



PREFET DES ALPES-MARITIMES

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2022-468

PORTANT CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) «LE HAMEAU DE LA BARONNE» SUR LA COMMUNE DE LA GAUDE (06610)

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 à L.311-8, L.331-7, L. 103-2 à L.103-7, R.102-3, R.311-1 à R.311-8 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1, L.122-1-1, L.123-19, L.123-19-1 et R.122-1 à R.122-14 ;

Vu la Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 ;

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

Vu le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008, inscrivant les opérations d'aménagement de la plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national ;

Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var (devenu aujourd'hui établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après EPA) n°2019-005 en date du 7 mars 2019 prenant l'initiative de l'opération du hameau de La Baronne à La Gaude et décidant d'engager les procédures nécessaires à la création d'une zone d'aménagement concertée (ci-après ZAC) ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2019-014 du 4 juillet 2019 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du hameau de La Baronne ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2020-025 en date du 17 décembre 2020 précisant les modalités de la concertation préalable pour l'opération du hameau de La Baronne eu égard à l'épidémie de la Covid-19 ;

Vu la concertation relative au projet de ZAC « Le Hameau de La Baronne », organisée du 21 octobre 2019 au 24 septembre 2021 inclus, conformément aux délibérations n°2019-014 et n°2020-025 susvisées, dont le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC a été tiré et approuvé par délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2021-013 en date du 7 octobre 2021 ;

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

Vu la procédure de participation du public par voie électronique organisée, pour le dossier de création de la ZAC, du 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 inclus ;

Vu la synthèse des observations formulées lors de la participation du public par voie électronique ;

Vu le dossier de création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne », élaboré par l'EPA et approuvé par la délibération n°2021-019 de son conseil d'administration en date du 17 décembre 2021, comprenant, conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact et précisant le régime d'application en matière de taxe d'aménagement ;

Vu la demande de création de ZAC « Le Hameau de La Baronne » transmise au préfet des Alpes-Maritimes par courrier du directeur général de l'EPA, et réceptionnée le 24 décembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la Commune de La Gaude du 7 mars 2022 donnant un avis favorable à la création de la ZAC « Le de La Baronne » ;

Vu la délibération n°22-1 du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) du 11 mars 2022, donnant un avis favorable à la création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » ;

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

Considérant que l'aménagement du secteur du hameau de La Baronne constitue l'une des nouvelles opérations d'aménagement initiée par l'EPA Ecovallée-Plaine du Var et objet du Contrat de Projet partenarial d'aménagement sur la période 2019-2032, lequel a été signé le 11 juillet 2019, et constituant un avenant au protocole de partenariat 2011-2026 conclu le 12 mars 2021 par l'État, la Région, le Département, la MNCA, la Ville de Nice et l'EPA ;

Considérant que le secteur de La Baronne (environ 15 hectares) se situe au nord-est de la commune de La Gaude et dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de la plaine du Var, à proximité immédiate du futur site d'implantation du marché d'intérêt national et des futurs points d'échange desservant la route métropolitaine 6202 bis. La volonté d'urbaniser en partie le secteur est partagée par la Commune et par les partenaires de l'opération (État et MNCA) ;

Considérant que le projet de ZAC « Le Hameau de La Baronne » a pour ambition de garantir un développement harmonieux de ce secteur tenant compte de son identité, de ses spécificités et de son environnement paysager et topographique. Les objectifs du projet sont de structurer un pôle de vie autour du hameau existant et de développer une offre mixte de logements, dont 35% de logements sociaux, de commerces et services de proximité, et d'équipements publics ;

Considérant que ce projet, engagé dans la démarche de labellisation « Écoquartier » s'inscrit dans une démarche durable, notamment en proposant un parti pris fort d'insertion paysagère, de gestion des eaux de pluie, de conception bioclimatique, de qualité de vie et de respect de l'environnement ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de compléter l'arrêté initial de création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » du 2 mai 2022 susvisé ;

ARRÊTÉ

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

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

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

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

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

Article 5 : Conformément à l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, un document annexé au présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant l'opération, notamment au regard des incidences notables du projet sur l'environnement (*annexe n°2*). Un autre document annexé au présent arrêté précise les prescriptions (issues de l'étude d'impact) que devra respecter l'aménageur, ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine (*annexe n°3*).

