



# LES BRÉGUIÈRES - GATTIÈRES

## DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

18 juin 2018

**EPA PLAINE DU VAR - ÉCO VALLÉE**

Immeuble Nice Plaza  
455 Promenade des Anglais  
BP 33257  
06205 Nice Cedex 3  
Tel. : 04 93 21 71 00

**TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES**

RELIEFS PAYSAGISTE  
SITÉTUDES  
CEREG TERRITOIRES  
EURECA

**LES BRÉGUIÈRES - GATTIÈRES**  
DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZONE  
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

**// RAPPORT DE PRÉSENTATION**



# SOMMAIRE

01. préambule.....	4
01.1 contexte territorial	4
01.2 contexte législatif et réglementaire	8
02. contenu de l'opération .....	10
03. périmètre de l'opération .....	11
04. objet et justification de l'opération .....	13
04.1 le projet d'aménagement	13
04.2 au regard des enjeux de la commune	15
04.3 au regard des enjeux de l'OIN éco-vallée	17
05. description du site et son environnement .....	18
05.1 faune et flore	18
05.2 paysage naturel et bâti	19
05.3 risques et milieu physique	20
06. programme global prévisionnel des constructions.....	21
07. synthèse des raisons pour lesquelles le projet a été retenu .....	22
08. régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement.....	24

# 01. PRÉAMBULE

## 01.1 CONTEXTE TERRITORIAL

L'Etablissement Public d'Aménagement Eco-Vallée Plaine du Var souhaite réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, sur le territoire de la commune de Gattières, au lieu dit « Les Bréguières », 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 DE LA PLAINE DU VAR

Qualifiée de « secteur stratégique » par la Directive Territoriale d'Aménagement 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'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.

Le périmètre de cette Opération d'Intérêt National regroupe 15 communes, une intercommunalité, la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA), le Département, la Région et l'État.

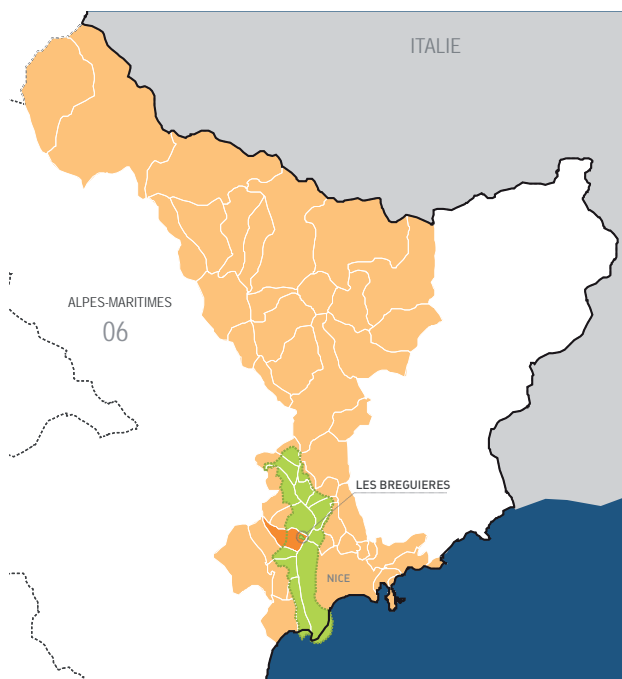
L'ambition de l'Éco-Vallée est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme, d'une part en créant aux portes de Nice, un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, à l'échelle européenne, d'autre part en impulsant une dynamique économique et sociale qui favorise la diversification 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'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ECO-VALLÉE PLAINE DU VAR

Créé par décret n° 2008-773 du 30 juillet 2008, l'EPA Éco-Vallée Plaine du Var est un établissement public de l'Etat chargé d'opérations d'aménagement, de renouvellement, de développement économique et de valorisation des espaces concernés par le décret. L'EPA Éco-Vallée Plaine du Var a été créé pour aménager et développer une opération d'intérêt National «Eco-Vallée» localisée sur un périmètre de 10.000 hectares le long de la plaine du Var au cœur du département des Alpes-Maritimes. Les activités principales de l'EPA sont les suivantes :

- Maîtrise d'ouvrage de travaux (VRD, espaces publics, équipements, renouvellement 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.



- Métropole Nice Côte d'Azur
- périmètre de l'OIN Plaine du Var
- commune de Gattières



## LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Le projet de territoire (validé par le conseil d'administration de l'EPA le 19 décembre 2011) et le protocole de partenariat financier pour la période 2011-2026 (signé par les partenaires du projet le 12 Mars 2012) constituent les documents fondateurs de l'OIN.

Le projet de territoire et le protocole financier se sont attachés à tracer les grandes perspectives de l'Éco-Vallée dans son ensemble et sur le long terme. La vision globale décline trois thèmes majeurs pour le territoire :

- Restaurer, préserver et valoriser ce territoire qui est exceptionnel, mais qui est 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, par un effet de levier déclenché grâce à l'Éco-Vallée.

L'objectif est de donner à voir un territoire démonstrateur du Grenelle de l'Environnement ; à terme, l'OIN Plaine du Var pourra être désignée par le terme « Eco-Vallée ».

Parallèlement, l'EPA a finalisé en 2011 trois démarches stratégiques qui expriment l'engagement écologique de l'Éco-Vallée dans les années à venir et permettront 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, 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 outil partagée, une démarche d'écologie industrielle pour la plaine du Var.

Dans ce cadre, l'EPA Éco-Vallée Plaine du Var a engagé trois premières opérations d'aménagement prioritaires destinées à enclencher la nécessaire mutation de la plaine du Var et à produire l'effet de levier escompté sur la métropole Nice Côte d'Azur en termes d'investissements, de développement économique et social, et d'emplois.

Les trois premières opérations de l'Éco-Vallée portées par l'EPA sont :

- Grand Arénas avec deux équipements structurants que sont le pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport et le futur parc des expositions,
- Nice Méridia avec le projet de technopole urbaine et l'Eco-campus,
- La Baronne, site sur lequel va être relocalisé le Marché d'Intérêt National (MIN) sorte de Rungis local,

L'ensemble des partenaires financiers de ces premières opérations d'aménagement sont l'Etat, la Région, le Département, la métropole Nice Côte d'Azur, la ville de Nice et l'EPA.

Dans le cadre de protocoles spécifiques, 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 et les communes concernées.

Par délibération du 17 décembre 2015, le Conseil d'Administration de l'EPA Éco-Vallée Plaine du Var a pris, en concertation avec la commune de Gattières, l'initiative d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur le secteur des Bréguières.

## LE SECTEUR DES BRÉGUIÈRES À GATTIÈRES

Le secteur des Bréguières – environ 9.5 hectares – se situe au Nord-Est de la commune de Gattières et dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Éco-Vallée. La volonté d'urbaniser en partie le site des Bréguières est partagée par la Commune et par les partenaires (Etat, Métropole Nice Côte d'Azur, Etablissement Public Foncier PACA).

L'ensemble de ces partenaires a participé à l'étude de faisabilité pilotée par l'EPA.

