

À la rencontre des Gaudois

17/03/2021

•

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Cette réunion publique est une nouvelle rencontre de concertation relative au projet de ZAC du hameau de La Baronne.

Elle intervient à la suite d'une marche exploratoire et d'ateliers de réflexion autour du programme d'aménagement de la ZAC.

Lieu: ZOOM (lien transmis par annonce presse, par mail et disponible sur les sites internet de l'EPA et de la mairie de La Gaude)

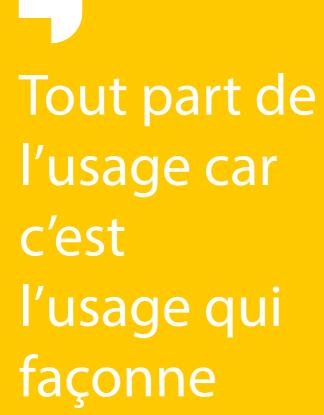
Date: 17/03/2021 Participants: Environ 30

Objectifs:

- Engager une dynamique de communication entre l'EPA Nice Eco-Vallée, les élus, les bureaux d'études, les acteurs locaux et le grand public;
- Présenter l'avancement des études et le plan guide au grand public et aux acteurs locaux;
- Permettre une **meilleure appropriation** du projet par l'ensemble des participants.

Personnes présentes :

- Bruno BETTATI Maire de La Gaude :
- Sarah BELLIER Directeur Général, EPA Nice Eco-Vallée;
- Richard HENRY Directeur des projets, EPA Nice Eco-Vallée ;
- **Pauline MONTAGNON** Chef de projet aménagement, EPA Nice Eco-Vallée :
- Caroline DAUMIN Chargée d'opérations, EPA Nice Eco-Vallée ;
- Lorea LASALDE Responsable concertation, EPA Nice Eco-Vallée;
- Floriandre RIDEAU Consultante associée Public(s) en charge de l'animation



l'ouvrage!

L'introduction de la réunion

Monsieur le Maire de La Gaude introduit la réunion publique en rappelant l'historique ainsi que les ambitions pour la future ZAC du hameau de La Baronne : offrir un nouveau quartier aux Gaudois, dans la continuité du bâti existant et dans le respect de l'esprit « village ».

Monsieur le Maire précise aux participants que les études étant toujours en cours, le programme d'aménagement n'est pas figé.

Monsieur le Maire exprime enfin toute sa confiance en la capacité de l'EPA Nice Ecovallée à proposer un projet cohérent, en concertation avec les propriétaires actuels ainsi qu'avec l'ensemble des Gaudois désireux de s'impliquer dans l'élaboration du programme d'aménagement.



LA PRÉSENTATION DU PROJET

Le déroulé

•

Avant de commencer la présentation pédagogique, Richard HENRY, directeur des projets de l'EPA Nice Ecovallée, rappelle les règles de la réunion organisée en numérique et annonce le déroulé de la rencontre :

- un premier temps de présentation du plan guide et des ambitions du projet ;
- un second temps d'échanges avec les participants.

Richard HENRY commence par une présentation de l'Opération d'Intérêt National (OIN) et un rappel du cadre de la mission de l'EPA Nice Ecovallée, dans laquelle s'inscrit la ZAC du hameau de La Baronne. Sont rappelés l'historique du projet et les origines du partenariat avec la commune et la Métropole Nice Côte d'Azur.

Avant de céder la parole à Pauline MONTAGNON, chef de projet à l'EPA Nice Ecovallée, Richard HENRY conclut sur les ambitions partagées pour l'aménagement du quartier du hameau de La Baronne et les objectifs du projet : la création de logements (dont sociaux), le renforcement des infrastructures et équipements publics, la préservation et la valorisation de l'identité du hameau, la conception d'un projet vertueux et performant (à travers l'inscription dans la démarche du label EcoQuartier, et du référentiel EcoVallée Qualité).

