
Aménagement du hameau de La Baronne

dossier de création de ZAC le hameau de La Baronne

Dossier de création
Novembre 2021
211124_GDB-dossier de création de ZAC



Sommaire

Préambule	3
Contexte territorial	4
Contexte réglementaire	6
La procédure réglementaire	7
Rapport de présentation	9
Objet et justification de l'opération	10
La justification de l'opération	10
État du site et son environnement	12
Cadre de vie, patrimoine et paysage	12
État du site et son environnement	14
Milieu naturel	14
Risques et milieu physique	15
Programme global prévisionnel des constructions	16
Le programme	16
Synthèse des raisons pour lesquelles le projet a été retenu	17
Objectifs et principes d'aménagement	17
Les principes d'aménagement	18
Les fondamentaux du projet d'aménagement	19
Qualité et cadre de vie	23
Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune	25
Plan de situation et plan de délimitation du périmètre	27
Plan de situation	28
Plan de délimitation du périmètre	29
Régime fiscal	30
Régime fiscal	31

Préambule

Contexte territorial

L'Établissement Public d'Aménagement Ecovallée Plaine du Var, la commune de La Gaude et la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) partagent l'ambition de réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, sur le territoire de la commune de La Gaude, au lieu-dit « hameau de La Baronne », localisé à l'extrémité est de la commune

La plaine du Var aujourd'hui

La plaine du Var s'étend sur 23 kilomètres du nord au sud de la mer Méditerranée aux premières gorges alpines et sur 3 à 5,5 kilomètres environ, de crête à crête, d'est en ouest. Cet espace est peuplé de 120 000 habitants et accueille 60 000 emplois. Il s'agit d'un territoire vivant, caractérisé par la présence du fleuve et des vallons, par des espaces naturels et agricoles, par un riche patrimoine ancien (villages perchés), par une urbanisation variable, se densifiant dans la partie sud de la plaine et des infrastructures de transport d'intérêt métropolitain (autoroute, RM6202 bis, voie ferrée Marseille-Vintimille, aéroport international ...).

Présentation de l'opération d'intérêt national « Eco-Vallée »

Qualifiée de « secteur stratégique et rôle stratégique dans l'aménagement et le développement des Alpes-Maritimes » par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes, la plaine du Var, nommée basse vallée du Var, a été identifiée par l'ensemble des collectivités comme un territoire clé pour leur développement écologique, économique et social. Par décret n° 2008-229 du 7 mars 2008, l'État a conféré au projet d'aménagement et de développement de la plaine du Var le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN). Le périmètre de l'OIN couvre environ dix mille hectares et regroupe 15 communes, au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA), auxquelles sont associés également le Département, la Région et l'État.

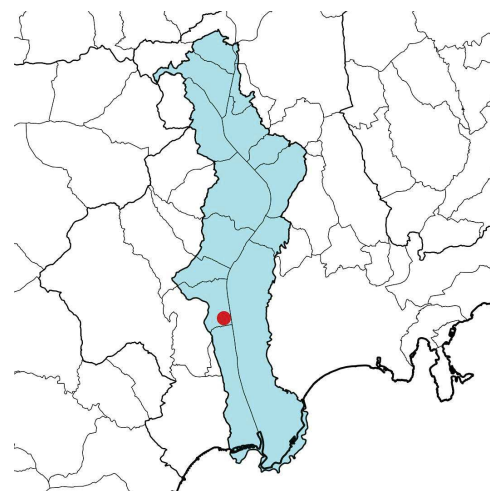
L'ambition de l'Écovallée est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme, d'une part en créant aux portes de Nice, un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, à l'échelle européenne, d'autre part en impulsant une dynamique économique et sociale qui favorise la diversification des activités et impulse l'innovation, notamment en lien avec le secteur des technologies vertes et l'esprit d'entreprise. La première concrétisation a été l'adhésion de la Métropole Nice Côte d'Azur à la démarche EcoCité lancée par le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement en faveur du développement urbain durable.

L'Établissement public d'aménagement Ecovallée Plaine du Var

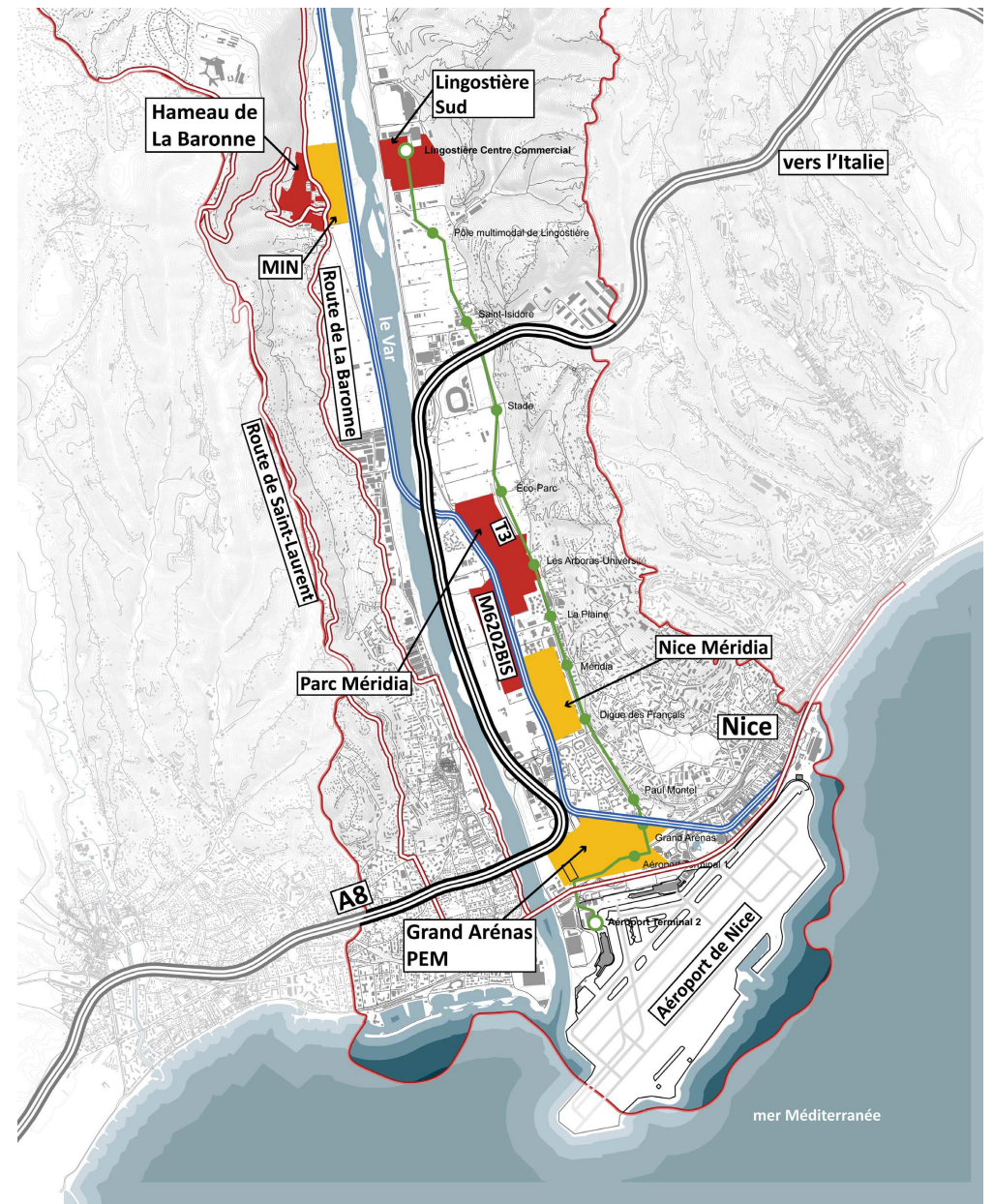
L'État peut créer des établissements publics d'aménagement ayant pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère d'intérêt national.

Dans ce sens, l'EPA Ecovallée Plaine du Var a été créé par décret n° 2008-773 du 30 juillet 2008. Il a pour mission de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de son territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement (art L. 321-14 du Code de l'Urbanisme). L'EPA Ecovallée Plaine du Var a été créé pour aménager et développer l'opération d'intérêt National «Ecovallée». Les activités principales de l'EPA sont les suivantes :

- > Maîtrise d'ouvrage de travaux (VRD, espaces publics, équipements, aménagement urbain...),
- > Acquisitions foncières et/ou immobilières,
- > Maîtrise d'ouvrage dans le cadre de partenariat opérationnel associant les communes et la Métropole,
- > Réalisation d'études et coordination de partenariats.



> Périmètre OIN Eco Vallée et localisation projet 0 5 km



> Carte des opérations menées par l'EPA dans le secteur sud de l'OIN (en jaune les opérations déjà engagées ; en rouge, les nouvelles opérations

0 1km

La stratégie d'aménagement et de développement

Le projet de territoire (adopté par la délibération n° 2011- 015 du conseil d'administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011), le protocole de partenariat financier pour la période 2011-2026 signé par les partenaires du projet le 12 mars 2012 (amendé par avenant par le contrat de projet partenarial d'aménagement pour la période 2019-2032 signé le 11 juillet 2019), et le Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) adopté en juillet 2015, constituent les documents fondateurs de la stratégie de l'OIN.

Le projet de territoire et le protocole de partenariat financier tracent les grandes perspectives de l'Écovallée dans son ensemble et sur le long terme. La vision globale décline trois objectifs majeurs pour le territoire :

- > Restaurer, préserver et valoriser ce territoire qui est exceptionnel, mais aujourd'hui altéré ;
- > Aménager durablement ce territoire stratégique pour l'ensemble métropolitain et plus généralement pour l'ensemble départemental et régional, mais un territoire qui est aujourd'hui affecté de désordres accumulés au fil des décennies ;
- > Impulser à l'ensemble du territoire métropolitain une dynamique économique et sociale forte, diversifiée.

L'objectif est de donner à voir un territoire démonstrateur du Grenelle de l'Environnement.

Parallèlement, l'EPA a finalisé en 2011 trois démarches stratégiques qui expriment l'engagement écologique de l'Écovallée pour les années à venir et ont permis d'enclencher un processus de restauration de la plaine du Var : un cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction pour garantir le niveau d'exigence environnementale dans les opérations (transformé depuis en « Référentiel Écovallée Qualité », appliqué à l'ensemble des projets d'aménagement et immobiliers à l'échelle de l'OIN), et un guide pour la prise en compte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques afin de disposer d'un socle de connaissances sur la biodiversité et d'une boîte à outils partagée.

Dans ce cadre, l'EPA Écovallée Plaine du Var a engagé trois premières opérations d'aménagement prioritaires, destinées à enclencher la nécessaire mutation de la plaine du Var :

- > La ZAC Grand Arénas avec notamment deux équipements structurants que sont le pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport et le futur parc des expositions et des congrès,
- > La ZAC Nice Méridia développant une technopole urbaine,
- > La Baronne, site sur lequel va être relocalisé le Marché

d'Intérêt National (Marchédegrossistes en fruits, légumes et viandes).

Par ailleurs, en parallèle du protocole de partenariat financier, l'EPA est amené à piloter des partenariats, à mener des études sur l'aménagement du territoire et à porter la maîtrise d'ouvrage de projets en accord avec la Métropole Nice Côte d'Azur et les communes concernées. Ainsi l'EPA est également maître d'ouvrage des opérations d'aménagement suivantes :

- > La ZAC Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet,
- > La ZAC Bréguières à Gattières.

Le contrat de projet partenarial d'aménagement, signé en 2019, qui constitue un avenant au protocole de partenariat financier, couvrant désormais dans sa globalité la période 2011-2032, identifie trois nouvelles opérations à mener sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA :

- > Grand Méridia (Nice), nouvelle centralité avec création d'un grand parc paysager, visant à poursuivre le développement de la technopole urbaine
- > Lingostière Sud (Nice), secteur dédié à l'activité économique non commerciale associée à du logement en pied de coteaux
- > Le hameau de La Baronne (La Gaude), structuration d'un pôle de vie autour du hameau existant.

Par délibération n°2019-005 du 7 Mars 2019, le Conseil d'Administration de l'EPA Écovallée Plaine du Var a pris, en concertation avec la commune de La Gaude et la Métropole Nice Côte d'Azur, l'initiative d'intervenir sur le secteur du hameau de La Baronne, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur du hameau de La Baronne à La Gaude

Le secteur du hameau de La Baronne - environ 16 hectares – se situe à l'Est de la commune de La Gaude, au cœur de l'OIN Écovallée, à proximité immédiate du futur site d'implantation du Marché d'Intérêt National et d'un futur point d'échange routier sur la route métropolitaine 6202bis (dont la localisation est actuellement en cours d'études).

L'EPA et ses partenaires, la commune de La Gaude et la Métropole Nice Côte d'Azur, partagent la volonté d'aménager le site du hameau de La Baronne, et les ambitions de :

- > Structurer un pôle de vie autour du hameau existant,
- > Améliorer les infrastructures en créant une circulation pacifiée,
- > >incluant 35% de logements sociaux, des commerces et équipements,
- > Aménager des espaces publics de qualité en offrant une large place aux piétons et aux modes doux,

- > Valoriser les espaces naturels et paysagers pour assurer un cadre de vie attractif et en harmonie avec le site
- > Appliquer une démarche respectueuse de l'environnement et d'intégration paysagère.

Les projets environnementaux

Le projet du hameau de La Baronne s'inscrit dans une dynamique de projets prévus à l'échelle de la basse vallée du Var.

A une échelle plus locale, le projet du hameau de La Baronne s'inscrit en prenant en considération :

- > Le projet d'implantation du nouveau Marché d'Intérêt National (MIN) d'Azur : localisé sur le site de La Baronne à La Gaude (06) ;
- > Le projet d'implantation d'un point d'échange sur la RM 6202 bis ;
- > Le projet de création du « barreau » Marcellin Allo au sud du périmètre de la future ZAC le hameau de La Baronne, qui a pour objectif de désengorger le chemin Marcellin Allo existant, en évitant le hameau historique.

Contexte réglementaire

La Directive Territoriale d'Aménagement

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret en conseil d'État le 2 décembre 2003.

Elle définit des objectifs généraux pour l'ensemble du territoire des Alpes-Maritimes. Ces derniers visent :

- > A conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière des transports, et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur du département, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- > A préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département ;
- > A maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

De plus, elle identifie la basse vallée du Var comme étant un secteur stratégique dans l'aménagement et le développement des Alpes-Maritimes.

