

PIECE D

PROPRIETE DU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Sommaire Pièce D

1	ATTESTATION DE PROPRIETE DES TERRAINS.....	3
1.1	ARRETE PREFECTORAL DE CREATION DE LA ZAC LE HAMEAUX DE LA BARONNE	3
1.2	LISTE DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES PAR LE PROJET	3
1.3	ELEMENTS D'ORGANISATION DU PROJET DE LA ZAC LE HAMEAUX DE LA BARONNE	5
2	ANNEXES	7
2.1	ARRETE PREFECTORAL N° 2022-468 : ZAC LE HAMEAUX DE LA BARONNE	7

Table des figures

Figure 1.	Périmètre et localisation des 17 lots privés aménagés dans la ZAC Le Hameau de La Baronne.....	5
Figure 2.	Secteurs de la ZAC Le Hameau de La Baronne réalisés par l'EPA Nice Ecovallée, la Métropole et les promoteurs	6

Table des tableaux

Tableau 1.	Liste des parcelles cadastrales concernées par le projet de la ZAC Le Hameau de La Baronne	3
Tableau 2.	Découpage prévisionnel en 17 lots privés ménagés au sein de la ZAC Le Hameau de La Baronne	5

1 ATTESTATION DE PROPRIETE DES TERRAINS

1.1 ARRETE PREFECTORAL DE CREATION DE LA ZAC LE HAMEAUX DE LA BARONNE

L'arrêté préfectoral N°2022-468 du 31 mai 2022 atteste que L'EPA Nice Ecovallée dispose du droit de réaliser le projet de la ZAC Le Hameau de La Baronne.

L'arrêté préfectoral est annexé à la présente pièce.

1.2 LISTE DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES PAR LE PROJET

Le tableau ci-après présente les parcelles cadastrales concernées par le projet de la ZAC Le Hameau de La Baronne avec leurs surfaces respectives.

Tableau 1. Liste des parcelles cadastrales concernées par le projet de la ZAC Le Hameau de La Baronne

Numéro de parcelle	Surface totale (m²) dans la ZAC	Surface géographique des parcelles (m²)
AK0007	2758,620	9694,08
AK0009	517,532	4512,5
AK0010	2201,730	2201,73
AK0011	13,978	13,978
AK0012	410,440	410,44
AK0013	2159,809	3606,27
AK0026	229,893	230,55
AK0029	284,609	284,609
AK0030	5664,947	5767,7
AK0033	1939,354	1939,354
AK0036	999,435	2307,97
AK0038	846,369	846,369
AK0039	32,599	32,599
AK0040	845,349	845,349
AK0041	4113,906	4113,906
AK0042	5013,492	6126,33
AK0051	1034,804	1034,804
AK0052	2148,438	2148,438
AK0053	1555,013	1555,013
AK0054	958,326	958,326
AK0055	126,131	126,131
AK0056	188,737	188,737
AK0064	346,178	346,178
AL0017	2069,249	2069,249
AL0018	2013,141	2013,141
AL0020	275,146	275,146
AL0023	387,855	387,855
AL0024	2628,799	2628,799

Numéro de parcelle	Surface totale (m²) dans la ZAC	Surface géographique des parcelles (m²)
AL0025	383,262	383,262
AL0026	1006,132	1006,132
AL0027	137,189	137,189
AL0028	398,235	398,235
AL0029	6887,695	6887,695
AL0030	74,265	74,265
AL0033	3231,088	3231,088
AL0036	4674,048	4674,048
AL0037	1363,162	1363,162
AL0059	136,485	136,485
AL0060	71,937	71,937
AL0061	33,147	33,147
AL0062	170,346	170,346
AL0063	212,963	212,963
AL0064	117,233	117,233
AL0065	685,486	685,486
AL0066	8,687	8,687
AL0067	1466,734	1466,734
AL0068	1525,804	1533
AL0118	548,561	3551,38
AL0119	3079,894	3080,9
AL0120	1329,289	1329,289
AL0121	2257,484	2258,65
AL0123	110,808	110,808
AL0124	1857,085	1857,085
AL0132	862,470	6227,07
AL0163	453,564	453,564
AL0165	97,179	97,179
AL0166	3020,052	3020,052
AL0167	1222,860	1222,86
AL0168	870,426	870,426
AL0169	861,765	861,765
AL0171	4060,918	4060,918
AL0176	6946,585	6946,585
AL0177	109,820	109,82
AL0178	31,175	31,175
AL0181	71,165	71,165
AL0182	574,774	574,774
AL0183	1022,308	1022,308
AL0184	121,294	121,294
AL0185	1765,843	1765,843
AL0186	270,961	270,961
AL0188	294,642	294,642
AL0189	2290,762	2290,762
AL0190	937,392	937,392
AL0191	614,751	614,751
AL0192	1495,430	1495,43
AL0195	953,240	953,24
AL0196	1147,486	1147,486
AL0197	837,545	837,545
AL0198	2701,930	2701,93
AL0208	408,713	408,713
AL0209	796,661	796,661

