



# ZAC Le Hameau de La Baronne

## **Dossier de réalisation de la ZAC**

### *02- Programme des équipements publics*



EPA Nice Eco-Vallée  
Immeuble Nice Plaza  
455, Promenade des Anglais  
BP 33257  
06205 NICE CEDEX

# Sommaire

Introduction .....	3
1. Les principes de prise en charge financière des équipements .....	3
2. Description des espaces et infrastructures publics de la ZAC .....	4
Introduction .....	4
Organisation viaire .....	4
La desserte interne .....	4
.....	6
Les modes doux.....	6
Les équipements et espaces publics .....	7
Généralités .....	7
La place de l'école et le chemin Marcellin Allo dans le centre du hameau.....	9
La requalification de la route de Gattières et la place de La Baronne .....	11
La voie des Maoupas.....	12
Le barreau Marcellin Allo.....	14
L'espace naturel .....	15
Les réseaux.....	20
Le réservoir d'eau potable et le renforcement du réseau primaire .....	21
3. Description des superstructures publiques.....	22
Le futur groupe scolaire de La Baronne .....	22
4. Tableau récapitulatif du programme des équipements publics .....	23

## Introduction

La viabilisation et l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Le Hameau de la Baronne nécessitera une réalisation échelonnée dans le temps du programme des équipements publics décrits ci-après.

Ce programme des équipements publics comprend :

- Les équipements publics d'infrastructure, nécessaires au projet, à la desserte et à la viabilisation de la ZAC : réseaux viaires, espaces publics, réseaux d'assainissement, réseaux divers, espaces verts, etc.
- Les équipements publics de superstructure, à savoir, les travaux d'agrandissement de l'école maternelle.

Le présent programme comporte donc un descriptif sommaire des équipements à réaliser pour la viabilisation de la ZAC, identifie les maîtrises d'ouvrage et les futurs gestionnaires à terme.

### 1. Les principes de prise en charge financière des équipements

La répartition du coût du programme des équipements publics entre l'aménageur à l'initiative de la ZAC (EPA Nice Éco-Vallée), la Ville de La Gaude, et la Métropole de Nice Côte d'Azur est définie par le protocole de partenariat signé en mars 2020, dans le respect du cadre réglementaire qui régit les taxes et participations des constructeurs et aménageurs.

Ainsi, compte tenu de l'exonération des constructions de la part communale ou intercommunale de la Taxe d'Aménagement (TA) décidée lors de la création de la ZAC, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, il a été mis à la charge de l'opération le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux seuls besoins des futurs habitants et usagers comme le prévoit l'article L 311-4 du code de l'urbanisme. Ce programme d'équipements répond en outre à la condition de l'article R 331-6 du code de l'urbanisme :

*« Dans les zones d'aménagement concerté, l'exonération [de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement] est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :*

1. *Dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine :*
  - a) *Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;*
  - b) *Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;*
2. *Dans le cas de zones d'aménagement concerté de rénovation urbaine :*
  - a) *Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ;*
  - b) *Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés ».*

Les constructeurs participeront financièrement à la réalisation de ces équipements et infrastructures publics nécessaires à la ZAC soit :

- Via un montant de participation versé à l'aménageur au regard des équipements publics à financer. Le montant de la participation sera défini dans le cadre de la convention de participation à intervenir entre l'EPA et le constructeur.
- Via, dans le cas de cession directe avec l'EPA, l'acquisition des droits à construire ou des terrains à bâtir, les prix de cession intégrant globalement une quote-part du coût des équipements publics mis à la charge de l'aménageur.

