

**- Point n° 04 -**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

Approbation du projet de dossier de réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » sur la commune de La Gaude

**I. Contexte**

Par la délibération n°2019-005 du 7 mars 2019, le conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après EPA) a pris l'initiative de l'opération d'aménagement du hameau de La Baronne en concertation avec la Commune et la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA). Il a alors été décidé de recourir à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) pour réaliser ce projet complexe et exemplaire, et l'ensemble des futurs équipements publics à créer, qui est inscrit dans la démarche nationale EcoQuartier.

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 correspond à l'aboutissement de la procédure de création mise en œuvre depuis 2019, comportant notamment une phase de concertation préalable conclue par l'approbation d'un bilan de la concertation, la production d'une étude d'impact et l'obtention des avis des collectivités, de l'autorité environnementale, auquel l'EPA a répondu, et enfin une procédure de participation du public par voie électronique qui a fait l'objet d'une synthèse des observations et propositions du public, formalisée et puis signée par le préfet en même temps que l'arrêté de création de la ZAC et les motifs de la décision.

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

- 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 paysager pour assurer un cadre de vie attractif et en harmonie avec le site.
- Promouvoir un aménagement durable, à travers notamment l'utilisation du Référentiel Eco-Vallée Qualité.

Le présent rapport a pour objectif de présenter le projet de dossier de réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne », établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, en vue de son approbation par le conseil d'administration (projet de dossier de réalisation en **annexe n°04-03** au présent rapport de présentation).

Le dossier de réalisation a vocation à exposer l'avancement des études opérationnelles sur le projet faites en prévision d'un démarrage effectif des travaux, et à définir son mode de réalisation (les équipements et travaux à engager, les ambiances et formes urbaines prévues pour répondre aux objectifs fixés, le financement). Il comprend :

- le rapport de présentation, qui introduit le dossier de réalisation et actualise le rapport de présentation du dossier de création : il expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, 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 présent projet a été retenu ;
- Le projet de programme des équipements publics 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 ;

*Les pièces faisant état de l'accord des personnes publiques concernées sont annexées au dossier de réalisation.*

- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- Le présent projet dossier de réalisation a donné lieu à une actualisation de l'étude d'impact, 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. L'étude d'impact et son actualisation font partie du dossier de réalisation.

## **II. Etapes de création de la ZAC**

### **a. Concertation préalable**

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence engagée par l'EPA en 2019, c'est le groupement composé des agences Richez\_Associés (mandataire), Pena Paysages, Setec International, Franck Boutté Consultants et Urbanwater (cotraitants) qui a été retenu. Équipe pluridisciplinaire, elle assure notamment les missions de conception du projet urbain et de maîtrise d'œuvre des infrastructures et espaces publics de l'opération d'aménagement.

A partir de 2019, l'EPA a ouvert une période de concertation préalable, en s'appuyant sur la délibération de son conseil d'administration n°2019-014 du 4 juillet 2019, précisant les objectifs et les modalités de cette concertation, puis actualisée par la délibération n°2020-025 du 17 décembre 2020 concernant l'adaptation de ces modalités au contexte sanitaire, notamment du fait des

restrictions exceptionnelles en matière de déplacements et de regroupements des personnes.

Sur la base de ces délibérations, la procédure de concertation préalable s'est déroulée du 21 octobre 2019 au 24 septembre 2021, et a fait l'objet d'un bilan de concertation, qui a permis de dresser les actions mises en œuvre pour informer et concerter la population ainsi que de synthétiser les débats, les enjeux et propositions soulevés par le public, et les réponses apportées (notamment les évolutions prises en compte dans le projet). Ce bilan a été approuvé par la délibération n°2021-013 du conseil d'administration de l'EPA en date du 7 octobre 2021.

## **b. Etude d'impact**

En parallèle, une étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études INGEROP, conformément aux articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement, pour être intégrée au dossier de création de la ZAC. Après une analyse de l'état initial du site, de son environnement et du cadre de vie, cette étude identifie les effets du projet de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » sur l'environnement, et plus particulièrement sur le milieu physique du site, sur la nature, sur le patrimoine bâti et les paysages, et sur le milieu humain, et propose des mesures permettant de réduire les impacts relevés.

L'Autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (Ae-CGEDD, ci-après Ae), devenue aujourd'hui l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (Ae-IGEDD) a rendu un avis en date du 21 juillet 2021.

Après avoir précisé que l'étude d'impact proposée était complète, « *de bonne qualité, claire et didactique* », l'autorité environnementale a recommandé d'approfondir l'étude d'impact, notamment au stade du dossier de réalisation de la ZAC. L'ensemble des recommandations ont donné lieu à une réponse, envoyée à l'autorité environnementale, mise en ligne puis mise à disposition du public par voie électronique.