Numéro de parcelle	Surface totale (m ²) dans la ZAC	Surface géographique des parcelles (m ²)
AL0210	989,604	989,604
AL0211	1989,259	1989,259
AL0212	2387,687	2387,687
AL0213	996,134	996,134
AL0214	1026,342	1026,342
AL0215	526,599	526,599
AL0228	328,665	328,665
AL0229	271,303	271,303
AL0236	7998,047	7998,047
AL0237	1267,725	1267,725
AL0238	13994,962	13994,962
AM0066	2336,038	2336,038
AM0083	1255,423	1255,423
Surface non cadastrée (domaine public)	non calculée	
TOTAL	143 740,40	167 018,86

1.3 ÉLÉMENTS D'ORGANISATION DU PROJET DE LA ZAC LE HAMEAUX DE LA BARONNE

Dans le cadre de ce projet, l'EPA Nice – Ecovallée intervient en partenariat avec les collectivités, pour proposer un nouveau "mode d'aménager les coteaux" avec des opérations d'ensemble mixtes, ayant pour ambition d'être exemplaires notamment d'un point de vue paysager et participer à la production de logements sociaux sur des territoires carencés. Le programme prévisionnel de la ZAC Le Hameau de La Baronne au stade du dossier de création prévoit sur environ 15 ha :

- 45 600 m² de surface de plancher totale sur l'ensemble de la ZAC Le Hameau de La Baronne répartie en :
 - 41 500 m² dont 35% de logements sociaux ;
 - Environ 1 500 m² de commerces et services de proximité ;
- 2 500 m² pour l'agrandissement du groupe scolaire ;
- 100 m² pour un équipement public.

En parallèle, ces aménagements seront accompagnés de :

- Développement d'infrastructures pour favoriser la circulation ;
- L'aménagement d'espaces publics de qualité dans lesquels les modes doux et piétons seront favorisés ;
- La valorisation des espaces naturels et paysagers avec des espaces publics végétalisés.

La carte présentée ci-après présente les nouveaux aménagements dans le domaine privé divisés en 17 lots ainsi que les secteurs publics portés par l'EPA Nice Ecovallée (violet) dans le périmètre de la ZAC Le Hameau de La Baronne

Les nouveaux aménagements dans le domaine privé sont divisés en 17 lots présentés dans le tableau ci-après et la figure à droite.

Secteurs	Lots	Surface plancher global lot (en m ² arrondis)	Surface de plancher logement (en m ² arrondis)	Surface de plancher commerces (en m ²)	Surface de plancher équipement (en m ²)	Nombre de logement (72m ² SPC moyen)
Secteur entrée de ville	1 ; 2 ; 4	6 650	5 050	1 500	100	70
Ecole	3	2 500	-	-	2 500	-
Cœur de quartier - sud	17 ; 16	11 600	11 600	-	-	161
Cœur de quartier - nord	14 ; 15 ; 5 ; 6	10 450	10 450	-	-	145
Maoupas	11 ; 12 ; 13	6 250	6 250	-	-	87
Coteaux	7 ; 8 ; 9 ; 10	8 150	8 150	-	-	113
TOTAL		45 600	41 500	1 500	2 600	576

Tableau 2. Découpage prévisionnel en 17 lots privés aménagés au sein de la ZAC Le Hameau de La Baronne