L'EPA porte notamment l'ambition :

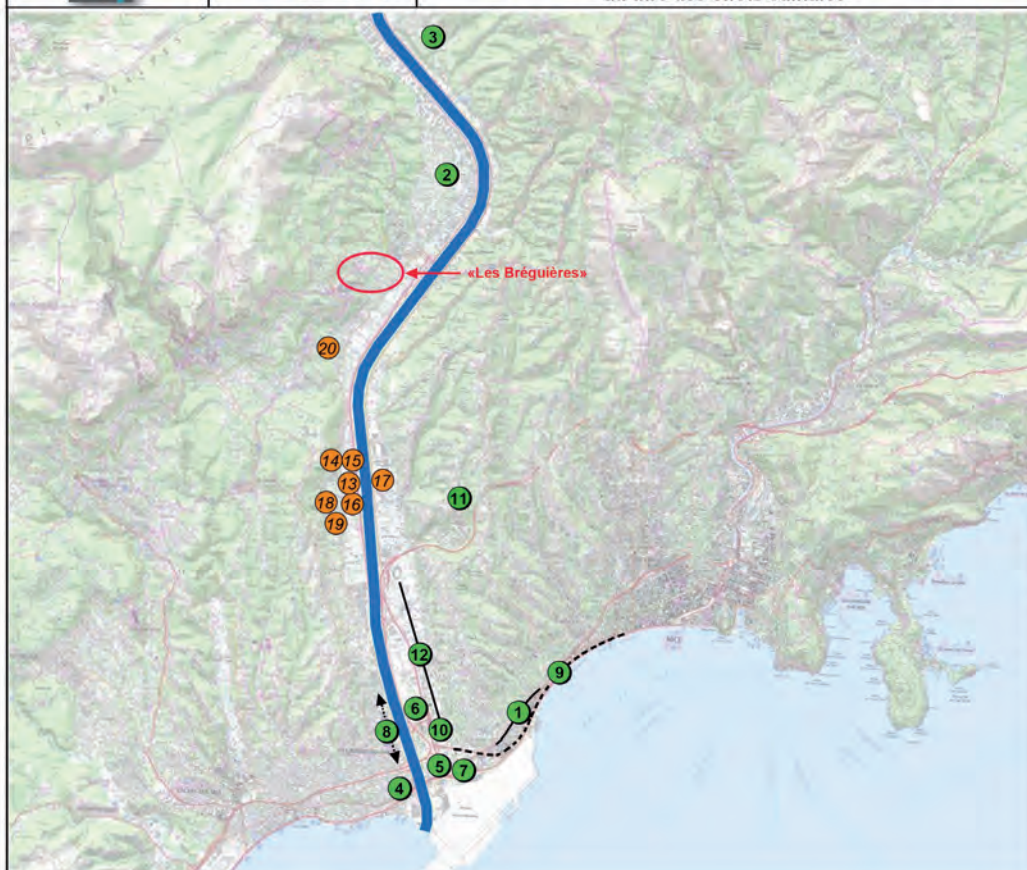
- de donner à ce site en continuité de l'urbanisation existante une approche urbaine globale associée à une politique locale de l'habitat valorisant la mixité sociale,
- de créer un cadre de vie qualitatif, notamment en matière d'aménagements publics,
- d'appliquer une démarche respectueuse de l'environnement et d'intégration paysagère.

Dans ce contexte, l'étude pré-opérationnelle menée de 2013 à 2014, a permis d'évaluer l'opportunité de réaliser une opération sur le secteur des Bréguières en proposant plusieurs alternatives fondées sur des partis d'aménagement différenciés, d'en mesurer les contraintes, d'établir la faisabilité économique ainsi que les modalités de montage d'un projet de développement sur ce secteur. L'étude a démontré l'intérêt d'un lien de plaine à coteaux qui permettrait de desservir l'urbanisation future en continuité de la centralité secondaire du quartier de La Bastide actuellement accessible par le chemin de Provence. Les orientations retenues pour ce secteur, identifié comme site à enjeux de développement sont :

- Une urbanisation raisonnée en « hameaux » afin de s'intégrer au paysage,
- Une voie de desserte locale pour les habitants du quartier, entre la route de la Baronne et le chemin de Provence, deux voies structurantes de la Commune,
- Une mixité des fonctions avec une dominante habitat permettant de répondre à la diversité des besoins et revenus.

## LES PROJETS ENVIRONNANTS

Le projet des Bréguières s'inscrit dans une dynamique de transformation de la basse vallée du Var qui correspond à une série de projets qui suivent leur cours en parallèle, et qui sont pris en compte dans l'étude d'impact jointe, et dont les effets cumulés sont évalués. La carte ci-contre en présente un extrait graphique :



**Projets ayant fait l'objet d'un document d'incidence au titre d'une étude d'impact avec avis de l'autorité environnementale**

- 1 : Aménagements de la Sortie Ouest de la voie Mathis
- 2 : Boulevard urbain du Quartier des Plans
- 3 : Aménagement de la ZAC de SAOGA
- 4 : Aménagements de voirie au quartier du lac à Saint-Laurent-du-Var
- 5 : ZAC Grand Arénas
- 6 : ZAC Nice Méridia
- 7 : Aménagements des espaces publics du quartier du pôle d'échange de Nice Saint-Augustin
- 8 : Travaux de protection hydraulique de Saint-Laurent-du-Var contre les crues du Var
- 9 : Réalisation de la ligne de tramway Est-Ouest et des aménagements liés
- 10 : Plan de rénovation urbaine du quartier des Moulins de Nice
- 11 : Elargissement dun chemin de Crémat
- 12 : Voie de 40 mètres Nice

**Projets connus volontairement pris en compte**

- 13 : Aménagement d'une plateforme agroalimentaire sur le site de la Baronne
- 14 : Relocalisation de la Chambre d'Agriculture
- 15 : Relocalisation du CREAT
- 16 : Demi-échangeur de la Baronne
- 17 : Aménagement du secteur Lingostière Sud
- 18 : Développement du hameau de la Baronne
- 19 : Restructuration du secteur de Ste Pétronille
- 20 : ZAC des Coteaux du Var à St-Jeanet



## 01.2 CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

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.

Parallèlement à ce dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté, la métropole NCA a initié l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) pour l'ensemble du territoire métropolitain, incluant la commune de Gattières. Ces démarches réglementaires sont menées de concert afin d'aboutir dans des délais cohérents.

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 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 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.

\*2. d'un dossier de réalisation qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

De plus, ce dossier complète autant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, 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 :

Au titre de l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme :

\*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,
- Informer les personnes concernées qui auront la possibilité de formuler des avis et/ou propositions durant la phase de définition du périmètre et du programme de la ZAC projetée,

\*2. Modalités de la concertation préalable :

- La période de concertation s'est déroulée à compter du 15 septembre 2016 et s'est achevée quinze jours après la mise à disposition du dossier d'étude d'impact et des avis requis au titre de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire le 10 octobre 2017.

Suite aux deux arrêts en date du 6 décembre 2017 (n°400559) et du 28 décembre 2017 (n°407601), le Conseil d'Etat a respectivement censuré de manière rétroactive les décrets n°2016-519 du 28 avril 2016 et n°2016-1110 du 11 août 2016 en tant qu'ils maintiennent au IV de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement la désignation du Préfet de Région en qualité d'autorité compétente de l'Etat en matière d'environnement concernant les projets.

Ces récents arrêts fragilisent la procédure de création de ZAC. Dans ces conditions, tout en considérant que la procédure concernant l'opération a été mise en œuvre par l'Etablissement Public d'Aménagement Ecovallée dans le respect des textes, le Préfet des Alpes-Maritimes a demandé à l'EPA de reprendre la procédure de création de ZAC au stade de la saisine de l'autorité environnementale. Ainsi, la concertation sera reprise à compter du 9 août 2018 en mettant à disposition du public le dossier d'étude d'impact mis à jour. Elle s'achèvera 15 jours après la mise à disposition des observations rendues et réponses fournies.

- Exposition sur le territoire de la commune de Gattières sous la forme de panneaux d'information, à la Mairie de Gattières, à l'EPA et à la Métropole Nice Côte d'Azur, aux heures normales d'ouverture de la mairie et des deux établissements, d'un registre permettant au public de formuler ses observations et propositions ; ces registres seront conservés par l'EPA,

- Insertion d'une annonce dans un journal local, précisant les modalités de la concertation,
- Informations sur les sites internet de la commune de Gattières et de l'EPA,
- Organisation d'au moins deux réunions publiques sur le territoire de la commune de Gattières.