L'étude d'impact a également fait l'objet d'avis favorables des collectivités concernées à savoir la Commune de La Gaude et la MNCA.

## **c. Création de la ZAC**

Une procédure de participation du public par voie électronique a été réalisée du 13 octobre au 15 novembre 2021. Un dossier comprenant le projet de dossier de création, l'ensemble des études, le bilan de la concertation, les avis des collectivités et de l'Ae, la réponse à ce dernier, a été mis en ligne à destination du public pendant une période de plus de 30 jours.

A l'issue de cette étape, une réponse a été apportée à toutes les observations reçues, qui portaient sur des interrogations sur le projet, sur la bonne compréhension de la procédure, et sur d'éventuels compléments à apporter au stade du dossier de réalisation : entre autres, la stabilisation des espaces publics et du programme des équipements publics et le programme général des constructions de la ZAC, l'implantation et l'épannelage des constructions, la définition de la constructibilité par lot, le maillage des réseaux.

Suite à ces procédures, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le 17 décembre 2021 le dossier de création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » dans sa délibération n°2021-019.

Après avis favorables de la Commune et de la Métropole, le préfet des Alpes-Maritimes a pris un arrêté de création de la ZAC le 31 mai 2022. Les démarches pour ouvrir la procédure de réalisation de la ZAC ont pu être initiées.

### **III. Contenu du projet de dossier de réalisation**

Comme précité, le dossier de réalisation vise à rappeler les enjeux et les objectifs auxquels répond la ZAC, et à exposer le projet urbain en vue de sa mise en œuvre : programme des équipements publics à la charge de la ZAC, programme des constructions envisagées, modalités de financement.

#### **a. Objectifs du projet urbain**

Le hameau de La Baronne est un secteur déjà constitué et 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. Cette dynamique est amenée à se développer, du fait des besoins en logements du territoire (objectifs du Programme Local de l'Habitat sur la création de logements notamment sociaux), de la situation stratégique entre plaine et coteaux, à proximité immédiate du littoral et des voies de circulations majeures de la rive droite du Var. Cette urbanisation doit s'accompagner des infrastructures adaptées, des commerces et des lieux de vie adéquats pour cette future centralité de la plaine du Var.

Aussi, l'atteinte de ces objectifs quantitatifs de création de logements, attendue à la fois par l'Etat et la Métropole, ne peut passer que par une opération d'ensemble qui promeut un développement qualitatif dans le respect de l'existant et de son environnement.

Ainsi, le projet urbain envisagé avec les partenaires vise plusieurs objectifs fondamentaux :

- La qualité de vie et le paysage :
  - 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 ;
  - proposer une structure du bâti intégré à son environnement, offrant à chaque fois une vue dégagée sur le grand paysage ;
  - développer une offre complémentaire de commerces et services de proximité.
- Les logements :
  - répondre aux besoins en logements sur la commune,
  - concevoir des logements qualitatifs avec une offre variée pour se loger (libre et social).
- Les déplacements :
  - aménager des espaces publics de qualité ;
  - favoriser la place du piéton et des modes doux en créant des maillages piétons et modes doux, en restructurant et en sécurisant les voies existantes.

- L'environnement :
  - proposer un aménagement des espaces publics et des espaces privés sur la base d'ambitions fortes de bioclimatisme dans l'objectif de créer un quartier à énergie neutre voire positive ;
  - répondre à des enjeux environnementaux par le respect de Référentiel Écovallée Qualité et l'inscription du projet au label Écoquartier.

Le rapport de présentation du projet de dossier de réalisation permet de rappeler ces objectifs au regard du contexte, et de les décliner à travers les principes d'aménagement prévus pour le projet urbain.

### **b. 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 :

- 3 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 ;
- 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.