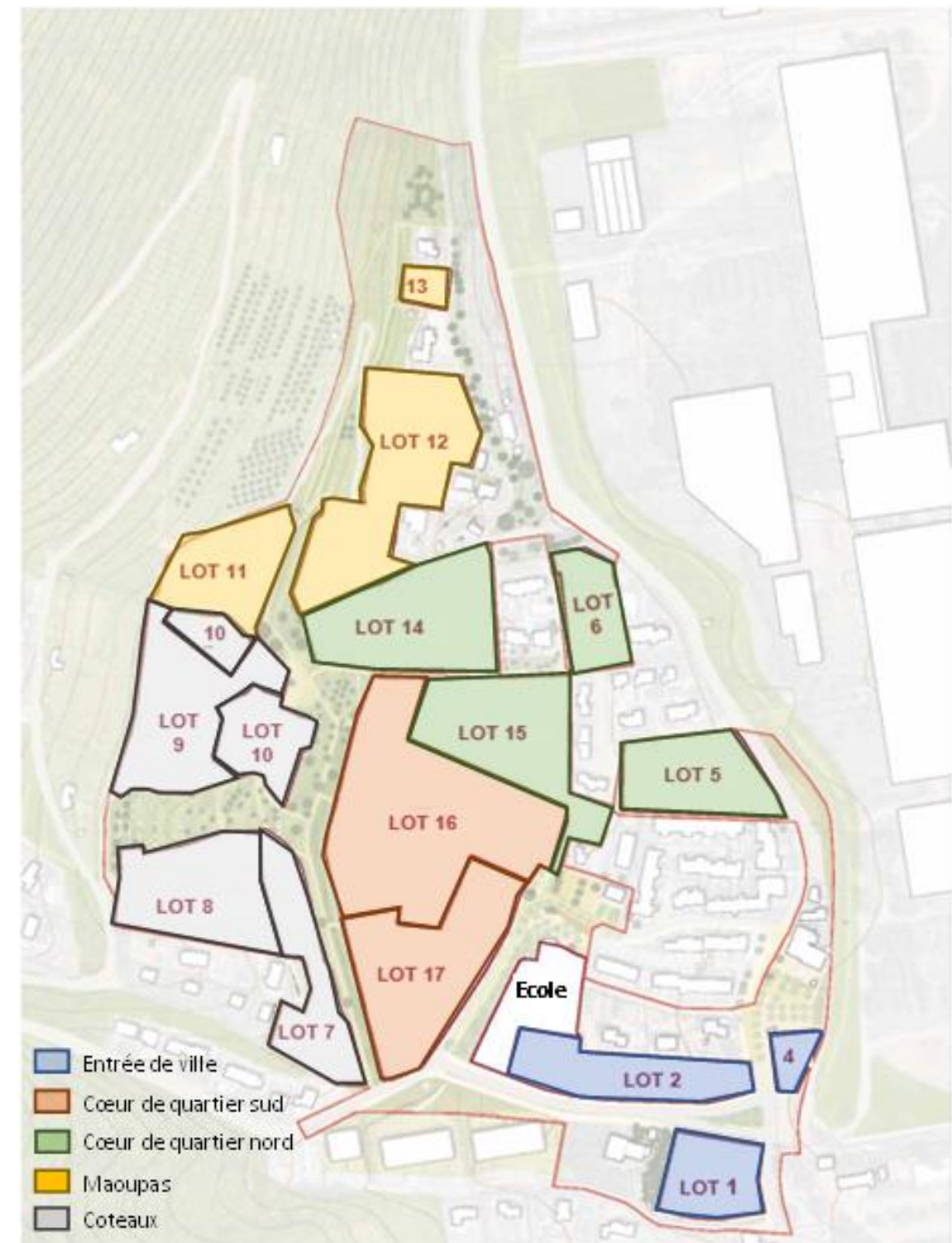


Figure 1. Périmètre et localisation des 17 lots privés aménagés dans la ZAC Le Hameau de La Baronne

La réalisation des aménagements publics dans le cadre de la ZAC Le Hameau de La Baronne ne sont pas exclusivement porté par l'EPA Nice – Ecovallée. Comme le présente la Carte à droite, une partie des aménagement publics sont placés sous la responsabilité de la Métropole de Nice Côte d'Azur (MNCA) ou encore sous celle du secteur privé.

En effet, certaines voiries sont déjà sous la responsabilité de la Métropole tel que le Chemin Marcellin Allo ou la route de Gattières et certaines parcelles nécessaires à la consolidation du réseau de voirie sont sur foncier privé.

Les emprises publiques aménagées sous la responsabilité de l'EPA Nice – Ecovallée sont les secteurs suivants (en bleu dans la figure ci-après) :

- S 4 : Place de l'École
- S 8a : Carrefour des Maoupas
- S 9a : Rue des Maoupas
- S 11a : Barreau de l'Orangerie
- S 12 : Espace naturel
- S 15a : Place de la Baronne

La thématique de la gestion des Eaux de Pluie (EP) de la ZAC Le Hameau de La Baronne doit être appréhendée de manière intégrée, ce qui sous-entend une forte articulation des organismes publics en charge de la réalisation de la ZAC.

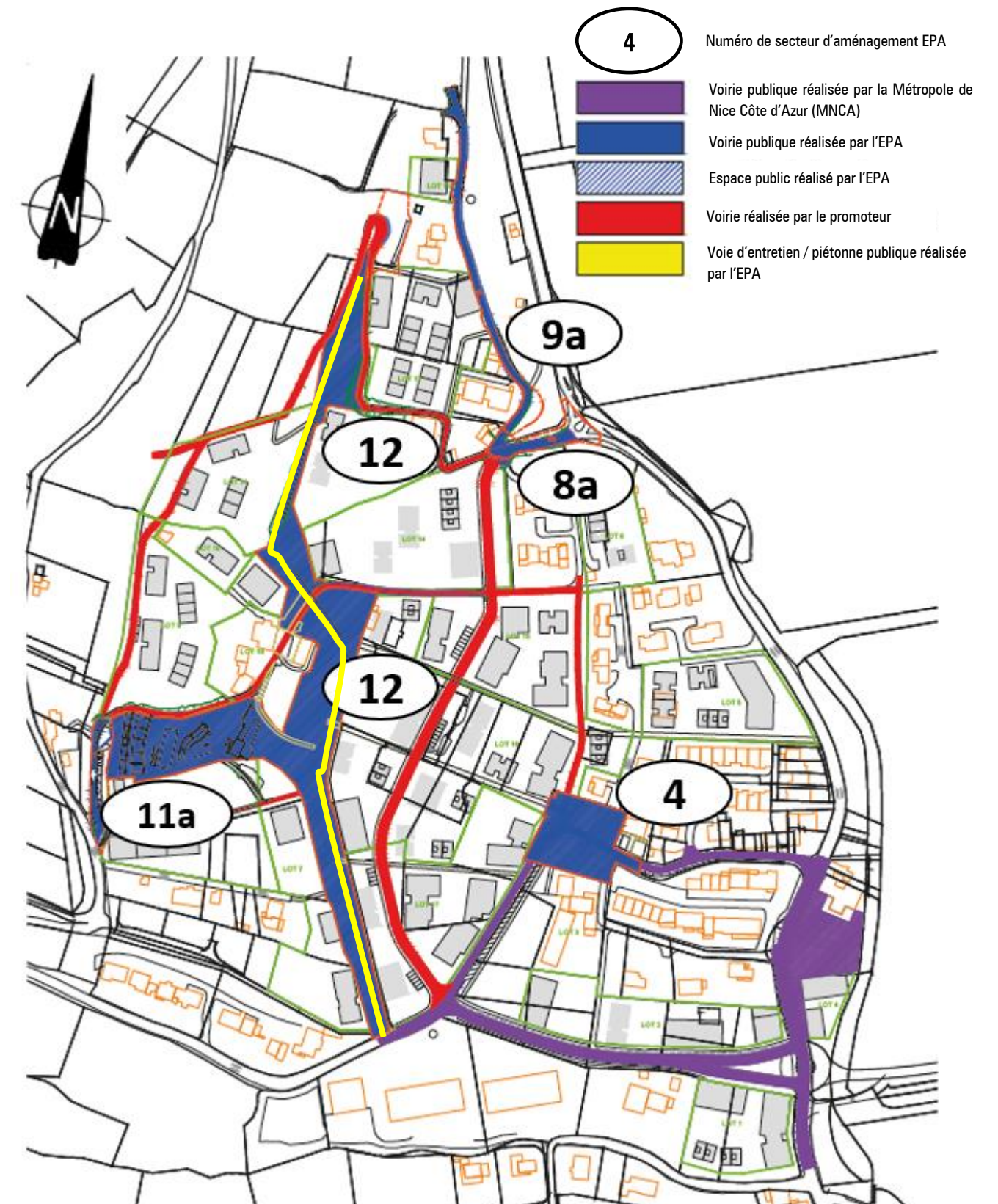


Figure 2. Secteurs de la ZAC Le Hameau de La Baronne réalisés par l'EPA Nice Ecovallée, la Métropole et les promoteurs