Le préfet, en sa qualité d'autorité compétente pour créer la ZAC, définit les modalités de la procédure de participation par voie électronique (article L. 123-19 2° 3ème alinéa). Les modalités de cette procédure sont décrites aux articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du code de l'environnement (créé par le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017).

## 02. CONTENU DE L'OPÉRATION

### PROGRAMMATION

Au stade des études préliminaires, le programme prévoit environ 30 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) répartis en logements, équipements, locaux d'activités, commerces et services, répartis comme suit :

- des logements, typologies variées - collectif, intermédiaire, individuel - environ 25 000 m<sup>2</sup>
- des commerces et des services de proximité, environ 500 à 600 m<sup>2</sup>
- Des activités légères d'environ 2000m<sup>2</sup> pourraient être créés sur le site
- une crèche, environ 750 m<sup>2</sup>
- une réserve foncière pourra être envisagée pour la réalisation d'un équipement public, environ 2 000 m<sup>2</sup>

### ACCESSIBILITÉ

Une voie nouvelle est aménagée pour la desserte du quartier, reliant les deux points d'accès au site existants : d'une part sur le chemin de Provence, et d'autre part sur la route de la Baronne à 50 mètres de dénivelé plus bas. Depuis la route de la Baronne, elle s'inscrit d'abord sur l'emprise du chemin des Strelitzias le long du vallon de l'Enghiéri, puis elle bascule et suit, en rive du vallon des Bréguières, l'ancien chemin muletier pour remonter enfin vers le rond-point de la Bastide. Calé au plus près du sol existant, ce tracé cherche par son dessin à allonger le pas et le linéaire de la voie et à adoucir ainsi au mieux la pente.

Pour conforter son statut de voie de quartier, et apaiser la circulation, la traversée du nouveau quartier est classée en zone 30. Les modes doux seront intégrés à la circulation.

Complétant ce dispositif, une voie à sens unique relie, depuis l'angle sud-ouest du site, le chemin de Provence à la voie nouvelle.

Perpendiculaires à cette nouvelle voie de desserte du quartier des Bréguières, des allées résidentielles inscrites parallèlement aux courbes de niveaux desservent les différentes opérations de logements.

### ESPACES PUBLICS

Au contact du quartier de la Bastide, qui concentre plusieurs équipements (école, terrains de sport...), cette polarité secondaire existante est renforcée et développée par l'aménagement du quartier des Bréguières. Un espace public qualitatif, intégrant

des commerces de proximité en rez-de-chaussé, est aménagé au contact du quartier de la Bastide et en entrée du nouveau quartier pour créer un lieu de rencontre et d'échanges.

L'aménagement du quartier des Bréguières facilitera des chemins piétons qualitatifs et diversifiés, notamment :

- le long de la voie principale, avec une grande promenade largement en balcon sur le vallon des Bréguières,
- au fil de la montée aménagée sur l'emprise d'un ancien chemin et qui rejoint, depuis la future crèche, le haut du site et la passerelle piétonne qui franchit le chemin de Provence et conduit à l'école de la Bastide.

### CONCEPTION ÉCOLOGIQUE/DURABLE

L'objectif de créer aux Bréguières un quartier urbain durable - labellisable Eco-quartier - appelle une attention précise et soutenue aux conditions même de l'habiter, au site et aux données climatiques - pluie, soleil, vent -, et il s'agit bien ici d'instaurer un véritable dialogue entre les futurs aménagements et les éléments naturels.

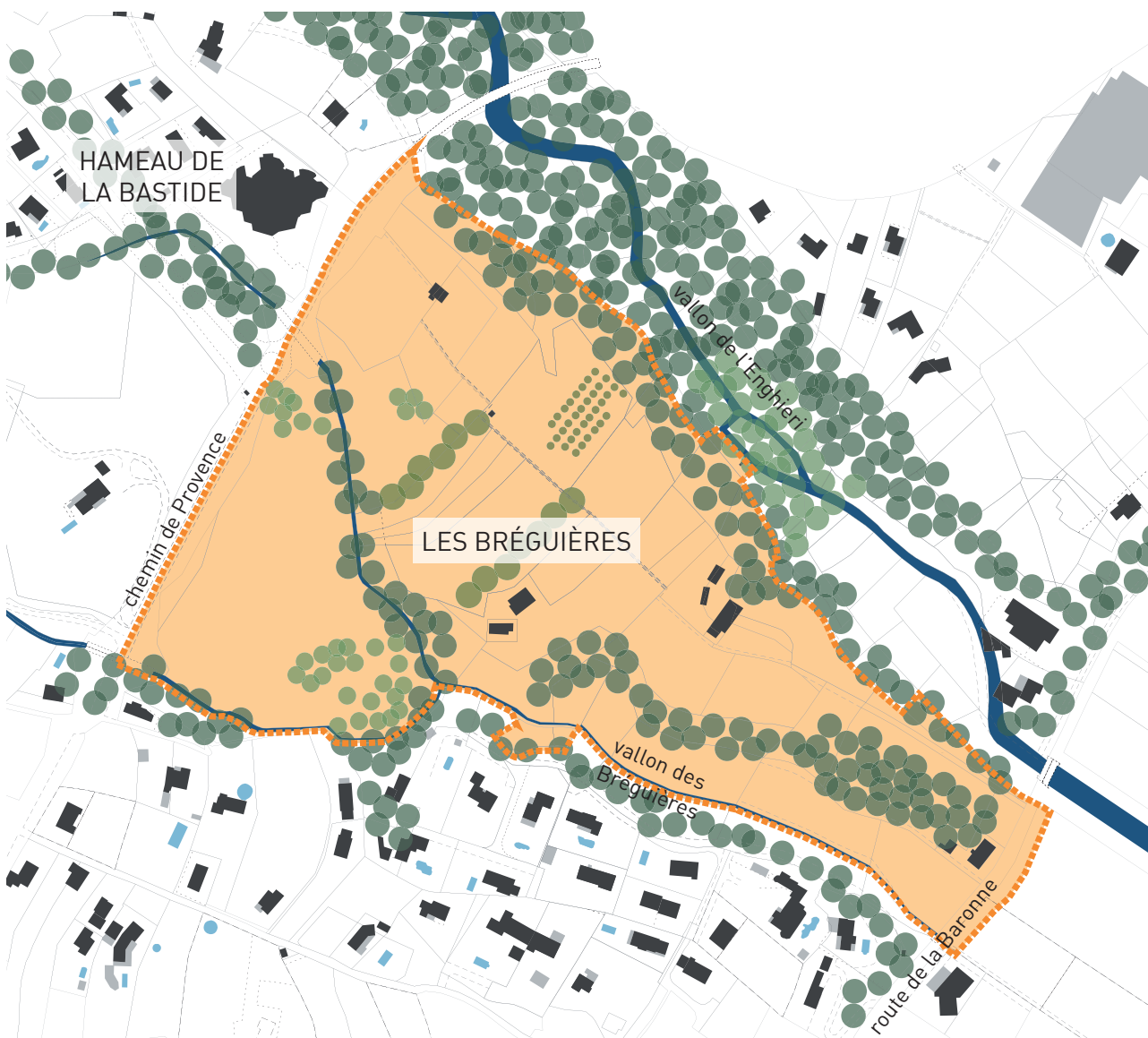
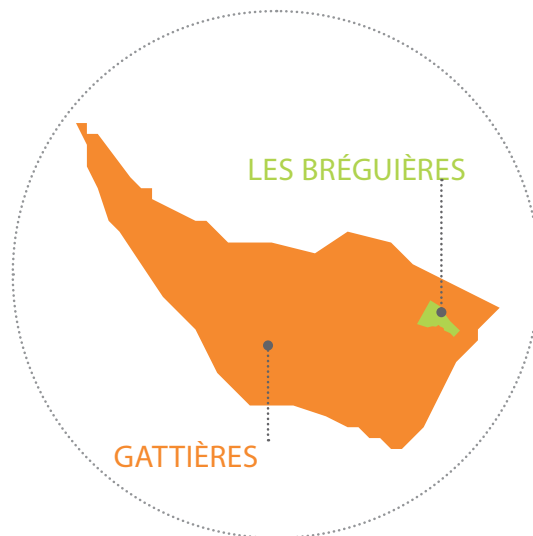
Cette approche durable de l'aménagement que promeut le Cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction (CRQE) se décline, notamment par la prise en compte des enjeux écologiques directement dans la définition du projet.

