



ZAC Le Hameau de La Baronne

Projet de 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

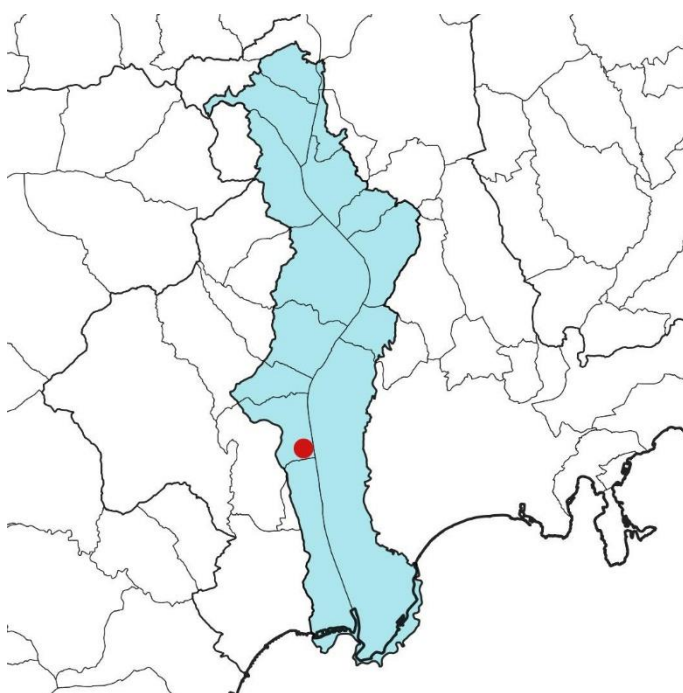
L'Établissement Public d'Aménagement EcoVallée - Plaine du Var, la Commune de la Gaude et la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) partagent l'ambition de réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC), sur le territoire de la commune de La Gaude, 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'État.

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.