## 2. Description des espaces et infrastructures publics de la ZAC

### Introduction

La conception du projet prend appui sur les structures paysagères existantes et les met en valeur : les terrasses, les ravines, les situations de belvédères dans les hauteurs, la présence arborée, la gestion de l'eau. A partir de ce socle, les principes suivants sont développés :

- Les espaces de terrasse les plus pentus sont préservés de l'urbanisation. Cet espace naturel marqué par l'héritage agricole (présence d'arbres fruitiers) dessine une bande arborée du nord au sud, qui a vocation à intercepter les eaux de pluie en amont. Dans cet espace seront aménagés des lieux de rencontre des belvédères permettant de jouir de vues lointaines, des chemins piétonniers. Il sera également le support de certains réseaux nécessaires à la viabilisation du site ;
- Un ensemble de figures paysagères liées à la gestion des eaux (fossés, noues de transit, noues d'infiltration, ravines et exutoires) sont déclinées en fonction des contraintes du site. Deux d'entre-elles constitueront de véritables structures paysagères : une large noue paysagère en pied du coteau boisé ; une noue centrale bordant de part et d'autre la voie de desserte interne du nouveau quartier ;
- Les éléments existants constitutifs du paysage et issus du passé agricole sont valorisés, comme les restanques qui seront intégrées ou recrées au sein des équipements publics ou dans les futurs projets architecturaux ;
- Une palette végétale diversifiée et adaptée, définie en collaboration avec les écologues pour les espaces à enjeux particuliers (dans le futur espace naturel, notamment) ;
- Le réaménagement et la création de voies. Elles seront sécurisées et apaisées, afin de favoriser la place des modes doux, et accompagneront les objectifs de gestion des eaux de pluie ;
- Un réseau de venelles permettra les liaisons est-ouest entre les nouveaux quartiers et le hameau historique et ses polarités. Elles seront destinées aux piétons et modes doux et feront l'objet d'accompagnement paysagers ;
- Enfin, deux places verront le jour. La première met en scène la présence de l'école et de l'annexe de la mairie en valorisant les déplacements doux ; la seconde fédère la présence des commerces disposés le long de la route de La Baronne afin de créer une entrée de quartier.

Cette approche a défini l'emprise des futurs espaces publics. Ils ne correspondent pas à l'ensemble des voies à créer, mais uniquement aux espaces essentiels à maintenir sous emprise publique pour assurer le bon fonctionnement général du projet et la desserte des futurs lots. Il en est ainsi de la place de l'école, de l'espace naturel du coteau qui assure une fonction hydraulique, environnementale, et sociétale, la place de La Baronne, ainsi que de certaines voies nouvelles essentielles au bouclage des circulations à l'échelle de la ZAC.

Les futurs équipements publics de la ZAC concernent également les ouvrages et voiries structurants dont la maîtrise d'ouvrage est portée par la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) et la Régie Eau d'Azur (REA), et pour lesquels un financement par la ZAC est prévu, à hauteur des besoins qu'elle génère.

### Organisation viaire

#### La desserte interne

Le projet viaire du hameau de La Baronne s'appuie sur les voiries existantes, telles que les voiries primaires du chemin Marcellin Allo ou de la RM2209, et il intègre les projets futurs sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, comme le barreau Marcellin Allo permettant de faire aboutir le chemin Marcellin Allo plus directement sur la route de Gattières (RM2209) sans passer par le cœur habité du hameau.

Au sein du quartier, le maillage proposé s'appuie sur les structures paysagères existantes marquées par d'anciens chemins qui innervent le site et est basé sur une composition par tronçons qui pourront être réalisés selon l'avancement du projet urbain.