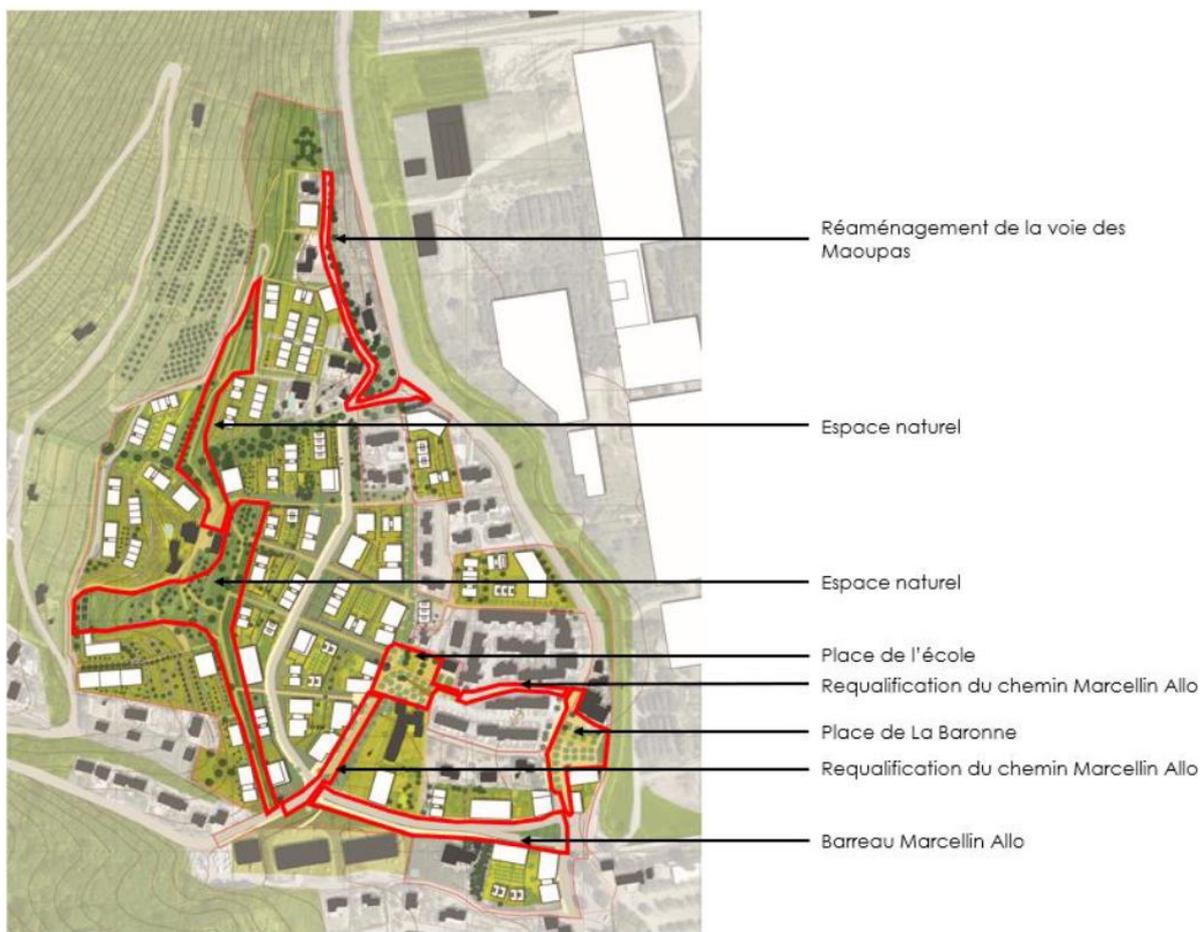


Figure 1 - Plan des espaces publics inclus au Programme des équipements publics de la ZAC

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.

En complément de ces aménagements, la ZAC permet de financer également, à la hauteur de ses besoins, des projets connexes, sous maîtrise d'ouvrage tierce :

- 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 ».

### **c. Programme général de construction**

Le projet de dossier de réalisation propose de stabiliser le programme général de construction de la ZAC sur la réalisation d'environ 45 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) répartis sur environ 15 hectares :

- 41 500 m<sup>2</sup> de SDP de logements, correspondant à environ 570 unités, dont 35% de logements sociaux ;
- 1 500 m<sup>2</sup> de SDP de commerces et services de proximité ;
- 2 600 m<sup>2</sup> de SDP d'équipements publics : l'agrandissement de l'école existante, un service communal.