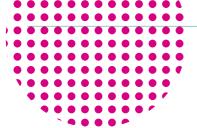
Pauline MONTAGNON rappelle ensuite en quoi consiste le format de la ZAC en détaillant les principes de cet outil d'urbanisme, et en se focalisant plus spécifiquement sur le montage choisi pour le futur projet du hameau, à savoir la ZAC à maîtrise foncière partielle (ou ZAC à participation) : adaptée au contexte et à l'historique du quartier, cette forme de

ZAC laisse l'opportunité aux propriétaires fonciers de négocier directement avec les promoteurs sous réserve d'assurer un projet cohérent d'ensemble, et de respecter le futur cahier des charges élaboré par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Une participation au titre de la ZAC devra être versée par le constructeur pour le financement des équipements publics nécessaires au projet. L'aménageur acquiert donc majoritairement le foncier pour la création des futurs espaces publics.

Pour finir, elle présente le planning prévisionnel du projet, en précisant qu'un arrêté du dossier de création est prévu au 1er trimestre 2022 et un arrêté du dossier de réalisation au 1er trimestre 2023.

Urbanistes et paysagistes présentent ensuite le plan guide à date, en rappelant que celui-ci est voué à s'affiner, à mesure de l'élaboration du projet.



Au cours de l'année écoulée, l'équipe retenue pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre a en effet mené un travail de diagnostic du site du hameau, afin d'en comprendre les caractéristiques pour un futur projet urbain.

Ce travail s'est prolongé par une analyse du programme attendu, enrichie par les remarques formulées dans les différents outils de concertation (marche, ateliers, registres, mails), qui a permis d'aboutir à une proposition de plan guide.

Le plan guide exposé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, représentée par M. Vincent COTTET de chez RICHEZ Associés, promeut la création d'un quartier intégré à son environnement qui :

- préserve les structures paysagères existantes et s'inscrit dans la topographie du paysage en valorisant trois façons d'habiter le hameau : habiter le bourg, habiter le piémont et habiter la pente ;
- préserve les espaces de terrasse les plus pentus de l'urbanisation ;
- intègre la gestion hydraulique par l'utilisation des structures paysagères existantes;
- valorise le patrimoine paysager du quartier par la préservation d'un espace naturel multifonctionnel;
- répond aux besoins des habitants actuels et futurs par la création de parcours piétons, la sécurisation des voies, et la mise en place de deux places qui seront

les centralités du futur quartier.

La présentation du projet se termine sur la confirmation du programme qui sera soumis à l'autorité environnementale : une programmation de l'ordre de 43 000 m² de surface de plancher (SDP), environ 560 logements dont 35% de logements sociaux, et environ 2 000 m² de SDP dédiés à l'implantation de commerces et de services afin d'accompagner les besoins présents et futurs.

Il est également prévu la création d'équipements publics avec l'agrandissement de l'école et l'implantation d'une salle communale. D'autres équipements sont en cours de réflexion.

Ainsi, les études menées ont permis d'aboutir à la confirmation du programme envisagé initialement, tout en assurant la réalisation d'un projet urbain de qualité, intégré dans son environnement, respectueux du site, de son identité, et de son paysage.

A la suite de ce premier temps de présentation, Floriandre RIDEAU liste les questions posées par écrit via le tchat.

> PRÉSERVER LES STRUCTURES PAYSAGÈRES ET L'IDENTITÉ DU SITE







PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

De nombreuses questions ont été posées sur la programmation prévisionnelle, notamment sur le nombre de logements et les hauteurs de bâti envisagées.

La maîtrise d'œuvre urbaine a rappelé que le plan guide étant en cours d'élaboration, les hauteurs n'étaient pas fixées à ce stade.

Cependant, l'EPA Nice Ecovallée s'est engagé à faire réaliser des constructions de hauteur moyenne R+2, avec des émergences maximales en R+3 de façon ponctuelle et à tenir compte de la topographie du site, de la préservation des vues, et de l'environnement direct pour ne pas pénaliser les habitants déjà présents sur le secteur du hameau. Des R+1 seront également envisagés, selon la typologie des terrains.

Q/ Comment intégrer 560 logements sociaux en préservant l'identité du hameau et sans transformer la Baronne en « cité dortoir » ?

R/ Dans un premier temps, l'EPA Nice Ecovallée précise que le projet ne prévoit pas 560 logements sociaux, mais bien environ **560 logements dont 35% de logements sociaux** (soit env. 196 logements sociaux).

L'EPA et sa maîtrise d'œuvre confirment la volonté de **concevoir un projet qui respectera l'identité de La Baronne** en proposant des bâtis intégrés à leur environnement et en offrant aux Baronnais et aux Gaudois des équipements de proximité, qui n'existent pas aujourd'hui sur le hameau : commerces, services publics, mais aussi de nombreux espaces verts ouverts au public et des lieux de vie qui viendront compléter la programmation pour faire de ce nouveau quartier un lieu agréable et vivant pour l'ensemble de ses habitants.

Q/ La programmation actuelle comprend-elle des logements sociaux soumis au 1% patronal ?

R/ Ce niveau de détail n'est pas affiné à ce stade.

Q/ Quelle typologie de logements est prévue ?

R/ La typologie n'est pas définie, et ne sera a priori pas imposée aux promoteurs. L'EPA Nice Ecovallée promeut néanmoins sur l'ensemble de ses projets l'agrandissement de la taille moyenne des logements, motivation confirmée par la situation sanitaire actuelle durant laquelle confinement et télétravail ont modifié nos rapports à l'habitat.

Q/ Les logements déjà existants sontils compris dans les 560 logements évoqués ?

R/II s'agit de 560 nouveaux logements.

Q/ Quelle sera la hauteur maximale des constructions ?

R/ Les hauteurs correspondront à du R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) en moyenne. Il a été choisi d'utiliser les gabarits qui existent déjà sur le secteur, notamment au sein des lotissements où on peut voir des hauteurs type R+2/R+2,5.

Ponctuellement, des bâtiments en R+3 sont également envisagés à des endroits stratégiques, soit pour conforter l'entrée de ville, épouser la topographie (bâtiment en escalier), ou pour les besoins de la programmation pour intégrer des commerces ou services en rez-de-chaussée. Des bâtiments en R+1 pourront également être envisagés afin de conserver les vues de certaines maisons

O/ Des maisons individuelles étaient initialement prévues sur la parcelle de l'EPF. Pourquoi parler de R+3 aujourd'hui? R/Si le PLU précédent (Plan Local d'Urbanisme) définissait déjà certaines orientations d'aménagement notamment en termes de hauteurs, c'est bien à l'échelle du projet qu'une réflexion est menée aujourd'hui afin d'adapter la programmation le plus finement possible et ainsi réaliser épannelage « sur-mesure ». Comme dit précédemment, aujourd'hui le projet prévoit du R+1, du R+2 et ponctuellement du R+3. La répartition des hauteurs se fera en prenant en considération la topographie, l'intégration au paysage, les bâtiments existants et la préservation des vues. L'épannelage sera affiné avec l'avancement de la conception du projet.

Q/ Les constructions en cours près de Sainte-Pétronille font-elles partie du projet ?

R/ Le périmètre du projet se limite à la commune de La Gaude.

Q/ Des maquettes du plan finalisées seront-elles bientôt soumises au grand public ?

R/ L'objectif de la présente réunion publique est de présenter le plan guide, qui sera communiqué aux instances pour avis. Ce plan guide constitue une étape importante du processus, car il confirme les intentions présentées lors de la première réunion publique (le programme, la réalisation d'un quartier apaisé, la création de lieux de vie et de rencontre, etc.).

Cette réunion publique ne met pas fin à la concertation : le plan masse du projet aujourd'hui exposé sera mis à disposition du public à travers les différents outils mis en place dans le cadre de la concertation, ce qui permet au grand public de s'exprimer à ce sujet. Durant cette période, l'EPA Nice Ecovallée continuera de rencontrer les propriétaires et de compléter lesdites études afin d'affiner le dimensionnement et le calibrage des îlots et des équipements publics.

En 2022, le dossier de réalisation compren<mark>ant</mark> une présentation du projet et de l'avancée des études, et l'évaluation environnementale mise à jour, sera également mis à la disposition du public pour avis.

TEMPS D'ÉCHANGES

Q/ La décomposition des 35% de logements sociaux est-elle connue ?

R/ Les différentes catégories de logements sociaux ne sont pas connues au stade du dossier de création.

Q/ Comment est envisagée la répartition des logements sociaux sur le quartier ?

R/ La programmation ne précise pas à ce jour leur localisation exacte. Aujourd'hui, les 35% de logements sociaux sont prévus sur l'ensemble du projet et devront être intégrés à chaque projet immobilier, pour assurer une meilleure mixité. L'ambition est que l'architecture ne diffère pas des autres bâtiments.

Q/ Qui gérera les logements sociaux ?

R/ La ZAC n'a pas vocation à intervenir sur ces questions. Chaque promoteur traitera avec le bailleur qu'il aura lui-même identifié, dans le respect des 35% de logements sociaux demandés au programme. L'EPA n'imposera pas de bailleur.

Q/ Des choix architecturaux ont-ils déià été effectués ?

R/ Le parti pris envisagé à ce stade des études, et qui sera intégré dans le cahier des charges soumis aux constructeurs, cherche à valoriser une architecture respectueuse de la topographie du site. L'objectif sera d'intégrer le plus naturellement possible les bâtiments dans leur environnement très végétal : couleur, matériaux, respect de l'existant...

Q/ Comment comptez-vous construire sur le canal ?

R/ Les préconisations concernant le canal rive droite d'adduction d'eau potable ont bien été prises en compte. Une adaptation sera faite au besoin dans l'implantation des bâtiments, et le projet assurera le respect des distances imposées.

Q/ Quelle est la phase des travaux et aménagements ?

R/ A ce stade, cette information n'est pas stabilisée. Cela dépend de plusieurs facteurs : de la volonté de chaque propriétaire de céder son foncier à un promoteur-constructeur de son choix, les échéances de ce dernier vis-àvis de la commercialisation des logements, du phasage des travaux nécessaires à l'arrivée de nouveaux logements, ...

Q/ De nouveaux jardins d'enfants sontils prévus ?

R/ Des jardins d'enfants sont prévus car considérés comme de réels espaces de bien-vivre ensemble mais leur localisation n'a pas encore été définie. Ces jardins d'enfants peuvent être réalisés dans le cadre des espaces publics, mais également à l'échelle des projets immobiliers.

Q/ Comment préserver le quotidien des personnes déjà résidentes sur le secteur ? Est-il possible d'éloigner les immeubles des habitations individuelles ?

R/ La **prise en compte de l'existant** est un enjeu majeur du projet envisagé. Le futur hameau doit prévoir l'arrivée de nouveaux habitants, tout en conservant le cadre et l'identité qui font la richesse du hameau actuel.

Ces enjeux passent par la **préservation** du paysage, le choix de formes bâties adaptées, et un schéma de circulation qui préserve le quartier du trafic. Ainsi, la mixité bâtie envisagée sur le projet pourra prendre la forme de petits collectifs (R+2/R+2,5), ou de maisons groupées. Dans son travail de conception, la maîtrise d'œuvre réalisera également des tests de mise en situation des R+3, envisagés ponctuellement sur le site, pour s'assurer du respect de la topographie et des vues, que ce soit vis-à-vis des maisons existantes ou des bâtis futurs.

Un des enjeux poursuivis par le projet est la réalisation d'un quartier apaisé, préservé du passage et de la circulation. Ainsi, il n'est prévu que des voies de desserte à l'intérieur du futur quartier, qui ne serviront qu'aux habitants et usagers, et non à la circulation de transit. Le profil des voies contribuera à préserver le quartier de la circulation, notamment en évitant les lignes droites, en favorisant les mobilités douces avec des zones de rencontre à vitesse réduite (20 ou 30 km/h). des trottoirs larges. Ces voies feront la part belle à la végétation, en privilégiant la plantation d'arbres, avec de larges espaces paysagers pour assurer la gestion de l'eau de pluie...

CIRCULATION ET GESTION DES FLUX

L'arrivée de nouveaux logements interroge les participants sur la gestion des flux et les aménagements prévus en matière de circulation et sécurité routière.

Q/ Le double sens envisagé sur le chemin Marcelin Allo ne risque-t-il pas de créer un contournement du hameau ? Pourquoi ne pas le réaliser en sens unique ?

R/ Le partenariat tripartite entre l'EPA Nice Ecovallée, la Métropole NCA et la commune de La Gaude a permis d'engager une réflexion sur les mobilités et plus particulièrement l'accessibilité du hameau. Il y a cependant une volonté forte de préserver le hameau du flux de voitures qui rejoint la route de La Baronne. Le projet de création du barreau Marcellin Allo, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, a pour vocation de permettre le report du flux de véhicules qui passe actuellement dans le cœur du hameau existant.

Grâce à la réalisation de ce barreau qui se connecte directement sur la route de La Baronne, l'actuel chemin Marcellin Allo pourra passer pour tout ou partie en sens unique afin de limiter le trafic, et d'aménager des parcours piétons pour sécuriser l'accès à l'école.

Q/ Peut-on comparer les voies envisagées à La Gaude à celles de Nice Méridia ?

R/ Les voies réalisées sur le projet de Nice Méridia et celles prévues sur le projet du hameau de La Baronne ne visent pas les mêmes ambitions d'aménagement, et n'ont pas vocation à répondre aux mêmes besoins de développement.

études de circulation ont démontré que la réalisation d'environ 560 logements sur le hameau ne nécessite pas de renforcer les axes de circulation principaux existants (route de La Baronne notamment) qui ont la capacité d'accueillir du trafic supplémentaire. Aussi, les nouvelles voiries envisagées au projet seront adaptées aux besoins actuels et futurs. et seront principalement dédiées à la desserte des logements. L'équipe d'urbanistes et de paysagistes a pour objectif de tenir compte et de préserver l'identité du site en passant du hameau au village, et projette des ambiances arborées, champêtres et végétalisées qui favoriseront les modes doux.

Q/ Où se trouveront les échangeurs et leurs jonctions en relation avec les entrées / sorties sur le hameau au nord-est ou au sud-est ?

R/ Suite à l'enquête publique et à l'avis défavorable du commissaire enquêteur sur le demi-échangeur du MIN initialement projeté, de nouvelles études sont conduites par la Métropole sur l'ensemble de la rive droite. Ce travail vise à rouvrir la réflexion sur le positionnement des différents points d'échanges, notamment celui destiné au secteur de La Baronne. Son emplacement exact sera confirmé à l'issue de cette étude, actuellement en cours. L'EPA Nice Ecovallée tiendra compte de ces nouvelles conclusions (connues à l'été 2021).

Q/ Le chemin Marcellin Allo sera-t-il élargi?

R/ L'EPA Nice Ecovallée rappelle que cette étude relève de la Métropole mais précise que des élargissements sont effectivement prévus de façon ponctuelle, aux endroits où les croisements sont les plus dangereux. L'objectif de ces travaux d'élargissement est de sécuriser la voie. Comme expliqué précédemment, une réflexion plus spécifique sera également menée sur le chemin Marcellin Allo au niveau du hameau existant avec un passage à sens unique du tronçon, et l'agrandissement des trottoirs pour sécuriser les cheminements piétons.

Q/ Où seront situés les stationnements des divers bâtiments privés et ceux publics ?

R/ Chaque programme immobilier devra pourvoir aux besoins de stationnement privé de ses occupants. Il y aura également une réflexion sur le stationnement public, notamment en lien avec les besoins des commerces et du groupe scolaire.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Certains participants s'interrogent sur le dimensionnement des équipements publics.

Q/ De nouveaux équipements publics tels qu'une antenne de sécurité type police municipale ou gendarmerie sont-ils prévus ?

