17 Mars 2021

PROJET DU HAMEAU DE LA BARONNE

RÉUNION PUBLIQUE

Commune de La Gaude

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

MOT DE BIENVENUE

EPA | NICE
ÉCOVALLÉE

UN HISTORIQUE, UN PARTENARIAT

Historique

- Un secteur qui a connu une succession de dépôts de permis de construire, sans cohérence d'ensemble.
- Des équipements et infrastructures insuffisants (réseau d'eau potable, voirie...).

Le partenariat Commune - EPA

- Une volonté partagée de la commune, l'EPA et la Métropole Nice Côte d'Azur de mener à bien le projet.

➢ Un partenariat pour financer la viabilisation du quartier, et réaliser un projet en cohérence avec son environnement, sur le principe de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à participation.

L'EPA NICE ECOVALLEE

QU'EST-CE QUE L'EPA ? QUEL EST SON RÔLE ?

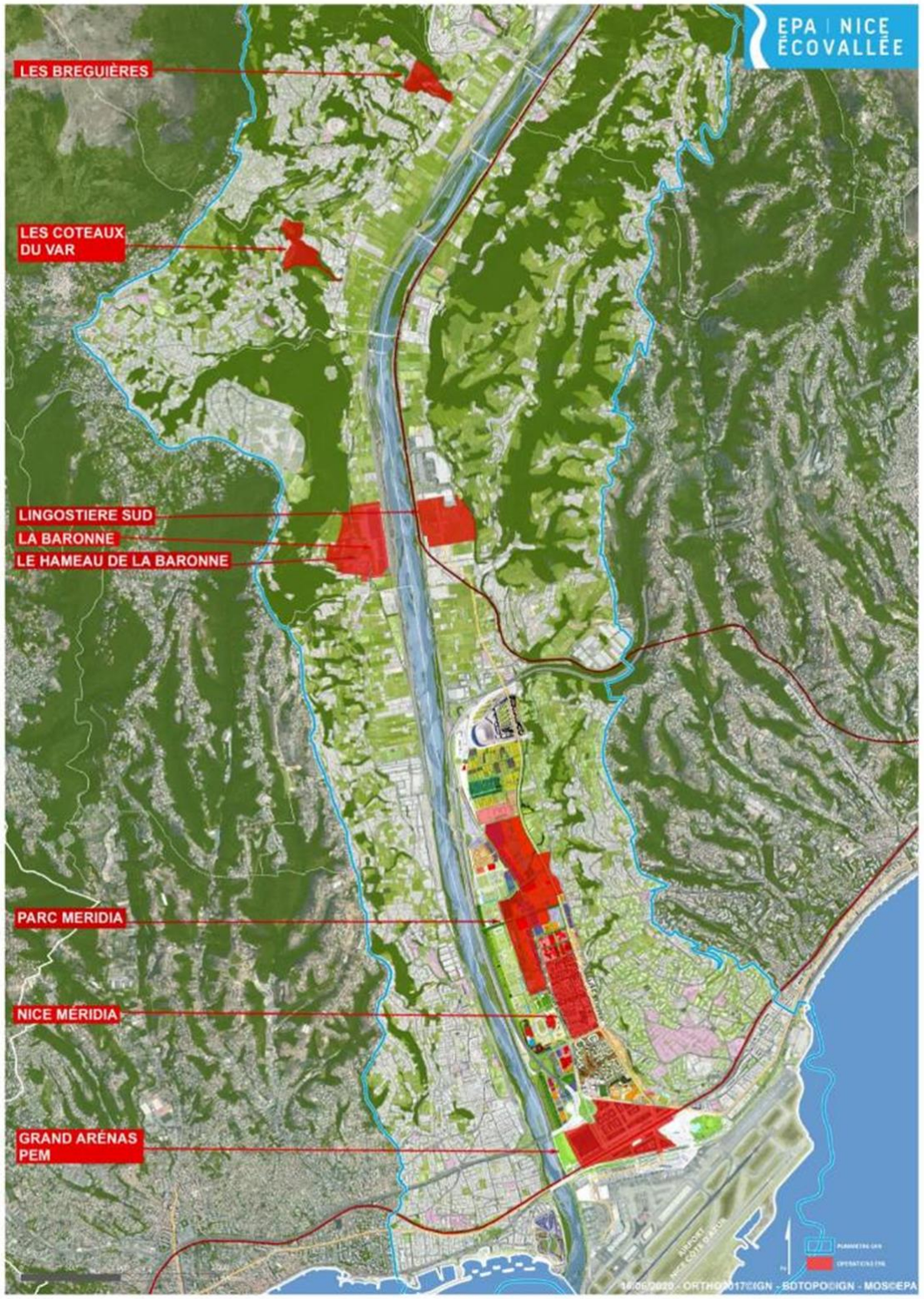
- Création en 2008 de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Nice Ecovallée.
- L'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Ecovallée : établissement de l'Etat en charge de la mise en œuvre de l'OIN.
- Conseil d'administration : Etat, Région, Département, Métropole, personnes qualifiées (Président de la CCI, Président de l'Université Nice Sophia Antipolis, etc.).

PERIMETRE DE L'OIN

- 15 communes
- 10 000 hectares
- 120 000 habitants
- 10 120 entreprises
- 74 000 emplois

EPA | NICE ECOVALLÉE

LES ENJEUX DE L'ÉCOVALLÉE



LES AXES DU PROJET ECOVALLÉE

- Restaurer, préserver, valoriser son territoire ;
- Aménager durablement un territoire stratégique ;
- Impulser une dynamique économique, environnementale et sociale forte.

LES MISSIONS DE L'EPA NICE ECOVALLÉE

- A l'échelle « OIN » : rôle d'ensemblier et de coordonnateur de la stratégie territoriale ;
- A l'échelle « opération » : rôle d'aménageur.

➢ **L'EPA Nice Ecovallée dispose d'une expertise reconnue pour l'étude et la conduite de projets d'aménagement éco-exemplaires.**

LE HAMEAU DE LA BARONNE : LE CONSTAT ET LES AMBITIONS

- **RÉALISER UN PROJET DE QUALITÉ D'ENSEMBLE HARMONIEUX ET COHÉRENT RÉPONDANT À PLUSIEURS ENJEUX :**
  - Besoin en logements, dont sociaux
  - Besoin en équipements et en infrastructures
  - Ambitions environnementales et énergétiques

- **COCONSTRUIRE LE PROJET PAR LE BIAIS DE LA CONCERTATION ET DE LA ZAC À PARTICIPATION.**

INTÉRÊT ET OBJET D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) EST LA PROCÉDURE LA PLUS ADAPTÉE POUR :

- Assurer le **financement des aménagements et infrastructures** nouvelles, nécessaires pour raccorder les futurs logements ;
- Mener à bien un **projet éco-exemplaire**, qui tient compte de la complexité du site ;
- Garantir **un projet concerté** dès sa conception, pour répondre au mieux aux attentes des usagers.

LA ZAC À PARTICIPATION : QUELLE STRATÉGIE FONCIÈRE ?

- Laisser les propriétaires qui le souhaitent, libres de passer des contrats avec des promoteurs immobiliers sous réserve :
  - D'une nécessité d'une **cohérence avec le projet urbain ;**
  - Du **respect du cahier des charges.**
- Versement d'une participation au titre de la ZAC par le constructeur, pour le financement des équipements publics nécessaires :
  - Participation fixée à l'approbation du programme des équipements publics

➢ **L'EPA devra acquérir le foncier nécessaire pour les futurs espaces publics, qui auront été définis par le projet de l'urbaniste.**

CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA ZAC

QUELLES ÉCHÉANCES POUR LA ZAC ?

2019 | 2020 | 2021 | 2022

- Concertation publique préalable et bilan de la concertation
- Etudes préalables /diagnostic / esquisse du projet urbain par l'équipe de maîtrise d'oeuvre
- Evaluation environnementale, soumise à avis et participation du public
- Collecte des participations, constitution du dossier de création de la ZAC (soumis à l'avis des collectivités)

→ Arrêté préfectoral de création de la ZAC : T1 2022

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA ZAC

QUELLES ÉCHÉANCES POUR LA ZAC ?

2022

- Poursuite des études de conception du projet, stade Avant-projet.
- Mise à jour de l'évaluation environnementale, soumise à avis et participation du public.
- Constitution du dossier de réalisation de la ZAC, soumis à l'avis des collectivités.

2023

→ **Arrêté préfectoral d'approbation du programme des équipements publics : T1 2023**

→ **Stabilisation du montant de la participation que les promoteurs devront verser à l'aménageur ;**

→ **Début des travaux**

2029

Fin de l'aménagement

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

LE HAMEAU DE LA BARONNE : QUELLES AMBITIONS ?

CONSERVER L'IDENTITÉ DE VILLAGE

- Une architecture cohérente avec le hameau existant, des hauteurs maîtrisées, la création de places et d'espaces publics conviviaux ;
- La préservation du cadre végétal et arboré, et valorisation du paysage, avec une topographie variée marquée par des restanques ;
- La préservation des vallons ;
- Un renforcement des services qui contribuent à la vie de quartier.

➢ **Un des enjeux principaux du futur projet urbain est de concevoir un projet urbain en cohérence avec le contexte et avec le hameau existant**

RENFORCER ET AMÉLIORER LES INFRASTRUCTURES

- La création de nouvelles voies, sécurisées, qui mettent en valeur les modes doux (piétons, vélos) et qui bénéficient d'une insertion paysagère de qualité.
- Une adaptation des voies au futur trafic : notamment requalification du chemin Marcellin Allo

S'INSCRIRE DANS LES DÉMARCHES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : LABEL ECOQUARTIER ET RÉFÉRENTIEL ÉCOVALLÉE QUALITÉ

LE HAMEAU DE LA BARONNE : QUELLES AMBITIONS ?

ACCOMPAGNEMENT PAR LE MAÎTRE D'ŒUVRE DE LA FUTURE ZAC :

- Concevoir un projet cohérent d'ensemble, répondant aux enjeux définis avec les partenaires et prenant en compte les avis du public, transmis dans le cadre de la concertation.
- Concevoir et suivre la réalisation des travaux pour la création de nouvelles voies et espaces publics,
- Accompagner les porteurs de projet immobiliers, pour assurer la cohérence et la qualité du projet global.

UN PROJET CONCERTÉ

UNE LARGE CONCERTATION ASSOCIANT LE PUBLIC ET LES PARTIES PRENANTES DU FUTUR QUARTIER

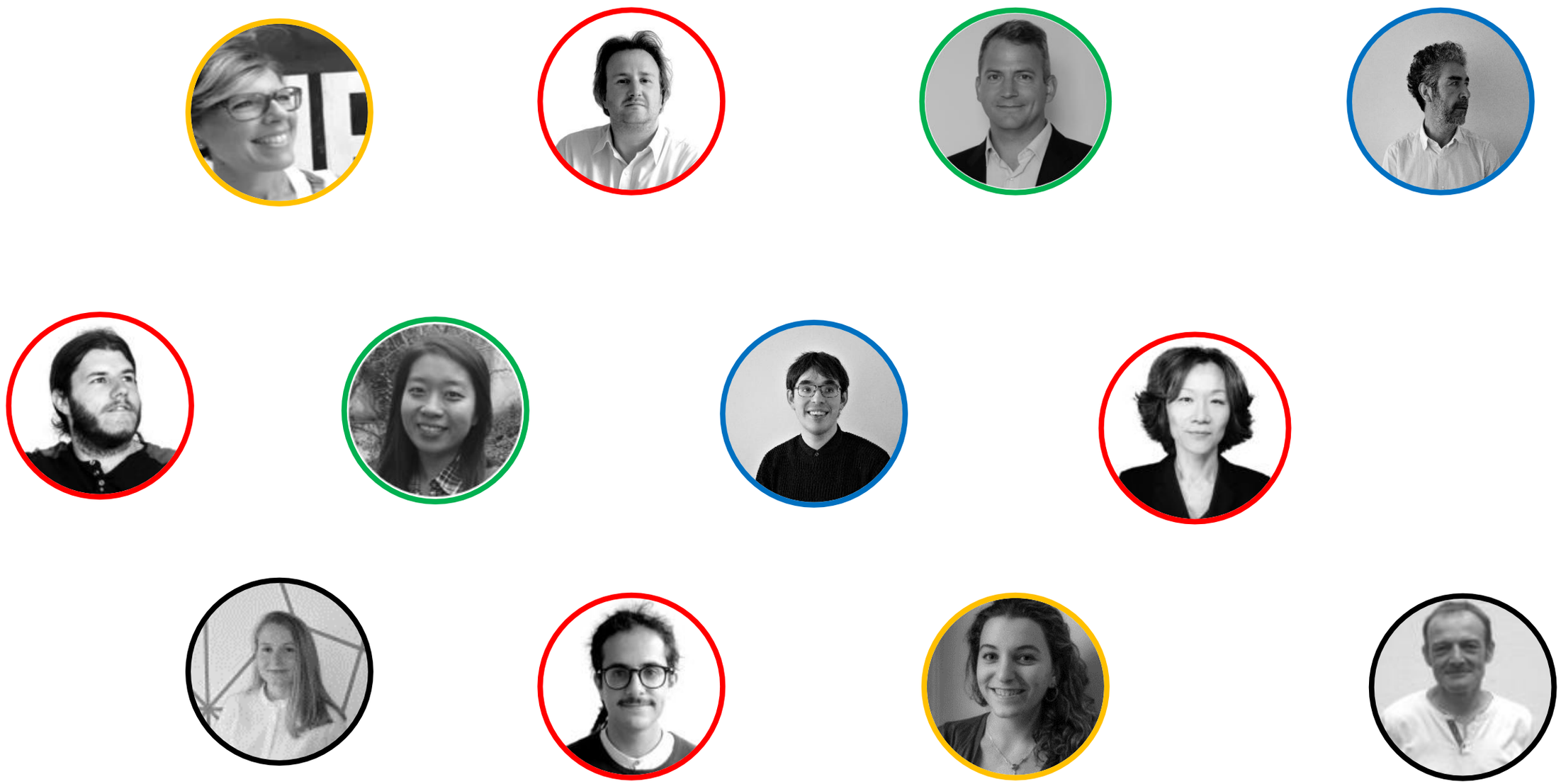
EN PARALLÈLE DES RENCONTRES AVEC LES PROPRIÉTAIRES, LA CONCERTATION S'EST APPUYÉE SUR LES OUTILS SUIVANTS :

- Une exposition publique dès le lancement de la démarche ;
- Deux registres de la concertation en mairie de La Gaude et au siège de l'EPA Nice Écovallée ;
- Une adresse mail : concertation@epa-plaineduvar.com ;
- Une première réunion publique : 6 novembre 2019 ;
- Une marche exploratoire sur le site : 3 octobre 2020 ;
- Des ateliers de concertation : 16 décembre 2020 ;
- Une plaquette d'information.

PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

PRÉSENTATION DE L’ÉQUIPE DE MAÎTRISE D’ŒUVRE



Richez_Associés I Péna paysage I Groupe Setec I Franck Boutté Consultants I Urban Water

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

PROGRAMME ET AMBITIONS DE LA ZAC

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

AU LANCEMENT DE L'ÉTUDE

QUEL EST LE PROGRAMME ENVISAGÉ ?

42 900 m² de surface de plancher totale, répartie en :

- Environ **560 logements,** dont 35% de logements sociaux ;
- **Commerces de proximité ;**
- **Services ;**
- **Equipements :** création de classes supplémentaires dans l'école de La Baronne.

Budget espace public : environ 2 000 000 € HT

AVANCEMENT PROJET: UN PLAN GUIDE

DÉFINITION DU PLAN GUIDE

- Définir la vision « urbaine » du futur quartier.
- Assurer la compréhension et le partage du projet permettant de définir des recommandations thématiques qui permettront de porter le projet dans le temps, et à toutes les échelles.
- Définir l'armature du quartier composée d'une organisation viaire claire et hiérarchisée, d'espaces publics qui établissent des liens et des interfaces et qui assurent une desserte efficace et autour desquels viendront s'agréger les différentes fonctionnalités urbaines.

RESTANT À DÉFINIR EN PHASE ULTÉRIEURE

- Les formes urbaines précises (cahier de prescriptions) ;
- L'architecture des futures constructions (cahier de prescriptions) ;
- Le dessin précis des espaces publics (mission de maîtrise d'œuvre).

UNE DÉMARCHE CONCERTÉE – UNE DÉMARCHE ENRICHISSANTE POUR LE PROJET

IDENTITÉ DU SITE : vu par les Gaudois

- Attachement à l'environnement dans lequel ils vivent - préservation d'un cadre de vie *naturel, rural, à taille humaine*, est importante, car au cœur de l'identité du hameau.
- Préservation de la végétation.
- Possibilité de se promener dans ce paysage.

IDENTITÉ DU SITE : prise en compte dans le projet urbain

- Intégrer un espace naturel comme structure du projet urbain (à la fois technique et qualitatif).
- Recherche de forme urbaine permettant de répondre à un objectif de maintien de l'identité du site.
- D'un paysage privatif, à collectif.

« L'enjeu est de concilier le nombre de logements et la préservation de l'identité du site… »

UNE DÉMARCHE CONCERTÉE – UNE DÉMARCHE ENRICHISSANTE POUR LE PROJET

CADRE DE VIE : vu par les Gaudois

- Trouver un équilibre entre ville (services) et campagne (nature) ;
- Besoin de commerce, services, équipements (cabinet médicale, crèche, salle polyvalente) ;
- Besoin de « vivre ensemble », lieu de rencontre à différentes échelles ;
- Éviter la « cité dortoir » ;
- 560 logements: craintes des habitants.

CADRE DE VIE : prise en compte dans le projet urbain

- Passer du hameau au « village » en proposant des commerces et services ;
- Position : conforter la centralité commerciale autour de la route de La Baronne (entre auberge et boucherie actuelles) ;
- Parcours offrant différents types de lieux de rencontre (place, placette, espace naturel…) ;
- 560 logements => une densité contextuelle (préservation du site, rapport voisinage…).

UNE DÉMARCHE CONCERTÉE – UNE DÉMARCHE ENRICHISSANTE POUR LE PROJET

SE DÉPLACER : vu par les Gaudois

- Les voiries sont dangereuses, manque de trottoirs, espaces sécurisés pour les modes doux.
- Offrir une réelle alternative à la voiture :
  - Créer des transports en commun comme alternative à la voiture ;
  - Créer un maillage mode doux ;
- Un espace public adapté au caractère « village » (dimension, tracé…).

SE DÉPLACER : prise en compte dans le projet urbain

- Améliorer le contexte existant (chemin Marcelin Allo dans hameau en sens unique, avec création de trottoirs) ;
- Des parcours modes doux qualitatifs (profiter du paysage, de l'ombre, reliant les polarités). Un tracé viaire adapté à la topographie et caractère au paysager ;
- Un arrêt de transport en commun privilégié au niveau de la centralité commerciale.

« Si l'on veut réduire l'utilisation de la voiture individuelle, il faut proposer des solutions alternatives... »

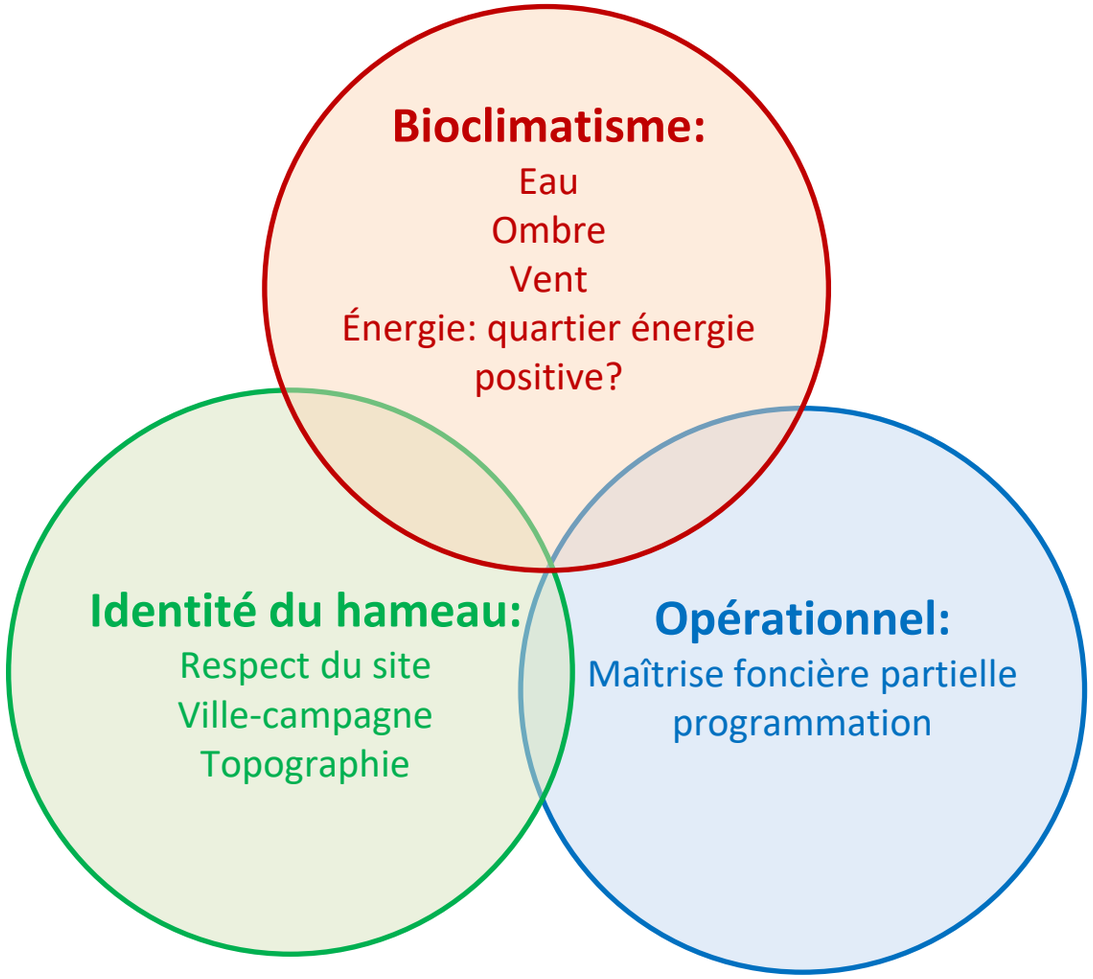
OBJECTIFS ET AMBITIONS DE L'AMÉNAGEMENT DU HAMEAU

- **PASSER DU HAMEAU AU « VILLAGE »**

- **FAIRE LA VILLE AVEC …**

  … le vent, le soleil, l'ombre, l'eau, les végétaux

- **PASSER D'UN « URBANISME DE COMPOSITION » VERS UN « URBANISME DE PROCESSUS ET NÉGOCIÉ »**

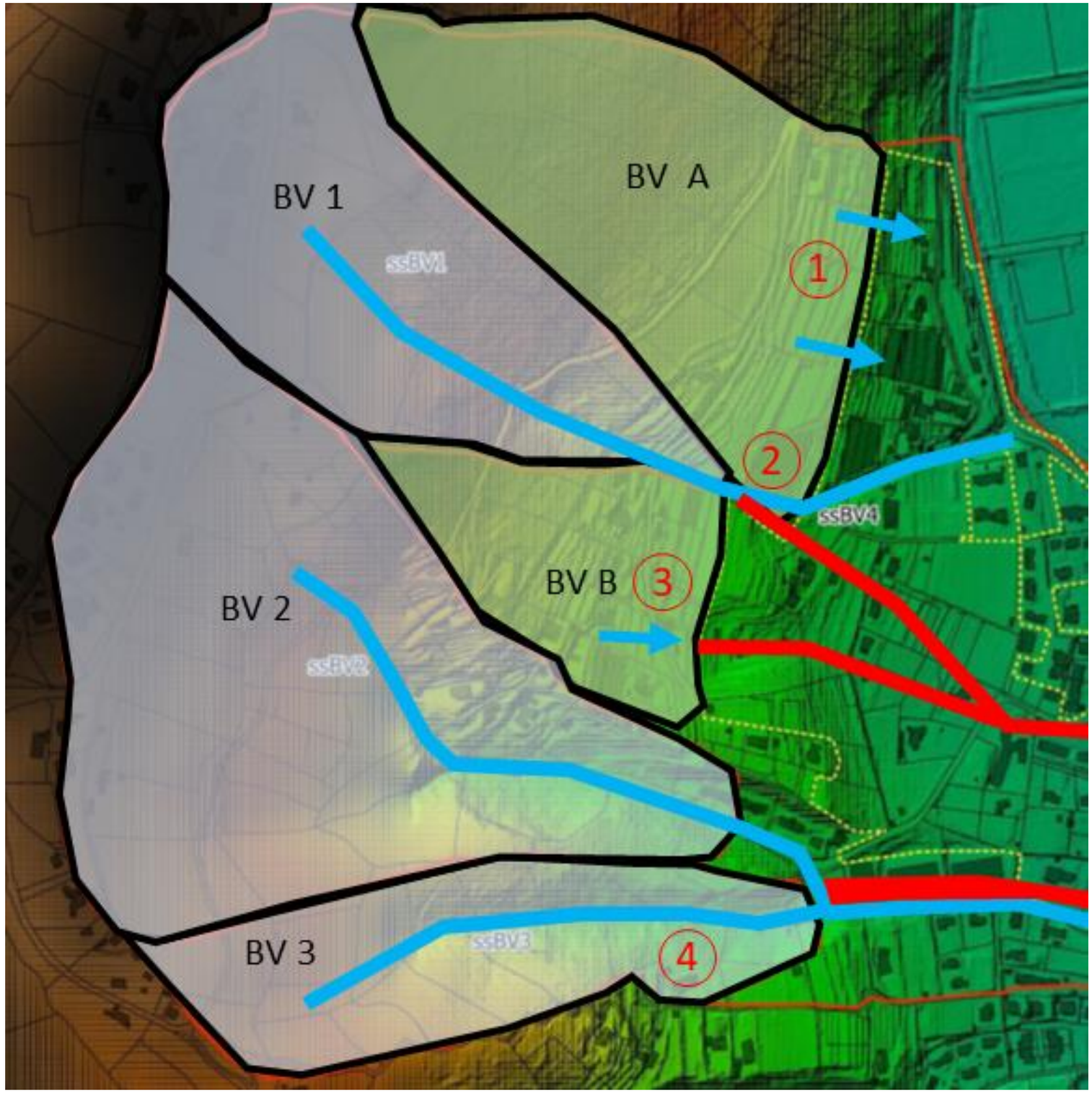


EPA | NICE ÉCOVALLÉE

LES FONDAMENTAUX
DU PROJET URBAIN

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

L'EAU

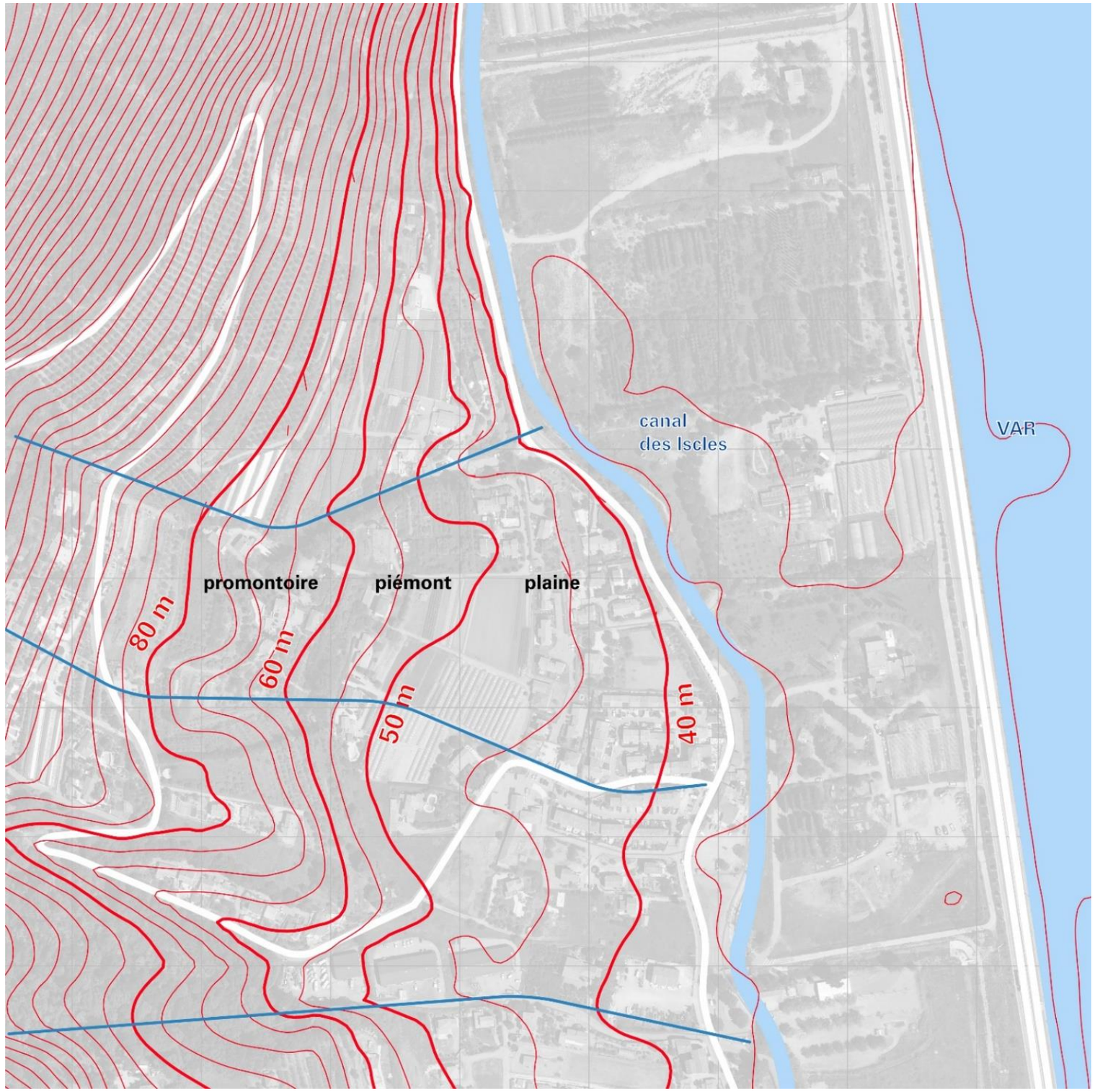


- Un site situé sur le chemin de l'eau entre le coteau et le Var
- Les ravines: axe des écoulements des eaux
- Gestion des eaux amont indispensables à la création du nouveau quartier

L'eau est un élément majeur à prendre en compte dans la conception du quartier

- Sens de ruissellement
- Vallons
- Zones risque d'inondation
- Emprise du site
- Bassin versant intercepté par ruissellement
- Bassin versant intercepté par une rigole

LES LIGNES DE FORCE GÉOGRAPHIQUES



3 entités géographiques :

- Promontoire
- Piémont
- Plaine

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

UN PAYSAGE CONSTRUIT

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

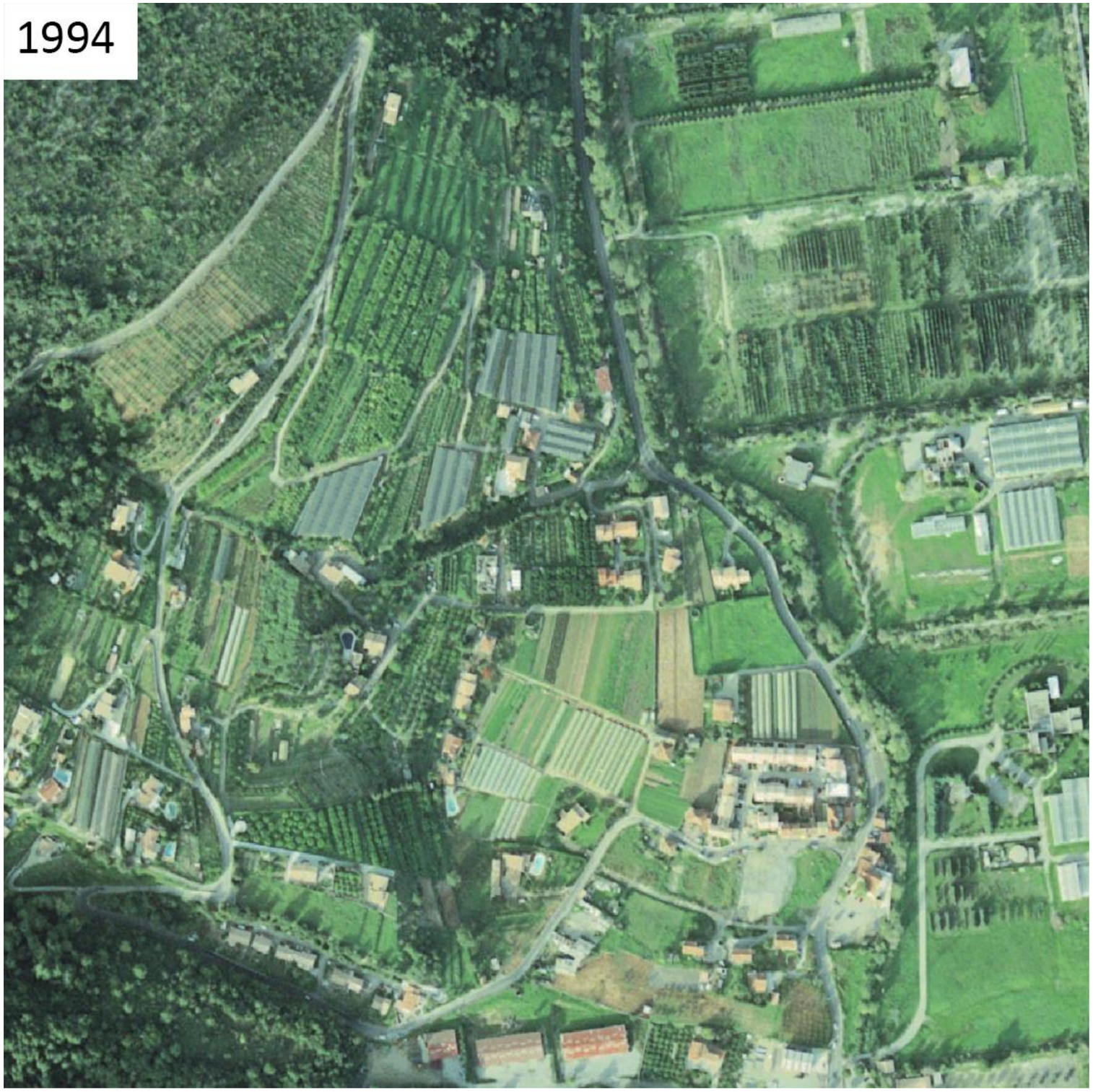
UN PAYSAGE CONSTRUIT

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

UN PAYSAGE CONSTRUIT

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

UN PAYSAGE CONSTRUIT



EPA | NICE ÉCOVALLÉE

UN PAYSAGE CONSTRUIT

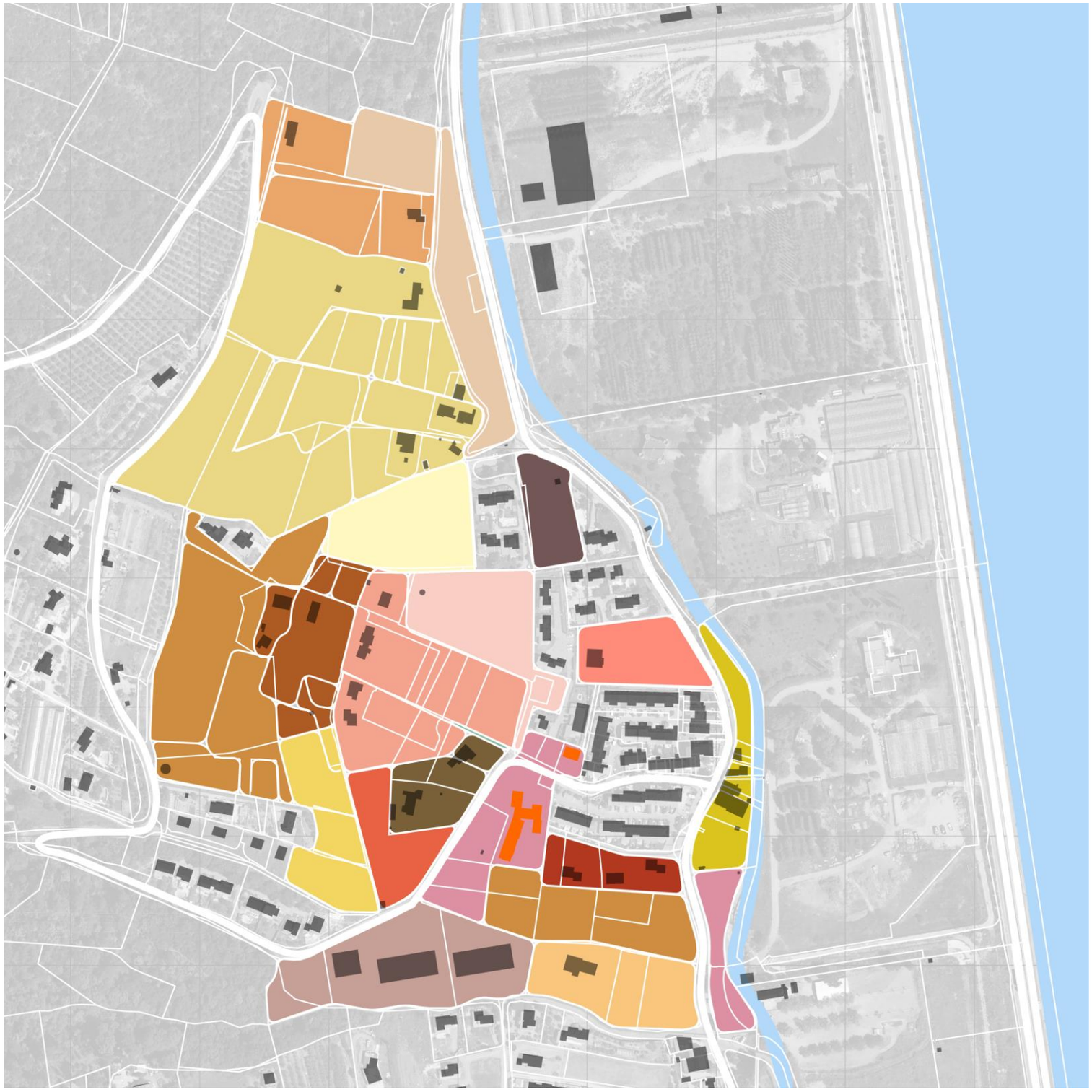
Des lignes construites :

- Culture en terrasses : vergers (olivier, agrumes) sur le coteau
- Création de restanques

Le paysage « construit » comme identité du site

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

LA MOSAÏQUE FONCIÈRE



Les ensembles fonciers :

- Une mosaïque qui reflète l'histoire du site

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

DÉMARCHE DE CONCEPTION

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

S’APPUYER SUR LA GÉOGRAPHIE

S’inscrire dans la topographie et l’architecture du paysage :

- Révéler la géographie
- S’appuyer sur les restanques pour inscrire le nouveau quartier dans l’identité du site

S’APPUYER SUR LA GÉOGRAPHIE

S’inscrire dans la topographie et l’architecture du paysage :

- Révéler la géographie
- S’appuyer sur les restanques pour inscrire le nouveau quartier dans l’identité du site
- Diriger les eaux pluviales vers les ravines/vallons

S’APPUYER SUR LA GÉOGRAPHIE

Trois façons d’habiter :

- Habiter la pente
- Habiter le piémont
- Habiter la plaine

Les porosités Est/Ouest :

- Chemins divisant les entités foncières
- Support de nature
- Donner l’échelle de l’îlot

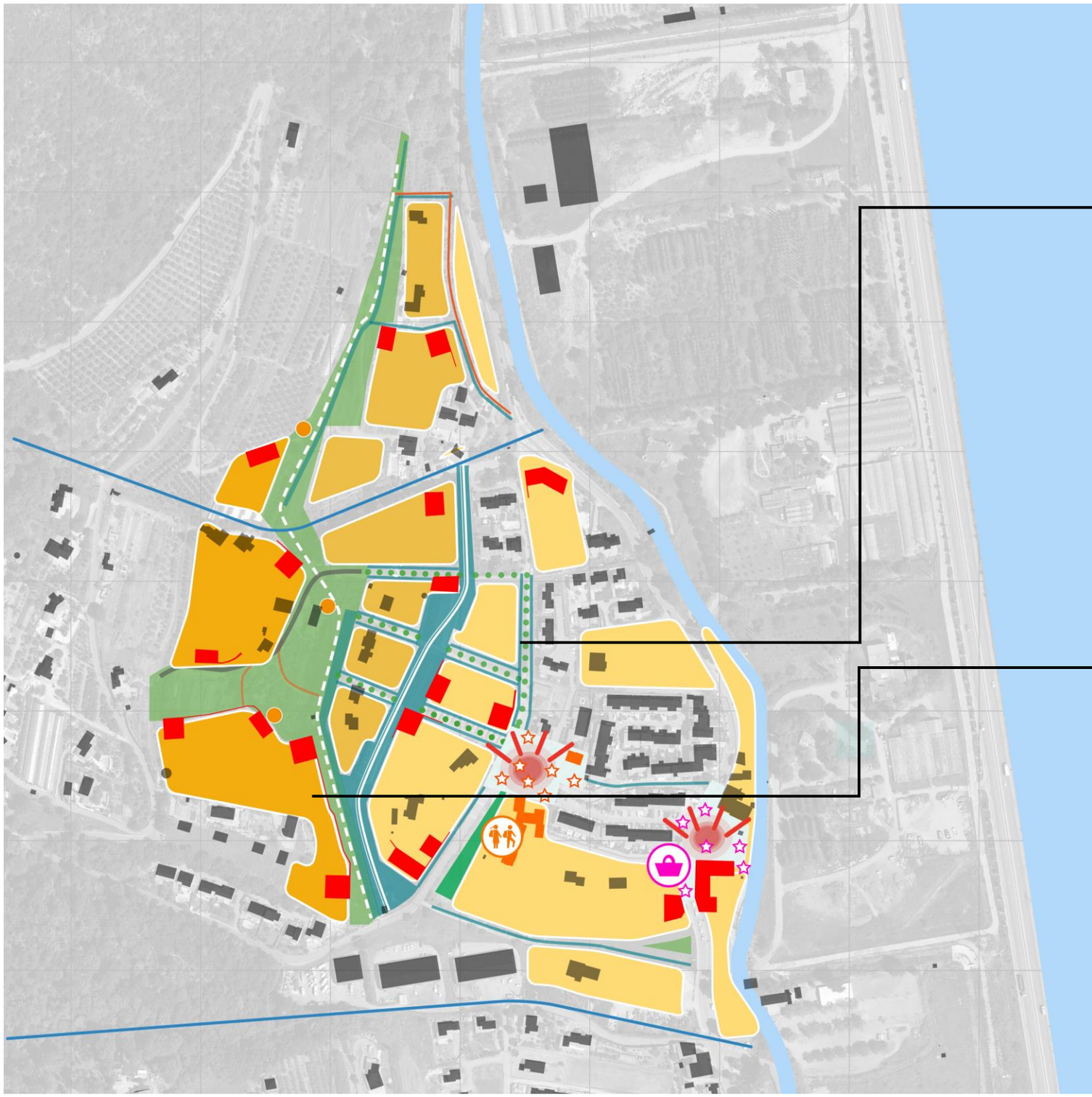
INSTALLER / AMPLIFIER LES STRUCTURES PAYSAGÈRES

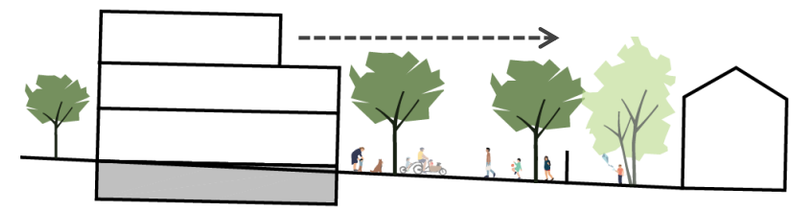
- Préserver les structures paysagères existantes
- Gestion hydraulique par l'utilisation des structures paysagères
- Deux places, centralités de quartier
- Grand espace naturel
- Implantation de bâti « repère » au croisement de la géographie et des porosités est-ouest

Habiter le promontoire
Habiter le piémont
Habiter la plaine
Espace naturel
Noue paysagère
Placette
Bâtiment repère
Belvédère

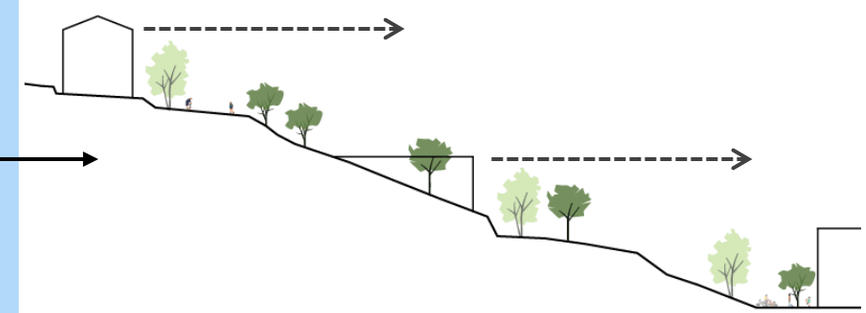
EPA | NICE ÉCOVALLÉE

LA RELATION AVEC LE DÉJÀ-LÀ





- Mise à distance par rapport aux tissus existants



- Habiter la pente: maintien des vues des maisons existantes

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

THÉMATIQUES

EPA | NICE
ÉCOVALLÉE

DÉFINIR LA DENSITÉ «DÉSIRABLE»

Hameau : 21 logs/ha

Hameau : 41 logs/ha

Hameau : 71 logs/ha

La Gaude : 120 logs/ha

Nice – Le Port : 170 logs/ha

Préserver l'identité du site, nature

+

Centralité commerces, services

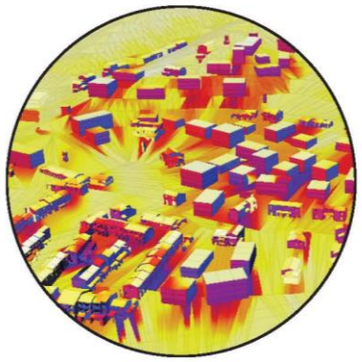
+

circulation apaisés au sein du quartier
alternative à la voiture

+

Mixité morphologie bâti (R+1, R+2, R+3 ponctuellement)
rapport nature/bâti

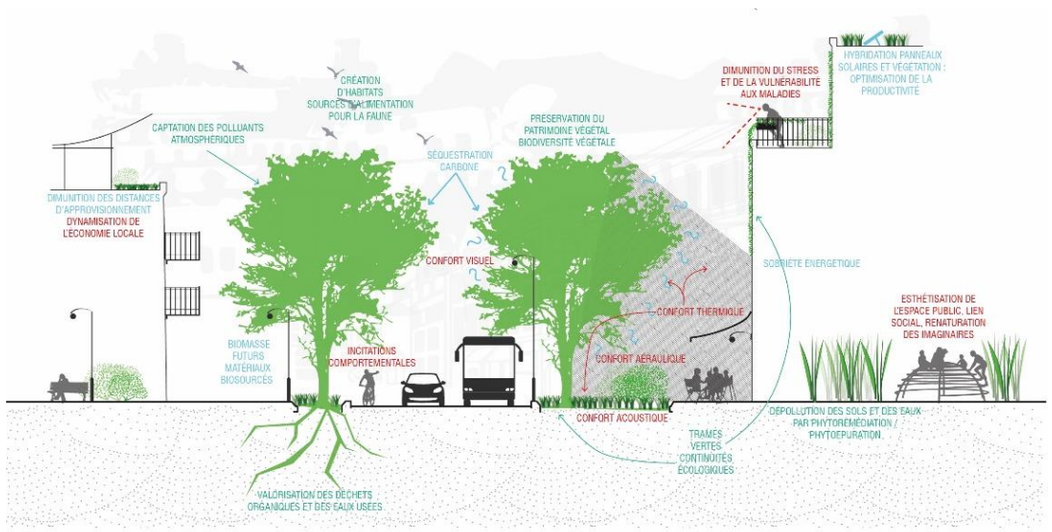
+



conception bio-climatique des bâtiments et du quartier

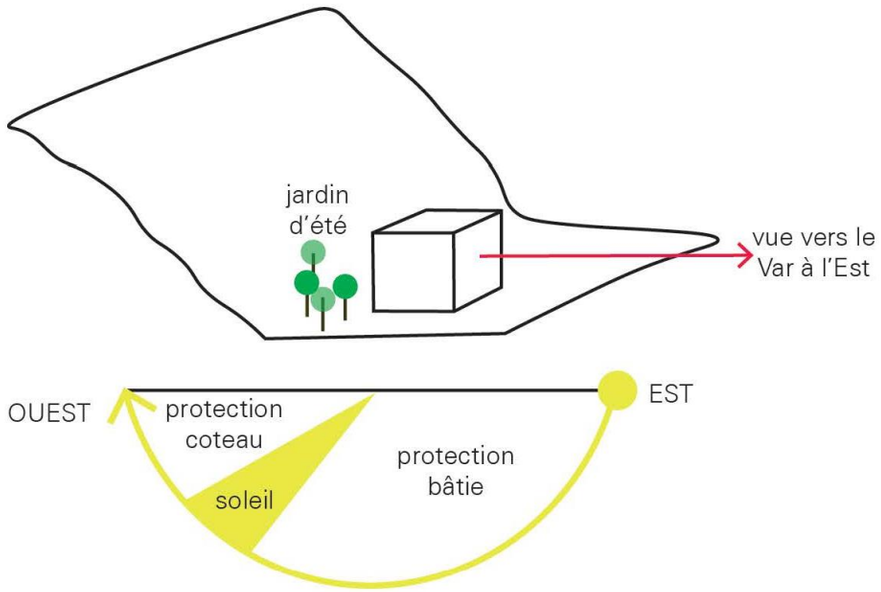
EPA | NICE ÉCOVALLÉE

MIXITÉ BÂTI ET RAPPORT BÂTI/NATURE:

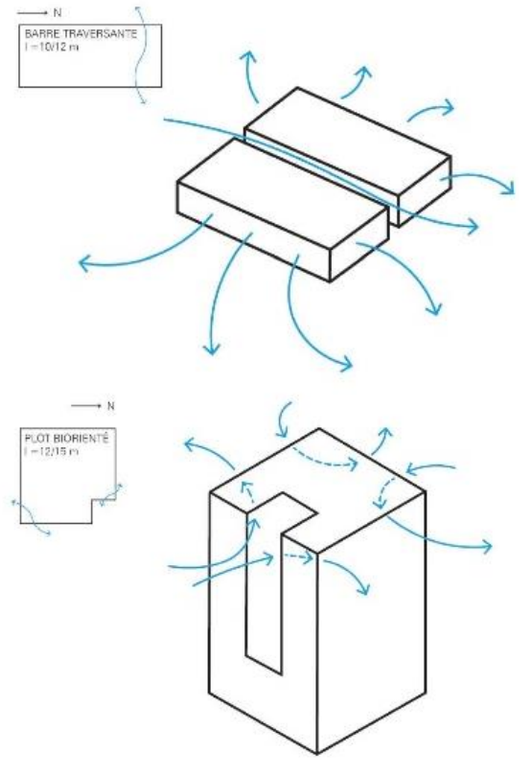


- **Mixité bâti R+1, R+2, ponctuellement R+3 permettant:**
  - une offre commerciale en logement diversifié (appartement, diversité de produit de maisons…)
  - des volumétries liées à leur contexte (intégration nouvelles constructions au tissu existant, marquer les espaces du quartier)
- **Un rapport bâti/nature essentiel au futur quartier**
  - implantation dans le respect de la végétation existante (identité)
  - tirer parti des services rendus par la végétation (ombre, ilot fraicheur , qualité de vie)

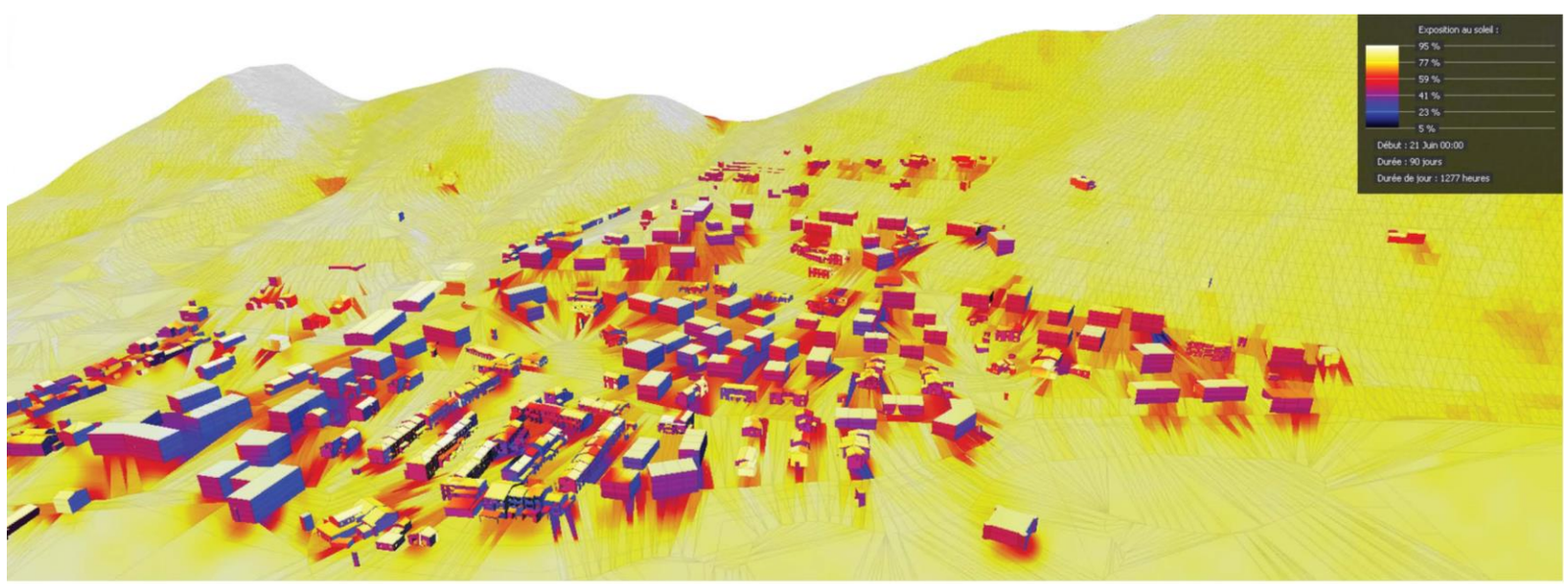
FAIRE LA VILLE AVEC LE VENT, L'OMBRE, L'EAU ET LE VÉGÉTAL



> Balcons ouverts sur le Var et jardins d'été intimes.



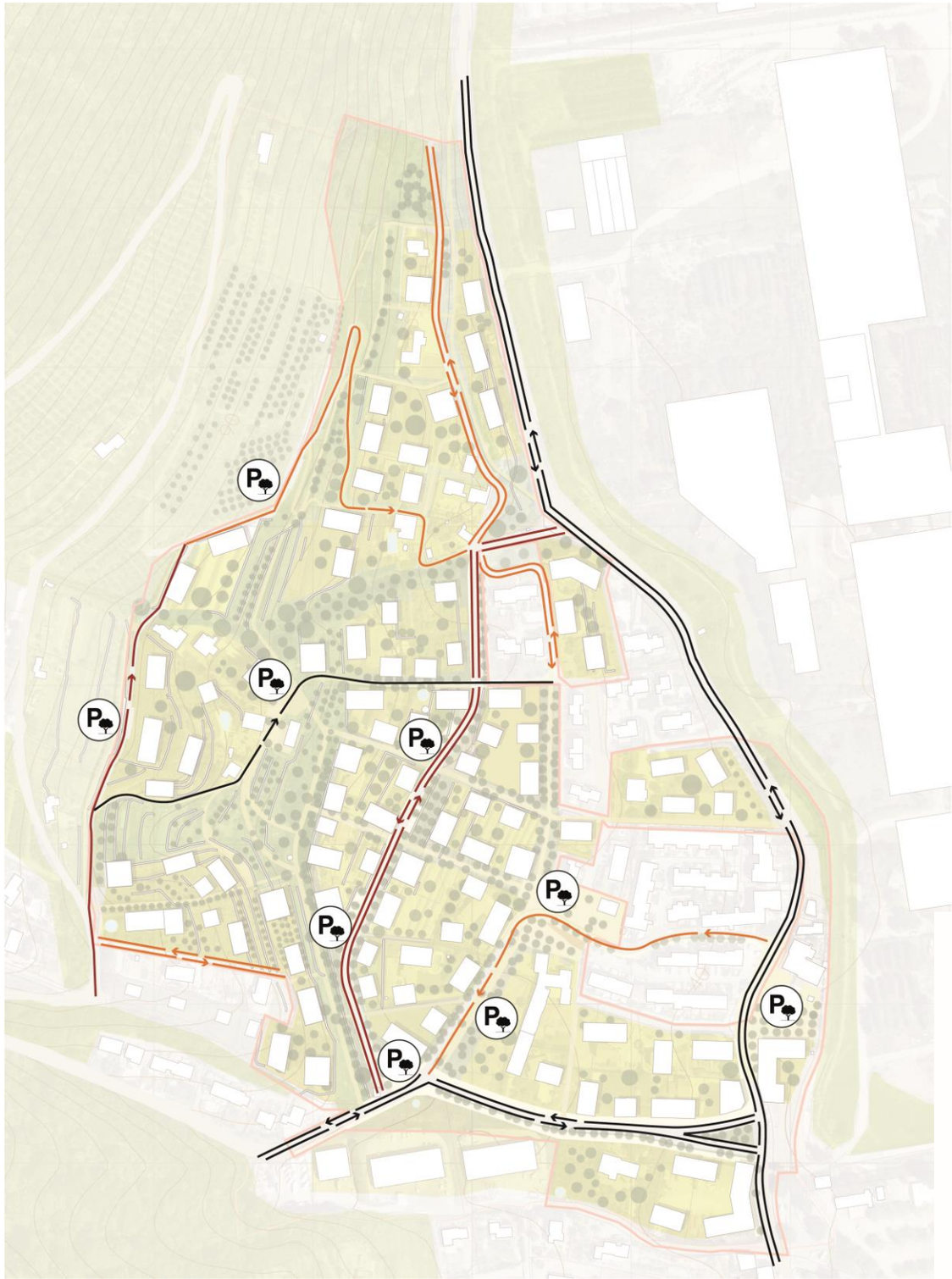
> Illustration de l'architecture aéraulique.



> Ensoleillement moyen estival en pourcentage.

- Implanter et orienter les bâtiments en prenant en compte les contraintes topographiques et les trajectoires solaires saisonnières ;
- Déployer des morphologies traversantes ou bi orientées (largeur bâti restreinte) ;
- Faire un choix de matérialité qui conserve le frais à l'intérieur et évite le relargage de chaleur à l'extérieur ;
- Ouvrir et partager le Nord, occulter et se protéger vis-à-vis du Sud.

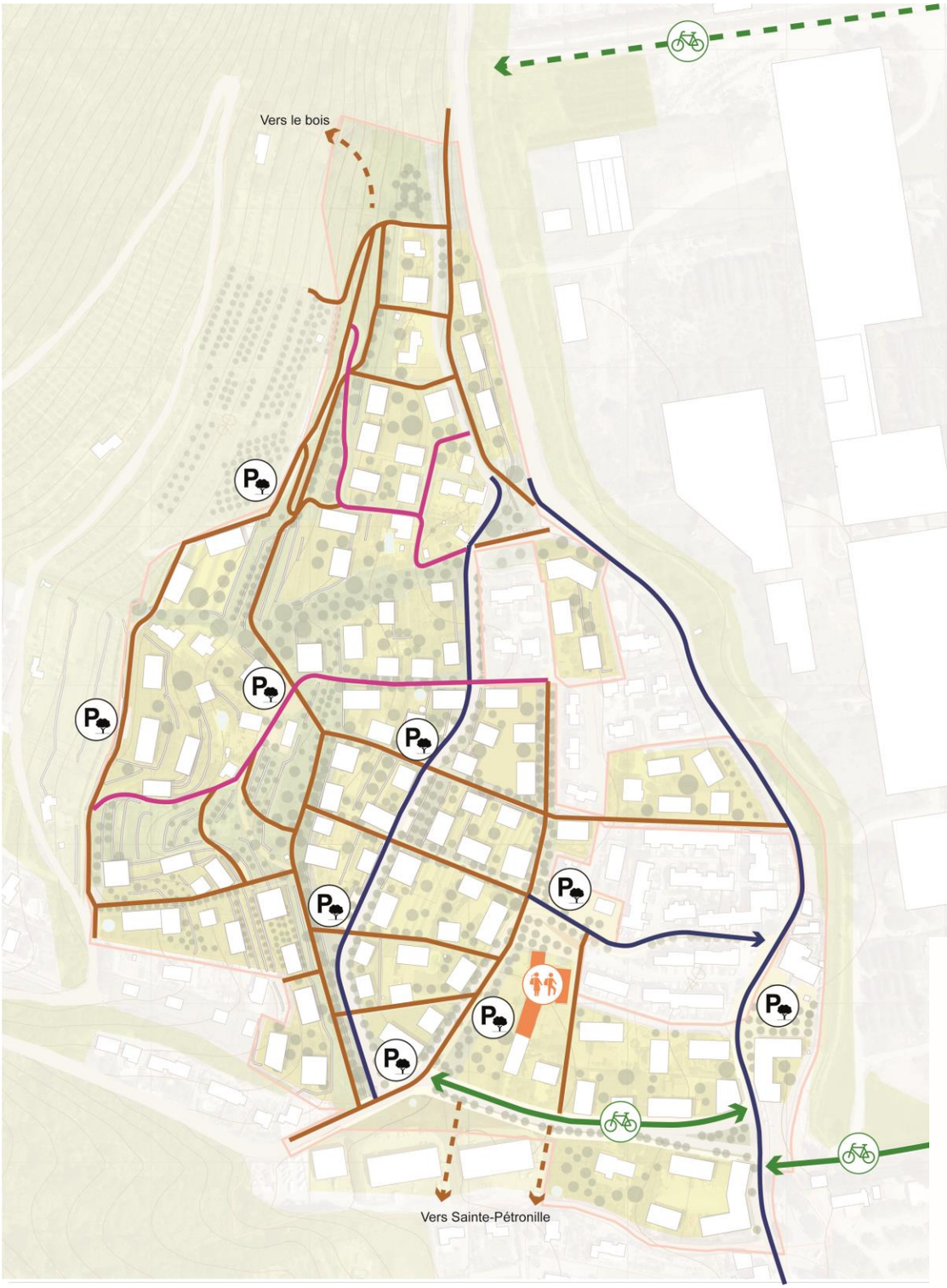
INSCRIRE LES DESSERTES VIAIRES SECONDAIRES AU PAYSAGE



- Un quartier apaisé (zone 30, ou voie partagée)
- Conforter les voiries existantes ;
- Les chemins comme support du nouveau maillage ;
- Projet de connexion entre la route de Gattières et Chemin Allo Marcellin (MOA métropole) ;
- Stationnement:
  - enterré dans les îlots ;
  - visiteurs: des poches de stationnement paysager aux croisements des parcours structurants.

Sens unique existant
Double sens existant
Sens unique projeté
Double sens projeté
Voie existante : sens unique
Voie existante : double sens avec profil réduit

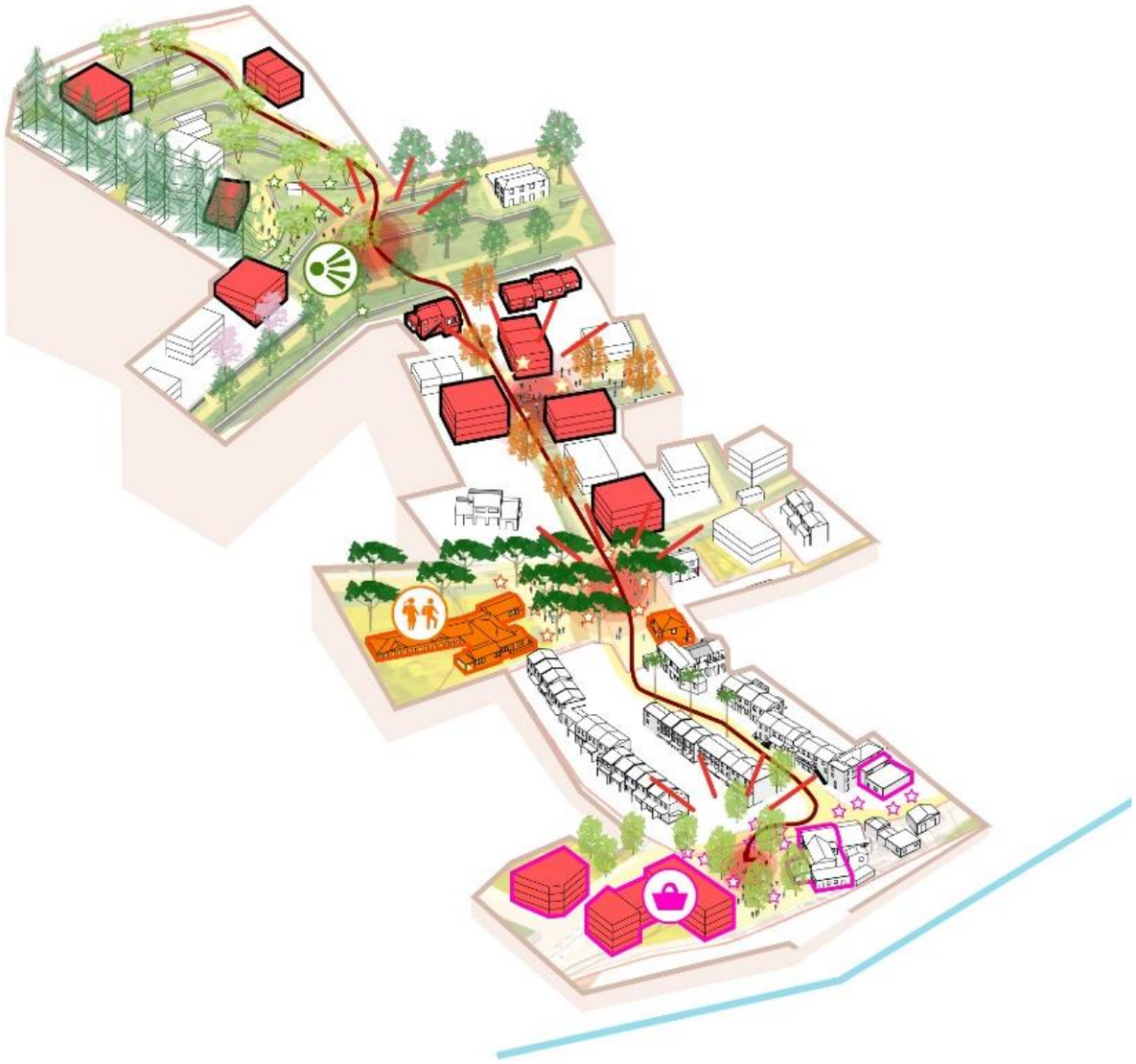
INSCRIRE LES DESSERTES VIAIRES SECONDAIRES AU PAYSAGE

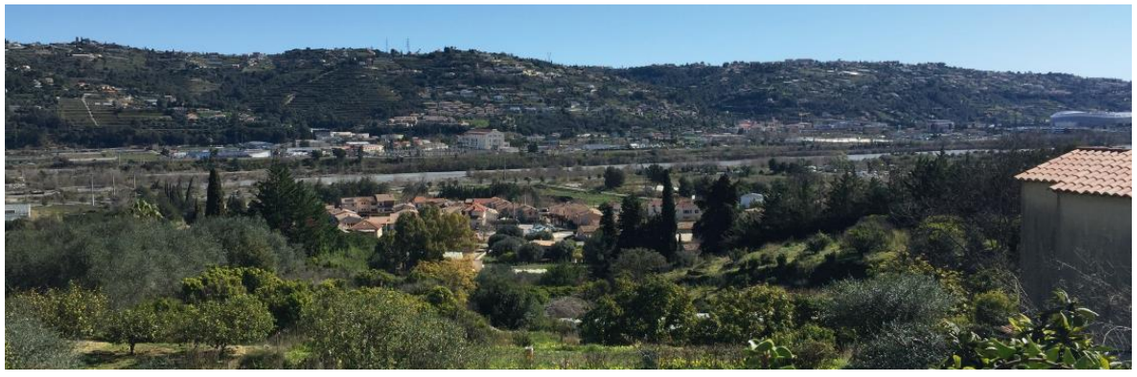


- Maillage du quartier basé sur les modes doux
- Connecter les centralités ;
- Des poches de stationnement paysager aux croisements des parcours structurants.

Trottoir le long de la voirie
Mode doux (cycle/piéton)
Piste cyclable (en site propre) + trottoir piéton
Voie partagée (voiture/cycle/piéton)
Connexion possible mode doux

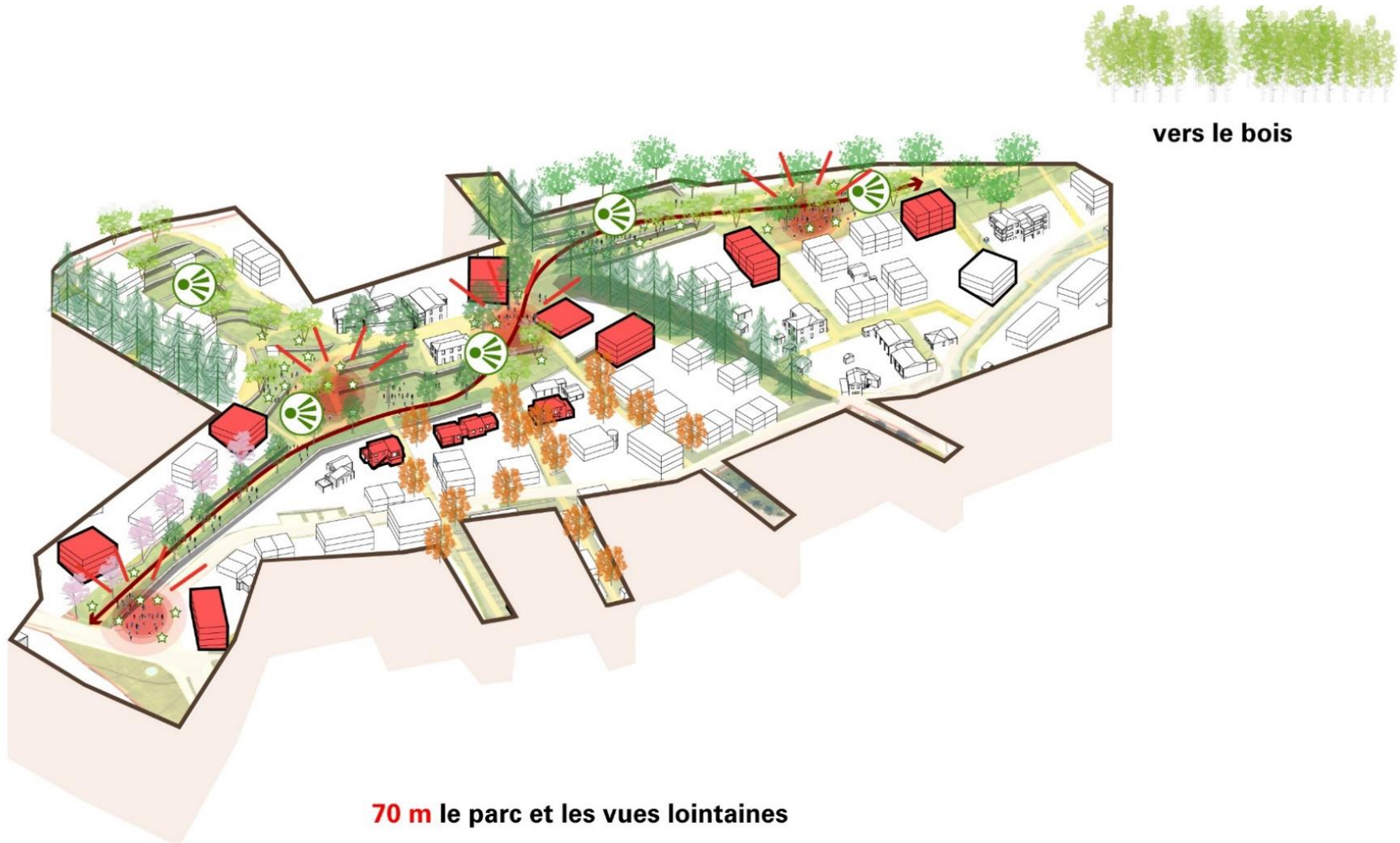
PARCOURS DU COTEAU À LA ROUTE DE LA BARONNE



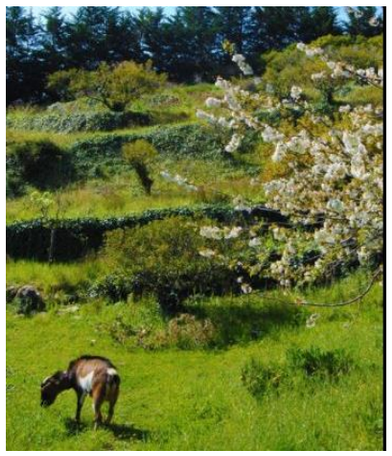


EPA | NICE ÉCOVALLÉE

PARCOURS DE LA FORÊT À SAINTE-PÉTRONILLE



vers
Sainte Petronille



PLAN GUIDE

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

PLAN GUIDE

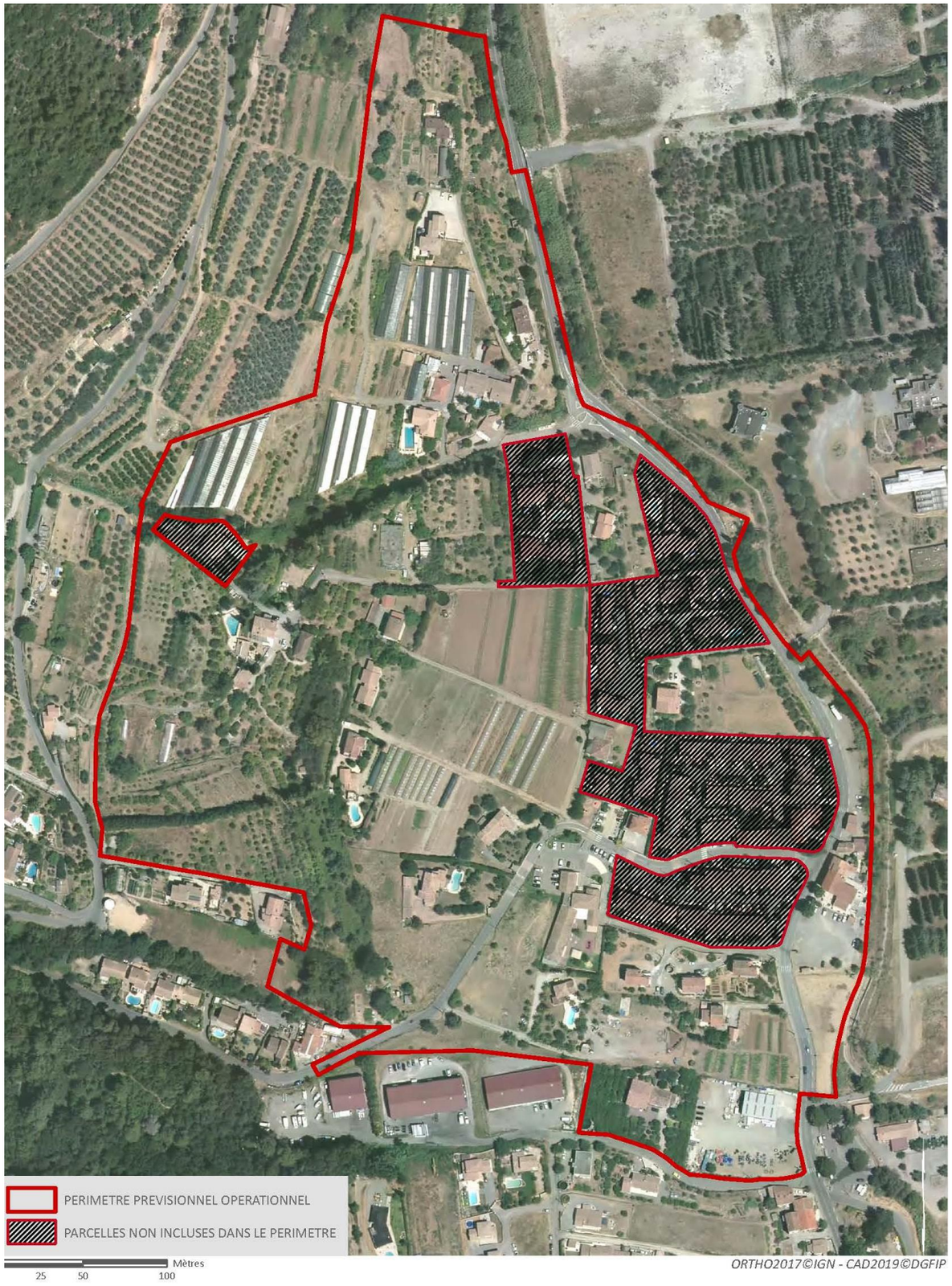
Extrait plan guide – avancement mars 2021

PROGRAMME PREVISIONNEL

Le programme, tel qu'envisagé à ce stade et qui sera soumis à l'autorité environnementale, comprend :

- De l'ordre de **43 000 m² de surface de plancher totale, soit :**
  - Environ **560 logements,** dont 35% de logements sociaux ;
  - De l'ordre de **2.000 m² (SDP) de commerces et services de proximité.**
- **Des équipements** : agrandissement de l'école de La Baronne, réalisation d'une salle communale …

LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE ZAC



MERCI DE VOTRE PARTICIPATION ET DE VOTRE ATTENTION

EPA NICE ÉCO-VALLÉE
Immeuble Nice Plaza
455 Promenade des Anglais
BP 33257 - 06205 Nice Cedex
+ 33 (0) 04 93 21 71 00
contact@epa-plaineduvar.com

EPA | NICE ÉCOVALLÉE