La définition du projet doit permettre :

- d'éviter totalement l'urbanisation des vallons ;
- d'optimiser le tracé de la voie pour éviter au maximum les perturbations au niveau du vallon de l'Enghiri : déviation vers le sud, limitation de la largeur, éclairages adaptés, limitation des vitesses, etc ;
- d'éviter au maximum les espèces végétales protégées et patrimoniales présentes et, quand cela est possible, de garantir leur pérennité, notamment en phase chantier. Si cela n'est pas possible, il sera, quoi qu'il en soit proposé de les intégrer au maximum au projet ;
- de mettre les moyens techniques au niveau de la gestion de l'eau de manière à garantir les apports en eau des vallons ;
- de créer dans le projet des couloirs de déplacement arborés pour lier les deux vallons.

### 03. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Le périmètre des Bréguières (cf. plan ci-après) se situe au Nord-Est de la commune de Gattières. Il est encadré par la route de La Baronne à l'Est et le chemin de Provence à l'Ouest prolongé au nord par l'ancien viaduc ferroviaire qui relie les communes de Gattières et de Carros. Le site est bordé au Sud, au delà du vallon des Bréguières, par un lotissement constitué en habitat diffus, tandis qu'au nord sa limite est marquée par le vallon de l'Enghieri.



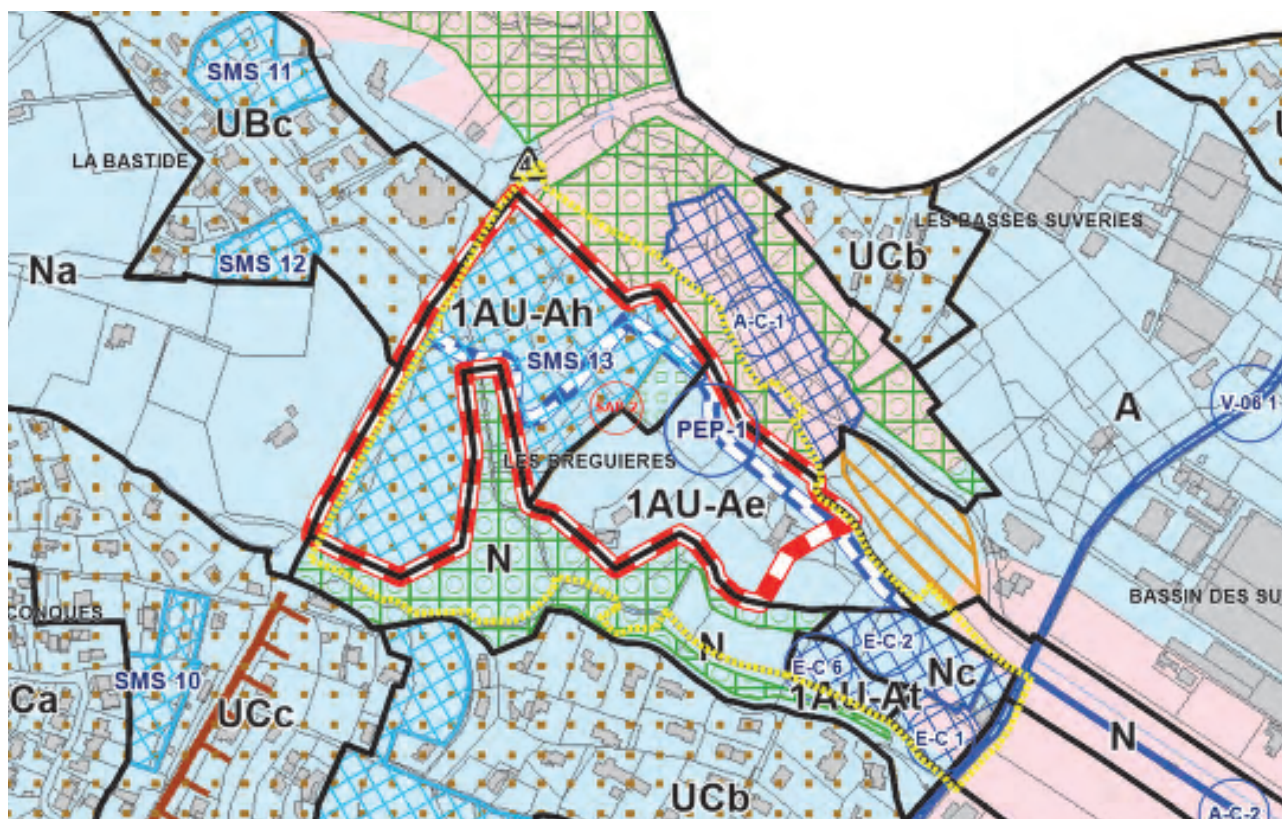


### 03. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Le secteur des Bréguières a été identifié comme stratégique par la commune, qui a d'une part mené une stratégie foncière volontariste permettant de maîtriser un tiers du foncier, d'autre part planifié la vocation de développement urbain dans son PLU approuvé en 2013. La future ZAC des Bréguières regroupe les actuelles zones 1AU-Ah, 1AU-Ae, 1AU-At et Nc du PLU, et une part de la zone N correspondant au vallon des Bréguières. Son emprise concerne plusieurs propriétaires. Bien qu'incomplète, la maîtrise de ce foncier est très largement engagée.

Le PLU identifie sur ce secteur une programmation mixte : mixité fonctionnelle puisque l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intègre des équipements et des logements, et mixité sociale via la servitude de mixité sociale qui impose 50% de logements sociaux (SMS 13).

Une Servitude d'Attente de Projet (SAP) a été mise en place en 2016 à la demande de l'EPA et de la commune, bloquant l'urbanisation pour maximum 5 ans, dans l'attente de la finalisation du projet d'ensemble, objet du présent dossier.



Légende	
	Limite de zone
	Espaces verts protégés
	Espaces Boisés Classés
	Emplacement réservé
	Servitude de réalisation d'équipement public
	Zones de servitude de mixité sociale
	Polygones d'implantation gabaritaire
	Périmètre de mise en oeuvre de la Mixité Sociale
	Servitude d'attente de projet
	Linéaires commerciaux protégés
	Éléments du paysage et du patrimoine remarquable
	Servitude de vue
	Zone non-aedificandi
<b>Périmètres indicatifs du Plan de Prévention Risques Inondations de la basse vallée du Var, des Risques de Mouvements de Terrain et des Risques Incendies de Forêts</b>	
	Risque fort
	Risque modéré

extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

périmètre ZAC



## 04. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

### 04.1 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

#### LES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

Le projet s'articule notamment autour de deux engagements :

\*La qualité :

- des éléments paysagers
- des espaces publics et des voiries
- des bâtiments : chacun fera l'objet d'un cahier des charges pour qu'il soit bien intégré dans le paysage et qu'il soit qualitatif dans sa manière de fonctionner et dans le type de logements produits (libre, social, en accession intermédiaire).