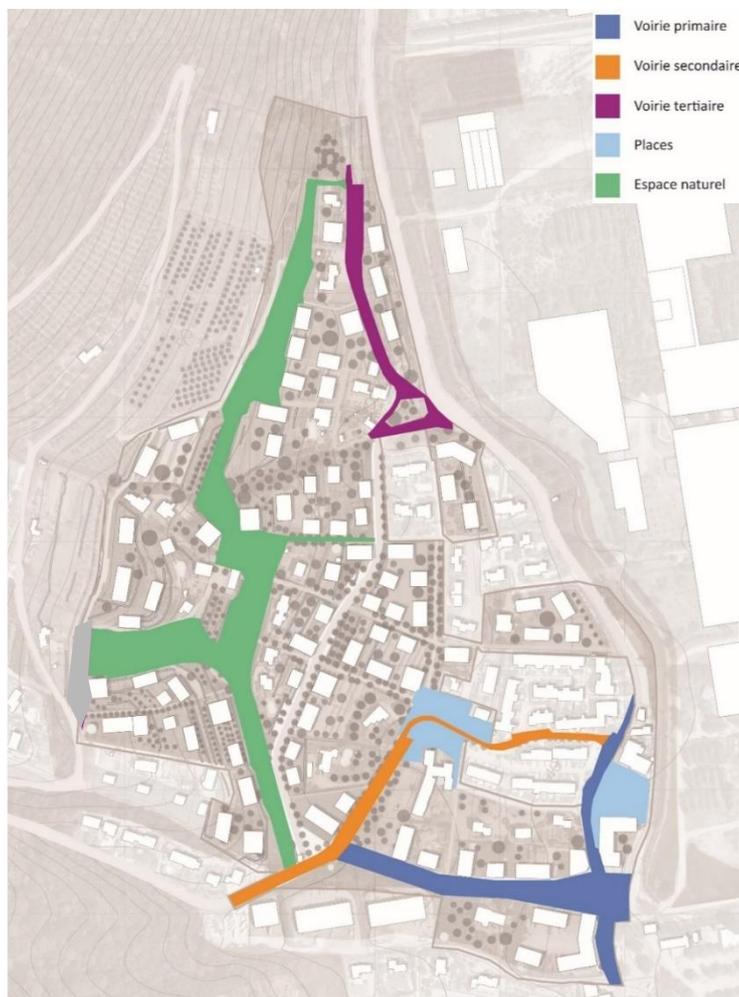
Une des ambitions du projet est de s'appuyer sur ces chemins existants pour développer les futures voies tertiaires au cœur du quartier, servant de desserte aux nouvelles constructions, et donc essentiellement privées.

Ces voies seront à usage partagé afin de favoriser les déplacements piétons et cycles, et seront des lieux de rencontre et de déambulation. Ce réseau de desserte pourra ensuite être complété au fur et à mesure de l'émergence des projets immobiliers.

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

Le quartier se structure donc autour de 3 types de voie :

- Voies publiques métropolitaines :
  - La route M2209 qui relie Cagnes-sur-Mer à Gattières ;
  - Le futur barreau de connexion entre la M2209 et le chemin Marcellin Allo.
- Voies publiques communales :
  - Le chemin Marcellin Allo qui trame le hameau et le relie au village de La Gaude ;
  - La voie des Maoupas, parallèle à la RM2209 et qui trame le secteur nord du hameau.
- Voies privées de desserte des îlots.



**Figure 1** : plan de répartition des espaces publics de la ZAC



obligatoirement desservi par des sentes partagées piétonne/cycle permettant ainsi aux habitants de profiter de leur quartier sans devoir prendre leur voiture.

## Les équipements et espaces publics

### Généralités

La trame des espaces publics prévue par le projet comporte :

- 3 espaces publics majeurs :
  - o *La place de l'école* :  
Positionnée sur l'actuel chemin Marcellin Allo, la place de l'école est un espace privilégié de rencontre et de partage pour les habitants présents et futurs. Enrichie par des aménagements paysagers elle sécurise les accès piétons et les usages au niveau de l'école, articule la fonctionnalité à la qualité des espaces.
  - o *La place de La Baronne* :  
À la croisée du chemin Marcellin Allo et la RM2209, cet espace repensé s'adressera aux futurs habitants ainsi qu'aux usagers de passage pour accéder aux commerces existants et à venir. Elle sera qualifiée par des aménagements paysagers et conviviaux, et permettra aussi d'accueillir des activités comme un marché.
  - o *L'espace naturel* :  
À l'ouest de la ZAC, cet espace existant, riche en végétation et en patrimoine issu du passé agricole (restanques et vergers), sera préservé pour jouer un rôle fondamental à l'échelle du projet d'aménagement. En effet, au-delà de proposer un lieu de promenade, de belvédères sur le grand paysage et d'agrément pour les habitants, il complétera le schéma de gestion hydraulique en accueillant un maillage de noues et de rigoles permettant de gérer les eaux des bassins versants.
- La requalification de la RM2209 au droit du hameau ;
- Le réaménagement du chemin Marcellin Allo dans le bourg ;
- La réalisation du « barreau » Marcellin Allo au sud de la ZAC ;
- La requalification d'un ancien chemin d'usage public pour assurer la desserte des logements, le long du secteur nord dit « des Maoupas » ;
- Tous les réseaux d'assainissement pluvial et eaux usées, d'eau potable et de défense incendie, d'électricité, de télécommunications, et d'éclairage public ;
- Des stationnements publics pour les besoins des visiteurs de la ZAC.