En effet, la basse vallée du Var constitue aujourd'hui l'articulation principale du département, l'axe naturel vers lequel convergent la plupart des vallées du Haut-Pays. Sa position en centre de l'agglomération azurienne, en entrée de ville de la Métropole de Nice Côte d'Azur, et à l'embouchure des infrastructures majeures du département avec à son extrémité Sud l'aéroport, les voies ferrées, l'autoroute A8, et les axes principaux (routes nationales du littoral et celles desservant les vallées) lui confèrent une position stratégique.

« Cependant, cet espace stratégique offre, le plus souvent, l'image d'une entrée de ville où une urbanisation utilitaire s'est développée de façon relativement anarchique. Sa restructuration et sa requalification sont envisagées au travers de deux axes : la prévention des risques naturels, notamment le risque inondation provenant du Var et des vallons adjacents, et l'aménagement de la vallée. »

La DTA fixe les objectifs de cet aménagement, à savoir :

- > Transformer « l'espace-coupure » en « espace-lien » au centre de l'agglomération azurienne, en s'appuyant sur la double structure plaine/coteau et rive droite/rive gauche ;
- > Assurer un équilibre entre les besoins d'espace liés au fonctionnement de l'agglomération et le maintien d'espaces naturels et agricoles ;
- > Permettre, par des densités significatives, une gestion

économe de l'espace qui s'appuie sur l'organisation du réseau de transport en commun.

Le secteur de La Baronne se trouve dans le secteur du moyen pays dans la bande littorale, et est identifié au sein du secteur stratégique de la basse vallée du Var comme un espace d'urbanisation nouvelle des coteaux et de restructuration.

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm)

La commune de La Gaude est membre de la Métropole Nice Côte d'Azur qui regroupe 49 communes. L'opération future du hameau de La Baronne s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUm.

Les règles d'urbanisme et de planification sur la commune de La Gaude sont régies par le PLUm approuvé le 25 octobre 2019, et exécutoire depuis le 5 décembre 2019.

L'ambition pour la Métropole Nice Côte d'Azur est de construire, en collaboration avec chaque commune, un territoire d'équilibre entre mer et montagne, attractif et innovant, compétitif et solidaire, et respectueux de son environnement. Le PLUm vise ainsi à renforcer la capacité du territoire à faire face aux défis de l'emploi, du logement et des déplacements dans le respect de la préservation des espaces naturels, du cadre de vie et des équilibres écologiques. Il se doit d'être un outil au service de cette ambition, couvrant toutes les communes de son territoire, avec la volonté de mettre en valeur l'identité et les spécificités de chacune d'elles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui compose le PLUm se décline autour de 3 axes principaux :

- > L'ambition d'un développement économique métropolitain, dynamique et créateur d'emplois ;
- > L'ambition de la qualité du cadre de vie ;
- > L'ambition d'un développement qualitatif, solidaire et équilibré.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement portées par l'EPA Nice Ecovallée font partie intégrante du PADD.

La mise en œuvre de cette opération se fera en cohérence avec les objectifs assignés par les textes législatifs et réglementaires en vigueur et notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2). Le projet recherchera donc la plus grande mixité fonctionnelle et sociale, tout en se conformant aux objectifs de qualité environnementale et de maîtrise des consommations énergétiques recherchés par les réglementations en vigueur.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'aménagement dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme. La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

1. D'un dossier de création approuvé par son organe délibérant, qui comprend notamment :

- > Un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu,
- > Un plan de situation,
- > Un plan de délimitation du périmètre de la zone,
- > L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-s du même Code,
- > Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

C'est au Préfet qu'incombe l'autorisation de la création de la ZAC.

2. D'un dossier de réalisation approuvé par son organe délibérant qui reprend notamment, au regard de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme :

- > Les éléments du dossier de création ;

Le projet de programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans la zone (lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement). Le PEP est approuvé par le

Préfet ;

- > Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- > Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

De plus, ce dossier complète autant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'articles R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Conformément au Code de l'Urbanisme et au Code de l'Environnement, l'EPA mène la concertation préalable. Le Conseil d'administration a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Au titre de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, les objectifs du projet approuvés sont les suivants :

- > Structurer un pôle de vie autour du hameau existant,
- > Développer une offre immobilière résidentielle diversifiée incluant 35% de logements sociaux, des commerces et équipements,
- > Améliorer les infrastructures, en créant une circulation pacifiée,
- > Aménager des espaces publics de qualité en offrant une large place aux piétons et aux modes doux, Valoriser les espaces naturels et paysagers, pour assurer un cadre de vie attractif et en harmonie avec le site.

Au titre de l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme, les objectifs et les modalités de la concertation sont les suivants :

1. Objectifs de la concertation :

- > Associer, pendant toute la durée d'élaboration du projet de ZAC, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées,
- > Permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

2. Modalités de la concertation préalable :

- > Une démarche de concertation a été engagée par l'EPA par délibération n°2019-014, approuvée le 4 juillet 2019 en conseil d'administration, et modifiée le 17 décembre 2020 par délibération n°2020-025 eu égard au contexte sanitaire, et prévoit de mettre en place :

- > La période de concertation débutera 15 jours après l'information par voie de presse (dans Nice Matin ou autre) précisant au public les modalités de la concertation et s'achèvera à l'issue de la mise en ligne pendant un délai de quinze jours d'un dossier comprenant : l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les avis émis par les personnes publiques intéressées par le projet au titre de l'article L. 122-1 V du Code de l'environnement ainsi que de la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale. Ainsi, les dispositifs de concertation ne seront mis en place et maintenus que pendant cette période de concertation ;

- > Une information précisant les modalités de la concertation et sa date d'ouverture, réalisée par voie de presse, sur les sites internet de la commune de La Gaude et de l'EPA, et dans le bulletin municipal ;

- > La réalisation et la diffusion soit en présentiel a minima lors des réunions publiques, soit par voie dématérialisée, a minima sur le site de l'EPA, d'un document synthétique de type plaquette de présentation du projet qui comportera les éléments suivants : les modalités de concertation, un plan de situation, le périmètre envisagé, une notice explicative fixant les objectifs poursuivis, et les grandes lignes du projet ;

- > La réalisation d'une exposition sous forme de panneaux explicatifs, pendant une durée minimum de 5 mois, dans un lieu facilement accessible au public dont l'adresse sera précisée lors de l'information sur les modalités, et consultable en ligne a minima sur le site internet de l'EPA : cette exposition étant dupliquée sur le secteur de La Baronne, selon les modalités d'ouverture du public à déterminer avec le maire de la commune ;

- > L'organisation a minima de deux réunions publiques, soit en présentiel sur le territoire de la commune de La Gaude en fonction du protocole sanitaire décidé par les autorités compétentes, soit en distanciel sous forme d'audio ou de visioconférence. Ces réunions seront annoncées par voie de presse, sur les sites internet de la commune et de l'EPA, et dans le bulletin municipal ;

- > L'ouverture de deux registres, accompagnés de la plaquette de présentation du projet, aux heures normales d'ouverture du public, l'un à la mairie de La Gaude, le second commun au siège de l'EPA Ecovallée- Plaine du Var et des locaux attenants

de la Métropole Nice Côte d'Azur dans l'immeuble Nice Plaza (455 Promenade des Anglais à Nice, quartier des Arenas), pour permettre au public de formuler ses observations et propositions, et disponibles pendant toute la durée de la concertation préalable. Ces registres seront conservés par l'EPA ;

- > Une adresse mail dédiée à la concertation pour permettre au public de transmettre ses observations et propositions par voie dématérialisée : concertation@epa-plaineduvar.com ;

- > L'organisation d'une marche exploratoire sur le site de l'opération, ouverte à tous dans la limite des places disponibles.

Depuis le lancement de la concertation, ont eu lieu :

- > Une première réunion publique tenue le 19 novembre 2019
- > Une marche exploratoire sur le site tenue le 3 octobre 2020
- > Des ateliers de concertation numériques (pour le respect des contraintes sanitaires de la COVID-19) organisés le 16 décembre 2020
- > Une deuxième réunion publique organisée le 17 mars 2021 en visioconférence (pour le respect des contraintes sanitaires de la COVID-19)
- > L'ensemble des outils d'information et de concertation a été mis en œuvre : la plaquette d'informations, l'exposition sur site et en mairie, l'adresse mail dédiée.

Rapport de présentation

Objet et justification de l'opération

La justification de l'opération

L'émergence d'un site ouvert à l'urbanisation

Le territoire de la plaine du Var accueille aujourd'hui près de 120 800 habitants, soit 22% de la population de la Métropole Nice Côte d'Azur, sur 7% de sa surface. Sa dynamique démographique moyenne entre 1999 et 2010 a été d'environ 0,5%/an, soit + 600 habitants en une année. Elle est comparable à celle du département (0,6%) et plus forte que celle de la métropole (0,3%). La plaine du Var représente plus du tiers de la croissance démographique du territoire métropolitain ces dix dernières années. Sa situation en continuité de l'agglomération niçoise, et la densité de l'urbanisation du littoral et son arrière-pays, en font le débouché « naturel » pour l'expansion de l'aire métropolitaine.

La vallée est aussi concernée par de nombreux projets portés par les collectivités publiques tels que le contournement routier de Nice ou encore le centre d'affaires de l'Arénas. C'est dans le but de renforcer et pérenniser le dynamisme de la métropole et de traiter les enjeux de ce territoire dans une cohérence d'ensemble, que l'Opération d'Intérêt National (OIN), nommée « Ecovallée » a été créée. La commune de La Gaude fait partie du périmètre de l'OIN, et s'inscrit dans cette dynamique.

La commune de La Gaude est située au sein du moyen pays, qui joue le rôle de territoire de desserrement et d'accueil pour de nombreuses familles : c'est par ailleurs l'entité territoriale où le taux de résidences principales est le plus élevé (83%, soit la moyenne nationale). Ainsi, la population à La Gaude a plus que doublé en plus de 30 ans, passant de 3 097 habitants en 1982, à 6 623 en 2017, soit +3 638 habitants, même si la tendance actuelle est à la stagnation en raison du manque d'offres de logements.

En effet, à mi-parcours du PLH, entre 2010 et 2013, près de 7700 logements collectifs ont été produits à l'échelle de la métropole, soit une moyenne de 1915 logements par an, ce qui est inférieur aux objectifs généraux du PLH (entre 3000 et 3500 logements par an).

Sur une période plus longue (2003-2012), on observe que le territoire a produit en moyenne 2300 logements par an, soit environ 4,3 logements pour 1000 habitants par an. Ce niveau de production de logements permet de répondre à une situation de stabilité démographique, mais pas aux besoins induits par la croissance de la population au niveau métropolitain.

Le constat d'un manque de production de logements se fait également à l'échelle de la commune de La Gaude, qui, en 2015, ne compte par ailleurs sur son territoire que 2.31% de logements sociaux. De ce fait, la commune de La Gaude est

carencée au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 aujourd'hui codifié à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation qui impose 25% de logements locatifs sociaux. Du fait de cette carence, des pénalités financières sont appliquées par l'Etat à la commune afin de l'inciter à réaliser davantage de logements locatifs sociaux.

Afin de répondre à cette situation, des objectifs triennaux de production ont été mis en place : entre 2020 et 2022, la commune de La Gaude doit produire, au regard du PLH, 90 logements sociaux (soit 30 LLS par an) et au regard de la loi SRU 315 logements sociaux (soit 105 LLS par an).

Dans la mesure où la carence en logements sociaux pèse sur la commune, le secteur du hameau de La Baronne a été identifié comme un secteur stratégique pour le développement de logements par le biais du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2013 en raison de :

- > Sa proximité avec la route de Gattières ;
- > Ses opportunités foncières et son organisation en dent creuse en complément de l'urbanisation préexistante ;
- > Son hameau existant à conforter par des équipements et services adaptés ;
- > Des projets connexes qui bordent le quartier tels que :
- > L'implantation du futur Marché d'Intérêt National (MIN) ;
- > L'implantation d'un point d'échange au droit de la Baronne.

De fait, le passage du POS au PLU communal a permis de modifier le zonage de ce secteur afin de le passer en zone UB2, et donc d'ouvrir le secteur à l'urbanisation en augmentant la constructibilité des parcelles. Une nouvelle dynamique s'est créée par le biais d'opportunités foncières et le secteur a connu une succession de dépôts de permis de construire, portant sur la réalisation de projets immobiliers d'ampleur sur un contexte plutôt pavillonnaire (env. 100 logements pour certains PC).

Il a été vite identifié une insuffisance des infrastructures (réseau d'eau potable, voirie...) au vu du nombre de logements pouvant être réalisés. Par ailleurs, l'émergence de tous ces projets immobiliers importants sur le secteur, sans mise en cohérence d'ensemble et impactant de grandes unités foncières, ne permettait pas d'assurer la réalisation d'un projet harmonieux et de qualité, d'un point de vue architectural, paysager, urbain et environnemental.

Un projet partenarial

Fort de ce constat, la commune a souhaité intervenir. Après avoir étudié en partenariat avec l'Etat et l'EPA, plusieurs solutions et types de montage possibles, la ZAC s'est révélée comme la forme la plus pertinente, compte tenu de

l'importance des investissements à réaliser et de la nécessité de créer un projet global et cohérent, afin de stopper l'urbanisation diffuse. L'aménagement de ce secteur implique un effort d'organisation des activités et d'ordonnement de l'urbanisation.

Le manque d'infrastructures, d'espaces publics et d'équipements publics du secteur ne peut être résolu à travers la réalisation de projets immobiliers isolés. Seul un projet d'aménagement d'ensemble permet d'anticiper tous les besoins futurs induits par un programme global de logements et d'équipements. Les objectifs de la ZAC sont donc nombreux :

- > Développer une offre immobilière résidentielle diversifiée incluant 35% de logements sociaux, des commerces et équipements ;
- > Structurer un pôle de vie autour du hameau existant ;
- > 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 ;
- > Anticiper et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

La construction à proximité immédiate du nouveau Marché d'Intérêt National (MIN d'Azur), ainsi que la réalisation d'un point d'échange routier sur la RM6202 bis permettant de desservir les communes de la rive droite pour alléger le trafic sur Saint-Laurent-du-Var, confèrent une position stratégique au hameau à l'échelle métropolitaine, et contribuent à justifier la conception d'un projet urbain d'ensemble.

Pour garantir la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, un arrêté de prise en considération d'une opération d'aménagement a d'abord été pris par le préfet le 18 juin 2018, lequel permet de surseoir à statuer lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération.