\*La mixité fonctionnelle :

- des logements accessibles à tous : permettre que le reflet de la population de Gattières puisse se dupliquer dans ce nouvel espace
- améliorer la fluidité des parcours résidentiels
- des commerces et des services de proximité
- des activités légères
- une crèche
- une potentielle réserve foncière pour un équipement public.

Les ambitions de l'EPA et de la commune, partagées avec leurs partenaires sont de :

- Créer un cadre de vie apaisé à l'image de celui de la commune
- Concevoir des logements qualitatifs profitant du site du projet
- Proposer une typologie de logements variés et des équipements structurants
- Promouvoir l'aménagement durable en respectant les grands principes, à travers notamment le « Cadre de référence de la qualité environnementale de la Plaine du Var », un référentiel de qualité durable créé par l'EPA et appliqué sur toutes les opérations d'aménagements de l'OIN.
- Faire adhérer la ZAC à la démarche Eco-quartiers.

#### LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'objectif du projet d'aménagement du site des Bréguières est de concevoir cette urbanisation future dans une relation forte au paysage et d'aboutir à la création d'un véritable quartier paysage.

Pour mener à bien ce double objectif d'une urbanisation maîtrisée et attentive au paysage, le projet d'aménagement du quartier des Bréguières est construit à partir de quatre grandes lignes directrices :

- maîtriser la pente, desservir et faciliter au mieux les mouvements et l'accessibilité, penser des espaces publics confortables et accueillants à l'usage ;

- inscrire le nouveau quartier dans une trame paysagère structurante, en s'appuyant sur les qualités paysagères du site et en valorisant les boisements existants ;

- étager et organiser les constructions nouvelles en unités résidentielles inscrites dans la pente et la topographie, favoriser les vues et l'ensoleillement ;

- mettre en œuvre une approche qui engage le développement d'un quartier urbain durable.

Inscrite dans la trame paysagère, l'urbanisation de ce coteau exploite tout à la fois la pente et l'exposition sud-est non seulement pour l'implantation et la bonne orientation des logements, mais aussi pour dégager les vues et les horizons offerts aux habitants. Dès lors l'étagement des constructions s'impose et permet, en portant une attention précise à la topographie, de limiter les terrassements et les mouvements de terrains.

Plusieurs principes guident les choix typologiques et les modes d'organisations retenus :

- une distribution des opérations par des allées ou voies résidentielles, le plus souvent parallèles aux courbes de niveau ;

- une mixité typologique : petits immeubles collectifs, logements intermédiaires et logements superposés, maisons individuelles groupées en bande, constituent une offre diversifiée de logements et leurs assemblages évitent la répétitivité ou la monotonie ;

- un épannelage du bâti, du R + 3 au R + 1, gradué dans la pente : les constructions les plus hautes, R+3 maximum, sont groupées en haut de l'opération au plus près du cœur du quartier et à l'interface avec le quartier de la Bastide, participant ainsi à conforter cette nouvelle centralité secondaire ; puis, accompagnant la pente, les hauteurs diminuent ;

- des orientations sud et sud-est privilégiées, garantissant à des logements pour la plupart traversants ensoleillement et vues ;

- des stationnements intégrés aux constructions : là aussi la topographie est exploitée pour glisser les stationnements sous les opérations de logements collectifs et d'habitat intermédiaire ; les maisons individuelles bénéficient généralement d'un garage

## LES ESPACES PUBLICS

Au contact du quartier de la Bastide, qui concentre plusieurs équipements (école, terrains de sport), cette polarité secondaire existante est renforcée et développée par l'aménagement du quartier des Bréguières. Une place, intégrant des commerces de proximité en rez-de-chaussé, est aménagée au contact du quartier de la Bastide et en entrée du nouveau quartier pour créer un lieu de rencontre et d'échanges.

Un peu plus bas, à l'ombre de la pinède existante conservée, un autre espace public qualitatif est aménagé pour le nouveau quartier. La structure de la restanque de culture est réutilisée et prolongée pour définir un grand mail planté à usage de square.

La circulation est pacifiée dans l'ensemble du quartier. À la voie principale qui traverse le site de bas en haut est appliquée une zone 30. Le chemin des Bréguières à l'ouest du site est quant à lui traité en zone 20, espace de rencontre avec priorité aux modes doux.

L'aménagement du quartier des Bréguières facilitera des chemins piétons qualitatifs et diversifiés, notamment :

- le long de la voie principale, avec une grande promenade largement en balcon sur le vallon des Bréguières,
- au fil de la montée aménagée sur l'emprise d'un ancien chemin et qui rejoint, depuis la future crèche, le haut du site et la passerelle piétonne qui franchit le chemin de Provence et conduit à l'école de la Bastide.

Au sud-est, inscrit et sinuant dans le talus qui domine le chemin des Strelitzias, un cheminement, détaché de la voie, permet de rejoindre le haut de la butte qui surplombe la route de la Baronne.

Les qualités existantes du site - orientation, végétation - seront mises à profit d'espaces publics agréables, ombragés, ménageant des vues.



profil de principe de l'espace public de la pinède

## 04. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

### 04.2 AU REGARD DES ENJEUX DE LA COMMUNE

#### LE BESOIN DE LOGEMENTS

A mi-parcours du PLH (entre 2010 et 2013), près de 7 700 logements collectifs ont été produits à l'échelle de la Métropole, soit en moyenne 1915 logements par an, ce qui est nettement inférieur aux objectifs généraux du PLH (entre 3000 et 3500 logements à produire 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.

Le Moyen-Pays joue le rôle de territoire de desserrement et d'accueil pour de nombreuses familles ; c'est d'ailleurs l'entité territoriale où le taux de résidences principales est le plus élevé (83% ce qui correspond à la moyenne nationale).

Ainsi, la population de Gattières a doublé en 30 ans (+ 2.018 habitants) et compte aujourd'hui 4.069 habitants et 1.555 ménages.

Le rythme de croissance démographique est largement supérieur à la moyenne départementale depuis ces 40 dernières années.

Une croissance démographique qui devrait poursuivre sa progression avec des projections de l'ordre de 4.600 habitants attendus en 2021 (source : étude Citadia).

Le PLU de 2013 fixe comme objectif la création de 277 logements sociaux sur la commune.

Gattières est soumise à l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'article 55 de la loi SRU, qui imposent 25% de logements locatifs sociaux et portent à 355 le nombre de logements locatifs sociaux à créer. Or, le diagnostic du PLH métropolitain 2017-2022 en cours de réalisation, indique qu'au 1er janvier 2015 Gattières disposait de 4,1% de LLS, un chiffre bien en-deçà des objectifs communaux.

En situation de carence, des pénalités financières sont donc appliquées par l'Etat à la commune afin de l'inciter à réaliser davantage de logements locatifs sociaux.

Une démarche partenariale a été mise en place entre l'Etat, la Métropole Nice Côte-d'Azur et la commune afin de combler ce retard de production de logements sociaux sur Gattières. Un contrat de mixité sociale a été signé le 7 décembre 2016 entre les trois partenaires afin de définir des objectifs de production de logements sociaux sur le territoire. Seize servitudes de mixité sociale (SMS) sont

inscrites au PLU de Gattières, permettant d'y réaliser des logements sociaux. La SMS n°13 se situe sur le quartier des Bréguières où le PLU fixe pour objectif la réalisation de 100 logements dont 66 LLS. Afin de parvenir aux objectifs fixés par l'Etat, la production de logements sociaux doit être revue à la hausse avec pour objectifs :

- d'ici 2019 : création de 50 logements dont 25 LLS, soit 50% de la production de logements sur la SMS 13
- au-delà de 2019 : 295 logements dont 94 LLS soit environ 32% de la production de logements sur l'ensemble du périmètre de la ZAC des Bréguières.