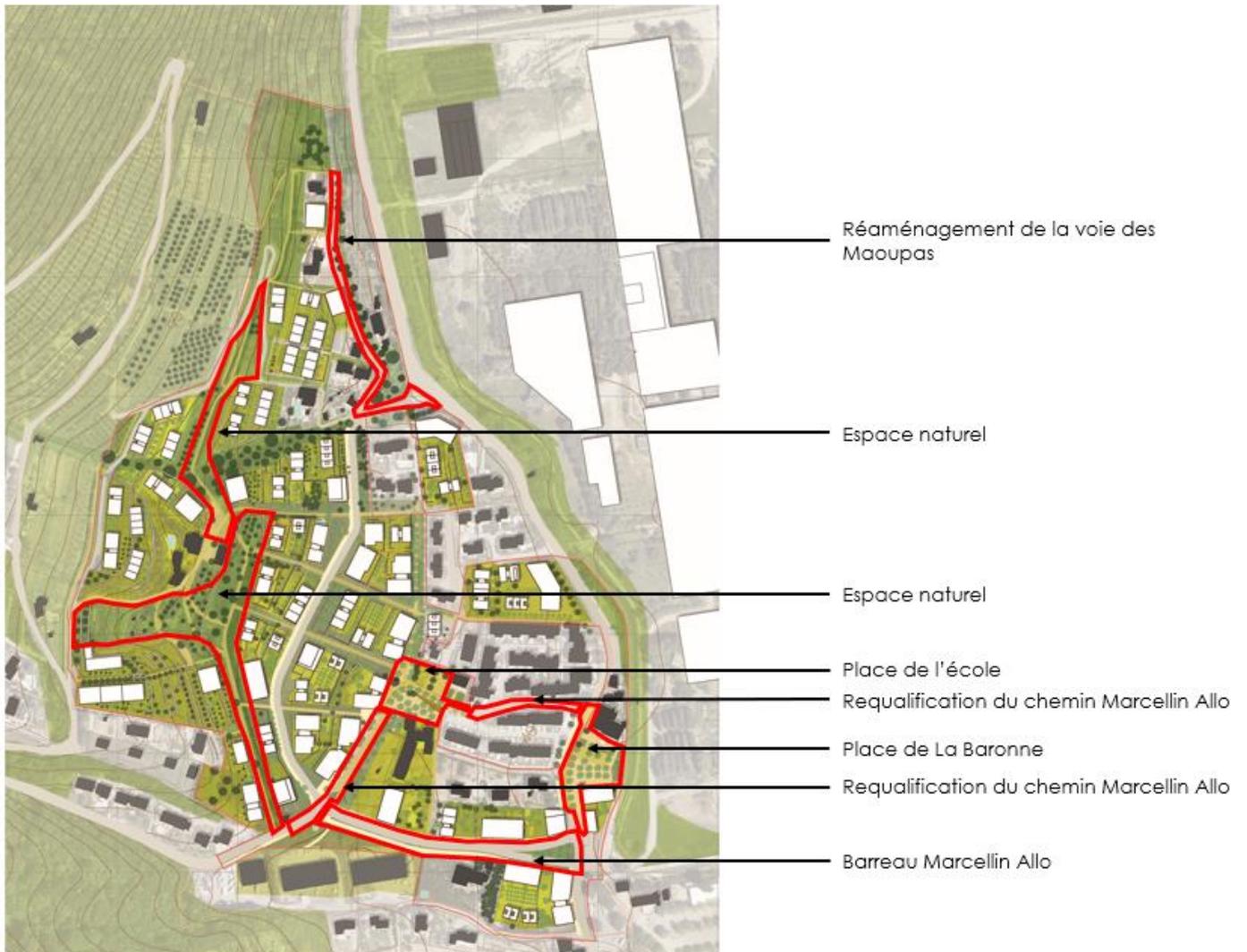
L'aménagement de la trame des espaces publics s'appuiera en partie sur le tracé du réseau viaire déjà existant. L'aménageur prévoit à terme pour l'ensemble de la ZAC, la réalisation des surfaces dédiées aux espaces publics (voiries, trottoirs, place, espaces de circulation douce, naturels, verts et noues végétalisées) sur environ 25 620 m<sup>2</sup>.