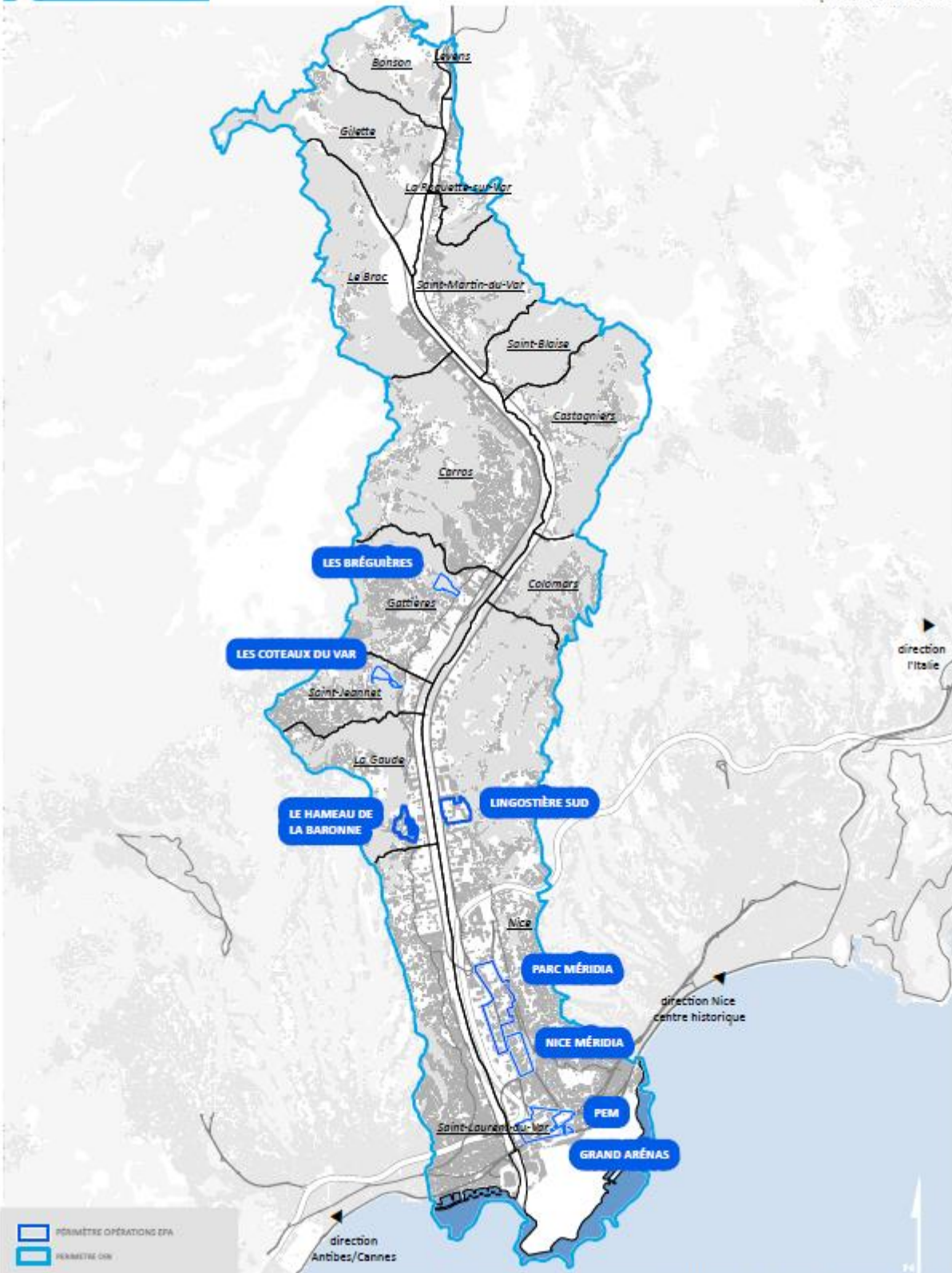


Figure 2 : Localisation des opérations menées par l'EPA

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.