La complexité technique et réglementaire de l'opération, ainsi que la disponibilité foncière et le manque de dents creuses adaptées sur la commune, appellent une démarche d'aménagement globale et partenariale associant l'ensemble des acteurs clefs du projet, dont les services de l'Etat et des collectivités en charge des thématiques logements. Une première tranche opérationnelle de logements pourrait être lancée en 2019 dès l'approbation du PLU métropolitain.

De plus, au regard des besoins démographiques (forte proportion de ménages composés d'une seule personne, desserrement...), l'analyse de la typologie de logements sur la commune fait apparaître une faible proportion de T1 et T2, Gattières étant principalement constitué d'habitat pavillonnaire (T4 et +) à destination des familles.

#### ÉQUIPEMENT D'ACCUEIL PETITE ENFANCE

La population de Gattières a doublé en 30 ans (+ 2.018 habitants) et compte aujourd'hui 4.069 habitants et 1.555 ménages. Il existe un réel besoin en équipement d'accueil petite enfance sur la commune qui compte actuellement un seul équipement multi-accueil crèche et halte-garderie. Cette structure associative accueille les enfants de moins de 3 ans et comporte 37 places. Ce besoin devrait s'amplifier avec l'arrivée des habitants dont notamment ceux du futur quartier. La crèche étant l'un des modes d'accueil les moins onéreux, le développement de l'offre de places de crèche s'articule avec une politique de développement économique et social.

De plus, et de manière à créer un quartier vivant et agréable pour les futurs habitants, le projet a aussi pour vocation d'accueillir des commerces voire même un équipement municipal à terme.

## ACTIVITÉS LÉGÈRES

La commune de Gattières recense un nombre important d'entreprises artisanales, dont le secteur est en progression depuis les dix dernières années.

L'artisanat occupe une place importante dans le tissu économique gattiérois ; la progression du nombre d'entreprises dans ce secteur depuis une dizaine d'années en fait un enjeu à prendre en compte pour le développement urbain à venir.

Pour répondre à ce besoin, l'aménagement du secteur des Bréguières proposera une offre de locaux d'activités légères de type petits ateliers, bureaux, espaces de co-working et pépinière d'entreprises. Ces programmes seront situés en partie basse du site (à l'est), à proximité de la route de la Baronne afin de faciliter l'interface avec les zones d'activités de la plaine du Var.

## 04. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

### 04.3 AU REGARD DES ENJEUX DE L'OIN ÉCO-VALLÉE

#### UNE SITUATION STRATÉGIQUE DANS LA PLAINE DU VAR

Situé au Nord-Est de la commune, le site des Bréguières constitue un secteur à enjeux. La localisation du projet, entre deux axes structurants de la rive droite du Var, la route de la Baronne et le chemin de Provence, bénéficie de plusieurs atouts :

- situation stratégique entre plaine et coteaux à proximité du pont de la Manda bénéficiant ainsi d'une bonne accessibilité,
- la continuité d'urbanisation au contact d'une centralité existante « La Bastide » composée d'un groupe scolaire, d'une maison de retraite, d'équipements sportifs et de logements,
- son articulation avec le pont de la Manda, la RM6202 bis et la zone d'activités économiques de Carros-Le Broc lui confère une accessibilité à la rive gauche du Var et offre des perspectives de logements aux actifs de la vallée.

#### UNE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU SEIN DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

Le territoire de la plaine du Var accueille aujourd'hui près de 120 800 habitants, soit 22% de la population de la Métropole, 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 fait 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 Nice Côte d'Azur et de traiter les enjeux de ce territoire dans une cohérence d'ensemble, que l'Opération d'Intérêt National, nommée « Eco-vallée » a été identifiée. La commune de Gattières fait partie du périmètre de l'OIN, et l'aménagement d'un quartier d'habitat mixte sur le site des Bréguières s'inscrit pleinement dans ses objectifs.



## 05. DESCRIPTION DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

### 05.1 FAUNE ET FLORE

#### PAYSAGE

Concernant la préservation du paysage, le projet d'aménagement du site intègre les éléments pré-existants comme des atouts porteurs de qualité paysagère et urbaine pour le futur quartier des Bréguières. Les principaux massifs boisés (chênaies), l'oliveraie et les principaux sujets de la pinède sont conservés et participent de la structure paysagère du projet. Ils caractérisent fortement le quartier et offrent des espaces publics très qualitatifs. L'exigence de végétalisation des espaces publics et privés et la part de pleine terre imposée par le CRQE sont également gages de naturalité.

Les espaces publics aménagés respecteront le Cadre de référence pour la qualité de l'environnement dans l'aménagement et la construction de l'EcoVallée (CRQE), lequel s'imposera également aux opérations immobilières. L'aménageur comme les promoteurs seront ainsi soumis à des exigences de respect des espaces naturels tant dans la conception que dans la phase travaux.

#### FAUNE ET FLORE

L'étude faune-flore-habitat (Ecosphère - 2016) réalisée pour l'étude d'impact a révélé la présence d'espèces protégées sur et autour du site. Evidemment, et conformément à la réglementation environnementale, des propositions de mesures d'évitement, de réduction et, si nécessaire, de compensation, seront proposées dans le cadre des études réglementaires et soumises à avis de l'autorité environnementale.

#### LES VALLONS, DES ESPACES NATURELS STRUCTURANTS

L'inventaire écologique a également révélé l'importance des vallons en tant que corridors boisés, notamment pour les chiroptères. Un inventaire complémentaire a été demandé par la DREAL. Le bureau d'étude Ecosphère a été mandaté pour étudier la présence d'espèces spécifiques dans les vallons courant de l'été 2017.

Le vallon est préservé comme zone naturelle, les espèces qui y sont présentes ne sont donc pas impactées, tant au niveau des massifs arborés (chauves-souris) qu'au niveau des milieux humides. On veillera également à ne pas perturber le fonctionnement hydrologique du vallon et donc l'habitat des espèces.



vue en surplomb vers le Var depuis le site



reste de restanques abandonnées

## 05. DESCRIPTION DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

### 05.2 PAYSAGE NATUREL ET BÂTI

La partie du site concernée directement par l'aménagement du nouveau quartier intégrera certaines des continuités existantes et reconstituera celles qui ne peuvent être conservées en l'état.

La voie de desserte locale du projet, traversant le site de bas en haut, de la route de la Baronne au chemin de Provence adopte un tracé le plus éloigné possible du vallon et dont le gabarit a été adapté conciliant les contraintes techniques du terrain et l'évitement du vallon, avec une limitation de la largeur de la voie et l'adaptation de l'éclairage pour limiter les nuisances lumineuses. En bordant le vallon des Bréguières au sud, le chemin des Strelitzias prolongé respecte le plus possible la topographie et s'éloigne autant que possible du corridor écologique où circulent notamment différentes espèces de chauves-souris, suivant les hautes futaies préservées. Ce tracé évite les principaux massifs boisés vecteurs de continuités écologiques d'un vallon à l'autre.

#### FORME URBAINE ORIENTATION ET BIOCLIMATISME

La topographie très marquée du site s'étage en décroissant doucement vers le sud-est et le Var. Le site des Bréguières est visible depuis le vieux village de Gattières et ménage réciproquement des vues vers le village perché, ainsi que sur la vallée du Var.

L'implantation du bâti dans la pente tendra toujours le plus possible à optimiser son fonctionnement bioclimatique et le rapport des programmes au paysage. Les logements seront en grande majorité traversants de façon à privilégier la ventilation naturelle et assurer un confort d'été optimal.

Le plan masse tire parti de la pente afin de limiter les effets de masques des bâtiments les uns par rapport aux autres, tout en maintenant une densité raisonnable. De même, le gabarit et la hauteur des bâtis s'adaptent en fonction de la situation topographique afin de favoriser les vues et expositions de l'ensemble des constructions.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet devra gérer ses eaux pluviales et le ruissellement généré par les nouvelles imperméabilisations du sol. Les préconisations métropolitaines en matière de rétention et de débit de fuite devront être observées afin de ne pas aggraver les phénomènes sur l'ensemble du site, et de se raccorder aux réseaux existants conformément à leurs capacités.