Le maillage de la trame viaire à réaliser dans la ZAC est étudié afin de permettre la diffusion des flux de circulation, et le raccordement aux voiries périphériques. L'objectif est d'assurer une certaine continuité avec les zones d'habitation, d'activités et naturelles qui jouxtent la ZAC.

Il est prévu que certains des équipements mentionnés ci-dessus soient réalisés et/ou requalifiés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole. Cela a été défini au protocole de partenariat signé en 2020 entre la Métropole, la Commune et l'EPA, et ainsi que la part de financement de la ZAC, au prorata des besoins générés par le futur projet urbain.

Considérant, au regard du projet actualisé, qu'il existe une interdépendance entre certains des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA et ceux sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, du fait de leurs liens fonctionnels et de la nécessité d'une forte coordination dans la gestion des interfaces de chantier, la signature d'une convention de

maîtrise d'ouvrage unique est envisagée pour confier finalement la maîtrise d'ouvrage d'une partie de ces équipements à l'EPA, dans le respect des modalités de financement du présent dossier de réalisation. Cela concerne :  
: la requalification du chemin Marcellin Allo dans le hameau, la requalification de la RM2209 au droit du hameau et l'aménagement de la place de La Baronne.



**Figure 3** - Situation des espaces publics décrits au PEP

## La place de l'école et le chemin Marcellin Allo dans le centre du hameau

Aujourd'hui l'école maternelle constitue l'une des principales polarités du hameau. Avec l'arrivée de nouveaux résidents, ce caractère central va se renforcer et justifie de repenser tant la fonctionnalité des espaces publics qui la desservent que la mise en scène de la présence de cette institution dans l'espace public.

Le projet englobe dans cette réorganisation des espaces existants qui seront préservés et améliorés, en particulier l'aire de jeux, les bornes d'apport volontaire et le petit parking au nord-est. Il est envisagé une réfection de ces espaces afin qu'ils soient cohérents avec l'ambiance piétonne et apaisée de la place de l'école. Il est notamment prévu une amélioration de l'aire de jeux afin d'avoir du mobilier pérenne et maintenir l'attractivité de cette place.

Sur la place, la priorité sera clairement donnée aux piétons. Le chemin Marcellin Allo au niveau de la place sera mis en plateau et le revêtement en enrobé existant sera changé pour un béton désactivé de couleur claire. En lieu et place de l'actuel mur de soutènement, un emmarchement de pierre calcaire ouvrira l'espace vers l'entrée de l'école, tout en dessinant un espace piétonnier protégé des véhicules. Une lisière de plantations arbustives requalifiera les abords de l'école, tandis que la plantation d'un mail arboré couvrira l'ensemble de l'espace, apportant ombrage et fraîcheur, assurant la gestion hydraulique du site.

Grâce à la déviation de la circulation vers le barreau Marcellin Allo plus au sud (décrit ci-dessous), le chemin Marcellin Allo sera requalifié en amont et aval de la place de l'école, afin de passer en sens unique (de l'est vers l'ouest). Grâce à cet aménagement, les trottoirs pourront être élargis et aménagés pour favoriser des circulations piétonnes sécurisées jusqu'à l'école, et le stationnement actuellement sur la place sera réorganisé en bordure de voie, en



places de stationnement en épis, avec la création d'environ 28 places pour véhicules légers (ci-après VL). Ces places de stationnements seront intégrées dans le cadre du réaménagement du chemin Marcellin Allo, dont le maître d'ouvrage est la Métropole, et travaux pour lesquels la ZAC participe financièrement.