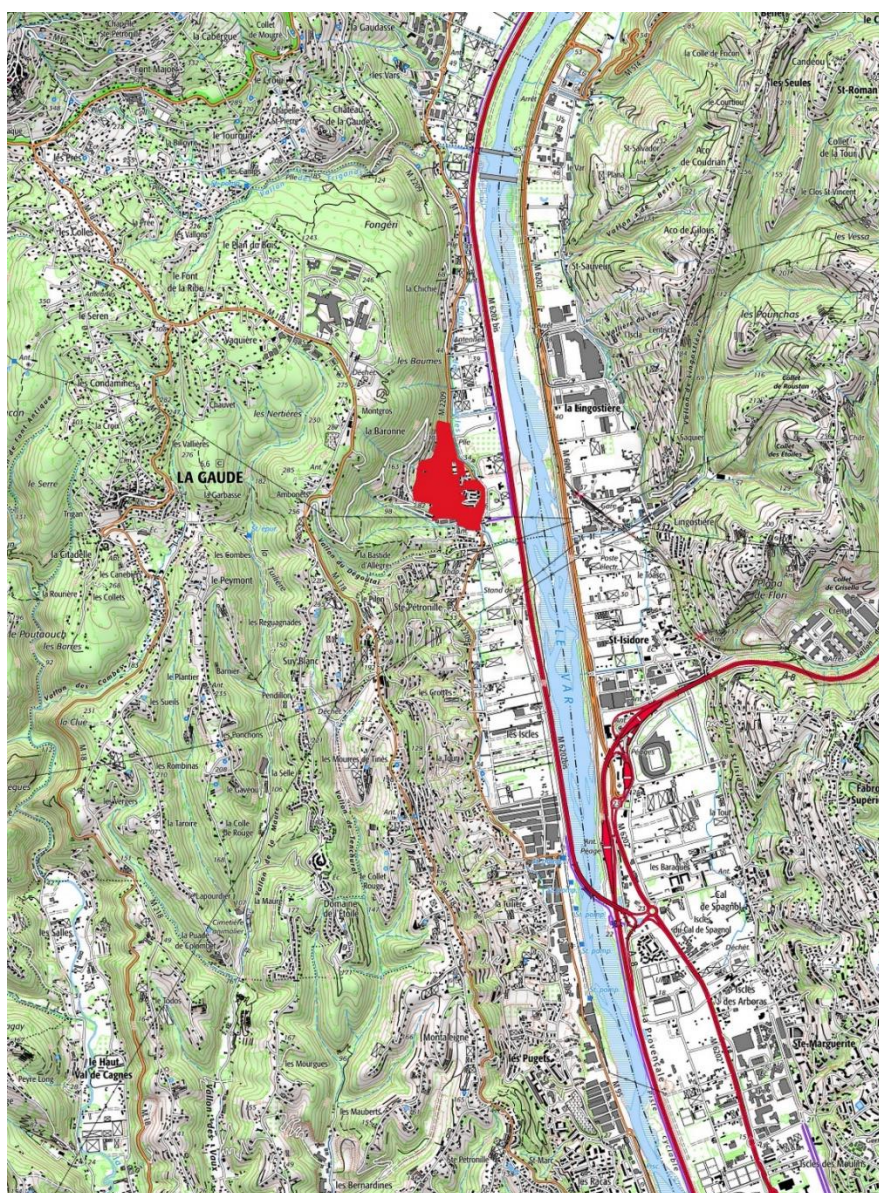


Figure 3 - Plan de situation source : IGN Plan Topo 25 000

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.

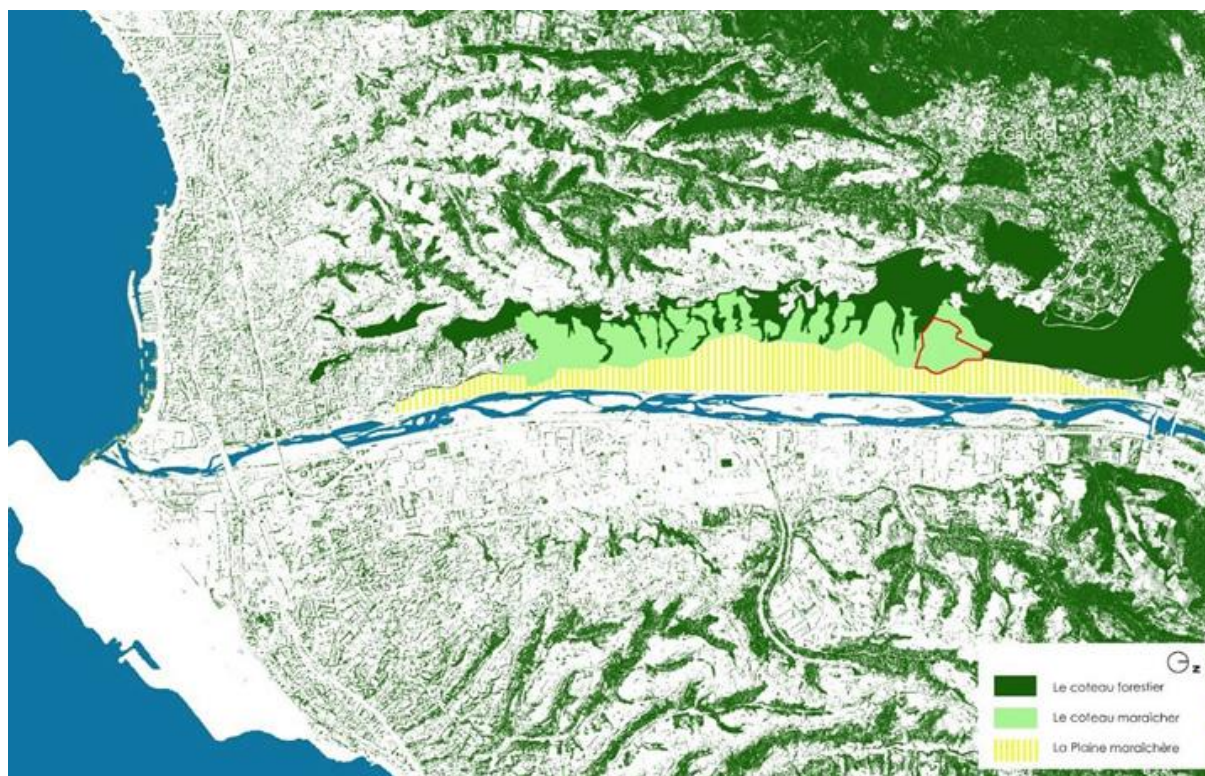


Figure 5 - Les grandes structures paysagères de la plaine du Var

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.