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

Article 7 : Le présent arrêté sera déposé et affiché en mairie de La Gaude, au siège de la MNCA et au siège de l'EPA pendant un mois minimum, et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal publié dans le département, à savoir « Nice Matin ».

Cet arrêté sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

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

Article 8 : Des copies de ce présent arrêté seront adressés à :

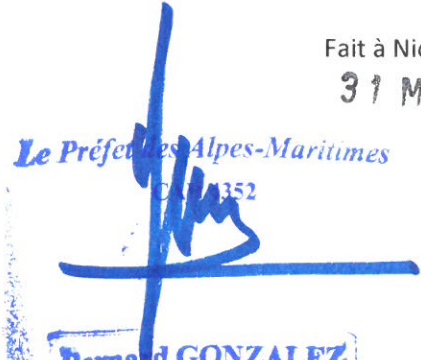
- Monsieur le président de la MNCA ;
- Monsieur le maire de La Gaude ;
- Monsieur le président de l'EPA ;
- Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer.

Ces autorités sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Fait à Nice, le
31 MAI 2022

Le Préfet des Alpes-Maritimes
D. 1352



Bernard GONZALEZ

Annexes :

- Annexe n°1 : Périmètre de la ZAC délimité par un trait rouge sur le plan au 1/1000° ;
- Annexe n°2 : Exposé des motifs de la présente décision ;
- Annexe n°3 : Mesures mises à la charge de l'aménageur en application de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement

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



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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES ALPES-MARITIMES

MOTIFS DE LA DÉCISION

CRÉATION 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 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 au sujet du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) « Le Hameau de La Baronne », sur le territoire de la commune de La Gaude (06610).

Le présent document explique les motifs de ma décision de créer 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, et le protocole de partenariat financier (ci-après PPA) pour la période 2011-2026 constituent les documents fondateurs de l'OIN. La stratégie pour l'Eco-Vallée a également été définie dans 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.

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).

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 du futur Marché d'Intérêt National d'Azur (ci-après MIN), et la réalisation d'un futur point d'échange desservant La Baronne depuis la route métropolitaine 6202bis viendront affirmer 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.

Avec un programme mixte d'environ 43 000 m² de surface de plancher, comprenant environ 560 logements dont 35% de logements sociaux, accompagnés d'une offre en commerces et services de proximité et d'équipements publics, 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, et alimentés par la concertation et la participation du public par voie électronique :

- 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 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 apparaît 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. Il est proposé la possibilité que l'opération soit à maîtrise foncière partielle 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 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

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. L'étude d'impact 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, sera publiée 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 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 ».

IV. Justification de la décision de création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne »

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

D'abord, ce projet s'inscrit 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, 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, 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, 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.

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. La synthèse des incidences et mesures est définie à l'étude d'impact au stade du dossier de création de la ZAC (page 251). Parmi ces mesures figurent notamment :

- Des mesures d'évitement comme :
 - o 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 :
 - o 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 ;
 - o 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) ;
 - o 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 ;
 - o 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, en préservant les espaces actuellement les plus boisés de nouvelles constructions ;
 - 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, et en développant des synergies avec des projets urbains connexes tels que le MIN pour trouver des solutions énergétiques vertueuses afin d'alimenter le futur quartier (proposition de récupération de chaleur).
- Des mesures de compensation :
- Le projet devant impacter des exploitations agricoles, la compensation de l'impact sur l'économie globale agricole est en réflexion avec les partenaires publics, et fait l'objet d'une étude préalable agricole qui sera en Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces mesures feront l'objet d'un approfondissement au stade du dossier de réalisation par le biais des études complémentaires, et d'un suivi de la part de l'EPA. Par conséquent, la stratégie ERC sera précisée en fonction des impacts mis à jour. 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 création a été respectée.

En effet, le projet urbain et son étude d'impact ont été soumis à la concertation et 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, évaluées, et certaines ont permis de faire évoluer le projet (entre autres, le choix de développer une centralité commerciale et une entrée de ville afin de ne pas créer de concurrence déloyale avec les commerces déjà existants). 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).