Les 33 places de stationnement existantes qui se situent devant l'école seront supprimées par l'aménagement projeté. Cet aménagement prévoit la création de 20 places VL et 10 places deux roues sur le chemin Marcellin Allo ainsi que sur la partie nord de la place de l'école : 8 stationnements VL dont 1 place PMR/covoiturage et 1 place voiture électrique, 3 stationnements pour les deux roues et une borne de recharge électrique pour les vélos. 2 places pour les dépose-minute sont prévus en haut de la place.

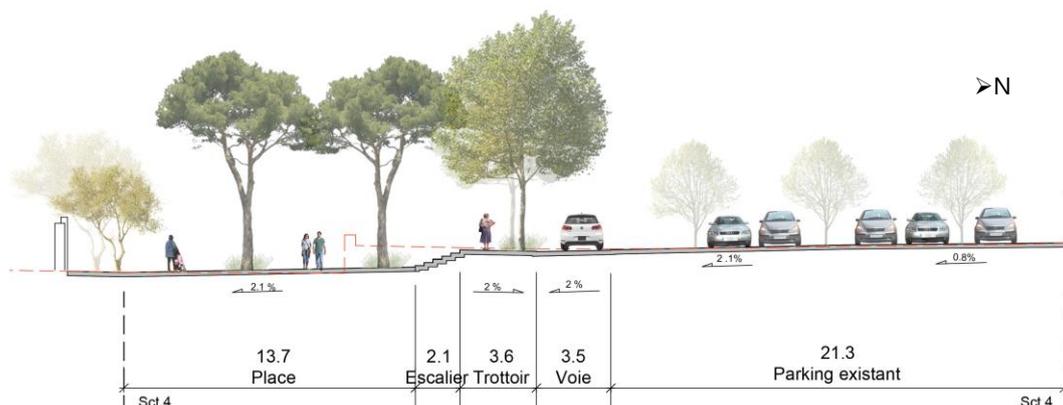


Figure 5 : coupe de principe sud-nord de la future place et du chemin Marcellin Allo



Figure 6 : illustration de la future place de l'école

La place est dessinée par les espaces verts et les noues paysagères plantées de saules, de frênes et d'iris. Le sol est traité en béton désactivé avec des chaînettes de pavés en pierre de calcaire, aux joints drainants. Le sol de la voirie est également en béton désactivé avec une assise circulaire. Une bordure béton avec une vue de 2cm est prévue le long de la voirie. Cette place est traitée de façon unitaire afin de toujours donner la priorité aux piétons.

Ce type de revêtement d'une mise en œuvre aisée, offre un grand confort d'usage et un entretien très limité. Grâce au juste choix du ciment et des granulats, il sera lumineux et qualitatif. C'est pour cela que nous avons choisi un béton désactivé. Les bancs sont composés d'une assise en bois massif reposant sur des piétements en acier thermolaqué.

## La requalification de la route de Gattières et la place de La Baronne

L'offre nouvelle de commerces et de services de proximité prévus par le programme de la ZAC se concentrera autour des commerces existants (auberge de La Baronne, brasserie de l'Eden, brasserie de La Place). Cette concentration est à même de créer une synergie profitant de la visibilité offerte par la route de La Baronne, qui sera apaisée par le report d'une partie de la circulation sur la RM6202bis grâce aux échangeurs. Le site est desservi par une ligne de bus dont les arrêts sont disposés à proximité immédiate de la place.