Un partenariat entre la commune, l'EPA et la métropole, est alors ratifié en mars 2020, afin d'officialiser la volonté des partenaires de faire émerger ce projet, de définir les enjeux attendus, et de préciser les répartitions de maîtrise d'ouvrage et de financement de certains aménagements en ZAC et hors ZAC, considérés comme indispensables au fonctionnement du futur quartier : il a été convenu que la ZAC financerait des équipements publics connexes au quartier et ce à l'échelle des besoins générés par le projet urbain.

Ainsi, MNCA réalisera les travaux d'élargissement et de prolongement du chemin Marcellin Allo, ainsi que la requalification de la route de La Baronne. La régie Eau d'Azur doit réaliser les travaux pour agrandir le réservoir nécessaire

à l'approvisionnement du quartier. Enfin la ZAC participera également à la réalisation de 3,6 classes supplémentaires qui seront à réaliser par la commune. Ce partenariat et l'intervention de l'EPA en tant qu'aménageur du projet du hameau de La Baronne sont inscrits dans le Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement 2019-2032, qui constitue un avenant au protocole de partenariat financier sur l'Opération d'Intérêt National de l'Ecovallée Plaine du Var.

L'EPA assure la mission d'aménager le site en viabilisant le secteur, et de mener à bien un projet qui garantit un développement harmonieux, tenant compte de son identité et de ses spécificités : hauteur adaptée des constructions, valorisation des espaces naturels et paysagers, développement des modes doux. L'objectif est de structurer un pôle de vie autour du hameau existant, en renforçant la centralité autour de l'école et de la mairie annexe. Compte tenu de l'ampleur du projet et de son secteur stratégique, de la complexité de l'opération (technique, réglementaire et foncière) et des investissements majeurs nécessaires pour viabiliser ce secteur, le projet appelle une démarche d'aménagement globale et partenariale associant l'ensemble des acteurs clés du projet.

La procédure de ZAC apparaît comme le montage opérationnel le plus adapté. Il est envisagé que l'opération soit à maîtrise foncière partielle, afin de tenir compte de la dynamique de mutation urbaine déjà visible sur le secteur puisque les permis de construire déposés prenaient en considération de grands ensembles fonciers impactant la majeure partie du site du hameau de La Baronne. La majorité des îlots pourra être réalisée en participation, à l'initiative des propriétaires.

Une situation stratégique dans la plaine du Var

Au regard du Plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé en 2019, les espaces urbanisables et disponibles sur la commune de La Gaude permettent difficilement l'implantation d'un projet d'ensemble qui répond aux besoins de production de logements dont sociaux. En effet, ce sont majoritairement des espaces restreints et résiduels marqués par une urbanisation diffuse et dense. Le secteur du centre de la commune présente un tissu déjà urbanisé, par une prédominance pavillonnaire, et densément construit : au centre-bourg, la densité est d'environ 130 logements à l'hectare. Il y a peu d'opportunités foncières pouvant accueillir un projet d'ensemble portant de nouvelles constructions. Par ailleurs, une partie du foncier non bâti est marquée par une topographie accidentée, des espaces boisés classés ou encore des secteurs non constructibles au titre des plans de prévention notamment sur le risque incendie et feux de forêts.

La réponse aux besoins de logements sur la commune de La Gaude doit donc se faire sur un foncier disponible, permettant

l'implantation suffisante de nouvelles constructions, sur des zones urbanisables, accessibles, et dont l'exposition aux risques est moindre. Ces aménagements devront prioritairement être réalisés dans le périmètre de l'OIN Plaine du Var (cf. Directive Territoriale d'Aménagement).

Le secteur du hameau de La Baronne est un secteur ouvert à l'urbanisation, qui a vu son paysage évoluer depuis quelques années du fait par exemple de l'implantation de copropriétés à proximité de l'école maternelle, de la salle communale et des quelques commerces existants.

Situé à l'est de la commune, le site de La Baronne constitue un secteur à enjeux. La localisation du projet le long de la route de Gattières et à proximité de la RM6202 bis, axes structurants de la rive droite du Var qui assurent une connexion vers le littoral et Nice, et une bonne desserte pour les futurs habitants, bénéficie de plusieurs atouts et constitue un territoire à enjeu fort :

- > Situation stratégique entre plaine et coteaux bénéficiant d'une bonne accessibilité par la route de Gattières et le Chemin Marcellin Allo qui connecte le hameau au centre du village ;
- > Un territoire déjà construit et la disponibilité foncière en dent creuse, et une continuité d'urbanisation au contact d'une centralité de hameau déjà existante, mais insuffisante, composée d'une école maternelle, d'une salle communale annexe, de quelques commerces et de logements ;
- > Son articulation avec les futurs projets urbains métropolitains et connexes, tels que l'implantation du futur MIN et d'un futur point d'échange desservant La Baronne à la RM6202 bis, ainsi que la création d'un futur barreau, viendront affirmer la position d'interface du futur quartier et lui conférer une accessibilité à la RM6202 bis.

La Directive territoriale d'aménagement des Alpes- Maritimes identifie le hameau de La Baronne comme un « espace d'urbanisation nouvelle des coteaux et de restructuration » et comme un secteur stratégique.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le secteur du hameau de La Baronne constitue le foncier le plus intéressant et une opportunité foncière d'envergure, suffisante pour accueillir une opération d'ensemble mixte, capable de répondre aux besoins de logements et d'équipements publics. En effet, c'est un site en zone à urbaniser 1AUa du PLUm, qui offre de larges disponibilités foncières au sein d'un périmètre en continuité de l'urbanisation existante.

De plus, le choix de ce site est en cohérence avec les documents stratégiques de planification. Le PLUm identifie l'aménagement du hameau de La Baronne en tant qu'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). A proximité, est également identifiée l'OAP relative au futur MIN. Les opérations d'aménagement portées par l'EPA font partie intégrante du Projet d'aménagement et de développement durable du PLU

de la métropole.

L'analyse croisée des sensibilités et des contraintes montre que le site du hameau de La Baronne est le secteur le plus propice à l'urbanisation permettant de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble de cette ampleur. L'atteinte des objectifs de création de logements sociaux ne peut passer que par une opération d'ensemble qui promeut un développement cohérent et qualitatif, au regard des objectifs quantitatifs imposés à la fois par l'Etat et la métropole à travers le PLH. Le projet du hameau de la Baronne portera une part importante des objectifs de logements à construire.

La réponse aux besoins en logement

La nécessité d'offrir des logements sur la commune de La Gaude est marquée par le rythme de croissance démographique à l'échelle de la métropole.

Il faut d'une part répondre à la dynamique métropolitaine d'une population qui s'accroît, notamment sur le secteur privilégié du moyen pays, et d'autre part doter la commune d'un parc de logements sociaux répondant aux exigences de la loi SRU (objectif de 315 logements sociaux supplémentaires pour 2022).

Le projet d'aménagement du hameau de La Baronne permettra de construire environ 560 logements dont 35% de logements sociaux, soit environ 196 logements sociaux. Cet aménagement contribuera ainsi à l'atteinte des objectifs imposés par l'Etat tout en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement cohérent, adaptée au territoire et aux besoins des habitants présents et futurs (équipements, commerces et services, ...).

Une réponse aux besoins d'équipements et d'amélioration du réseau viaire

Le secteur du hameau de La Baronne est marqué par un manque d'infrastructures et de réseaux, et par un manque d'équipements manquant d'équipements publics nécessaires au bon fonctionnement du site. Le quartier compte actuellement une école maternelle composée uniquement de 2 classes, qui accueille une cinquantaine d'élèves. Ces besoins devraient s'amplifier avec l'arrivée des futurs habitants, et l'opération d'ensemble permettra de répondre à ceux-ci par la création d'espaces publics, le renforcement d'infrastructures, et la participation à l'agrandissement de l'école (3.6 classes).

Une réponse à la sécurisation des voies

Actuellement, le site du hameau est très hétérogène et est composé de peu d'espaces publics et de voiries publiques. De ce fait, les différents secteurs du site sont enclavés, et les

déplacements piétons sont difficiles voire dangereux.

En proposant un maillage piéton, la requalification et la sécurisation du chemin Marcellin Allo, et des parcours au sein du périmètre, le projet améliore la sécurisation des voies et le désenclavement du quartier.

Le renforcement du hameau existant

Le site du hameau de La Baronne s'articule autour d'une polarité existante composée de l'école maternelle, de la salle communale annexe, et des quelques commerces existants. Le nouvel aménagement viendra renforcer cette polarité afin de répondre aux mieux aux besoins actuels et futurs, notamment en sécurisant les parcours piétons, en renforçant l'espace public autour de l'école, et en renforçant la dynamique commerciale en implantant des commerces et services en rez-de-chaussée.

Cadre de vie, patrimoine et paysage

Le contexte géographique et paysager

Le hameau de La Baronne s'inscrit dans le grand ensemble paysager de la plaine du Var dont le profil caractéristique définit deux coteaux relativement abrupts cadrant une plaine fluviale orientée Nord-Sud.

Les coteaux sont structurés d'une part par la présence de fossés de ravinement issus de l'écoulement des eaux ; d'autre part, par l'anthropisation du relief pour l'agriculture et la construction de bâtis.

Quant à la plaine, elle fut longtemps soumise aux variations du cours d'eau, jusqu'à la construction de la voie rapide sur digue, qui a ouvert la colonisation de l'ancien lit du fleuve côtier, d'abord par des activités agricoles, puis par des installations industrielles à partir des années 80.

Ce territoire constitue l'extrémité nord d'un continuum paysager composé par l'agriculture de vergers et de terrasses aménagées sur les coteaux. Le paysage de vergers en restanques, s'achève sur le territoire de La Baronne, bloqué au nord par le relief abrupt du coteau, colonisé par un massif forestier.

Cette situation d'extrémité spécifique est particulièrement visible depuis le coteau opposé.

Tissu urbain existant

Localisé à l'est de la commune de La Gaude, le hameau de La Baronne est constitué d'une petite centralité, de quelques commerces, une école maternelle et une mairie annexe mise à la disposition des associations locales.

Ce quartier de La Gaude s'est développé de façon anarchique, au gré des opérations immobilières sans réflexion d'ensemble, engendrant ainsi des situations urbaines peu satisfaisantes et un déficit en termes de collectif et d'identité de ce lieu. Le tissu urbain dispose de peu d'espaces publics, et des voiries mal dimensionnées, avec un manque important concernant les cheminements piétons sécurisés.

L'occupation bâtie est majoritairement constituée d'un tissu résidentiel hétérogène composé de :

- > Lotissements bien identifiés le long de la route M2209, composé de bâtiment en R+1 et R+2
 - > Lotissements sur les promontoires à l'ouest du site
 - > Sur les hauteurs ; un habitat pavillonnaire diffus
- Le tissu urbain est également constitué de hangars d'activité, et de serres horticoles.

Patrimoine

Le patrimoine culturel du hameau de La Baronne tient au patrimoine mémoriel du site ainsi qu'à l'occupation originale qui emprunte des références à l'agriculture et contribue au caractère du secteur.

La forêt des fortes pentes et des ravines

La forêt présente une palette végétale typique des milieux méditerranéens, adaptés aux contraintes de sécheresse et craignant les basses températures, avec des formations à euphorbes arborescentes, caroubiers et oliviers sauvages dans les situations les plus chaudes. Les pinèdes colonisent les terrains superficiels avec affleurements rocheux et correspondent souvent à un stade pionnier de boisement sur des sols squelettiques, lessivés. Le cortège végétal est complété par le filaire à feuille étroite, le genévrier oxycèdre, le pistachier térébinthe, le calicotome épineux, le romarin, le ciste blanc, l'asperge à feuilles aiguës, la salsepareille, la garance voyageuse, la clématite petite flamme.

La forêt des ravines

Dans les ravines s'épanouit la végétation des formations à charme houblon et frêne à fleurs qui apprécient les situations

protégées du soleil et les terrains bien alimentés en eau comme souvent dans les talwegs. On y observe également le chêne pubescent, le laurier noble, l'alaterne, la salsepareille, le filaire à feuilles étroites, le lierre, la bétoine ou la centranthe rouge.

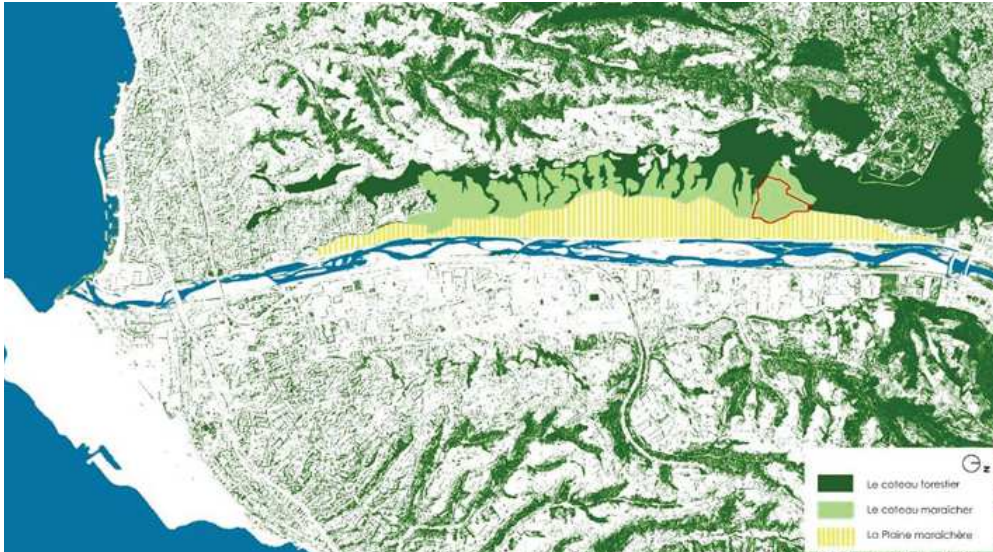
Les vergers en terrasses (en culture ou abandonnés)

Les terrasses étaient souvent cultivées en maraîchage ou en vergers d'agrumes et sont pour la plupart en friche aujourd'hui. Aux reliques de cette ancienne exploitation, qui laisse apparaître encore de nombreux arbres fruitiers à l'abandon, se superpose un cortège végétal typique de l'enrichissement des terrasses, avec une strate herbacée dominée par le brachypode de Phénicie, l'avoine barbu, le plantain lancéolé. La strate arbustive se compose du frêne à fleurs, charme houblon, ronce, corroyère à feuilles de myrte, genêt d'Espagne, églantier et cornouiller sanguin.

