Suivi de l'imposition du référentiel	Négligeable
	Consommation d'eau potable / indirect, permanent	Faible	Réduction	Référentiel Écovalée Qualité – réduction des consommations avec notamment une récupération des eaux de pluie pour l'arrosage	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible
	Charge des eaux usées supplémentaires / indirect, permanent	Négligeable	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Négligeable

Enjeux	Incidences		Mesures		Effets résiduels	
	Nature/qualification	Intensité	ERC	Description sommaire	Modalité de suivi	Intensité
Risques naturels	Vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation / indirect permanent	Fort	Réduction	Contrôle des débordements dans les secteurs à aléa fort, prise en compte dans le projet urbain qui place au cœur des aménagements la gestion hydraulique	DOE conforme aux exigences de l'arrêté loi sur l'eau	Négligeable
	Vulnérabilité vis-à-vis du risque incendie et aléas induits / potentiel, indirect, permanent	Faible	Réduction	Application du PPRIF	Suivi en phase chantier avec CR	Négligeable
	Vulnérabilité vis-à-vis du risque sismique / potentiel, indirect, permanent	Modéré	Réduction	Application du Référentiel Écovaillée Qualité – prise en compte du risque sismique	Suivi de l'imposition du référentiel	Négligeable
	Vulnérabilité vis-à-vis du risques géotechnique / potentiel, indirect, permanent	Modéré	Réduction	Réalisation d'études géotechniques pour définir le projet urbain et les projets immobiliers	DOE conforme aux prescriptions géotechniques	Négligeable
Habitats et espèces	Atteintes sur les espèces / potentiel, direct, indirect, permanent, temporaire	Fort	Réduction, compensation et accompagnement	Intégration des milieux naturels pré existants, application du Référentiel Écovaillée Qualité, dossier de dérogation des espèces protégées	Suivi de l'imposition du référentiel, de l'arrêté de dérogation des espèces protégées CR de chantier	Modéré
	Atteintes sur les habitats / potentiel, direct, indirect, permanent, temporaire	Modéré	E, R, C et accompagnement	Évitement des espaces naturels, restauration des secteurs dégradés, application du Référentiel Écovaillée Qualité	Suivi de l'imposition du référentiel, de l'arrêté de dérogation des espèces protégées CR de chantier	Faible
	Perturbation de la fonctionnalité des espèces / potentiel, direct, indirect, permanent, temporaire	Modéré	Réduction et accompagnement	Application du référentiel Écovaillée Qualité, trame noire	Suivi du référentiel, de l'arrêté de dérogation des espèces protégées CR de chantier	Faible

<u>Enjeux</u>	<u>Incidences</u>		<u>Mesures</u>		<u>Effets résiduels</u>	
	<u>Nature/qualification</u>	<u>Intensité</u>	<u>ERC</u>	<u>Description sommaire</u>	<u>Modalité de suivi</u>	<u>Intensité</u>
Démographie	Accroissement de la population / indirect, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif
Logements	Accroissement de l'offre dont le logement social / direct, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif
Économie (hors agriculture)	Renforcement de la composante commerciale / indirect, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif
	Anticipation des besoins futurs à l'échelle locale / direct, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif
Agriculture	Perte d'activité agricole partielle ou complète pour 3 exploitants	Modéré	Compensation	Étude préalable agricole en cours qui évalue les impacts sur les 3 exploitations agricoles et sur la perte de l'activité économique associée, et qui définit les mesures de compensation validées par la CDPENAF	Suivi CDPENAF	Faible
	Pertes de surfaces perméables, surfaces exploitées ou en friche pouvant constituer des réservoirs de carbone, de biodiversité et d'habitats, et altération des paysages	Modéré	Réduction et compensation	Dispositif de compensation collective agricole, référentiel Écovallée Qualité	Suivi CDPENAF et de l'imposition du référentiel Écovallée Qualité	Négligeable
Organisation du territoire	Artificialisation des sols / direct, permanent	Modéré	Réduction	Application du Référentiel Écovallée Qualité, et 50% de pleine terre	Suivi de l'imposition du Référentiel	Négligeable
	Concept de dynamique urbaine au service de la qualité paysagère / direct, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif

<u>Enjeux</u>	<u>Incidences</u>		<u>Mesures</u>		<u>Effets résiduels</u>	
	<u>Nature/qualification</u>	<u>Intensité</u>	<u>ERC</u>	<u>Description sommaire</u>	<u>Modalité de suivi</u>	<u>Intensité</u>
Équipements et services publics	Augmentation des besoins en équipements scolaires / indirect, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif
	Extension des réseaux techniques / indirect, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif
Transport et déplacement	Trafic induit en phase chantier / indirect, temporaire	Modéré	Réduction	Charte chantier vert – organisation du chantier et de ses abords	Signature de la charte par les entreprises et CR de chantier	Faible
	Trafic motorisé supplémentaire dans un réseau viaire en évolution / indirect, permanent	Faible	Réduction	Mise en place de maillages piétons internes, sécurisation des voies, organisation des circulations et interface avec l'extérieur	Justificatifs à fournir et CR de chantier	Faible
	Positionnement au cœur de la stratégie de déplacement sur la rive droite du Var / indirect, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Indicateurs de suivi du PLUm	Positif
Climat	Effet d'îlot de chaleur urbain / indirect, permanent	Modéré	Évitement, Réduction	Application du Référentiel Écovaillée Qualité, conception bioclimatique du projet	Suivi de l'imposition du référentiel et de la fiche de lot	Faible
	Vulnérabilité au changement climatique / indirect, permanent	Modéré	Réduction	Application des exigences du Référentiel Écovaillée Qualité et conception bioclimatique du projet.	Suivi de l'imposition du référentiel et de la fiche de lot	Faible