Les solutions d'infiltration en place seront privilégiées autant que possible (noues infiltrantes). Les ouvrages de rétention en toiture permettront de temporiser et de maintenir une végétalisation des dites toitures.

Tous les ouvrages de rétention seront intégrés aux aménagements paysagers du quartier et accessibles.

#### MATÉRIAUX ET SYSTÈME CONSTRUCTIF

Dans un souci d'intégration paysagère de l'aménagement et pour valoriser le lien avec son environnement, on prêtera une attention particulière aux modalités de construction :

- réemploi, autant que possible, des pierres et galets des murs de restanque existants sur le site
- structure et habillage bois, si autorisé par le PPRif
- toits-terrasses végétalisés drainants

Outre le référentiel CRQE, la candidature du projet, en amont de sa conception, au label EcoQuartier, constitue un engagement pour la qualité et la durabilité de l'opération.

## 05. DESCRIPTION DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

### 05.3 RISQUES ET MILIEU PHYSIQUE

#### GÉOLOGIE

L'aire d'étude repose principalement sur des formations de type poudingues, du Var au Nord-Est de la commune, avec quelques résidus calcaires par endroits

#### RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Deux vallons récupérant les eaux du coteau bordent le site des Bréguières :

- au nord : le vallon de l'Enghieri qui prend sa source au Nord-Ouest de l'aire d'étude. Ce vallon traverse ensuite la route de La Baronne puis la plaine avant de se jeter dans le Var après avoir franchi la RM6202 bis,

- au sud : le vallon des Bréguières qui se rejette dans le fossé pluvial qui longe la route de La Baronne.

L'aire d'étude des Bréguières est comprise dans un « espace pluvial » dont la fonction est de favoriser la maîtrise des ruissellements pluviaux. Par la nature des sols et de leur couvert végétal, ces espaces favorisent le recueil et l'écoulement naturel des eaux pluviales. En amont, les coteaux ralentissent les eaux de ruissellement, à l'aval, dans la plaine, les canaux favorisent leur évacuation en limitant les débordements ; cet espace est soumis à :

- la préservation des fonctionnalités des vallons ;
- la gestion des rejets d'eaux pluviales.

#### RISQUES

##### Inondations :

La commune de Gattières est concernée par le PPRI Basse Vallée du Var prescrit par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 1999 et approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 avril 2011.

Une petite partie du périmètre d'étude située en bordure de la plaine et de la route de la Baronne (RM1) est en zone rouge du PPRI : risque fort (R1).

De même il se situe partiellement en zone bleue, «risque modéré» côté route de La Baronne.

##### Feux de forêt :

Le Plan de Prévention des Risques Incendie est approuvé depuis le 11 décembre 2013.

Sur l'aire d'étude :

- la façade Nord du site est en zone de risque faible B2 ; l'urbanisation est autorisée mais soumise à des prescriptions (voir étude d'impact)

- Les trois-quarts de l'aire d'étude sont classés en zone de risques modérés (zone bleue - B1a) à prescriptions particulières. L'urbanisation dans ces zones est autorisée, sous réserve du respect de prescriptions particulières. (voir étude d'impact)

##### Mouvements de terrain :

La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrains approuvé en 2002 et révisé en 2008.

Le site est en zone d'aléa limité (zone bleue) au niveau des vallons : risque de ravinement. Il est donc soumis à une série de mesures de préventions (voir étude d'impact).

##### Séismes :

Un Plan de Prévention Des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séisme concerne la commune. Il a été approuvé le 21 juin 2001. Il précise que les bâtiments, équipements, installations et maisons individuelles sont autorisés à condition de respecter les règles parasismiques énoncées dans une annexe du règlement.

## 06. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Au stade des études préliminaires, le programme prévoit environ 30 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) répartis en logements, équipements, locaux d'activités, commerces et services. Le quartier proposera ainsi une mixité sociale et fonctionnelle vertueuse avec :

### LOGEMENTS

Environ 350 logements dont 35% en locatif social, et 65% en accession à la propriété (dont 5% en accession sociale) sont envisagés sur le site de l'opération. Ils occuperont une surface de plancher d'environ 25 000 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit une importante mixité typologique, avec une offre variée : logements individuels, logements intermédiaires, logements collectifs.

### COMMERCES ET SERVICES

En rez-de-chaussée de certaines constructions, sont prévus des commerces de proximité et des services à la personne, pour environ 500 m<sup>2</sup>.

Ces programmes participeront de l'animation de ce quartier de vie au quotidien, par et pour ses habitants.

### ACTIVITÉS

Le site envisage d'accueillir une pépinière d'entreprises permettant de développer des activités légères, type bureaux et petits ateliers, pour une surface estimée d'environ 2000 m<sup>2</sup>.

### ÉQUIPEMENTS

Une crèche d'environ 750 m<sup>2</sup> est prévue dans le projet, en partie sud-est du site. Une réserve foncière communale d'environ 2000 m<sup>2</sup> pour un futur équipement est également envisagée.



## 07. SYNTHÈSE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

Le site des Bréguières fait l'objet de réflexions menées depuis plusieurs années. Il demeure un espace d'enjeux majeurs dans le cadre du développement de la commune.

Ainsi au regard des documents 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 du dossier de création a été retenu :

### LE CHOIX DU SITE

Les espaces urbanisables de la commune de Gattières sont les espaces résiduels. Le secteur du village présente cependant un tissu densément construit, n'offrant que peu de foncier mobilisable suffisant pour de nouvelles constructions (trois SMS situées aux abords du village). Le seul foncier non bâti est contraint par une topographie accidentée. La réponse aux besoins en logements et équipements devra alors se faire dans des zones urbanisables marquées par des risques et/ou sensibilités modérées. Ces aménagements devront prioritairement être réalisés dans les périmètres de l'OIN Plaine du Var et de la basse vallée (DTA).

Au regard de ces éléments, il apparaît que le secteur des Bréguières constitue le principal potentiel foncier d'envergure suffisante pour accueillir une opération d'ensemble mixte capable de répondre aux demandes de logements, ainsi que des équipements structurants. En effet, ce site offre un large tènement foncier non urbanisé, et se situe au sein des secteurs stratégiques de développement de l'OIN et de la DTA.

L'analyse croisée des sensibilités et des contraintes montre que le site des Bréguières est le seul secteur urbanisable 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 des Bréguières portera la part la plus importante des objectifs de logements à construire, complétée par des opérations d'échelle plus modeste.

### UNE RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

La nécessité d'offrir des logements est double à Gattières où le rythme de croissance démographique est largement supérieur à la moyenne départementale.

Il faut d'une part répondre à la demande d'une population qui s'accroît, et également doter la commune d'un parc de logement social à la hauteur des exigences de la loi SRU pour réduire son déficit en la matière (il manque 355 logements sociaux sur la commune pour atteindre les 25% de logements sociaux imposés par l'Etat).

L'Eco-hameau des Bréguières permettra la construction d'environ 350 logements dont environ 120 logements sociaux. Cet aménagement contribuera ainsi à l'atteinte des objectifs imposés par l'Etat tout en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement cohérente et adaptée au territoire.

### UNE RÉPONSE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

Il existe un réel besoin en équipement d'accueil petite enfance sur la commune qui compte actuellement un seul équipement multi-accueil crèche et halte-garderie qui comporte 37 places.

Ce besoin devrait s'amplifier avec l'arrivée des habitants dont notamment ceux du futur quartier. La crèche étant l'un des modes d'accueil les plus accessibles pour les familles, le développement de l'offre de places de crèche s'articule avec une politique de développement économique et social.