Des vergers d'oliviers, arrosés et parfaitement entretenus sont implantés sur les terrasses les plus hautes, en dehors de la zone concernée par le projet d'urbanisation.

Les haies coupe-vent

Deux structures de haies coupe-vent sont présentes sur le site, composées de cyprès et de tuyas, disposées d'Est en



Ouest, donc en travers de la pente générale du terrain. Composées d'un alignement de cyprès, ces haies sont placées perpendiculairement au couloir de vent que constitue le relief de la vallée du Var. Elles permettent de protéger les cultures des vents puissants provenant de la mer.

Le paysage de la plaine maraîchère et la pépinière

L'endiguement du Var a contraint le fleuve en réduisant de près de la moitié la largeur de son lit.

Sur l'espace désormais soustrait aux aléas de crue s'est développé un nouvel espace agricole ainsi que des équipements.

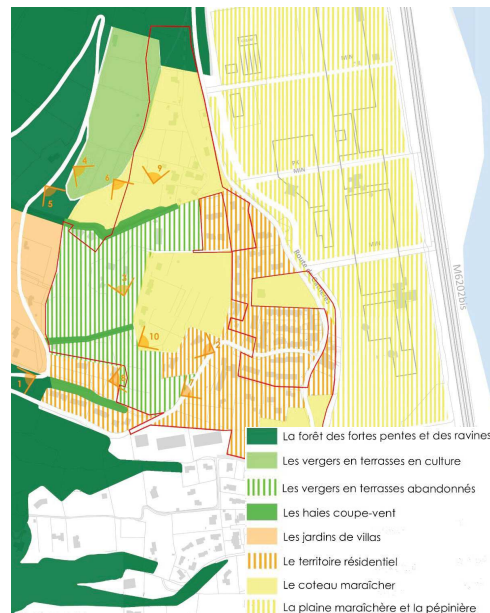
Sur ce territoire à la topographie très plate, l'activité agricole est essentiellement maraîchère, comprenant beaucoup de cultures de pleins champs. De nombreuses exploitations ont également développé des cultures en serre (maraîchage, pépinières, fleurs à couper...), qui contribuent à donner à cette entité paysagère un aspect finalement assez largement construit.

Les contraintes du PPRI ont limité le développement du logement sur ces terrains, tout en ouvrant la possibilité d'y implanter des espaces de logistique ou de production industrielle, généralement peu qualitatifs en matière de paysage.

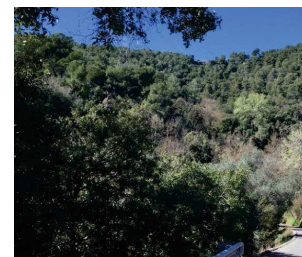
Les points de vue

L'une des qualités paysagères importantes du site est son ouverture sur des vues lointaines spectaculaires. Depuis les hauteurs du coteau l'horizon marin est perceptible au Sud grâce à l'ouverture de la vallée du Var. Depuis le hameau, les montagnes sont également visibles dans des perspectives vers le Nord. Vers l'Est, le panorama s'ouvre sur la vallée et le coteau opposé, mêlant espaces boisés, agriculture en terrasse et habitations.

Le site du hameau de La Baronne articule ainsi un paysage à l'échelle domestique (les vergers les champs, les jardins) et à une échelle de grand territoire (la mer, la montagne, la vallée du Var).



> Les grandes structures paysagères de la Plaine du Var



> Vue 1



> Vue 2



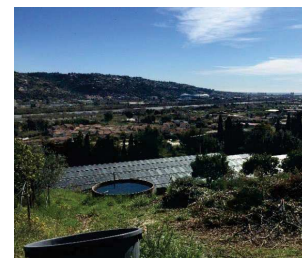
> Vue 3



> Vue 4



> Vue 5



> Vue 6



> Vue 7



> Vue 8



> Vue 9



> Vue 10

Milieu naturel

Faune et flore

Une série d'inventaires ont eu lieu entre 2019 et 2020 sur le site, malgré un certain nombre de parcelles non accessibles. Des inventaires complémentaires sont donc à prévoir au stade du dossier de réalisation.

Les enjeux pour les habitats naturels paraissent a priori assez réduits pour le site, mais certains secteurs peuvent présenter des enjeux plus modérés comme les prairies.

Pour la flore, à ce stade, les inventaires répertorient deux espèces patrimoniales protégées, mais, dans le contexte du site, les enjeux sont évalués comme réduits dans la mesure où ces espèces sont largement cultivées pour leur valeur horticole et ne semblent pas se trouver ici dans des conditions naturelles optimales.

Concernant les invertébrés, les enjeux sont jugés comme potentiellement faibles. Concernant les oiseaux, la présence de certaines espèces vulnérables en France, bien que non menacées en région PACA, est à signaler comme le Chardonneret

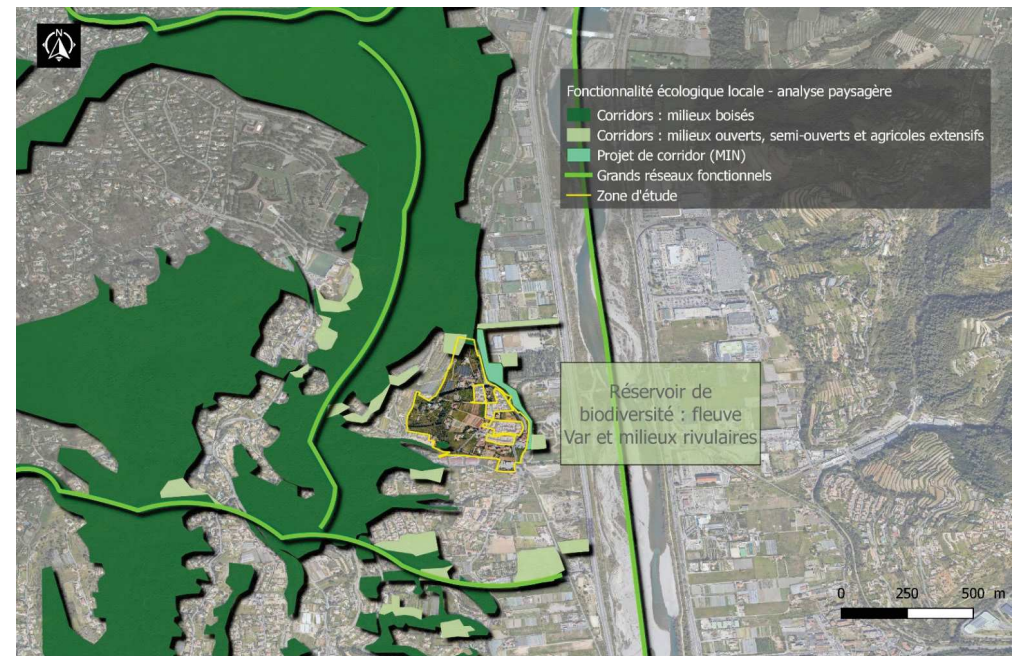
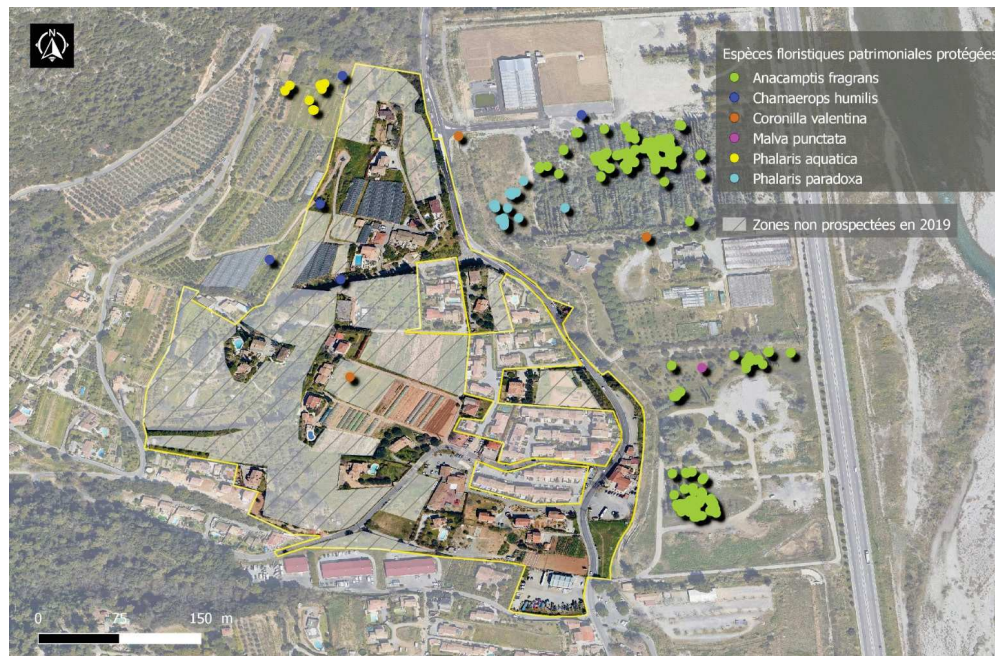
élegant, le Verdier d'Europe ou le Serin cini. Ainsi, les enjeux concernant l'avifaune sont globalement modérés bien qu'une partie conséquente du site présente des enjeux faibles.

Différentes espèces de chiroptères utilisent le site pour la chasse ou le transit. Même si le cortège inventorié reflète bien le contexte semi-urbain du site, favorisant les espèces anthropophiles comme les Pipistrelles, il convient néanmoins de noter la présence de deux espèces remarquables : le Minoptère de Schreibers et le Petit Rhinolophe.

Par ailleurs, aucun gîte arboricole potentiel n'a pu être découvert, mais l'activité de chasse importante de la Pipistrelle de Kuhl permet même d'envisager la présence d'une colonie de l'espèce au sein du hameau.

Enfin, l'analyse paysagère des fonctionnalités écologiques locales ne semble pas placer le site dans un secteur optimal pour le déplacement des espèces, mais il convient de noter que la pointe nord du site peut constituer un point de contact entre la continuité localisée en amont du site, sur un axe nord-sud et le secteur retenu pour la création d'un corridor écologique dans le cadre du projet de MIN.

** le périmètre du projet dans le cadre de ces études n'est pas cohérent avec le périmètre proposé au dossier de création*



Projet d'aménagement - site de la Baronne
Carte des espèces floristiques patrimoniales protégées

Réalisation : C. Guignier - MONTECO - Octobre 2020
Sources : Silene flore sept 2020
Fonds : Google Earth / EPA

Projet d'aménagement - site de la Baronne
Fonctionnalité écologique locale - analyse paysagère

Réalisation : C. Guignier - MONTECO - Octobre 2020
Sources : MONTECO / ASELLIA / ENTOMIA
Fonds : Google Earth / EPA

> Carte des espèces floristiques patrimoniales protégées *

> Carte de la fonctionnalité écologique locale

Sol et sous-sol

La basse vallée du Var est un vaste espace d'accumulation des alluvions qui renferme une nappe alluviale en lien direct avec le cours d'eau. On remarque la présence d'une importante faille. Le hameau de La Baronne s'établit sur des formations sédimentaires : alluvions, poulingues, dolomies.

Réseau hydrographique

Le hameau de La Baronne est situé dans la partie inférieure ou basse vallée du Var. Il est encadré par deux vallons principaux qui drainent un bassin versant d'environ 78 hectares. Ces vallons présentent une morphologie assez encaissée et assurent une fonction de collecte et de transport des eaux pluviales. Ils ont pour exutoire le canal des Iscles, ancien canal d'irrigation qui n'est plus utilisé par les agriculteurs et sert uniquement de réseau pluvial.

Risques naturels :

Inondation

Malgré la proximité de la plaine du Var, le hameau de La Baronne n'est pas inondable par le fleuve Var. La modélisation de l'inondabilité du hameau de la Baronne en situation actuelle met en évidence des zones de concentration des écoulements où la lame d'eau reste faible, majoritairement inférieure à 20 cm, mais les vitesses d'écoulement peuvent être importantes dépassant 1 m/s à 2 m/s au pic de l'orage centennal.

Feux de forêt

Selon le zonage graphique du PPRIF en date du 17 février 2014, le hameau de La Baronne est majoritairement situé hors zone réglementée, mais les marges ouest et nord du hameau sont des zones de risque faible. Dans cette dernière, l'urbanisation est autorisée sous réserve de prescriptions spécifiques.