<u>Enjeux</u>	<u>Incidences</u>		<u>Mesures</u>		<u>Effets résiduels</u>	
	<u>Nature/qualification</u>	<u>Intensité</u>	<u>ERC</u>	<u>Description sommaire</u>	<u>Modalité de suivi</u>	<u>Intensité</u>
Air	Émissions polluantes et nuisances en phase chantier / indirect, temporaire	Modéré	Réduction	Charte chantier vert : limiter les pollutions du milieu environnant, information et prise en compte des remarques des riverains. Référentiel Écovoallée Qualité : matériaux bas carbone	Suivi de l'imposition du référentiel et CR chantier	Faible
	Pollution induite par les flux motorisés et exposition des populations / indirect permanent	Faible	Réduction par un accompagnement	Suivi de la qualité de l'air et des GES	Indicateur de suivi du PLUM	Faible
Énergie	Consommations énergétiques / indirect, permanent	Modéré	Évitement, réduction	Conception bioclimatique du projet, application du Référentiel Écovoallée Qualité, schéma directeur énergétique, production locale d'énergie	Suivi de l'imposition du référentiel et de la fiche de lot	Faible
Ambiances sonores	Nuisances sonores et vibratoires du chantier / indirect, temporaire	Fort	Réduction et accompagnement	Application de la charte chantier vert : Limiter les pollutions du milieu environnant, information et prise en compte des remarques des riverains	Signature de la charte par les entreprises CR de chantier	Modéré
	Bruit induit par les flux motorisés et exposition des populations / indirect, permanent	Négligeable	Réduction	Respect du code de la construction	Code de la construction	Négligeable
Éclairage nocturne	Contribution à la pollution lumineuse / indirect, permanent	Modéré	Réduction	Application du Référentiel Écovoallée Qualité, respect de la trame noire	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible

<u>Enjeux</u>	<u>Incidences</u>		<u>Mesures</u>			<u>Effets résiduels</u>
	<u>Nature/qualification</u>	<u>Intensité</u>	<u>ERC</u>	<u>Description sommaire</u>	<u>Modalité de suivi</u>	
Patrimoine	Disparition sur le patrimoine vernaculaire / indirect, permanent	Modéré	Évitement, Réduction	Valorisation du patrimoine local au projet urbain, application du Référentiel Écovallée Qualité	Suivi de l'imposition du référentiel et de la fiche de lot	Faible
Paysage	Altération du paysage local / indirect, permanent	Fort	Réduction et accompagnement	Application du référentiel Écovallée Qualité et mise en place d'un espace paysager structurant qui préserve le paysage et les essences présentes	Signature de la charte par les entreprises CR de chantier	Modéré
	Mutation du paysage local	Fort	Réduction	Conception éco-paysagère concertée avec les habitants	CR d'atelier	Modéré

Annexe n°4 :

La synthèse des observations et propositions du public de la participation du public par voie électronique

4 AOUT 2023



*Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522*

Philippe LOOS



PREFET DES ALPES-MARITIMES

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

PROJET DE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « LE HAMEAU DE LA BARONNE » SUR LA COMMUNE DE LA GAUDE

1. A titre liminaire : éléments de contexte

L'opération se situe sur la commune de La Gaude (06610), entre le coteau et la plaine du Var, au nord-est de la commune sur un périmètre d'environ 15 hectares.

Les objectifs portés par l'EPA et partagés avec la Commune et les partenaires sont de :

- structure un pôle de vie autour du hameau existant ;
- développe une offre immobilière diversifiée incluant 35% de logements sociaux, des commerces et des équipements ;
- améliore les infrastructures en créant une circulation pacifiée ;
- aménage des espaces publics de qualité en offrant une large place aux piétons et modes doux ;
- valorise les espaces naturels et paysagers pour assurer un cadre de vie attractif et en harmonie avec le site.

La ZAC « Le Hameau de La Baronne » a été créée par l'arrêté préfectoral n°2022-468 le 31 mai 2022 comportant le périmètre, l'exposé des motifs de la décision et les mesures mises à la charge de l'aménageur en application de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement.

Cet arrêté fait suite à la mise en œuvre d'une procédure, comportant notamment une phase de concertation préalable. Conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, le conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine a précisé et approuvé, par délibérations n°2019-014 du 4 juillet 2019 et n°2020-025 du 17 décembre 2020, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable, modifiées eu égard à l'épidémie de la Covid-19. Sur la base de ces deux délibérations la concertation s'est déroulée du 21 octobre 2019 au 24 septembre 2021 inclus et a fait l'objet d'un bilan approuvé le 7 octobre 2021 par la délibération n°2021-013 du conseil d'administration de l'EPA.

En parallèle, cette opération étant soumise à évaluation environnementale systématique selon le tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, le projet de création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un premier avis de l'autorité environnementale le 21 juillet 2021, auquel un mémoire en réponse a été adressé. Le projet de dossier de création incluant l'étude d'impact a été transmis pour avis aux personnes publiques intéressées. La Commune a émis un avis favorable et la Métropole Nice Côte d'Azur a affirmé que le dossier n'appelait pas d'observation à ce stade.

L'ensemble de ces documents ont fait l'objet d'une mise à la disposition du public dans le cadre de la procédure de concertation préalable, puis suivie d'une procédure de participation du public par voie électronique (ci-après PPVE) conformément aux articles L. 123-2, L. 123-19, L. 123-19-1, L. 123-19-3 à L. 123-19-5, L. 123-12, R. 123-46-1 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement. La procédure s'est déroulée du 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 inclus et a fait l'objet d'une synthèse des observations et propositions du public.

Le dossier de création a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPA par la délibération n°

2021-019 en date du 17 décembre 2021. Après avis favorables de la Commune et de Métropole Nice Côte d'Azur, la création de la ZAC a été approuvée par l'arrêté préfectoral précité, validant ainsi le périmètre du projet urbain et ses grandes ambitions.

La poursuite des études a permis d'élaborer un projet de dossier de réalisation, comprenant notamment le programme des équipements publics, prévoyant un programme global de 45 600 m² de surface de plancher (SDP), comprenant 41 500 m² SDP de logements, dont 35% de logements sociaux, 1 500 m² de SDP de commerces et services de proximité, ainsi que 2 600 m² SDP d'équipements publics dont l'agrandissement de l'école de La Baronne et l'implantation d'un service communal.

