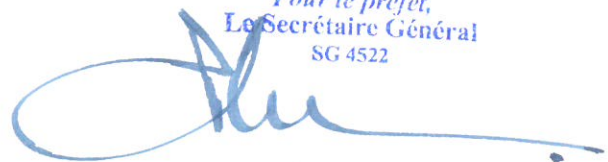


Annexe n° 2 :
Exposé des motifs de la décision
d'approbation du programme de
équipements publics de la ZAC Le
Hameau de La Baronne

4 AOUT 2023

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522



Philippe LOOS



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES ALPES-MARITIMES

MOTIFS DE LA DÉCISION

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

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

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

I. Contexte

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

L'Écovallée se développe sur 10 000 hectares et son ambition est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme aux portes de Nice, d'une part, en créant un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, et, d'autre part, en impulsant une dynamique économique et sociale qui favorise la diversification des activités et impulse l'innovation.

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

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

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

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

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

II. Présentation du projet d'aménagement

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

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

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

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

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

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

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

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

III. La procédure

1. Prise d'initiative

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

2. Concertation préalable

Une démarche participative a été engagée tout au long de l'élaboration du projet. Les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC, ainsi que les objectifs du projet, ont été précisés conformément aux articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, par la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2019-014 en date du 4 juillet 2019. La délibération n°2020-025 du conseil d'administration de l'EPA du 17 décembre 2020 précise les modalités de la concertation préalable pour l'opération du hameau de La Baronne eu égard à l'épidémie de la Covid-19.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Évaluation environnementale au stade du dossier de création

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Création ZAC

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

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

5. Évaluation environnementale au stade du dossier de réalisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La réduction des îlots de chaleur

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

- La mise en valeur du paysage

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

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

- L'agriculture

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

- Les eaux superficielles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Réalisation de ZAC

Programme des équipements publics :

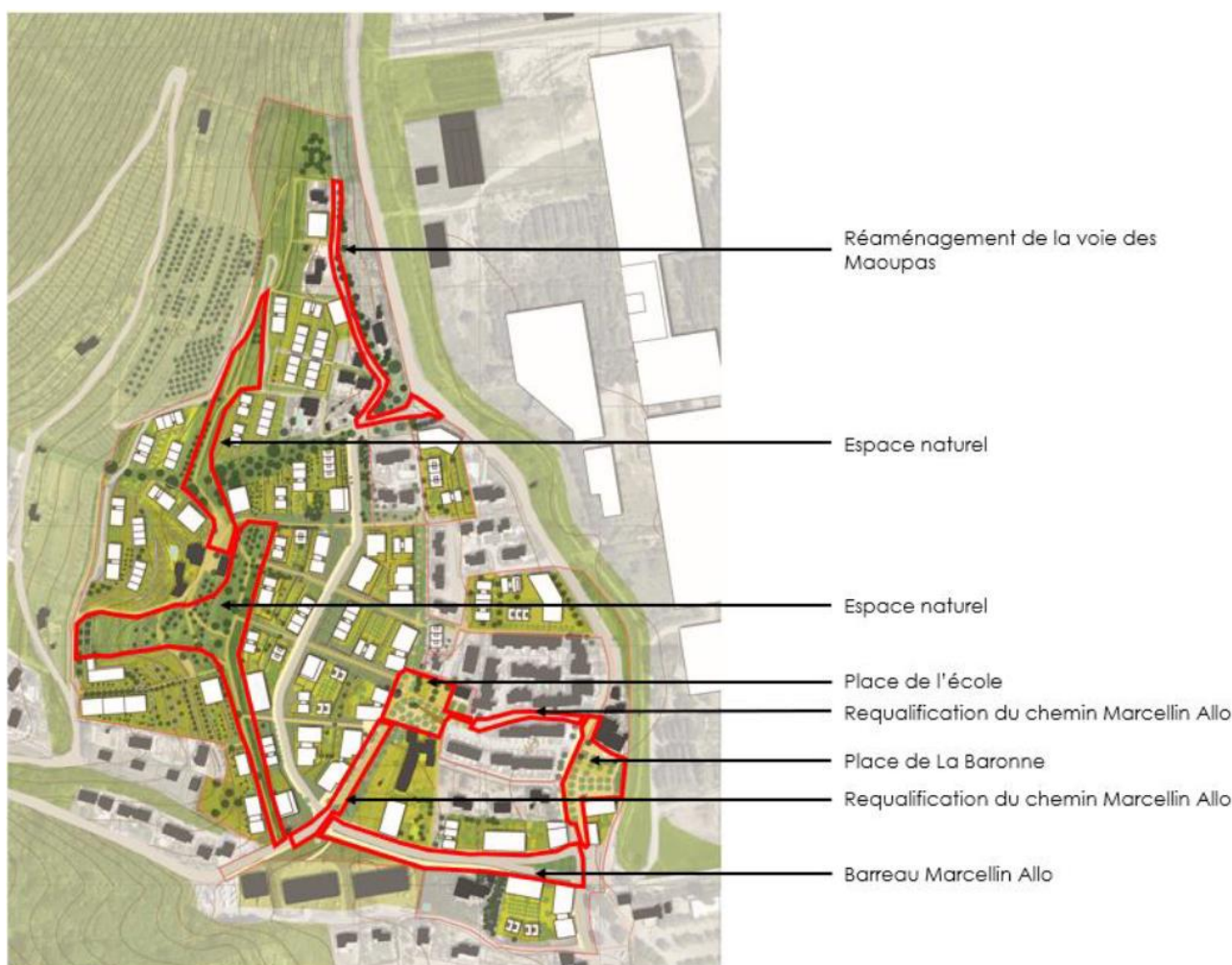
La conception du projet s'appuie sur les structures paysagères existantes et s'attache à les mettre en valeur : les terrasses, les ravines, les situations de belvédères dans les hauteurs, la présence arborée, la gestion de l'eau. A partir de ce socle, les principes suivants sont développés :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Programme général de construction :

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

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

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

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

Modalités prévisionnelles de financement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En conclusion, la procédure de réalisation a été respectée.

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

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

Fait à Nice, le