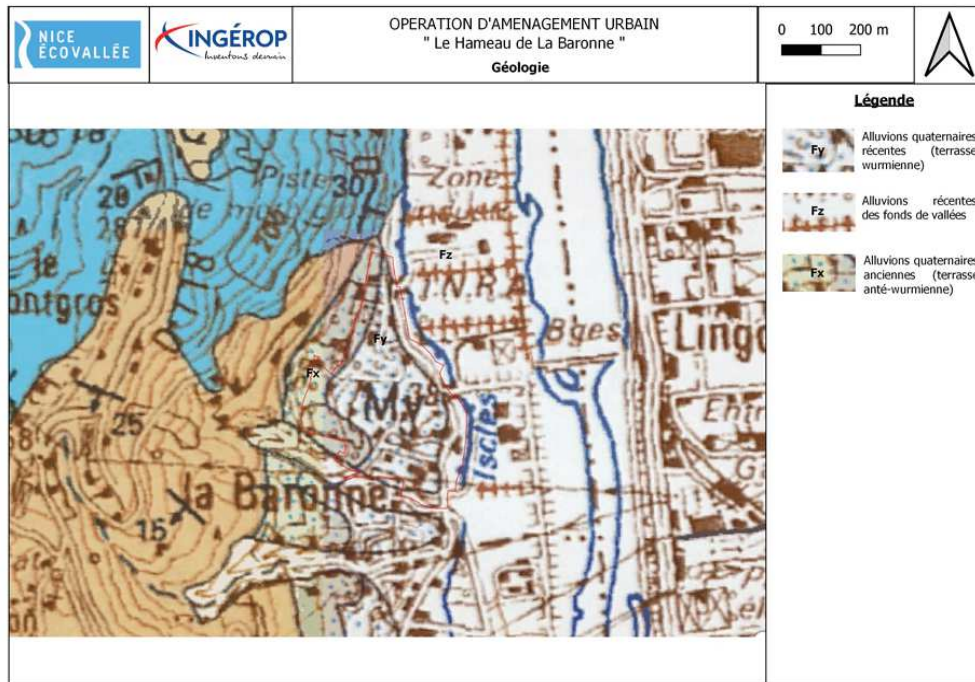
Mouvements de terrain

Le hameau de La Baronne est situé dans une zone où tout

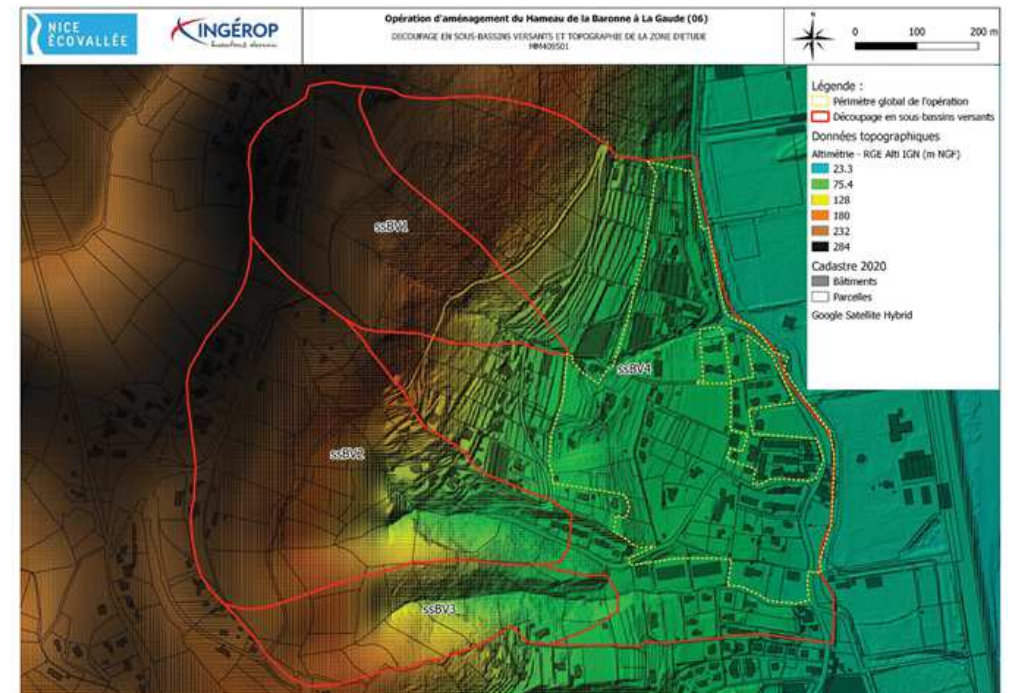
aménagement doit être précédé d'une étude géotechnique.

Séisme

La commune de La Gaude se trouve en zone de sismicité moyenne.



> Géologie



> Les bassins versants

Le programme

La surface de la ZAC est d'environ 16 ha. Le programme prévisionnel prévoit :

- > La création d'environ 43 000 m² de surface de plancher totale, répartie en :
 - Environ 560 logements dont une moyenne de 35% de logements sociaux,
 - Environ 2 000 m² SDP de commerces et services de proximité,
- > La création de classes supplémentaires dans l'école actuelle auxquelles la ZAC participe ;
- > La création d'équipements publics : (salle communale, ...)

Le projet d'aménagement du hameau de La Baronne se situe dans un contexte très présent que ce soit par :

- > Le contexte bâti existant au niveau du cœur du hameau et des maisons sur les hauteurs
- > Par une nature, et présence végétale forte
- > Par la topographie et l'identité des restanques

Le projet prévoit une variété de morphologies bâties, du R+1, R+2, et ponctuellement R+3, qui permettra d'intégrer au mieux le projet au paysage, et de répondre aux différentes situations.

Une attention particulière sera accordée au rapport avec le voisinage direct pour réussir au mieux la greffe de ces nouvelles habitations avec l'existant, que ce soit par :

- > La reconduction de formes et hauteurs proches ;
- > La mise à distance de l'existant par des espaces paysagers ;
- > Le travail sur l'implantation en pente pour préserver les vues des maisons existantes sur les promontoires.

L'implantation du bâti se fera dans le respect de l'identité du site en créant un rapport fort entre le bâti et la nature en :

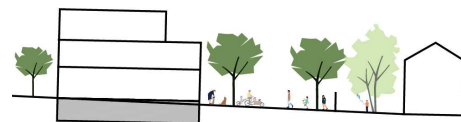
- > S'intégrant dans les lignes des restanques existantes ;
- > En conservant en grande partie la végétation existante ;
- > En renforçant la présence du végétal (plantation d'arbres, création îlot fraîcheur...) en relation avec les bâtiments pour que les nouveaux habitants tirent parti des services rendus par la végétation (ombre, îlot de fraîcheur, qualité de vie) ;
- > En implantant et orientant les bâtiments en prenant en compte les contraintes topographiques et les trajectoires solaires saisonnières.

Un groupe scolaire sera prévu afin de répondre aux besoins des futurs habitants, à travers des travaux d'agrandissement de l'école actuelle (la ZAC participe à la création de 3.6 classes).

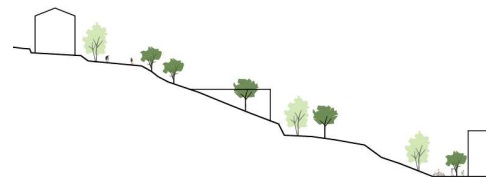
Il est également prévu l'implantation de nouveaux équipements publics comme une salle communale.

En accompagnement de cette programmation, il sera prévu :

- > L'amélioration et le développement des infrastructures, pour structurer le quartier et favoriser une circulation pacifiée ;
- > L'aménagement d'espaces publics de qualité, qui font le lien avec le quartier existant dans le respect du site, du paysage, et de l'identité du site. Les modes doux et piétons seront à favoriser ;
- > La valorisation des espaces naturels et paysagers par des éléments fonctionnels tels que la réalisation d'espaces publics végétalisés (jardins partagés envisagés sur les coteaux).



- > **Mise à distance par rapport au tissu existant**



- > **Habiter la pente : maintien des vues des maisons existantes**



> Extrait plan guide – avancement mars 2021

Les ambitions de l'aménagement

Aujourd'hui le hameau de La Baronne, de par sa conformation et son évolution urbaine, est dépourvu d'un certain nombre d'équipements et services, ce qui rend les habitants dépendants des centres urbains alentours. La voiture est par conséquent un outil indispensable pour pouvoir habiter dans le hameau.

La première ambition de l'aménagement est de transformer le hameau en un centre urbain capable de répondre aux défis du réchauffement climatique en créant une vie locale tant dans sa mobilité locale que par l'installation des services essentiels de proximité.

La seconde est de travailler avec la « nature » et des composants bio-climatiques de l'urbanisme méditerranéen.

La troisième ambition, pilier du projet d'aménagement, est l'urbanisme négocié. En effet, dans le cadre de la création d'une ZAC « à maîtrise foncière partielle » dite à participation, la mise en place d'un dialogue et d'une méthodologie d'échange avec tous les partenaires et acteurs, particulièrement les propriétaires, est un enjeu fort dans le projet.

Des ambitions partagées avec le public

Ces ambitions sont portées par un travail de concertation fort tout au long du processus de création de la ZAC. A travers les différentes rencontres et des outils d'expression mis en place dans le cadre de la concertation, et précisés en préambule de ce présent rapport, les habitants du quartier, les riverains, les Gaudois et le public en général ont partagé de fortes attentes et ambitions quant à l'avenir du site. En synthèse :

- > La volonté forte de préserver l'identité du site (rural, agricole, familial) ;
- > Le besoin de sécurisation des voies ;
- > Une nécessaire création de services de proximité ;
- > n besoin de redynamisation de l'offre commerciale sans créer de concurrence au centre-village ;
- > Une attente particulière liée à la conservation et la valorisation de l'identité paysagère et végétale du hameau.

Ces ambitions alimentent le travail autour du programme d'aménagement qui a à cœur de proposer un projet de « hameau à taille humaine », avec notamment le renforcement des mobilités douces par un maillage piéton fort, l'implantation de services et commerces de proximité afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, et la conservation des espaces arborés majeurs du site, complétés par l'implantation de voies végétalisées.

La procédure de concertation préalable se poursuit conformément aux modalités délibérées, par le biais des outils d'expression encore accessibles. Un bilan de la concertation sera à formaliser à l'issue pour synthétiser les remarques formulées.

Les principes d'aménagement

Le Var et ses masses boisées :

Le relief, dessiné par la vallée du Var, organise la présence du végétal où les masses végétales sont inscrites dans les pentes abruptes, lieu où les terres sont inexploitable pour l'agriculture et difficilement constructibles. Ces masses boisées présentes sur les coteaux accompagnent les axes privilégiés de l'eau vers le Var à travers des ravines successives venant ainsi structurer et cloisonner différentes « poches urbaines et paysagères ». Ces ravines constituent des obstacles à la continuité des circulations sur les coteaux. Très abruptes et largement boisées, elles sont disposées sur l'ensemble du coteau du Var, et dessinent à intervalles relativement réguliers un cloisonnement Nord-Sud. Le hameau de La Baronne est donc l'une des poches créées par ce système de cloisonnement.

Un paysage fabriqué :

Entre ces coteaux boisés et le Var, la vallée est marquée par un paysage fabriqué où d'une part les vergers se sont implantés au niveau du piémont et début des coteaux où les pentes sont moins abruptes, et d'autre part une agriculture de maraîchage installée dans la plaine.

Les terres gagnées sur l'ancien lit du Var, étaient initialement occupées par des espaces naturels et des cultures, et sont aujourd'hui devenues un espace, où se concentrent désormais les flux routiers majeurs qui greffent autour d'eux les infrastructures métropolitaines, les zones d'activité et de logistiques, telle que l'arrivée du futur MIN à l'est du hameau de La Baronne.

Une urbanisation qui tend à se diffuser :

L'urbanisation de la vallée s'est faite traditionnellement le long de la route de La Baronne située au niveau de l'ancien lit du Var. Les hameaux se sont ainsi constitués au croisement de cette route et des chemins descendants des coteaux.

Ensuite, l'habitat pavillonnaire est venu miter sur les terres agricoles, que ce soit dans un premier temps sur les plaines, ou par un habitat pavillonnaire progressif sur les anciennes terrasses de cultures.

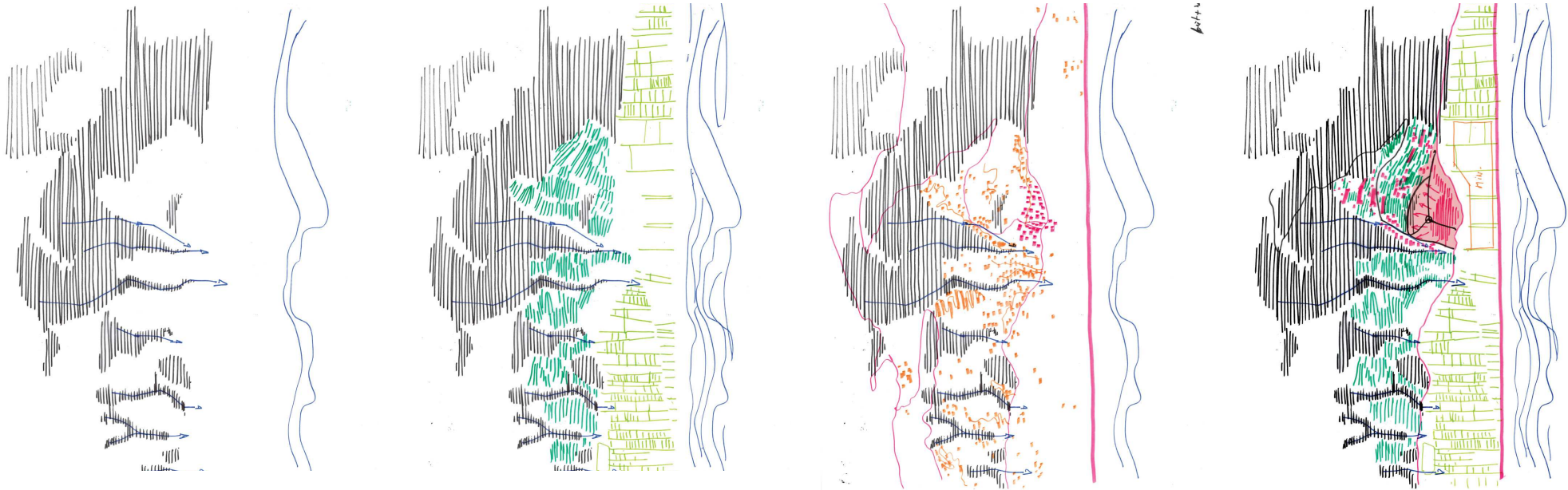
Cette urbanisation récente présente un réel risque de banalisation du territoire, par son développement non contrôlé qui fait fi du caractère du site.

Un rapport urbanisation/paysage à inventer :

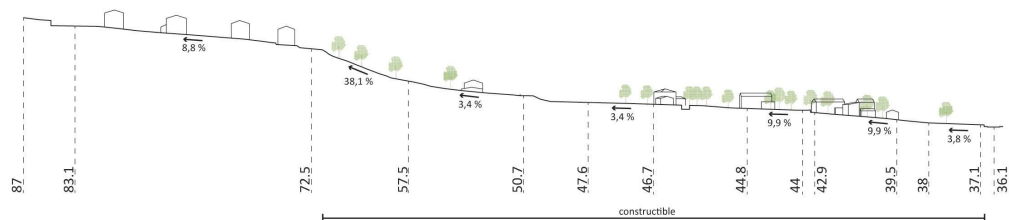
La synthèse de ces différents étagements, qu'ils soient altimétriques ou temporels, montre ainsi une ambiguïté forte où le principal atout du territoire est à la fois son paysage, mais également son accessibilité par les aménagements des infrastructures le long du Var.

Cette configuration présente un risque important de développement urbain non maîtrisé qui mettrait à mal la qualité première paysagère du site.

Les projets de développement urbain doivent ainsi avoir l'ambition d'inscrire les projets dans une approche paysagère contextualisée.