L'étude d'impact a été actualisée au stade du dossier de réalisation de la ZAC en application de l'article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement dans la mesure où la réalisation du projet est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations et que les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées et appréciées avant création de la ZAC.

Le projet de dossier de réalisation comprenant notamment l'étude d'impact actualisée a fait l'objet d'un second avis de l'autorité environnementale en date du 22 décembre 2022. 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, des projets connexes et du cadre de vie pour les habitants actuels et futurs par le projet.

La Commune de La Gaude, par sa délibération n°171022-4-03 du conseil municipal du 17 octobre 2022, et par courrier du 22 novembre 2022, et la Métropole Nice Côte d'Azur, par courrier du 21 novembre 2022, n'ont émis aucune observation particulière sur le projet de dossier de réalisation comportant l'étude d'impact actualisée.

L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, de la Commune de La Gaude et de la Métropole Nice Côte d'Azur sont accessibles sur le site internet de l'EPA à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/actualites/procedure-de-realisation-de-la-zac-le-hameau-de-la-baronne>

Le projet de dossier de réalisation est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique avant son approbation, en application notamment des articles L. 122-1-1 III, L. 123-2, L. 123-19, L. 123-19-1, L. 123-19-3 à L. 123-19-5, R. 123-46-1 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement. Cette procédure doit être organisée avant l'approbation du programme des équipements publics par le Préfet. L'arrêté approuvant le programme des équipements publics de la ZAC est l'autorisation au sens du Code de l'environnement, c'est-à-dire la décision de l'autorité compétente qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet.

Par arrêté n°2022-1059 en date du 30 décembre 2022, le Préfet des Alpes-Maritimes a défini les modalités de cette procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus.

2. Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique (du 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus)

Conformément aux articles L. 123-19 et L. 123-19-1 II du Code de l'environnement, la présente synthèse fait suite à la participation du public par voie électronique qui a eu lieu du 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus relativement à la réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » sur le territoire de la commune de La Gaude.

Pour rappel, conformément à l'arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes n°2022-1059 en date du 30 décembre 2022 et à l'avis relatif à ladite procédure de participation, le dossier mis à la disposition du public était composé des pièces suivantes :

- Le dossier de création de la ZAC comprenant l'étude d'impact initiale et son résumé non technique ;

- Le projet de dossier de réalisation de la ZAC comprenant l'étude d'impact actualisée et son résumé non technique ;
- Les avis de l'autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable (Ae-IGEDD) portant sur le projet de dossier de création, et sur le projet de dossier de réalisation comprenant l'étude d'impact actualisée et son résumé non technique ;
- Les mémoires en réponse à ces avis rédigés par l'EPA ;
- Les informations sur l'absence d'observation de la part de la Métropole Nice Côte d'Azur transmis par courrier sur le projet de dossier de création et sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne », comprenant notamment son étude d'impact actualisée et son résumé non technique ;
- Les avis pris par voie de délibération et courrier de la part de la Commune de La Gaude, indiquant l'absence d'observation sur le projet de dossier de création et sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne », comprenant notamment son étude d'impact actualisée et son résumé non technique ;
- Le bilan de la concertation préalable au stade du dossier de création et ses annexes ;
- La synthèse de la participation du public par voie électronique au stade du dossier de création ainsi que le registre des observations et propositions (en annexe) ;
- L'arrêté préfectoral portant création de la ZAC, la décision de création de la ZAC, et les motifs de ladite décision ;
- Une notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique au stade du dossier de réalisation, son déroulement et les étapes qui suivent.

Ce dossier a pu être téléchargé sur le site Internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Participation-du-public-par-voie-electronique/PPVE-realisation-de-la-ZAC-le-hameau-de-la-baronne>

Et une actualité était disponible sur le site internet de l'EPA à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/>

Au cours de cette procédure, le public a pu faire part de ses observations et propositions par voie électronique à l'adresse suivante : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Le public pouvait demander la consultation papier du dossier conformément aux dispositions de l'article D. 123-46-2 du Code de l'environnement.

Toute information sur le projet pouvait être demandée auprès de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var :

- au sein de ses bureaux situés au 4^{ème} étage de l'immeuble Plaza, 455 Promenade des Anglais, 06200 Nice
- par mail : concertation@epa-plaineduvar.com
- par téléphone : 04 93 21 71 00

- **Nombre et nature des observations et propositions formulées par le public**

Dans le cadre de cette consultation, 5 observations ont été déposées par voie électronique par au moins 7 personnes différentes (certains mails sont signés de plusieurs personnes).

- **Thèmes abordés**

Les observations portent sur les thèmes suivants :

- Les interrogations sur les raisons d'un projet au hameau de La Baronne
- Les impacts du projet sur le cadre de vie et le milieu humain
- Les réseaux et équipements publics à réaliser dans le cadre du projet
- La gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation
- La biodiversité et la bonne évaluation des enjeux écologiques
- La procédure de participation du public par voie électronique

3. Synthèse des observations et propositions formulées par le public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte

Les observations et propositions formulées ont été regroupées par thèmes, et ont été résumées. Elles sont répertoriées en annexe 1. La présente synthèse comporte une réponse sur chacun des thèmes abordés dans le cadre de cette participation du public.

L'ensemble des observations et propositions envoyées ont été prises en considération. En outre, l'EPA, en tant que personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement, prend le soin de répondre individuellement à chaque participant.

Toutefois, aucune observation ou proposition n'a donné lieu à une modification du projet et de son programme des équipements publics au stade du présent dossier de réalisation.

Thème n°1 : Les interrogations sur les raisons d'un projet au hameau de La Baronne

Trois contributions ont questionné l'intervention de l'EPA sur le secteur du hameau de La Baronne et la justification de la réalisation d'un projet urbain, du fait, notamment, que le site soit considéré comme un espace rural ou naturel, accueillant un patrimoine paysager et agricole à préserver.

La délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2019-005 en date du 7 mars 2019 a permis à l'EPA de prendre l'initiative de l'opération du hameau de La Baronne à La Gaude, décidant ainsi d'engager toutes les procédures nécessaires à la création d'une zone d'aménagement concertée (ci-après ZAC) pour mener à bien la réalisation d'un projet urbain d'ensemble et cohérent sur ce secteur. La réalisation d'un projet urbain à La Baronne permet de répondre aux besoins de production de logements, dont sociaux, sur la commune de La Gaude, tout en assurant une cohérence et une prise en compte des enjeux du site.

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

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

Le PLU communal classe alors le quartier en zone urbanisable (zonage UB2) avec une constructibilité augmentée, impulsant ainsi une vraie dynamique immobilière, qui entraîne une succession de dépôts de permis de construire pour la réalisation de logements sous forme de collectifs. L'ensemble de ces permis de construire pouvaient atteindre alors jusqu'à 1000 logements dans un contexte pavillonnaire.

Ainsi, les propriétaires fonciers ont démontré par le passé leur intérêt à vendre leur propriété pour de la promotion immobilière, dans le contexte d'un secteur identifié comme stratégique et pertinent pour le développement urbain de la commune. Tenant compte de cette dynamique dès l'origine du projet, la ZAC Le Hameau de La Baronne a été voulue à maîtrise foncière partielle, ou « à participation » : il est proposé aux propriétaires au sein de la ZAC de céder leur foncier en direct à des promoteurs immobiliers, dans le respect des règles définies par l'EPA, conformément au plan guide du maître d'œuvre urbain de la ZAC.

Certains des propriétaires fonciers qui sont des exploitants agricoles, ont confirmé leur volonté de vendre tout ou partie de leurs terrains, et ont engagé des démarches pour ce faire, programmant volontairement la fin des pratiques sur ceux-ci. En conséquence, le projet fait l'objet d'une étude préalable agricole pour compenser la perte économique directe ou indirecte qu'engendre l'arrêt ou le déménagement de ces trois exploitations. Cette compensation se fera via le financement d'actions en faveur de projets collectifs agricoles sur le territoire. Cette étude est soumise à l'instruction de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) afin de valider les actions portées par l'EPA pour la compensation de la perte de ces activités agricoles.

Ainsi, l'outil de la ZAC est le moyen le plus pertinent pour accompagner une urbanisation d'ores et déjà autorisée sur ce secteur par les documents d'urbanisme, et pour assurer la réalisation d'un projet d'ensemble qui anticipe tous les besoins futurs induits par un programme global de logements.

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

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où la ZAC répond à un besoin évident de création de logements sur la commune, dont sociaux, et que le site du hameau avait été identifié pour cela dans les précédents documents d'urbanisme.

Thème n°2 : Les impacts du projet sur le cadre de vie et le milieu humain

Quatre contributions portent des interrogations sur les impacts du projet du hameau de La Baronne sur le milieu humain et le cadre de vie, au regard notamment de la densité envisagée, des hauteurs des bâtiments, du bruit et de la qualité de l'air.

- La densité proposée au projet urbain et les hauteurs des futurs bâtiments

Trois observations interrogent le nombre de logements prévus sur la ZAC. La considération de ce nombre n'est toutefois pas la même en fonction des observations. Le nombre de logements prévisionnels indiqués au dossier est jugé, d'une part, trop important au regard du contexte local, et d'autre part pas suffisant et pas assez dense au regard du site. En complément, une observation interroge les hauteurs des futurs bâtiments et les impacts associés pour les maisons existantes.

Trois études pré-opérationnelles lancées entre 2015 et 2018, ont permis d'envisager plusieurs scénarios de constructibilité, notamment celui prévoyant la création de 1000 logements sur un secteur incluant le hameau de La Baronne et celui de Sainte-Pétronille à Saint-Laurent-du-Var. Suite au souhait de la Commune de Saint-Laurent-du-Var d'opter plutôt pour une convention de PUP, les discussions entre l'EPA et la Commune de La Gaude autour d'un projet exclusivement sur La Baronne ont conduit à un programme réduit à environ 570 logements, adapté au contexte existant.

La programmation de logements de la ZAC Le Hameau de La Baronne a été étudiée en prenant en considération plusieurs volets.

D'une part, la réalisation de ce programme permet de contribuer aux besoins de production de logements notamment sociaux sur la commune de La Gaude, actuellement carencée au titre de la loi SRU. En effet, le Plan Local de l'Habitat 2017-2022 fait état en 2015 d'un manque de 600

logements sociaux sur la commune. En conséquence, le PLUm impose dans les programmes de logements d'au moins 750 m² de surface de plancher (ci-après SDP), un minimum de 30% de locatif social. Le programme de la ZAC, qui ajoute à cet objectif 5% supplémentaires soit en locatif social soit en accession sociale, permet de contribuer aux objectifs d'environ 200 logements, et ce en maintenant un contexte de mixité sociale, qui correspond également aux principes de la loi SRU.

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

Le nombre de logements et la densité proposée au projet urbain du hameau de La Baronne est également issu des échanges réalisés dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC. A la suite des différents événements (réunions publiques, marche exploratoire, ateliers...) et des outils de participation mis en place du public, il est ressorti de cette procédure la volonté d'un projet cohérent avec le tissu existant, présentant des hauteurs bâties maîtrisées afin de concilier au mieux le nombre de logements et la préservation de l'identité du site. Eu égard à ces conclusions, la densité de la ZAC est cohérente avec celle des lotissements existants dans le hameau de La Baronne, à savoir 41 logements à l'hectare.

Le projet du hameau de La Baronne permet ainsi de proposer une urbanisation qui assure une continuité avec le hameau existant et une préservation du paysage.