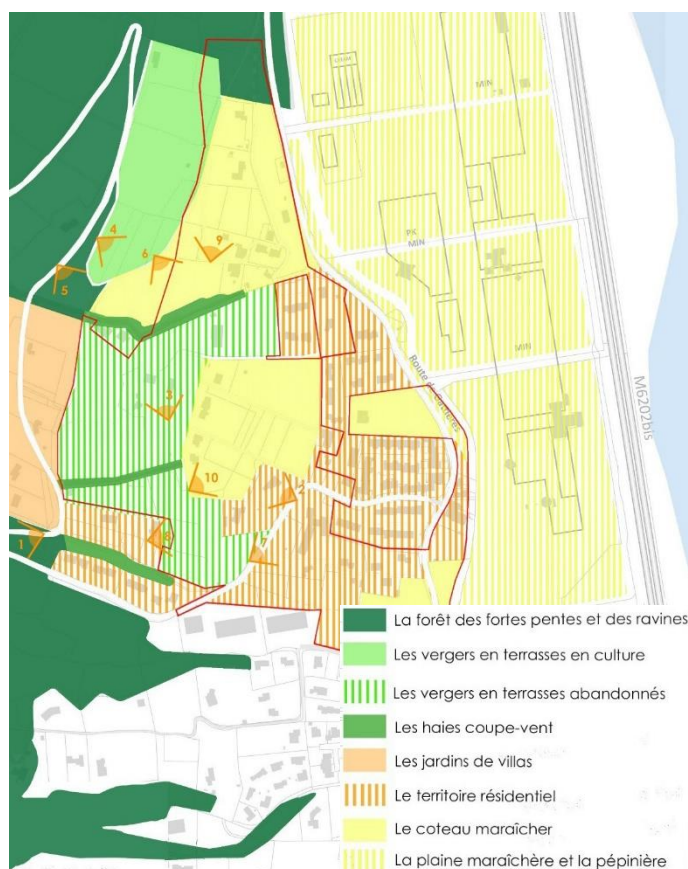


Figure 6 - Les grandes structures paysagères du site de la ZAC

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 bétouille 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'enfrichement 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).