> Croquis de paysage



> Profil E/O de la route de La Baronne à chemin Marcellin Allo

Synthèse des raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Les fondamentaux du projet d'aménagement

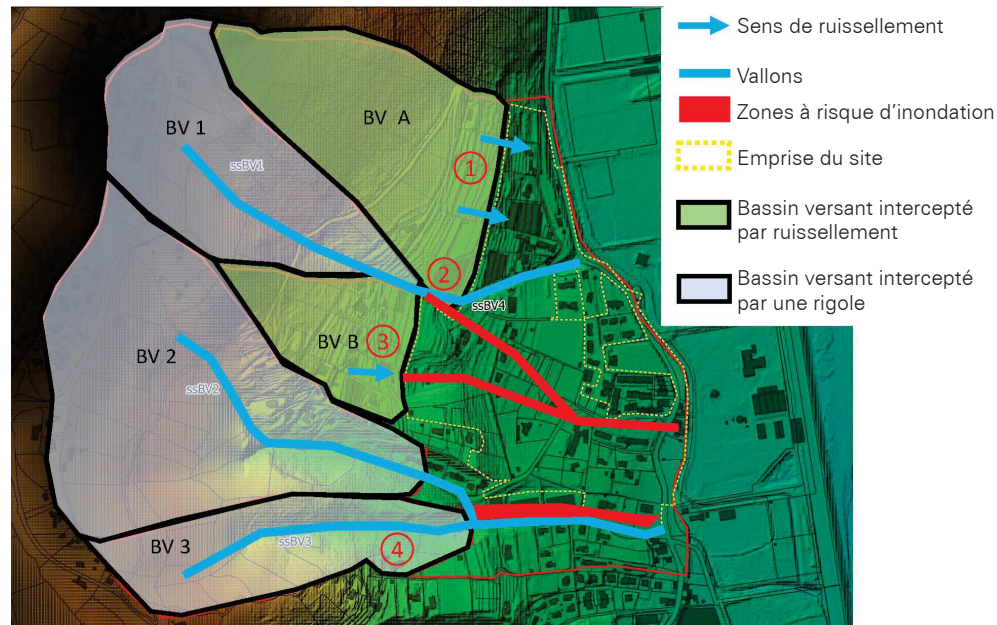
L'eau

Le premier acte de fondement du projet est la réflexion autour de l'eau pluviale. L'écoulement des eaux de pluie représente aujourd'hui une contrainte majeure à l'installation de nouvelles constructions.

En effet le site se trouve entre le coteau et le Var et il est traversé par trois ravines, dont l'une d'elle a été comblée par le passé pour construire le lotissement le long de la route de La Baronne.

Lors d'une pluie centennale, le vallon nord déborde à travers le site. De plus, les eaux des autres bassins versants (A et B sur le plan ci-dessous) s'écoulent à travers le site. Cette accumulation rend le site très vulnérable aux débordements des vallons.

Afin de protéger les aménagements futurs, le projet prévoit de collecter et d'évacuer les eaux de ces bassins versants en contrôlant les zones de débordement et de diriger les eaux vers leurs parcours naturels de ravines et vallons.



> Plan hydrographique - état avant projet de ZAC

La topographie

Le hameau de La Baronne fait pleinement partie du système paysager qui caractérise la rive droite du Var.

Ce paysage topographique est dessiné par l'eau du fleuve et par l'eau de pluie, mais également modelé par l'homme.

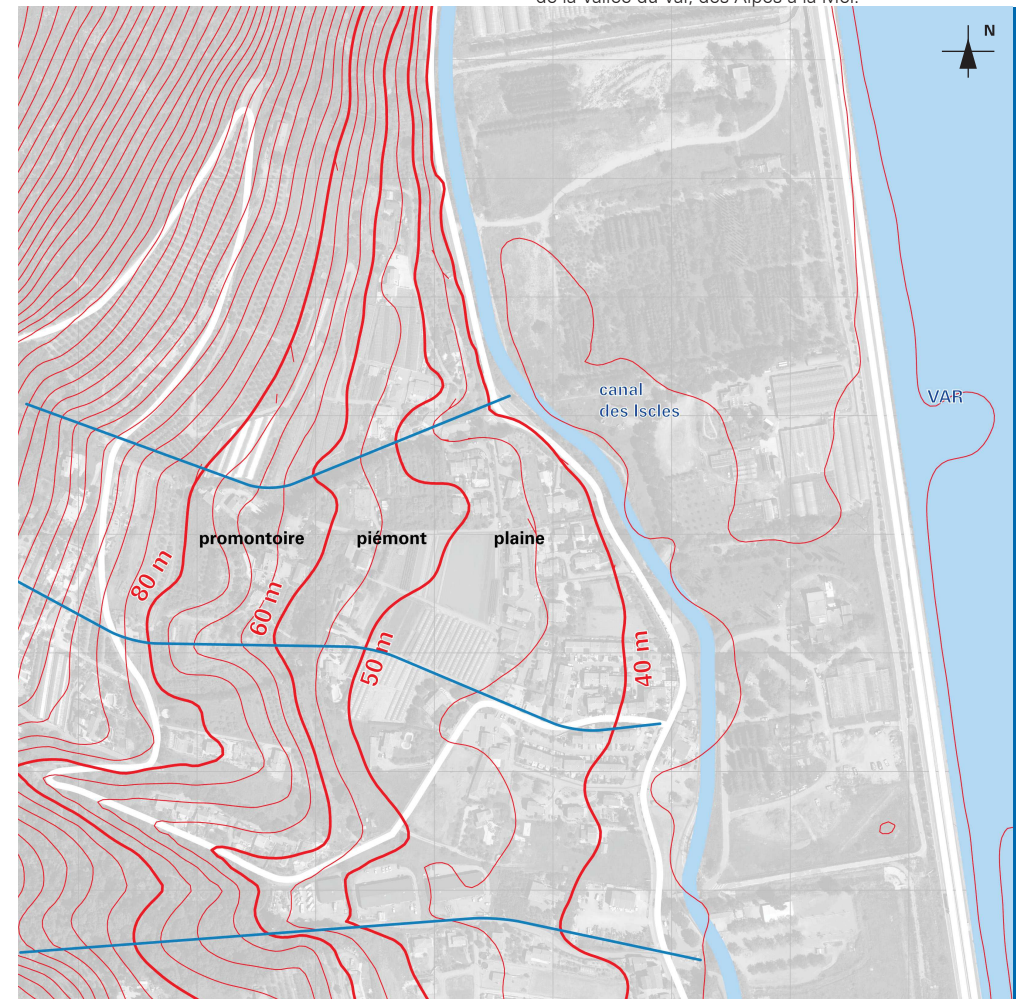
Où aucune ligne n'est droite et tout est à la fois organique,

mais également architecturé et dessiné.

Les 3 secteurs

Le projet d'aménagement s'articulera sur trois secteurs par rapport aux différentes pentes et altitudes.

- > La «plaine» entre la cote 40 m et 50 m,
- > Le «piémont» entre 50 m et 60 m
- > Le «promontoire» au-delà de 60 m d'où il se dégagent les vues sur le grand paysage de la Vallée du Var, des Alpes à la Mer.



> les 3 secteurs

Synthèse des raisons pour lesquelles le projet a été retenu

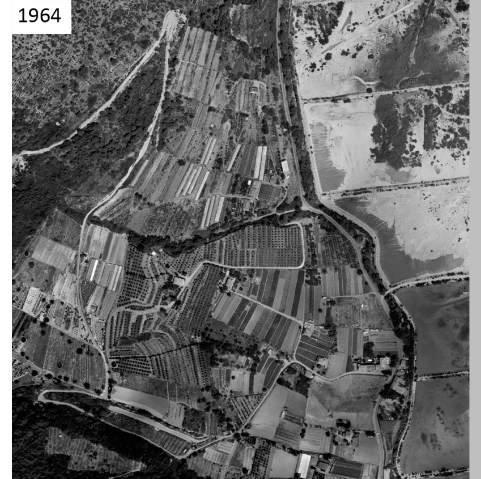
Les fondamentaux du projet d'aménagement

Un paysage construit

Grâce à une analyse de type comparatif, il est possible de comprendre l'évolution du hameau, de ses racines agricoles de l'après-guerre, à la pression immobilière plus récente. Nous pouvons ainsi voir les conséquents abandons des terres cultivables et serres dus à la pression immobilière, ou la difficulté de commercialisation des produits, notamment floricole, ou la vétusté des équipements.

Le passage de l'homme pour rendre cultivables les terres nous laisse un patrimoine paysager composé de restanques, murets, agrumes, oliviers et autres essences.

C'est dans ce patrimoine, matériel, mais aussi immatériel, avec ses pratiques de gestion du territoire et de l'eau que l'opération d'aménagement trouve son fondement.



> Séquence d'orthophotos historiques

Synthèse des raisons pour lesquelles le projet a été retenu

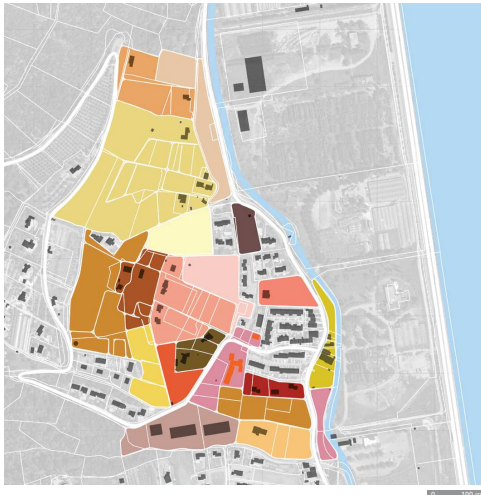
La démarche de conception du projet d'aménagement



Le foncier

La ZAC dite à maîtrise foncière partielle permet une approche attentive à la question foncière. Ce type d'aménagement implique un certain nombre d'acteurs, chacun avec son histoire, ses ambitions et objectifs.

Le projet sera donc conçu comme un ensemble unitaire, capable de s'adapter aux différentes spécificités des sous-ensembles fonciers.



> Les ensembles fonciers (regroupement par famille)

S'appuyer sur la géographie

C'est à partir des restanques et des lignes topographiques les plus significatives sur le secteur que le projet se décline. Trois zones se dégagent et génèrent trois espaces qui structurent le site sur les axes nord-sud (en rouge dans la Fig. 1).

Le paysage comme support de l'eau

Ces axes nord-sud seront supports et régulateurs des contraintes hydrauliques, mais ils seront aussi des lieux de vie et de déplacements internes à la ZAC. La régulation des eaux pluviales par ces espaces se fera à travers différents dispositifs. Notamment grâce à un système de noues et d'écoulement gravitaire vers les ravines, ainsi que via la transparence hydraulique sur tous les axes ouest-est (en pointillés bleus sur la Fig. 2). Cela permettra de maîtriser la contrainte hydraulique et d'en faire un élément primaire du projet.

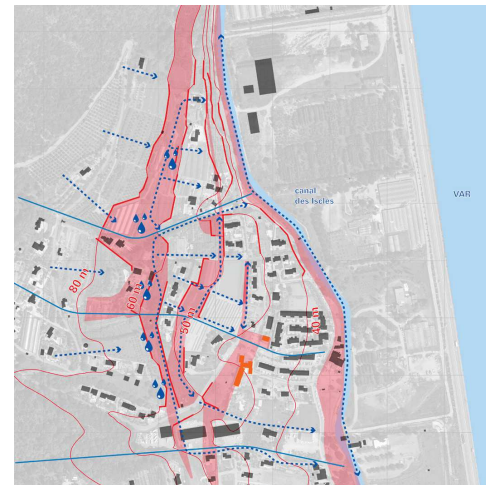
Les transversales est-ouest

Le système topographique nord-sud se croise avec celui du chemin de l'eau de l'ouest à l'est. Les pénétrantes seront support du paysage et des modes doux, ils permettront l'écoulement des eaux et la transparence hydraulique souhaitée. Les croisements de ce deux systèmes créeront alors les îlots de projet (en jaune sur le plan en Fig. 3).

Différentes façons d'habiter seront proposées en fonction



> Fig. 1



> Fig. 2

des altitudes d'implantation des bâtiments.

L'architecture comme repère dans le paysage naturel

Le croisement des deux systèmes nord-sud et est-ouest, ainsi que les points considérés importants dans le projet seront accompagnés d'une valorisation par l'architecture (formes rouges sur le plan en Fig. 4). Cette valorisation pourra être faite en fonction de la hauteur, de la morphologie ou des matériaux des constructions. L'objectif c'est de créer une synergie de valeurs entre



> Fig. 3



> Fig. 4

architecture et paysage.

Les espaces communs

A partir de l'ouest un premier espace de piémont permettra de valoriser un patrimoine arboré, qui sera restructuré et intégré dans un espace de nature, lieu de rencontre des habitants et structure reliant les Maoupas au cœur de La Baronne par un parcours piétons et cycles. L'espace naturel accueillera en outre les structures paysagères nécessaires à la gestion hydraulique. Cette espace sera aussi le lieu de la mémoire et de l'identité du site. Les belvédères, les jardins partagés, les restanques et les arbres pourront accompagner les parcours.