R/ L'implantation de nouveaux équipements publics est prévue au programme de la future ZAC. Plusieurs pistes sont envisagées, notamment un poste de police par exemple, mais ce n'est pas encore défini à ce jour.

Q/ Une prison est-elle toujours prévue sur La Gaude ?

R/ Monsieur Le Maire précise rester opposé au projet d'implantation d'une prison sur La Gaude de même que le Président de la Métropole ainsi que les autres maires du secteur. A ce jour, le projet semble abandonné.

Q/ A ce jour les écoles de Ste Pétronille et de La Baronne sont saturées, qu'estil prévu pour les futurs enfants à venir? R/ L'EPA a estimé que la création de nouveaux logements entrainerait un besoin de 3,6 nouvelles classes, à répartir entre classes maternelles et primaires. Le projet de la ZAC participera financièrement au projet d'agrandissement de l'école actuelle, sous maîtrise d'ouvrage de la commune. La coordination avec Ste-Pétronille est en cours de réflexion avec la mairie.

DIVERS

Q/ Qu'en est-il des bénéfices réalisés par ce projet ?

R/ L'EPA est un établissement public dont la vocation n'est pas de réaliser des bénéfices. Dans le cas d'une ZAC à maîtrise foncière partielle, c'est la participation des promoteurs aux équipements publics qui permet de dégager des recettes et donc de financer les équipements publics.

Q/ Qu'en est-il des propriétaires non vendeurs ?

R/ Le projet est élaboré en concertation avec les propriétaires.

La ZAC à participation assure aux propriétaires la possibilité de mettre en place leur projet directement avec les promoteurs, dans le respect du cahier des charges élaboré par la maîtrise d'œuvre de ZAC, de la cohérence d'ensemble du projet, et de la participation aux équipements publics. Ce projet s'établit donc sur un travail partenarial fort, de coordination et d'échanges réguliers avec les propriétaires **fonciers** pour connaître leur souhait vis-à-vis de leur foncier. L'EPA Nice Ecovallée échange déjà avec l'ensemble des propriétaires pour connaître leurs intentions à court, moyen et long terme et afin d'anticiper cela dans le projet urbain.

Q/ Est-il possible d'avoir les comptesrendus et les documents en amont des prochaines réunions ?

R/ Le compte-rendu de la présente réunion publique sera envoyé dès que possible. Cependant, les plans présentés ce jour ne peuvent être communiqués en amont car leur compréhension nécessite d'être présentés dans le cadre d'une réunion pédagogique comme celle-ci. Ils seront mis à la disposition du public en mairie dans les prochains jours et sur les sites internet de l'EPA et de la mairie. Par ailleurs, depuis le début de la concertation, le public peut partager ses observations via les registres papier en mairie et au siège de l'EPA Nice Eco-Vallée, ainsi que par le biais de l'adresse mail dédiée. Cette dernière est rappelée dans le tchat : concertation@epaplaineduvar.com.

Q/ Le site d'accueil des gens du voyage sera-t-il détruit ?

R/ Le site des gens du voyage se situe sur la commune de Saint-Laurent-du-Var et non sur La Gaude. Cependant, M. le Maire précise que des négociations sont en cours avec le propriétaire pour déplacer les personnes occupant le site et pour envisager ce foncier pour de futurs projets.

Q/ Si les immeubles du quartier du Point du Jour à Saint-Laurent-du-Var sont détruits, où seront relogés ses habitants actuels ?

R/ Cette mission de relogement ne relève pas des compétences de l'EPA Nice Ecovallée qui n'intervient pas dans l'attribution des logements. Monsieur le Maire précise qu'aucun « transfert de quartier » n'est ni prévu ni même envisagé et que la répartition des logements sociaux relève de la compétence de plusieurs instances : mairie, métropole, département, Etat et bailleurs sociaux.



Conclusion

Monsieur le Maire conclut cette réunion publique en remerciant les participants de leur présence et de leur implication dans l'élaboration du projet.





NICE ÉCOVALLÉE