Cette densité sera déclinée en formes urbaines variées : allant des petits collectifs aux maisons groupées, d'une hauteur moyenne de R+2 avec ponctuellement du R+1 et du R+2+attique, et ce à des emplacements qui le justifient. En effet, les formes urbaines ont vocation à tenir compte de l'intégration dans le paysage et la pente, et de la cohérence avec le hameau existant. Les projets immobiliers devront ainsi respecter des principes constructifs et d'aménagement définis avec l'EPA, dans le respect de son cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (ci-après CPAUPE). Ces prescriptions permettent d'assurer des densités et hauteurs maximales des futures constructions en cohérence avec l'objectif d'intégration paysagère et d'adaptation en fonction de la pente. Le CPAUPE est complété par une fiche de lot qui décline à une échelle plus fine les prescriptions appliquées à la parcelle, en tenant compte du contexte immédiat, notamment de la cohabitation avec les maisons existantes : entre autres, traitement des covisibilités, orientation et hauteur des bâtiments adaptées au voisinage, intégration de bandes paysagères comme filtre végétal.

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

- Le bruit et la qualité de l'air

Deux observations interrogent l'évaluation des impacts liés au trafic, notamment sur l'ambiance sonore et sur la qualité de l'air.

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

L'étude d'impact actualisée a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du Conseil Général

de l'Environnement et du Développement Durable (Ae-CGEDD), auquel un mémoire de réponse a été adressé et fourni à la PPVE.

L'étude d'impact actualisée conclut que les impacts de la ZAC Le Hameau de La Baronne sur la pollution de l'air ou l'ambiance sonore sont considérés comme faibles et ne générant pas de mesures spécifiques au regard de la réglementation.

Les études montrent que les impacts acoustiques et sur la qualité de l'air dans le secteur sont directement liés au trafic routier. Ainsi, comme tout projet d'aménagement urbain, la ZAC Le Hameau de La Baronne est de nature à engendrer des déplacements supplémentaires notamment motorisés. Pour évaluer cet impact, les trafics routiers ont été comparés à l'horizon 2035 en situation sans ZAC et avec ZAC. L'étude de trafic réalisée permet de montrer que la ZAC pourrait engendrer un trafic supplémentaire de l'ordre de 1 330 véhicules/jour sur la base d'un programme volontairement maximisé de 800 futurs logements, alors que le programme de construction a finalement été établi à environ 570 logements. Cette évaluation du trafic prend d'ailleurs comme hypothèse la réalisation d'un échangeur routier connecté à la RM2209, selon une implantation prévisionnelle au sud du terrain envisagé pour le MIN.

Concernant les études air et santé, une mise à jour est fournie dans l'étude d'impact actualisée et spécifiée en annexe 5 de cette dernière. Le projet induit une hausse globale des émissions polluantes (tous polluants confondus) de l'ordre de 2% à 8% sur l'ensemble du domaine d'étude. Par ailleurs, après réalisation de la ZAC, les Excès de Risques Individuels (à savoir la probabilité supplémentaire qu'un individu développe un effet associé à une pollution, par comparaison à un sujet non exposé) sont inférieurs à 10^{-5} et ce tous polluants confondus. Dans ce cas, les risques sont considérés comme non préoccupants, et ne nécessitent pas de mesures particulières. Il est à souligner que l'étude indique que la qualité de l'air actuelle dans le secteur, sans ZAC, est déjà qualifiée en niveau moyen. De ce fait « *le projet ne conduit pas à passer d'une situation dite sans risque à une situation dite à risque* » (page 281 de l'étude d'impact actualisée).

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

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

- Le changement du cadre de vie

Trois observations formulent des inquiétudes vis-à-vis du changement du cadre de vie pour les riverains actuels avec l'arrivée de nouveaux habitants, et la crainte que le quartier soit uniquement une zone dortoir.

En proposant la réalisation d'espaces publics structurants et de qualité (des placettes, des cheminements doux, un grand parc paysager), le développement de nouveaux équipements publics (agrandissement de l'école, service communal), et l'implantation de commerces et services de

proximité qui font aujourd'hui défaut, le projet urbain a vocation à structurer le quartier existant par des aménagements qui s'adresseront à terme à tous les habitants, qu'ils soient actuels ou futurs.

Avec l'arrivée des futurs logements, et compte tenu des évolutions du trafic à venir dans le quartier, les voies existantes seront améliorées et sécurisées (création de trottoirs, passage en sens unique), la vitesse limitée et un maillage de cheminements sera créé pour favoriser les déplacements doux internes au quartier. Ces interventions sont indispensables avec l'arrivée de nouveaux habitants, elles contribuent à mieux organiser les futures constructions et bénéficieront à tous les usagers à terme.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où le projet urbain a fait l'objet d'une étude environnementale permettant d'évaluer les impacts et d'y répondre par des mesures concrètes. A ce titre, l'amélioration du cadre de vie est un enjeu fort porté par le projet, que ce soit à travers une conception urbaine harmonieuse qui s'insère dans un site existant, le choix de la programmation et des formes bâties en cohérence avec le hameau et le paysage.

Thème n°3 : Les réseaux et équipements publics à réaliser dans le cadre du projet

Trois contributions évoquent une crainte quant à la capacité des réseaux existants à accueillir le futur projet du hameau de La Baronne au regard des problématiques existantes.

- L'approvisionnement en eau potable

Trois observations soulignent les problématiques de desserte en eau potable rencontrées aujourd'hui dans le quartier et interrogent l'approvisionnement des futurs logements, et les potentiels impacts sur leur distribution actuelle.

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

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

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

Compte tenu de ces éléments, REA s'engage à assurer une desserte suffisante pour la ZAC, tout en sécurisant l'approvisionnement vis-à-vis de l'épisode exceptionnel de sécheresse de 2022 qui est actuellement étudié. Plus largement, grâce à la requalification du réseau actuel, l'ensemble du

secteur profitera d'un accès à la ressource suffisant pour répondre aux besoins futurs, sans générer d'impact sur le débit des logements existants.

- Le réseau d'assainissement et la gestion des eaux usées

Une observation interroge sur la gestion des eaux usées induites par la réalisation de logements supplémentaires et sur la capacité des infrastructures existantes (réseau primaire et station d'épuration).

Le programme des équipements publics (ci-après PEP) de la ZAC définit le maillage des futurs réseaux nécessaires à l'arrivée des nouvelles constructions afin d'assurer leur viabilisation. Un nouveau réseau secondaire spécifique d'assainissement sera réalisé par l'EPA dans le cadre de son programme des équipements publics. Il a été dimensionné au regard du programme de construction de la ZAC, et sera raccordé au réseau primaire le long de la RM2209.

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

- Les infrastructures de voirie et les stationnements

Une observation souligne le risque d'une insuffisance des réseaux viaires actuels et des stationnements existants pour assurer l'arrivée des nouveaux habitants.

Dans le cadre de l'étude d'impact actualisée de la ZAC, des études de circulation ont été menées à l'échelle du quartier et à une échelle plus large afin de s'assurer de la bonne intégration du projet et du trafic supplémentaire induit, dans le contexte existant. L'étude de trafic permet de montrer que la ZAC Le Hameau de La Baronne pourrait engendrer un trafic supplémentaire de l'ordre de 1300 véhicules/jour à l'horizon 2035.

Un nouveau barreau routier financé en partie par la ZAC permettra de dévier le trafic du cœur du hameau en assurant une nouvelle connexion en amont entre le chemin Marcellin Allo des coteaux et la RM2209, à proximité du futur point d'échange. En complément, la réalisation de points d'échange le long de la RM6202bis en rive droite de la plaine du Var a vocation à désengorger le trafic projeté sur la RM2209 (dite route de La Baronne) et d'améliorer la situation initiale. Un point d'échange est prévu sur le secteur de La Baronne, permettant un accès direct à la voie rapide, et fait l'objet d'études en cours par la Métropole. La Métropole lancera la phase de concertation au premier semestre 2023.

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

Les stationnements des futurs logements (habitants et visiteurs) seront intégrés dans les programmes immobiliers en partie privée, dans le respect du règlement du PLUm.

- L'indépendance de la ZAC et de la future plateforme agroalimentaire

Une observation interroge sur les incertitudes liées au projet du MIN et les conséquences pour la ZAC au regard de la mutualisation de certains réseaux.

Le report ou la non réalisation du projet de MIN à La Baronne à La Gaude ne remet pas en cause l'aménagement de la ZAC Le Hameau de La Baronne.

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

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

La réalisation de la ZAC n'est pas dépendante de la réalisation du MIN et inversement, ce qui justifie de ne pas les considérer comme un seul projet et de réaliser des études distinctes. L'évaluation à une échelle plus large des effets cumulés de ces projets, et des autres projets en cours sur le territoire, est réalisée dans le chapitre dédié aux effets cumulés de l'étude d'impact.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où le programme des équipements publics de la ZAC Le Hameau de La Baronne prévoit les aménagements nécessaires en infrastructures de voirie et de réseaux, afin de répondre aux besoins des futurs logements et d'anticiper les impacts induits par la ZAC. De plus, les futurs ouvrages et leur raccordement aux voiries et réseaux actuels sont étudiés avec les entités concernées, et ce en vue d'une bonne intégration à leur patrimoine.

Thème n°4 : La gestion des eaux pluviales et le risque inondation

Deux contributions évoquent une crainte quant à la gestion du risque inondation dans le cadre du projet urbain.

- La réalisation d'un projet urbain sur un secteur soumis aux inondations

Deux observations interrogent la prise en compte du risque inondation dans le projet.

Le projet d'aménagement du hameau de La Baronne a été étudié en prenant en compte l'ensemble des risques auquel le site est soumis au titre de la réglementation en vigueur.

Vis-à-vis du risque issu d'un débordement du Var, le hameau de La Baronne est en dehors de tout zonage d'aléa du Plan de Prévention du Risque Inondation (ci-après PPRI), et par conséquent n'est donc pas soumis aux prescriptions réglementaires du PPRI.

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

Concrètement, le schéma hydraulique de la ZAC porte sur la création d'un maillage de rigoles et de noues qui favorisent l'infiltration, lorsque le sol le permet, et assurent la régulation et l'acheminement des eaux de pluie au plus près des exutoires. Des prescriptions seront également formulées sur les lots en construction permettront ainsi de mettre en place des systèmes de rétention (et d'infiltration si possible) plus efficaces, capables de mieux gérer les écoulements en amont.

Ces actions et ce schéma hydraulique permettent de garantir la non-aggravation du risque pour le futur quartier.

En application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement, le projet du hameau est soumis au régime de l'autorisation et doit proposer un dossier dit « loi sur l'eau » (ci-après DLE). Celui-ci permet de rappeler le diagnostic, les différents aléas et risques d'inondation sur le site et d'identifier et justifier le schéma hydraulique de la ZAC retenu au regard de la réglementation en vigueur. Ce dossier a été joint à la demande d'autorisation environnementale (ci-après DAEU) comprenant également un volet sur la biodiversité, et dont l'instruction est actuellement en cours et qui fera l'objet d'une phase de concertation du public.

- L'intégration du DICRIM au dossier

Une observation s'interroge sur l'intégration du DICRIM révisé au dossier mis à disposition du public.

Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (ci-après DICRIM) a pour objectif la diffusion d'informations sur les risques majeurs et la conduite à adopter pour réduire leurs conséquences. C'est un document d'information non prescriptif réglementaire. C'est le plan de prévention du risque inondation (PPRI), document réglementaire élaboré par les services de l'État, qui délimite les zones soumises au risque inondation et détermine des zones inconstructibles (zones rouges) et constructibles sous conditions (zones bleues). Le zonage et le règlement du PPRI sont annexés au PLUm comme servitude d'utilité publique, opposable aux autorisations de construire. Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est ainsi le document réglementaire de référence pour la maîtrise de l'urbanisation au regard du risque d'inondation. Le périmètre du projet n'est pas inclus dans les zones déterminées par le PPRI comme soumises au risque inondation.

En tout état de cause, il faut se référer à la collectivité concernée pour la communication du DICRIM au public.

Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où ces préoccupations ont déjà été prises en compte dans l'évaluation et la conception du projet urbain de la ZAC Le Hameau de La Baronne. En effet, un diagnostic des risques, dont le risque inondation a bien été établi, et le projet a été défini selon un schéma hydraulique qui respecte la réglementation en vigueur et protège même d'ailleurs au-delà.

Thème n°5 : La biodiversité et la bonne évaluation des enjeux écologiques

Deux contributions évoquent les enjeux écologiques identifiés dans le diagnostic écologique annexé à l'étude d'impact actualisée et interrogent sur les niveaux d'enjeux concernant certaines espèces, sur l'application de certaines mesures, sur les effets résiduels obligeant à des mesures compensatoires, et sur les parcelles de compensation identifiées dans le dossier.

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

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

Un travail itératif avec les écologues et la maîtrise d'œuvre de la ZAC a permis de s'appuyer sur le diagnostic et l'évaluation des impacts du projet pour proposer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation inscrites au plus tôt dans la conception urbaine. Ces données sont accessibles dans le dossier d'étude d'impact.

Concernant les niveaux d'enjeux des différentes espèces sur le site de la ZAC, le diagnostic écologique conclut que :

- Concernant les reptiles, seul le seps trié revêt un enjeu fort. Les autres espèces ont localement un enjeu modéré à très faible ;
- Concernant les oiseaux et l'avifaune, les enjeux sont globalement modérés sur la zone d'emprise du projet bien ;
- Concernant les chiroptères, les inventaires de 2019 ont permis de mettre en évidence la présence de plusieurs espèces. Toutefois, au regard des inventaires complémentaires et du contexte urbain du site qui offre peu de zones propices à la chasse, seul le petit rhinolophe est constaté avec un enjeu fort sur le site. Le diagnostic écologique conclut également sur le fait que le secteur peut être une zone préférentielle de déplacement ;
- Concernant la flore, les enjeux locaux sont réduits.

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

S'agissant plus particulièrement du Lézard ocellé, les études conduites permettent bien de conclure que cette espèce n'est plus présente sur la zone d'étude et donc sur le site d'emprise du projet. Les habitats naturels et semi-naturels, contraints par ailleurs par le contexte du site (isolement, perturbations), sont évalués comme n'étant plus favorables à l'espèce, et les ruptures de fonctionnalité avec des milieux plus favorables à l'extérieur de la zone d'étude, ne permettent pas d'augmenter les potentialités de présence. Ainsi, l'absence de projet ne rendrait pas le site plus favorable à cette espèce. Aussi, malgré un enjeu évalué comme très fort à l'échelle de la plaine du Var, l'écologue considère l'enjeu comme faible à l'échelle de la zone d'étude.

Les impacts du projet au regard de ces enjeux identifiés pour les différentes espèces nécessitent la mise en place de mesures d'évitement, et/ou de réduction, et/ou d'accompagnement, voire de compensation. Ce sont les mesures dites « ERC », qui sont mentionnées dans l'étude d'impact

actualisée. Ces mesures sont proposées par les écologues, ce qui permet de garantir leur efficacité vis-à-vis des enjeux identifiés. Tout au long de la conception du projet d'aménagement, des échanges entre les écologues et la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC ont permis d'intégrer ces mesures dans la définition des aménagements de la ZAC, ainsi que dans le cahier des prescriptions aux projets immobiliers.

La recherche prioritaire de mesures d'évitement et de réduction n'a pas permis d'éliminer toutes les incidences, on parle alors d'impacts résiduels. Des mesures de compensation sont alors proposées, en conformité avec le déroulement de la séquence ERC. Le recours à des mesures de compensation permet dans le cas du projet du Hameau de mener des mesures en faveur de la biodiversité plus viables, permettant de développer des espaces favorables à la biodiversité sur des parcelles dédiées et à distance des habitations.

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

Cette observation n'implique pas de modification du projet dans la mesure où ces préoccupations ont déjà été prises en compte dans l'évaluation des enjeux écologiques.

Thème n°6 : La procédure d'évaluation environnementale et la procédure de la participation du public par voie électronique

Une contribution a questionné la procédure de la participation du public par voie électronique, qui lui semble peu accessible et furtive au regard de son aspect dématérialisé.

La procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) est une procédure juridique qui fait suite à l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC Le Hameau de La Baronne et au projet de dossier de réalisation de celle-ci.

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

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

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

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

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

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

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

Cette observation n'implique pas de modification du projet dans la mesure où le cadre légal et réglementaire de la participation du public par voie électronique a été parfaitement respecté et les modalités mises en place ont permis une réelle participation du public au regard du nombre d'observations formulées.

Pièce-jointe :

- Registre des observations et propositions.

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

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

04 AOUT 2005

*Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522*



Philippe LOOS

----- Message transféré -----

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

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

De : >

Répondre à :

Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Copie à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recevez ; mesdames, messieurs nos respectueuses salutations ;

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

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

A l'attention de [REDACTED]

Nice,

Le 08 JUIN 2023

[REDACTED]

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

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

1. Concernant le respect de la procédure réglementaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Concernant la densité et le respect de la ruralité

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

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

D'une part, la réalisation de ce programme permet de contribuer aux besoins de production de logements notamment sociaux sur la commune de La Gaude, actuellement carencée au titre de la loi SRU. En effet, le Plan Local de l'Habitat 2017-2022 fait état en 2015 d'un manque de 600 logements sociaux sur la commune. En conséquence, le PLUm impose dans les programmes de logements d'au moins 750 m² de surface de plancher (ci-après SDP), un minimum de 30 % de locatif social. Le programme de la ZAC, qui ajoute à cet objectif 5 % supplémentaires soit en locatif social soit en accession sociale, permet de contribuer aux objectifs d'environ 200 logements, et ce en maintenant un contexte de mixité sociale, qui correspond également aux principes de la loi SRU.