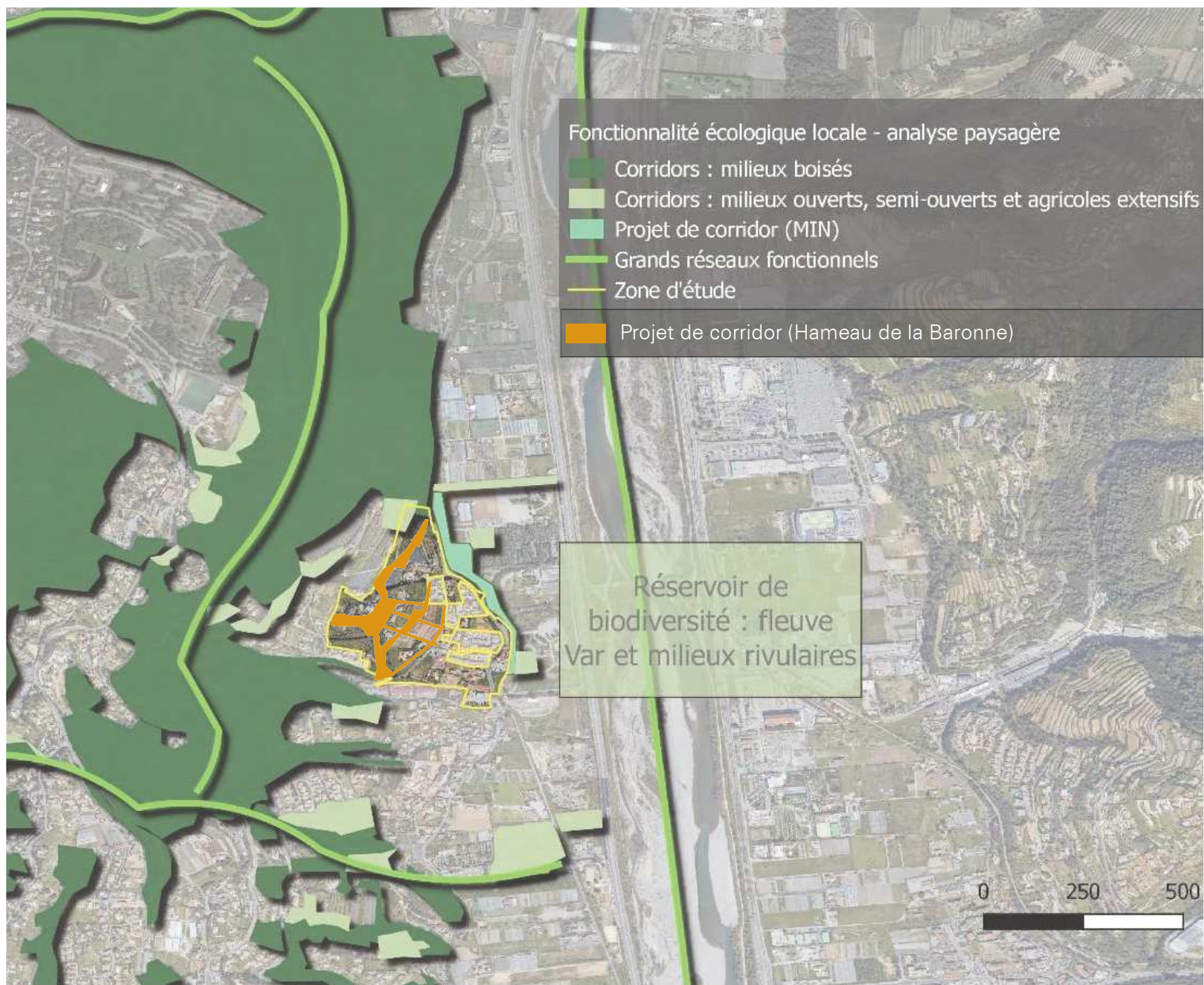
L'axe central (en bleu dans la carte en Fig. 5) aura une fonction limitée aux îlots alentours. Il servira d'axe de desserte des bâtiments et aura également une fonction de récupération des eaux de la voie et de celles excédentaires des îlots traversés par l'axe. Des venelles piétonnes quadrillent ces îlots centraux : elles permettent la création d'un maillage piéton support de végétation et nécessaire à la transparence hydraulique entre les différents secteurs.

Deux espaces de rencontre sous forme de placettes sont aussi prévus dans l'aménagement. La première au cœur du hameau et en face à l'école, et une deuxième le long de la route de La Baronne, en face de l'auberge homonyme. Sur cette placette et en front de la route de La Baronne (route métropolitaine 2209), seront favorisés les commerces en rez-de-chaussée de manière à compléter l'offre actuelle et profiter d'une masse critique de clients potentiels, afin de garantir les services de proximité aux habitants présents et futurs du hameau de La Baronne.



> Plan des espaces ouverts

La démarche de conception du projet d'aménagement



Fonctionnalité écologique

Le projet d'urbanisation de La Baronne cherche à préserver et renforcer les logiques écologiques qui ont été identifiées sur le site. La trame des espaces publics du nouveau quartier maintient les liens entre les divers écosystèmes (écosystème forestier, écosystème agricole) en préservant les espaces actuellement les plus boisés de nouvelles constructions. D'autre part l'anticipation des problématiques de gestion hydraulique à l'échelle des bassins versants dessine une organisation et des figures paysagères spécifiques qui s'inscrivent dans le développement de corridors écologiques et hydrauliques et qui complètent ceux envisagés pour la création du MIN.

Synthèse des raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Qualité et cadre de vie

Le projet d'aménagement du hameau de La Baronne offre l'opportunité de réinvestir et de donner accès à ce site exceptionnel, aujourd'hui en grande partie dominé par des chemins et propriétés privés, et constitué de terrains délaissés. La concertation a révélé un réel attachement des habitants et usagers du site aux caractéristiques de ce paysage construit marqué par un héritage agricole, mais servant aujourd'hui de simple espace de contemplation. La démarche de conception présentée précédemment permet tout d'abord de conserver en grande partie ce paysage, mais surtout de le faire « participer » au mode de vie de demain en devenant le support des rencontres, des déplacements, des promenades, et de la contemplation de la plaine du Var.

Le projet d'aménagement portera une attention particulière aux parcours pour inscrire « l'humain au centre du paysage et du futur quartier » en permettant aux habitants de profiter de parcours à la fois fonctionnels et qualitatifs, se basant sur l'ambiance et l'identité de ce « déjà-là ».

Les parcours peuvent se caractériser par deux types de déplacement, entrecroisés entre eux offrant un maillage complet :

- > Les parcours nord-sud
- > Les parcours est-ouest permettant de descendre du coteau jusqu'à la route de La Baronne.

Exemple du parcours est-ouest : descendre des coteaux vers l'école, et les commerces route de La Baronne :

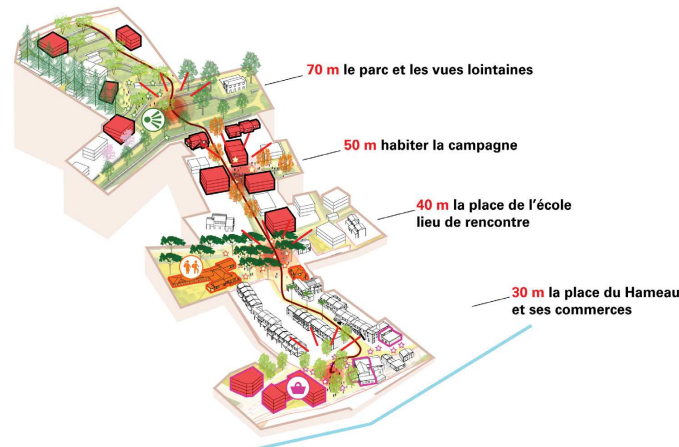
Les parcours est-ouest sont essentiels, car ils marquent la connexion entre le hameau actuel, à proximité de la route de La Baronne, le nouveau quartier, et les constructions et lotissement isolés plus à l'ouest. Ils permettent de vivre la topographie et le paysage en traversant les différentes structures du quartier, et ainsi de relier à pied ou en vélo l'ensemble des espaces de vie, tels que l'espace naturel, et les

futures places.

La présence du végétal sera prépondérante sur ces transversales, avec l'idée que la nature des coteaux descende vers la ville, à l'image des ravines actuelles. Cette végétation permettra d'offrir de l'ombre et ainsi un confort aux déplacements.

Deux places sont prévues pour le hameau : le hameau actuel manque de lieux de rencontre. Seules les aires de jeux peuvent avoir cette fonction à ce jour. Le projet d'aménagement prévoit de requalifier des espaces du hameau pour les transformer en lieu de vie et de croisement :

- > la création d'une place piétonne au niveau du groupe scolaire, où les parents pourront attendre leurs enfants sous l'ombre des arbres ;



> Axonométrie d'un parcours est-ouest

- > le grand espace au droit de l'auberge de La Baronne deviendrait une place publique accueillant commerces en rez-de-chaussée des bâtiments

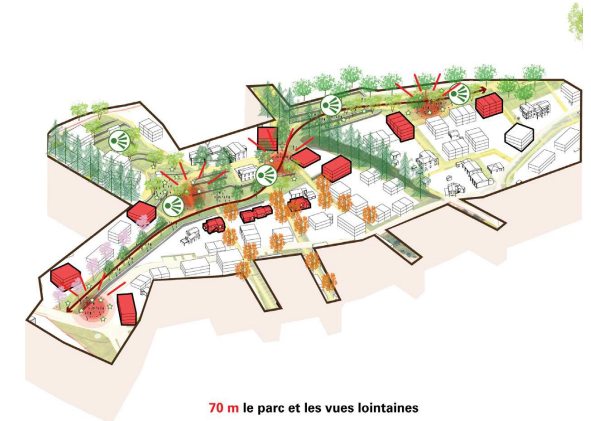
Exemple du parcours nord-sud - parcours du piémont permettant de rejoindre les coteaux boisés au nord, à Sainte-Pétronille au sud : le paysage comme support de l'eau

La structure paysagère autour de la côte de nivellement 70m NGF pourra devenir un lieu majeur du futur quartier. En dehors de son rôle technique pour la gestion des eaux pluviales ou d'alimentation du quartier en eau potable, ce lieu offre un parcours nord-sud au niveau du piémont permettant de rejoindre les coteaux boisés au nord avec le sud du quartier.

Cet espace naturel se situe au niveau d'un paysage

emblématique, site marqué par des restanques, des vergers d'agrumes et d'oliviers. La végétation pourra être en grande partie conservée pour en faire profiter les habitants.

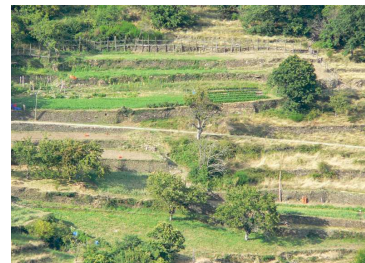
Cet espace offre des vues sur l'ensemble de la vallée du Var : sur la mer, les coteaux voisins, et les montagnes. Les aménagements seront dans le respect du site par des interventions simples telles que la création de cheminements doux, de belvédères ponctuels permettant de se rencontrer et de profiter du paysage. Au niveau de la plissure topographique marquant les deux promontoires, l'espace naturel se dilatera pour y accueillir des espaces de rencontres.



> Axonométrie d'un parcours nord-sud



> Vue lointaine



> Jardins partagés



> Belvédères



> Place de l'école



> Point de rencontre

La desserte du quartier

Les projets de la Métropole NCE

Dans le cadre du plan de déplacements urbains du PLU métropolitain, plusieurs points d'échange routiers sont prévus pour connecter la rive droite du Var à la RM6202bis. Bien que les emplacements exacts soient encore à l'étude, il est bien prévu que le hameau puisse profiter d'une de ces connexions. A l'issue de l'étude menée par la métropole, le projet d'échangeur sera intégré au plan d'aménagement dans les phases ultérieures.

Également prévu sous maîtrise d'ouvrage de la métropole Nice Côte d'Azur, le site du hameau est concerné par le projet d'élargissement ponctuel du chemin Marcellin Allo dans le

coteau, ainsi que la création d'un « barreau » de connexion avec la route de La Baronne. Cette nouvelle voirie permettra de créer une boucle en sens unique et d'assouplir la charge en véhicules traversant le hameau existant et de sécuriser le premier tronçon de la voie entre l'accès au village et l'école maternelle.

La desserte interne

Le maillage interne proposé pour le futur quartier du hameau est basé sur une composition par tronçons qui pourront être réalisés selon l'avancement du projet urbain. La première action est de requalifier et d'améliorer le réseau de voirie y compris les chemins, comme supports de déplacements.

Le sens de circulation sera adapté aux gabarits de voies dans un objectif de réduction des pollutions, en favorisant les boucles descendantes.

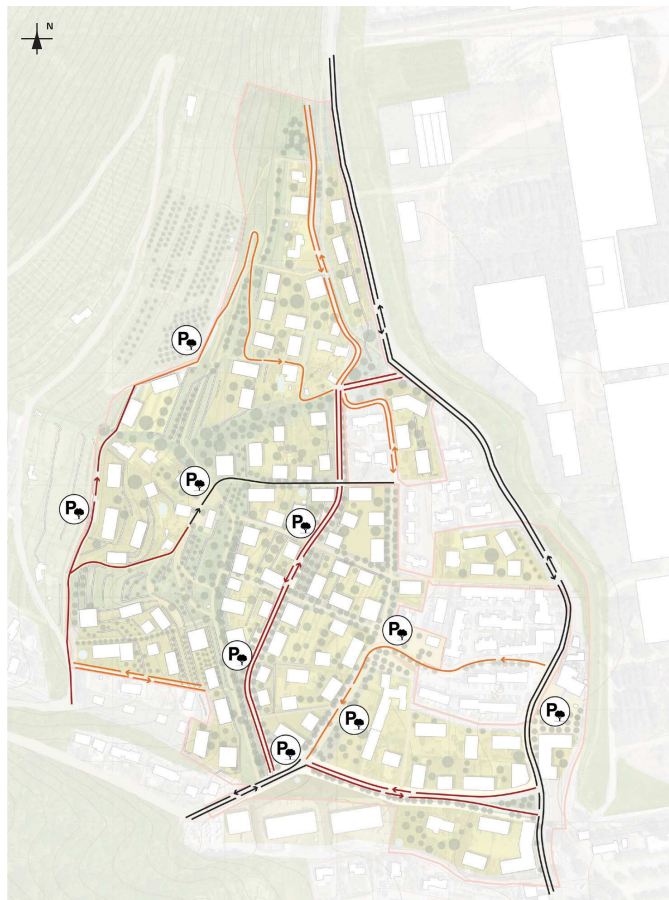
Les modes doux

Aujourd'hui le hameau est fortement pénalisé par le manque de trottoirs, de pistes cyclables et de zones piétonnes sécurisées.

L'aménagement de la future ZAC le hameau de La Baronne aura comme ambition de favoriser et d'améliorer le cadre des déplacements doux sur le hameau. Le maillage créé permettra ainsi de rejoindre et de connecter les différentes polarités du

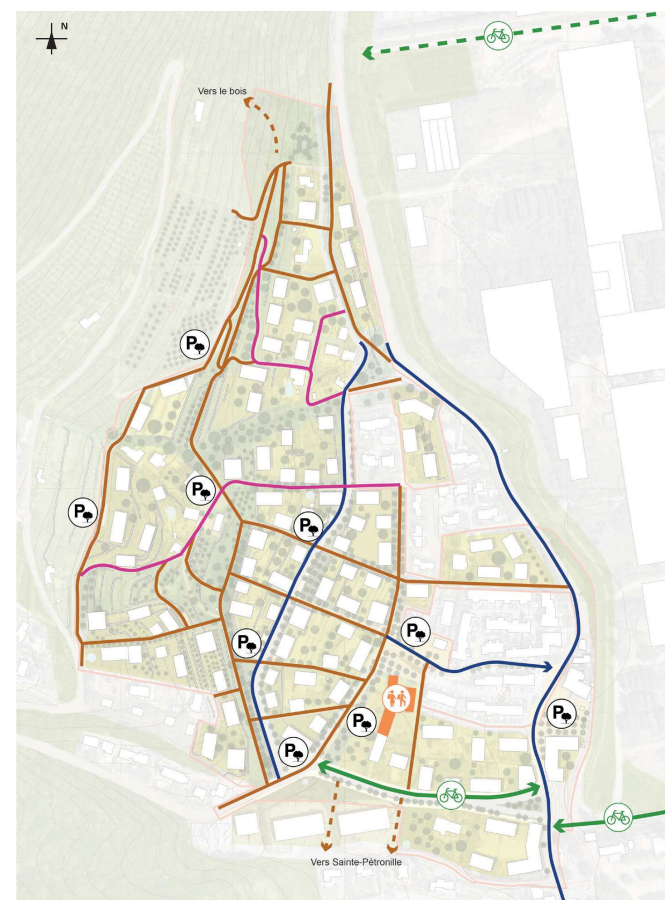
site (espace naturel, groupe scolaire, commerce) par des cheminements directs et sécurisés, pour offrir une réelle opportunité d'alternatives à la voiture sur les distances courtes. L'ensemble des îlots sera ainsi obligatoirement desservi par des sentes partagées piétonne/cycle permettant ainsi aux habitants de profiter de leur quartier sans devoir prendre leur voiture.