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

Fait à Nice, le 31 MAI 2022

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4352



Bernard GONZALEZ

Annexe n°3 :

Mesures mises à la charge de l'aménageur
en application de l'article L. 122-1-1 du
Code de l'environnement

SYNTHESE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET, DES MESURES ERC ET DES MODALITÉS DE SUIVI AU STADE DU DOSSIER DE CREATION

<u>Enjeux</u>	<u>Incidences</u>		<u>Mesures</u>		<u>Effets résiduels</u>	
	<u>Nature/qualification</u>	<u>Intensité</u>	<u>ERC</u>	<u>Description sommaire</u>	<u>Modalité de suivi</u>	<u>Intensité</u>
Topographie	Modification du nivellement du site / indirect, permanent	Modéré	Réduction	Conception éco paysagère concertée avec les habitants	Justificatifs à fournir	Faible
Sol et sous-sol	Pression sur la ressource en matériaux / indirect, permanent	Faible	Réduction	Référentiel Écovallée Qualité – matériaux bas carbone	Suivi de l'imposition du référentiel	Négligeable
Eaux et usage	Imperméabilisation supplémentaire / indirect permanent	Modéré	Réduction	Référentiel Écovallée Qualité – Gestion intégrée des eaux pluviales dans le projet urbain	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible
	Pollution des eaux : en phase chantier (/ potentiel, indirect, temporaire) et chronique des eaux de ruissellement (/indirect, permanent)	Faible	Réduction	Charte chantier vert / organisation du chantier et de ses abords / Référentiel Écovallée Qualité / traitement des pollutions dans le projet urbain (noues)	Suivi de l'imposition du référentiel	Négligeable
	Consommation d'eau potable / indirect permanent	Faible	Réduction	Référentiel Écovallée Qualité – réduction des consommations avec notamment une récupération des eaux de pluie pour l'arrosage	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible
Eaux et usage	Incidences sur l'écoulement des eaux souterraines / potentiel, indirect, temporaire	Négligeable	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
	Charge des eaux usées supplémentaires / indirect, permanent	Négligeable	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

<u>Enjeux</u>	<u>Incidences</u>		<u>Mesures</u>		<u>Effets résiduels</u>	
	<u>Nature/qualification</u>	<u>Intensité</u>	<u>ERC</u>	<u>Description sommaire</u>	<u>Modalité de suivi</u>	<u>Intensité</u>
Risques naturels	Vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation / indirect permanent	Fort	Réduction	Contrôle des débordements dans les secteurs à aléa fort, prise en compte dans le projet urbain qui place au cœur des aménagements la gestion hydraulique	DOE conforme aux exigences de l'arrêté loi sur l'eau	Négligeable
	Vulnérabilité vis-à-vis du risque incendie et aléas induits / potentiel, indirect, permanent	Faible	Réduction	Application du PPRIF	CR de chantier	Négligeable
	Vulnérabilité vis-à-vis du risque sismique / potentiel, indirect, permanent	Modéré	Réduction	Application du Référentiel Écovallée Qualité	Suivi de l'imposition du référentiel	Négligeable
	Vulnérabilité vis-à-vis du risque géotechnique / potentiel, indirect, permanent	A définir	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Habitats et espèces	Atteintes sur les habitats, les espèces et les fonctionnalités écologiques / potentiel, direct, indirect, permanent, temporaire	A priori modéré – sera confirmé et complété au dossier de réalisation	Réduction et compensation si nécessaire suite aux conclusions du dossier de réalisation	Intégration des milieux existants, application du Référentiel Écovallée Qualité, actions relatives à la biodiversité, intégration d'un espace naturel structurant au projet urbain qui préserve le paysage et les essences existantes. Mesures de compensation si impacts résiduels	Suivi de l'imposition du référentiel CR de chantier	A définir
Démographie	Accroissement de la population / indirect, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif

<u>Enjeux</u>	<u>Incidences</u>		<u>Mesures</u>			<u>Effets résiduels</u>	
	<u>Nature/qualification</u>	<u>Intensité</u>	<u>ERC</u>	<u>Description sommaire</u>	<u>Modalité de suivi</u>	<u>Intensité</u>	
Logements	Accroissement de l'offre dont le logement social / direct, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif	
Économie (hors agriculture)	Renforcement de la composante commerciale / indirect, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif	
	Anticipation des besoins futurs à l'échelle locale / direct, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif	
Agriculture	Perte d'activité agricole partielle ou complète pour 3 exploitants	Modéré	Compensation	Étude préalable agricole en cours qui évalue les impacts sur les 3 exploitations agricoles et sur la perte de l'activité économique associée, et qui définit les mesures de compensation qui seront mises en place. Cette étude sera présentée en CDPENAF afin de valider les principes.	Suivi CDPENAF	A définir	
Organisation du territoire	Artificialisation des sols / direct, permanent	Modéré	Réduction	Application du Référentiel Écovalée Qualité, et 50% de pleine terre	Suivi de l'imposition du Référentiel	A définir	
	Concept de dynamique urbaine au service de la qualité paysagère / direct, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Positif	
Équipements et services publics	Augmentation des besoins en équipements scolaires / indirect, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	
	Extension des réseaux techniques / indirect, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	

<u>Enjeux</u>	<u>Incidences</u>		<u>Mesures</u>		<u>Effets résiduels</u>	
	<u>Nature/qualification</u>	<u>Intensité</u>	<u>ERC</u>	<u>Description sommaire</u>	<u>Modalité de suivi</u>	<u>Intensité</u>
Transport et déplacement	Trafic induit en phase chantier / indirect, temporaire	Modéré	Réduction	Charte chantier vert – organisation du chantier et de ses abords	Signature de la charte par les entreprises CR de chantier	Faible
	Trafic motorisé supplémentaire dans un réseau viaire en évolution / indirect, permanent	Faible	Réduction	Mise en place de maillages piétons internes, sécurisation des voies, organisation des circulations et interface avec l'extérieur	Justificatifs à fournir et CR de chantier	A définir
	Positionnement au cœur de la stratégie de déplacement sur la rive droite du Var / indirect, permanent	Positif	Sans objet	Sans objet	Indicateurs de suivi du PLUm	Sans objet
Climat	Effet d'îlot de chaleur urbain / indirect, permanent	Modéré	Évitement, Réduction	Application du Référentiel Écovoallée Qualité, conception bioclimatique du projet	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible
	Vulnérabilité au changement climatique / indirect, permanent	Modéré	Réduction	Application des exigences du Référentiel Écovoallée Qualité et conception bioclimatique du projet.	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible
Air	Émissions polluantes et nuisances en phase chantier / indirect, temporaire	Modéré	Réduction	Charte chantier vert : limiter les pollutions du milieu environnant, information et prise en compte des remarques des riverains. Référentiel Écovoallée Qualité : matériaux bas carbone	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible

<u>Enjeux</u>	<u>Incidences</u>		<u>Mesures</u>		<u>Effets résiduels</u>	
	<u>Nature/qualification</u>	<u>Intensité</u>	<u>ERC</u>	<u>Description sommaire</u>	<u>Modalité de suivi</u>	<u>Intensité</u>
Air	Pollution induite par les flux motorisés et exposition des populations / indirect permanent	Faible	Réduction par un accompagnement	Suivi de la qualité de l'air et des GES	Indicateur de suivi du PLUm	Faible
Énergie	Consommations énergétiques / indirect, permanent	Modéré	Évitement, réduction	Conception bioclimatique du projet, application du Référentiel Écovallée Qualité, schéma directeur énergétique, production locale d'énergie	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible
Ambiances sonores	Nuisances sonores et vibratoires du chantier / indirect, temporaire	Fort	Réduction	Application de la charte chantier vert : Limiter les pollutions du milieu environnant, information et prise en compte des remarques des riverains	Signature de la charte par les entreprises CR de chantier	Modéré
	Bruit induit par les flux motorisés et exposition des populations / indirect, permanent	Négligeable	Réduction	Respect du code de la construction	Code de la construction	Négligeable
Éclairage nocturne	Contribution à la pollution lumineuse / indirect, permanent	Modéré	Réduction	Application du Référentiel Écovallée Qualité, respect de la trame noire	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible
Patrimoine	Disparition sur le patrimoine vernaculaire / indirect, permanent	Modéré	Évitement, Réduction	Valorisation du patrimoine local au projet urbain, application du Référentiel Écovallée Qualité	Suivi de l'imposition du référentiel	Faible
Paysage	Altération du paysage local / indirect, permanent	Fort	Réduction	Application du référentiel Écovallée Qualité et mise en place d'un espace paysager structurant qui préserve le paysage et les essences présentes	Signature de la charte par les entreprises CR de chantier	Modéré

	Mutation du paysage local	Fort	Réduction	Conception éco-paysagère concertée avec les habitants	CR d'atelier	Modéré
--	---------------------------	------	-----------	--	--------------	--------

31 MAI 2022

Le Préfet de Alpes-Maritimes
06100

Bernard GONZALEZ