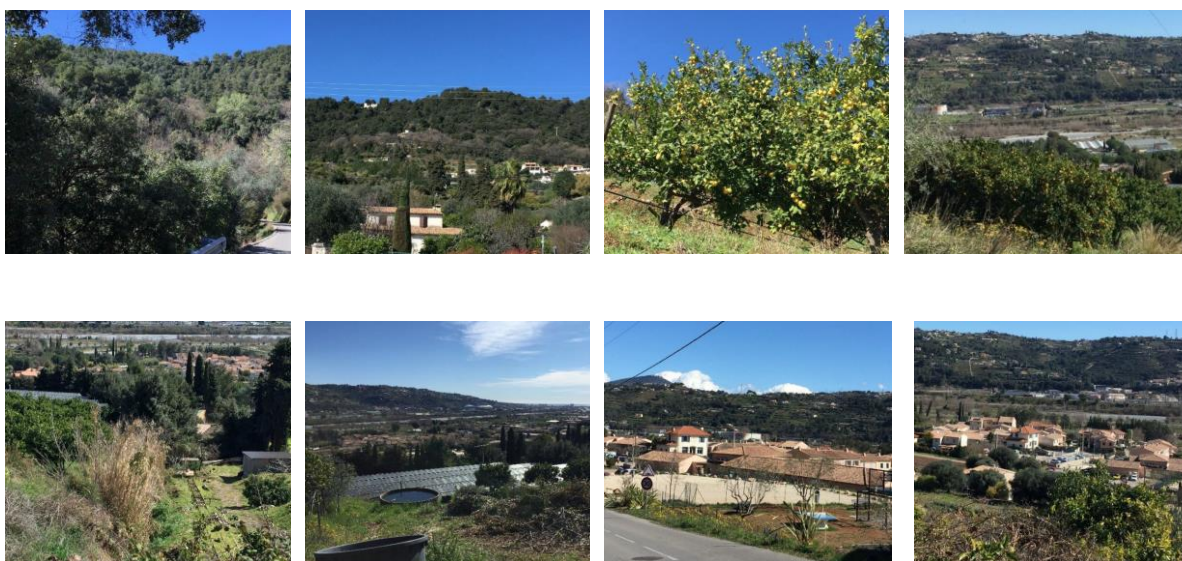




Figure 7 - Exemples de points de vue sur le site

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 centennal.
- **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 projet de 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 reconduction 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.

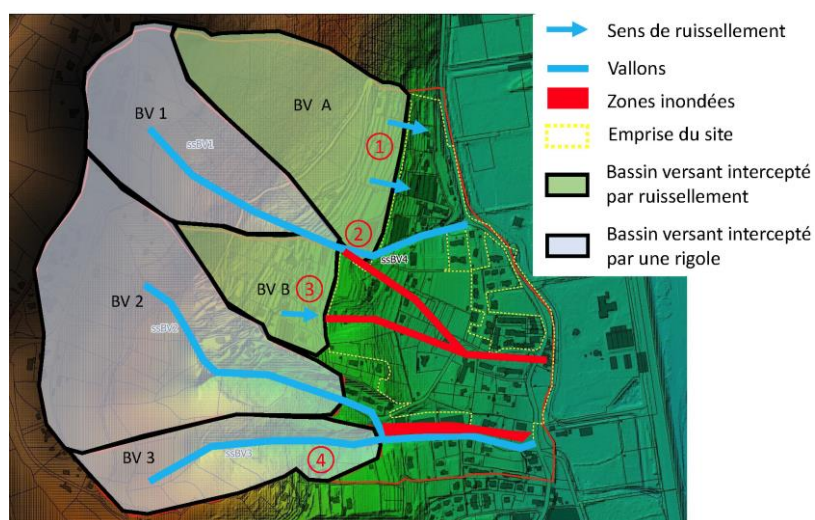
5. Les principes fondamentaux du projet d'aménagement

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.

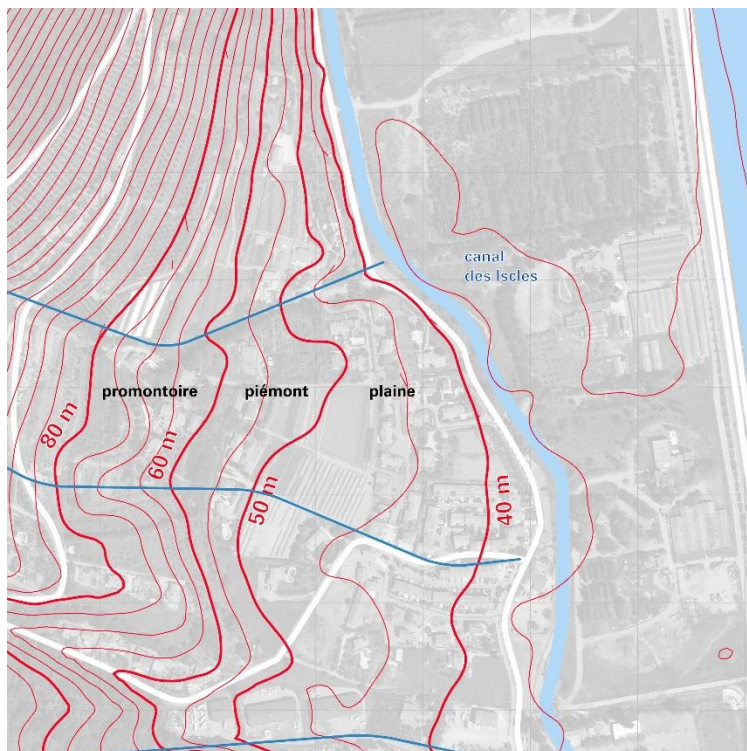


Figure 10 - Les trois secteurs

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 : implanter 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 Maoupas, 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.