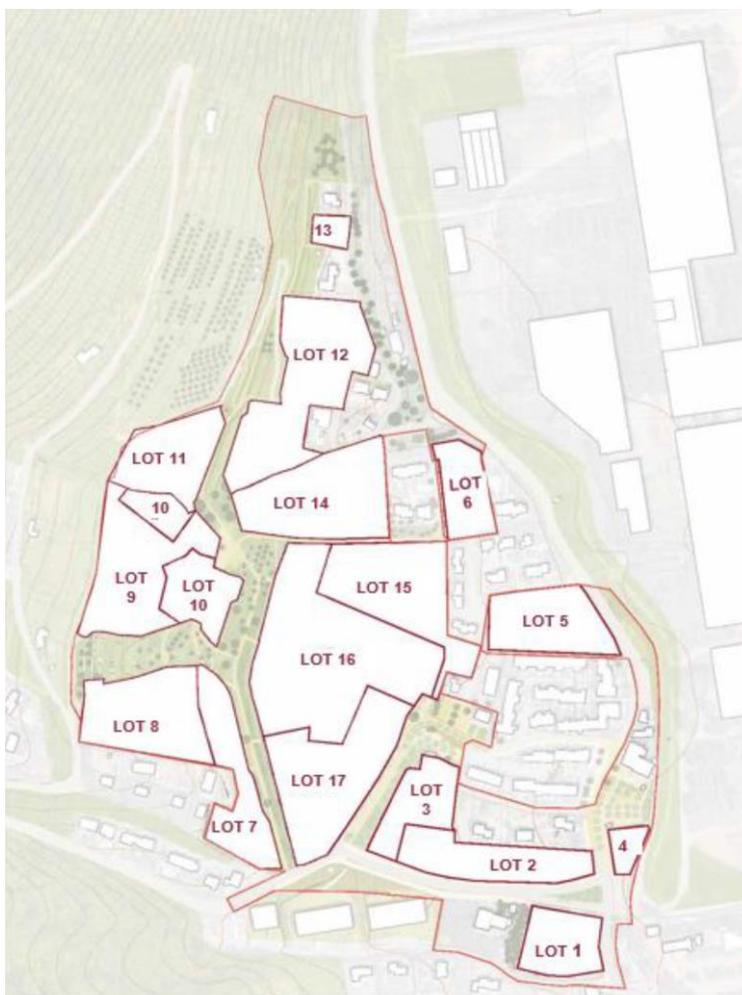


Figure 2 - Plan d'allotissement

Ce programme permettra l'installation de nouveaux ménages et s'inscrit 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.

En proposant de l'habitat collectif, intermédiaire et habitat individuel groupé, il permet d'allier à la fois une densité compatible avec le hameau existant dans un principe de gestion économe de l'espace (densité brute recherchée de 40 logements/ha) et des urbanisations garantissant une bonne intégration du bâti dans son environnement et une préservation des vues sur le grand paysage.

Le cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales imposés aux architectes sera un élément essentiel pour garantir la qualité architecturale et urbaine des bâtis, pour apporter de la diversité, et garantir l'application des principes bioclimatiques.

Pour rappel, la commercialisation de 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 promoteur, qui devra respecter le cahier des charges de la ZAC et s'acquitter d'une participation aux équipements publics de la ZAC.

#### **d. 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. Etude d'impact**

L'étude d'impact a été actualisée pour intégrer les études mises à jour sur le projet et les éléments présents au projet de dossier de réalisation de la ZAC.

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. Il est précisé que l'actualisation de l'étude d'impact a également permis d'apporter des compléments de réponse aux remarques de l'Autorité environnementale faites au stade de la création.

Les principaux enjeux du projet sont confirmés, à savoir :

- La gestion économe en espace et 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.

Grâce à un programme mixte alliant résidentiel et services de proximité, le projet urbain permet une gestion économe de l'espace et contribue à limiter l'usage de la voiture. En proposant le développement d'un maillage viaire favorisant les modes doux, et en sécurisant les 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 économe de telle sorte à préserver les essences et l'identité paysagère ;
- La valorisation du patrimoine 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. Afin de définir la perte économique et la compensation financière dues au déplacement ou à l'arrêt de ces activités, le projet est soumis à un diagnostic agricole. Cette analyse a été actualisée au stade du dossier de réalisation et sera proposée à l'analyse de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

L'avis de la CDPENAF porte sur :

- L'existence d'effets négatifs sur l'économie agricole,
- La nécessité de mesures de compensation collective,
- La pertinence et la proportionnalité des mesures proposées.

La CDPENAF peut aussi proposer des compléments ou des adaptations à ces mesures et émet des recommandations de mise en œuvre.

En fait le préfet notifie son avis au maître d'ouvrage (EPA) après avoir consulté la CDPENAF. Lorsqu'il estime que l'importance des conséquences négatives du projet sur l'économie agricole nécessite la réalisation de mesures de compensation collective, il publie sur le site internet de la préfecture son avis ainsi que l'étude préalable

- 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.

L'étude d'impact actualisée est comprise dans le dossier de réalisation, lequel est annexé au présent rapport de présentation. 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 détaillées par thématique aux pages 216 à 367. 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 sur ce même tableau aux pages 35 à 37.