### LE CONFORTEMENT DE LA POLARITÉ EXISTANTE DU SECTEUR DE LA BASTIDE

Le site des Bréguières jouxte le pôle de la bastide, au nord-ouest. Le nouvel aménagement s'inscrira en continuité de celui-ci, notamment en installant un espace public qualitatif dans le prolongement de l'actuel chemin de la Bastide.

L'implantation et l'échelle des nouveaux bâtis viendront structurer une polarité aujourd'hui quelque peu hétérogène et présentant une forme urbaine peu lisible, tout en veillant à assurer une bonne articulation à l'existant.



## 07. SYNTHÈSE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

### UNE RÉPONSE AUX DYSFONCTIONNEMENTS DU RÉSEAU VIAIRE

En se structurant autour d'une voie de quartier traversant le site de haut en bas (du chemin de Provence à la route de la Baronne), le projet améliore localement le fonctionnement du réseau viaire au niveau du hameau de la Bastide.

### UN SITE PERMETTANT UNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE OPTIMALE

Tout en présentant une échelle permettant de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble comportant des logements, y compris sociaux, et des équipements publics tels que la crèche ; la configuration du périmètre d'étude permet également d'intégrer cet aménagement au paysage du coteau.

Il existe peu de co-visibilités depuis les voies adjacentes.

Les boisements (arbres, bosquets) constituent des barrières visuelles naturelles. La topographie marquée permet d'épanneler les constructions au fil de la pente.

### UNE REVALORISATION D'ESPACES DÉLAISSÉS

Actuellement, les terrains compris dans le périmètre d'étude présentent très peu d'usages. Ils sont pour la majeure partie en friche ou en forte déprise. Compte tenu de la rareté du foncier sur ce secteur stratégique, il est cohérent de doter ces espaces de nouveaux programmes et fonctionnalités.

## 08. RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

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

**EPA PLAINE DU VAR - ÉCO VALLÉE**

Immeuble Nice Plaza  
455 Promenade des Anglais  
BP 33257  
06205 Nice Cedex 3  
Tel. : 04 93 21 71 00

**TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES**

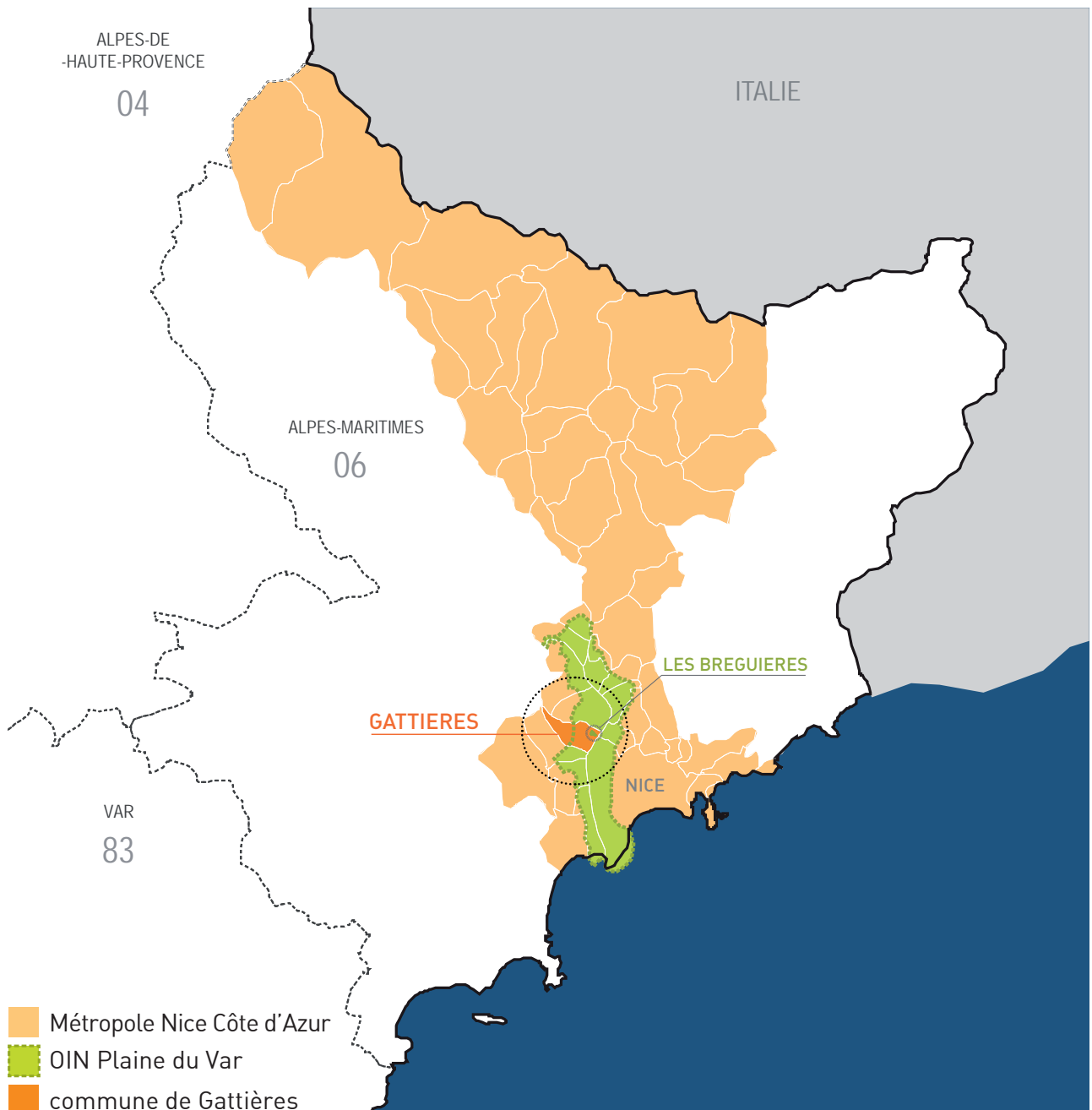
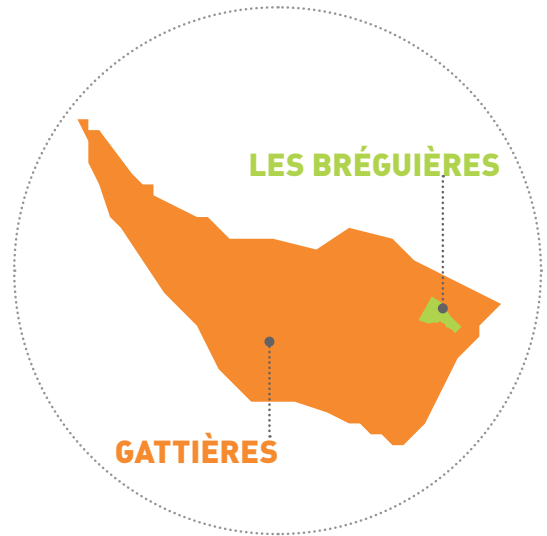
RELIEFS PAYSAGISTE  
SITÉTUDES  
CEREG TERRITOIRES  
EURECA

**LES BRÉGUIÈRES - GATTIÈRES**  
DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZONE  
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

// PLAN DE SITUATION



# PLAN DE SITUATION





**EPA PLAINE DU VAR - ÉCO VALLÉE**

Immeuble Nice Plaza  
455 Promenade des Anglais  
BP 33257  
06205 Nice Cedex 3  
Tel. : 04 93 21 71 00

**TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES**

RELIEFS PAYSAGISTE  
SITÉTUDES  
CEREG TERRITOIRES  
EURECA

**LES BRÉGUIÈRES - GATTIÈRES**  
DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZONE  
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

**// PLAN DE DÉLIMITATION**



# PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE