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

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

3. Concernant les infrastructures de voirie et les stationnements

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

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

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

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

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

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

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

4. Concernant les usages agricoles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Concernant les risques d'inondations

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

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

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

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

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

7. Concernant les corridors écologiques

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

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

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

Par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,



Damien TEICHNER

----- Message transféré -----

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

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

De : [REDACTED]

Répondre à [REDACTED]

Pour : DDTM /Participation du Public /ZAC e La BARONNE <ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr>

Copie à : [REDACTED]



L'assiette du projet est soumise aux inondations torrentielles.

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

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

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

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

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

BIODIVERSITE -La zone est particulièrement riche :

- pas moins de 8 espèces d'oiseaux et de reptiles font l'objet d'un Plan National d'Actions (PNA).
- Quant aux chiroptères, elles sont elles aussi toutes protégées par un PNA.
- Le lézard ocellé est également couvert par un PNA. Sa présence est "faiblement possible, bien qu'un individu ait été contacté en 2017 à 400 m du site, au niveau de la déchetterie de La Gaude, mais non localisé sur la carte des Données d'observation pour les reptiles. Or, le lézard ocellé fait l'objet d'un Plan National d'Actions et le projet se trouve dans son aire de répartition ; aussi le niveau d'enjeu de cette espèce doit être relevé. " (page 11 de l'Avis de la MRAe n`2022 - 92 du 22 décembre 2022).

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

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

-Perte des fonctionnalités écologiques.

Le projet a des impacts très importants sur la biodiversité.

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

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

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

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

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

La Gaude le 22 février 2023.



A l'attention de l'association [REDACTED]

Nice,

Le 08 JUIN 2023

[REDACTED]

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

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

1. A propos du risque inondation

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

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

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

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

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

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

2. Alimentation en eau potable

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

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

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

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

3. Concernant la programmation du projet

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

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

Le programme prévoit 41 500 m² de surface de plancher (ci-après SDP) pour le développement de logements, et 1 500 m² de SDP sont consacrés à fournir aux habitants des services de proximité et commerces afin d'animer le hameau et répondre aux besoins induits par l'arrivée de nouveaux usagers. Par ailleurs, 2 600 m² de SDP sont consacrés à l'implantation d'équipements publics, dont l'agrandissement de l'école maternelle.

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

4. Concernant les réseaux et leur mutualisation avec le MIN

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

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

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

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

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

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

5. Concernant la consommation d'espaces agricoles

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

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

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

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

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

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

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

6. Concernant la biodiversité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,

Damien TEICHNER

----- Message transféré -----

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

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

De : >

Répondre à

Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

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

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

En effet, 560 logements multiplié par 2 (pas besoin d'être un génie et d'avoir une calculatrice pour cela), soit 1 120 véhicules, voire 1 400 si l'on ajoute plus de 2 véhicules par logement pour 1/4,

comment ce nombre supplémentaire de véhicules qui va graviter autour de chez nous au va faire baisser l'impact de la pollution de l'air ???

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

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

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

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

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

Vous en souhaitant bonne réception,
Sincères salutations.

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

Nice,

Le 08 JUIN 2023

[REDACTED]

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

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

1. Le bruit et la qualité de l'air

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par déléation,
Le Directeur Général Adjoint,



Damien TEICHNER

Caroline Daumin

De:

Envoyé:

À:

Objet:

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

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

A l'attention de [REDACTED]

Nice,

Le 08 JUIN 2023

[REDACTED]

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

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

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

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

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

La ZAC Le Hameau de La Baronne a vocation à répondre à un besoin de production de logements, notamment des logements sociaux, sur la commune de La Gaude. En effet, la commune est actuellement carencée au titre de la loi SRU. Le Plan Local de l'Habitat 2017-2022 fait état en 2015 d'un manque de 600 logements sociaux sur la commune. En conséquence, le PLUm impose dans les programmes de logements d'au moins 750 m² de surface de plancher (ci-après SDP), un minimum de 30 % de locatif social. Le programme de la ZAC, qui ajoute à cet objectif 5 % supplémentaires soit en locatif social soit en accession sociale, permet de contribuer aux objectifs d'environ 200 logements, et ce en maintenant un contexte de mixité sociale, qui correspond également aux principes de la loi SRU.

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

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

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

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

Par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,



Damien TEICHNER

----- Message transféré -----

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

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

De : >

Répondre à

Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

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

Merci de prendre en considération mon avis !

[Redacted signature]

A l'attention de [REDACTED]

Nice,

Le 08 JUIN 2023

[REDACTED]

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

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

1. Le bruit et la qualité de l'air

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,

Damien TEICHNER

S O M M A I R E

D.D.I.....	2
D.D.T.M.....	2
Service Appui Territoires.....	2
AP 2023.598 ZAC Le Hameau de la Baronne.....	2
Annexe 1.1 Rapport de presentation.....	8
Annexe 1.2 Programme equipements publics.....	37
Annexe 1.3 Programme global constructions.....	60
Annexe 1.4 Modalites previsionn.financement.....	64
Annexe 2 Motifs decision.....	68
Annexe 3 Mesures charge amenegeur.....	83
Annexe 4 synthese observ.participation public.....	91
Annexe 4.1 synthese PPVE dossier realisation.....	106

Index Alphabétique

AP 2023.598 ZAC Le Hameau de la Baronne.....	2
Annexe 1.1 Rapport de presentation.....	8
Annexe 1.2 Programme equipements publics.....	37
Annexe 1.3 Programme global constructions.....	60
Annexe 1.4 Modalites previsionn.financement.....	64
Annexe 2 Motifs decision.....	68
Annexe 3 Mesures charge amenegeur.....	83
Annexe 4 synthese observ.participation public.....	91
Annexe 4.1 synthese PPVE dossier realisation.....	106
D.D.T.M.....	2
D.D.I.....	2