2 ANNEXES

2.1 ARRETE PREFECTORAL N° 2022-468 : ZAC LE HAMEAUX DE LA BARONNE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2022-468

PORTANT CRÉATION 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.331-7, L. 103-2 à L.103-7, R.102-3, R.311-1 à R.311-8 ;

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 communal de 2013 et le plan local d'urbanisme métropolitain approuvé le 25 octobre 2019 ;

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 Gaude et décidant d'engager les procédures nécessaires à la création d'une zone d'aménagement concertée (ci-après ZAC) ;

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 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 l'avis de l'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable en date du 21 juillet 2021 ;

Vu la procédure de participation du public par voie électronique organisée, pour le dossier de création de la ZAC, 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, comprenant, conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact et précisant le régime d'application en matière de taxe d'aménagement ;

Vu la demande de création de ZAC « Le Hameau de La Baronne » transmise au préfet des Alpes-Maritimes par courrier du directeur général de l'EPA, et réceptionnée le 24 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 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°2022-360 en date du 2 mai 2022 portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Le Hameau de La Baronne » sur la commune de La Gaude (06 610), avec les motifs de cette décision ;

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 (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, à proximité immédiate du futur site d'implantation du marché d'intérêt national et des futurs points d'échange desservant la route métropolitaine 6202 bis. 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 le projet de ZAC « Le Hameau de La Baronne » 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, dont 35% de logements sociaux, 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 qu'il apparaît nécessaire de compléter l'arrêté initial de création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » du 2 mai 2022 susvisé ;

ARRÊTÉ

Article 1 : Une zone d'aménagement concerté, dénommée « Le Hameau de La Baronne » est créée sur les terrains situés dans le secteur de La Baronne, sur le territoire de la commune de La Gaude, conformément au dossier de création de ZAC transmis par l'EPA au préfet des Alpes-Maritimes et réceptionné le 24 décembre 2021.

Le périmètre de cette dite ZAC est délimité par un trait rouge sur le plan au 1/1000° annexé au présent arrêté (*annexe n°1*).

Article 2 : L'aménagement et l'équipement de la ZAC sont conduits par l'établissement public d'aménagement Ecovallée Plaine du Var.

Article 3 : Le programme global prévisionnel des constructions à édifier sur le périmètre de cette ZAC prévoit la réalisation d'environ 41 000 m² de surface de plancher de logement, dont 35 % de logements sociaux, d'environ 2 000 m² de surface de plancher de commerces et services de proximité, ainsi que d'une offre d'équipements publics dont l'agrandissement de l'école de La Baronne et l'implantation d'un service communal.

Article 4 : Les constructions et les aménagements réalisés dans cette ZAC ne seront pas soumis à la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, compte tenu de la prise en charge des équipements publics de la ZAC par l'aménageur ou le constructeur, jusqu'à la suppression de la ZAC.

Article 5 : 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*). Un autre document annexé au présent arrêté précise 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*).

Article 6 : Le présent arrêté emporte retrait de l'arrêté n°2022-360 en date du 2 mai 2022 portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Le Hameau de La Baronne » sur la commune de La Gaude (06 610), avec les motifs de cette décision.

Article 7 : 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 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.

Il sera consultable, ainsi que le dossier de création de ZAC au siège de l'EPA.

Article 8 : 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 9 : 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 sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Fait à Nice, le
31 MAI 2022

Le Préfet des Alpes-Maritimes
352



Bernard GONZALEZ

Annexes :

- *Annexe n°1* : Périmètre de la ZAC délimité par un trait rouge sur le plan au 1/1000° ;
- *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°1 : Périmètre de la ZAC délimité par un trait rouge sur le plan au 1/1000°



Annexe n° 2 :
Exposé des motifs de la décision de
création de la ZAC Le Hameau de La
Baronne