Pour cela seront créées les structures nécessaires, et un plan de circulation sera adopté en tenant en compte les enfants, les piétons, les vélos et les PMR.



> Schémas des typologies de voiries

- Sens unique existant
- == Double sens existant
- - - Sens unique projeté
- - - Double sens projeté
- - - Requalification : sens unique
- - - Requalification : double sens avec profil réduit



> Schémas des modes doux

- Trottoir
- Mode doux
- Piste cyclable
- Voie partagée
- - - Connexion possible

Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune

Du plan local d'urbanisme :

Le périmètre étudié est situé en zone 1AUa : « La zone 1AUa est une zone dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et des équipements desservant cette opération d'ensemble.

Elles correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension

urbaine, et qui peuvent être urbanisés soit par une modification ou une révision du PLUm, soit par la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet.

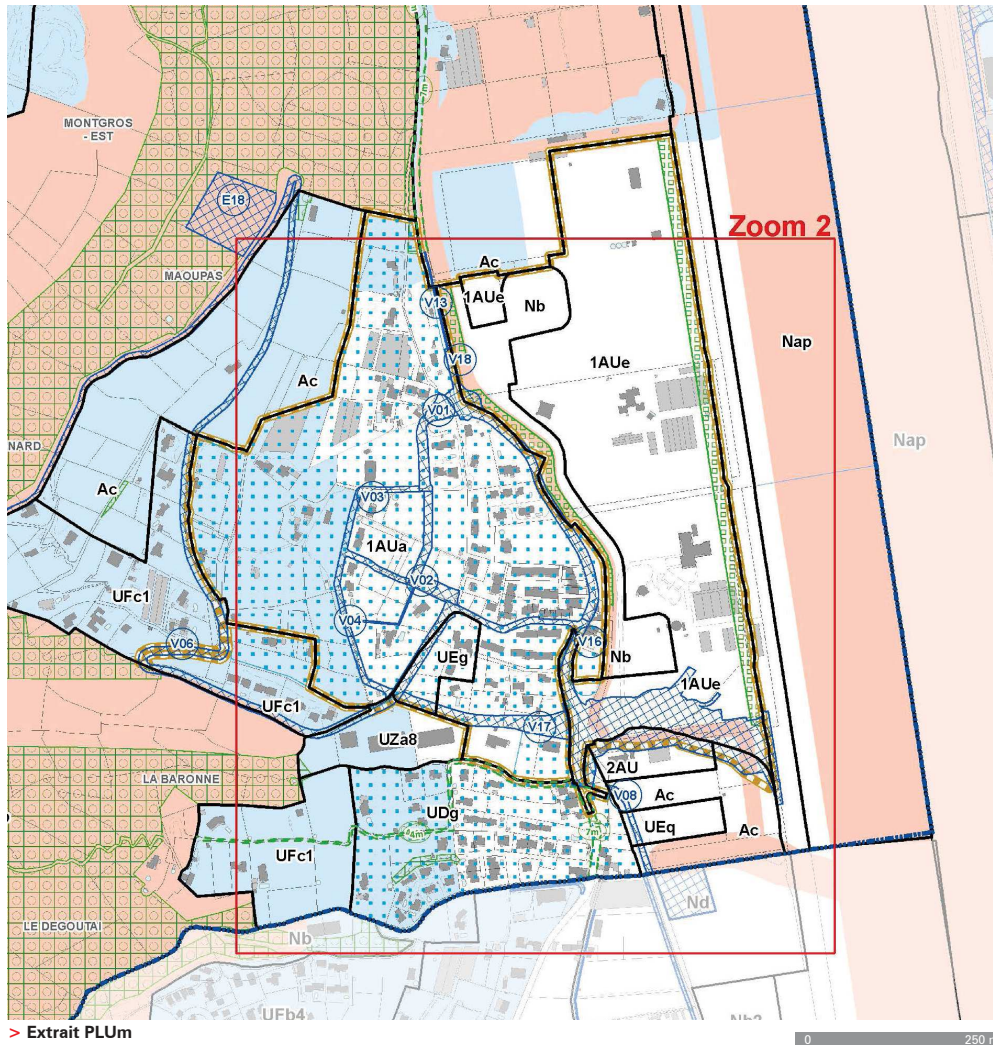
Le secteur est aujourd'hui défini par une OAP sectorielle. La mise en œuvre du projet de la ZAC le hameau de La Baronne nécessitera une modification ou une révision du PLUm pour reprendre les éléments définis au projet d'aménagement

global.

Conclusions

Le projet retenu démontre sa capacité à créer un projet cohérent pour la commune à travers les éléments suivants :

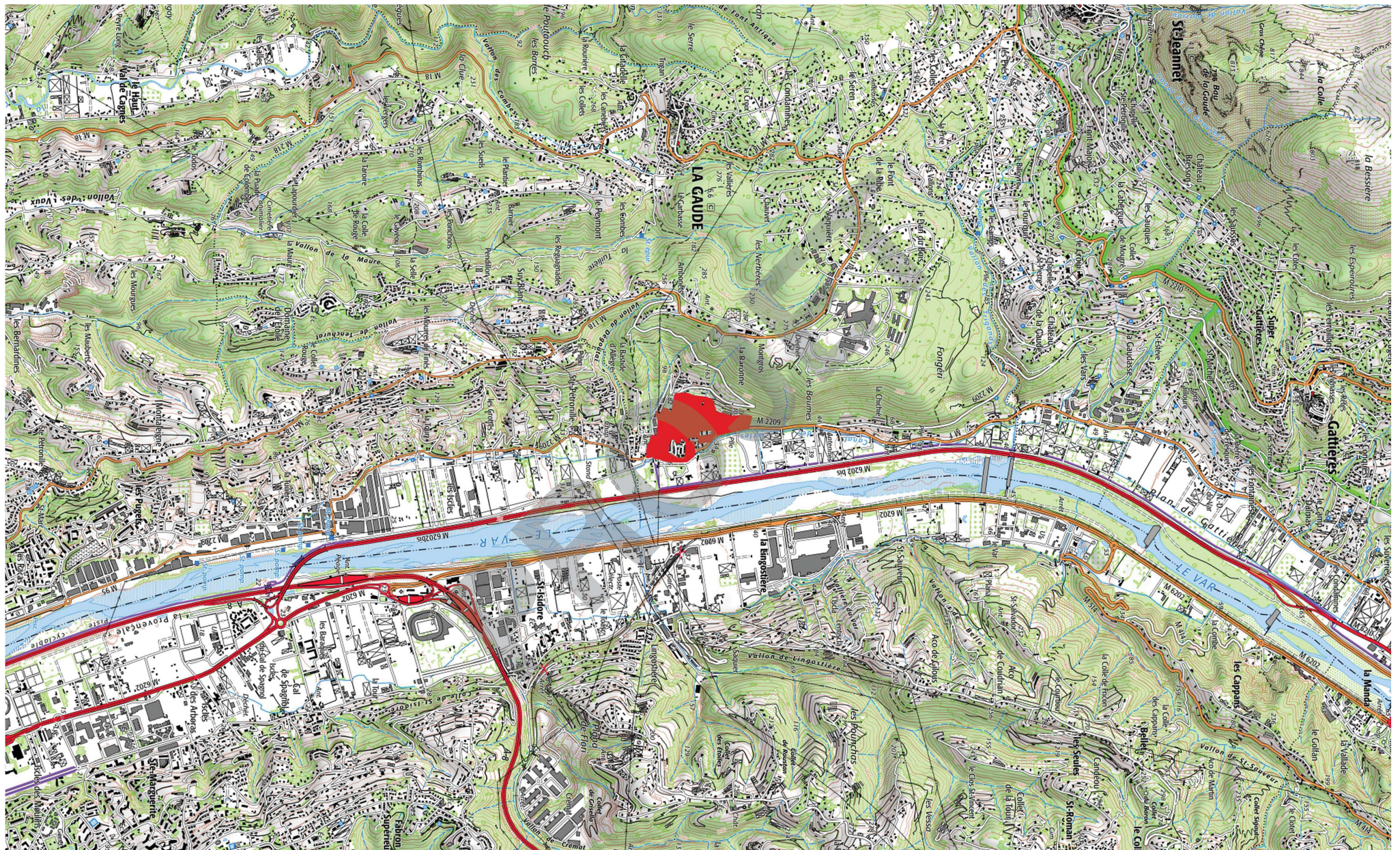
- > Une mixité des formes d'habiter permettant d'assurer la densité urbaine et la mixité sociale favorisant le parcours résidentiel ;
- > Un réseau viaire hiérarchisé ;
- > La création de nouveaux lieux de vie;
- > Une interface urbaine paysagère durable.



> Extrait PLUm

Plan de situation et plan de délimitation du périmètre

Plan de situation



> Plan de situation source : IGN Plan Topo 25 000

0 1km



Périmètre de la ZAC le hameau de La Baronne

Périmètre de la future ZAC le hameau de La Baronne

Le présent périmètre proposé pour la future ZAC du hameau confirme, dans la quasi-totalité de sa délimitation, le périmètre prévisionnel envisagé au stade des études et présenté tout au long de la concertation. Ce périmètre prend en compte plusieurs critères :

> La cohérence avec les documents d'urbanisme :

- Le respect du zonage du PLUm : intégration uniquement des parcelles classées 1AUa ou 1AUe, zonage adapté à la réalisation d'un projet global et des équipements afférents (hormis le terrain communal destiné à accueillir l'extension de l'école existante dans le cadre du projet de ZAC, classé en UEg, pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics),
- La prise en compte de l'OAP du PLUm : le périmètre de la ZAC s'intègre dans celui de l'OAP ;
- La prise en compte des limites de zonage des Plans de Prévention des Risques (notamment PPR incendie de forêt, PPR inondation).

> La cohérence avec le principe de ZAC à maîtrise partielle : le périmètre s'appuie, d'une part, sur la dynamique de mutation urbaine déjà visible sur le secteur, et d'autre part sur les projets des propriétaires fonciers rencontrés dans le cadre de la concertation et des études sur le projet urbain. En effet, il tient compte notamment des fonciers sur lesquels les propriétaires ont déjà un projet immobilier (dépôts de permis de construire), dans le but de les intégrer à un projet d'ensemble. Le périmètre prend en considération également les terrains potentiellement mutables, avec de la disponibilité foncière capable d'accueillir à terme un projet immobilier cohérent avec le programme de la ZAC ;

> La concrétisation des objectifs du projet : le périmètre choisi permet de répondre à l'ensemble des objectifs du projet en intégrant un programme d'environ 560 logements et ce dans un souci de sobriété foncière qui traduit le souhait de structurer un pôle de vie autour du hameau existant tout en luttant contre l'étalement urbain, conformément aux exigences environnementales et paysagères.

Au sein de ce périmètre, le hameau existant, constitué des différents lotissements et copropriétés situés le long de la RM2209, est exclu volontairement du périmètre d'intervention de la ZAC (les zones exclues apparaissent grisées sur le plan ci-dessus) dans la mesure où il s'agit de poches urbaines difficilement mutables en vue d'un futur projet immobilier : ce sont des entités déjà densément construites, qui comptent de nombreux propriétaires, et pour la plupart non vendeurs.

Ces parcelles ont fait néanmoins partie intégrante des études et des réflexions autour du futur projet urbain, afin que celui-

ci prenne en compte le « déjà-là » et vienne conforter ce qui constitue le hameau existant.

Il est précisé que le périmètre proposé pour le projet de ZAC le hameau de La Baronne n'intègre pas certaines parcelles incluses dans l'OAP du PLUm dans la mesure où celles-ci ne répondent pas aux objectifs définis ci-dessus. Ces parcelles ont une situation géographique différente, leur permettant de bénéficier d'un raccordement direct avec le chemin Marcellin Allo, et d'équipements qui leur confèrent un fonctionnement indépendant. De plus, au regard de la lutte contre l'étalement urbain et des objectifs du projet, et de par leur valeur paysagère (implantation haut dans les coteaux pour certaines), il a semblé pertinent de les préserver.

À la suite des études de maîtrise d'œuvre et de différentes étapes de la concertation, le périmètre d'études a évolué. Il s'agit du périmètre présenté au plan ci-contre. En effet, une parcelle a été réintégrée au périmètre pour partie, la n° AK42, dans la mesure où elle respecte plusieurs critères cités plus avant, à savoir :

- > Elle se situe dans le périmètre de l'OAP en zone 1AUa ;
- > Elle fait partie d'une même unité foncière avec un propriétaire déjà porteur d'un projet d'ensemble au sein de la future ZAC.

Cette parcelle n'avait pas été prise en compte dans le périmètre initial, considérant par erreur qu'elle avait une vocation agricole (elle est occupée par une partie de l'exploitation agricole du propriétaire), alors qu'elle est bien considérée au PLUm comme constructible et que le propriétaire souhaite faire muter son foncier.

Dans ces conditions, il est considéré que le périmètre proposé répond à l'ensemble des critères et permet la réalisation du projet et des ambitions associées, conformément aux enjeux stratégiques du développement urbain au sein de la plaine du Var.

Régime fiscal

Les constructions et les aménagements réalisés à l'intérieur de la ZAC ne seront pas soumis à la part communale 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 (conformément au code d'urbanisme, article L.331-7 alinéa 5).