## **V. Etapes passées de la procédure de réalisation**

Conformément à l'article R.311-7, le projet de dossier de réalisation, et notamment son projet de programme des équipements publics, doit comporter les pièces faisant état de l'accord des personnes publiques sur le principe de la réalisation d'équipements relevant habituellement de leur compétence, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. Les pièces jointes au dossier de réalisation sont :

- La délibération du conseil municipal du 17 octobre 2022 faisant état de l'accord de la Commune de la Gaude,
- Le courrier signé du Président de la Métropole Nice Côte d'Azur du 6 mars 2023, accusant réception des pièces et informant qu'il présentera au Conseil métropolitain programmé le 27 mars 2023 une délibération émettant un avis favorable au programme des équipements publics,
- Le courrier signé du Directeur Général de la Régie Eau d'Azur du 8 mars 2023 faisant état des accord précédents et des conventions de remise des ouvrages déjà signées, confirmant de fait l'accord de principe de réalisation des réseaux d'eau potable et d'assainissement internes à la ZAC par l'EPA et leur rétrocession à terme dans le patrimoine de la Régie.

Conformément au droit en vigueur, le projet d'aménagement du hameau de La Baronne à La Gaude est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement et précisée notamment à l'article R. 123-46-1 du même Code, qui est ouverte et organisée par Monsieur le Préfet. La procédure de participation du public par voie électronique au stade du dossier de réalisation s'est déroulée du 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus.

Le public a été informé de ladite procédure par un avis du Préfet des Alpes-Maritimes conformément aux dispositions des articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement, 15 jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

Le dossier qui a été mis à disposition en ligne comprend :

- 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.

Pendant cette procédure :

- Les éléments du dossier ont pu être téléchargés sur le site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes et une actualité renvoyant à ce dernier a été mise en ligne sur le site internet de l'EPA,
- Le public a pu demander la consultation papier du dossier conformément aux dispositions de l'article D. 123-46-2 du Code de l'environnement. Le dossier papier était consultable aux locaux de l'EPA,
- Le public a pu adresser ses observations ou questions par voie électronique à [ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr).

A l'issue de la participation, une synthèse des observations et propositions du public sera réalisée. Pour la bonne information des membres du conseil d'administration, le projet de synthèse est annexé au présent rapport (**annexe n°04-04**). Cette synthèse (avec le registre des observations et propositions) sera rendue publique par le Préfet des Alpes-Maritimes au plus tard à la date de publication de la décision approuvant le programme des équipements publics de la

ZAC et pendant une durée minimale de trois mois, ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

7 participants se sont exprimés et ont formulé 22 observations. Les principales observations 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 d'inondation
- La biodiversité et la bonne évaluation des enjeux écologiques
- La procédure de participation du public par voie électronique

Aucune observation n'a remis en question la conception urbaine et architecturale du projet, dans la mesure où ces thématiques ont déjà été prises en compte dans l'élaboration du projet.

L'EPA prendra le soin de répondre point par point à chaque personne ayant formulé des observations.

## **VI. Prochaines étapes**

L'EPA transmettra le projet de dossier de réalisation approuvé par le conseil d'administration au Préfet des Alpes-Maritimes (autorité compétente pour approuver le programme des équipements publics de la ZAC et donc pour autoriser le projet), ainsi que pour avis aux collectivités compétentes, soit à la Commune de La Gaude ainsi qu'à la MNCA en application du protocole de partenariat secteur le hameau de la Baronne signé par la Commune de La Gaude, la MNCA et l'EPA. L'avis est réputé émis à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier de création par les collectivités (article R. 311-8 du Code de l'urbanisme).

En parallèle, une demande d'autorisation environnementale unique, qui comprend un dossier de déclaration IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Activités), dossier dit « loi sur l'eau », et une demande d'autorisation de dérogation au régime de protection de certaines espèces (dossier dit « CNPN »), est en cours d'instruction. Il fera également l'objet d'un nouvel avis de l'Autorité environnementale de l'IGEDD.

A la suite de ce processus, le dossier de demande d'autorisation environnementale devra être autorisée par le préfet des Alpes-Maritimes. Ce dossier devra faire l'objet au préalable de modalités de concertation appropriées.

### **Au vu de ces éléments, il est proposé au conseil d'administration :**

- d'approuver le projet de dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Le Hameau de La Baronne » sur le territoire de la Commune de La Gaude, incluant notamment l'étude d'impact actualisée comprenant 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,

- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- d'autoriser le Directeur Général, en tant que de besoin, à procéder à des adaptations non-substantielles ou d'ordre rédactionnel sur ce document,
- de donner tous pouvoirs au Directeur Général pour engager la procédure d'instruction administrative du dossier de réalisation, et l'élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique.

**Annexes :**

- Projet de dossier de réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » à La Gaude ;
- Projet de synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique menée et son annexe.