Sur la RM2209 ou route de Gattières, l'accessibilité de la place et ses abords seront retravaillés afin d'être en cohérence avec les objectifs d'apaisement du quartier et la réglementation, notamment les normes PMR. La chaussée, les trottoirs et passages piétons seront repensés en plateau de même altimétrie. Au niveau de la place de La Baronne, les deux arrêts de bus seront mis aux normes et repositionnés le long de la chaussée, supprimant ainsi l'encoche sur le trottoir à l'ouest. Pour assurer la connexion des circulations piétonnes depuis le barreau Marcellin Allo, des trottoirs seront également requalifiés le long de la route de Gattières côté sud-ouest. Des stationnements publics seront réalisés, le long de la route de Gattières et en poches en fonction des disponibilités foncières.



Figure 7 - Principes d'aménagement du plateau sur la route de Gattières et de la place de La Baronne (stade études préliminaires)

Le projet prévoit ainsi une place à niveau ombragée sur tout ou partie de l'emplacement du parking existant devant l'actuelle auberge. L'objectif est de proposer un espace multifonctionnel pouvant accueillir du stationnement, des terrasses, et être à l'occasion libéré pour l'organisation d'événements commerçants (marchés, festivités diverses, ...).

Le site actuel présente une topographie en contre-bas de la route de La Baronne. Le seuil des bâtiments existants et projetés est de plain-pied avec la route de La Baronne. Le cœur de la place sera remblayé pour offrir une accessibilité des pas de porte sur l'ensemble de l'aménagement. L'extrémité est de la place dessine une terrasse accessible par une volée de marches. Un mail d'arbres couvrira de ses frondaisons l'ensemble de l'espace, offrant ombrage et fraîcheur, et une noue sera implantée au point bas de la place pour la gestion des eaux de pluie, dirigées ensuite de manière régulée dans le canal des Iscles. Le stationnement de la place sera réorganisé afin de répondre aux besoins induits par les commerces existants et futurs, tout en libérant un espace pour les animations ponctuelles et la détente.



**Figure 8** - images de référence d'un marché sous les arbres et d'un terrain de pétanque

### **La voie des Maoupas**

Le projet prévoit le réaménagement de la voie des Maoupas qui se situe au nord-est du périmètre, dans l'objectif de viabiliser et rendre accessible les futurs logements. L'espace public projeté consiste à élargir la route existante, qui sera pour une majeure partie en chaussée à voie centrale banalisée, permettant à la fois d'assurer la desserte VL et piétons/modes doux, à double sens, des îlots bâtis ou à bâtir situés en amont, et la giration d'un véhicule de pompier.

Le secteur est contraint par une forte déclivité et de faibles emprises pour réaliser des voiries. Le projet prévoit donc un élargissement de la voie existante à 5 mètres, qui alterne à la fois du côté ouest de la voie existante sur les deux tiers du linéaire, et à la fois du côté est de la voie pour assurer le raccordement au croisement des Maoupas et la réalisation d'un trottoir. Cette largeur permet d'assurer le croisement des véhicules à double sens, mais nécessite des déblais et remblais sur la déclivité naturelle, avec la création de soutènements ponctuels. Un dispositif de retournement en forme de raquette est également prévu à l'extrémité nord de la voie au niveau du lot n°13.

Afin d'assurer les mobilités piétonnes et cycles, une partie haute de la voie sera aménagée en chaussée à voie centrale banalisée, tandis que le tronçon sud de la voie, correspondant à l'épingle où la visibilité est réduite, sera aménagé de telle sorte à accueillir un trottoir d'une largeur de 1,40 m à l'est, permettant de sécuriser les circulations piétonnes jusqu'au carrefour.

La voie des Maoupas réaménagée permettra d'assurer la gestion des eaux de pluie des surfaces nouvellement imperméabilisées, par la réalisation d'un caniveau en U le long de la voie. Cet aménagement permet d'acheminer les eaux de pluie sur la partie basse du croisement des Maoupas, dans un bassin de régulation prévu à cet effet. Ce bassin végétalisé vient compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées par le projet et infiltrer les EP de la rue des Maoupas avant rejet dans le réseau du carrefour des Maoupas.

Cette organisation spatiale se conforme au plus près au relief existant pour éviter l'impact paysager et financier de terrassements trop conséquents.

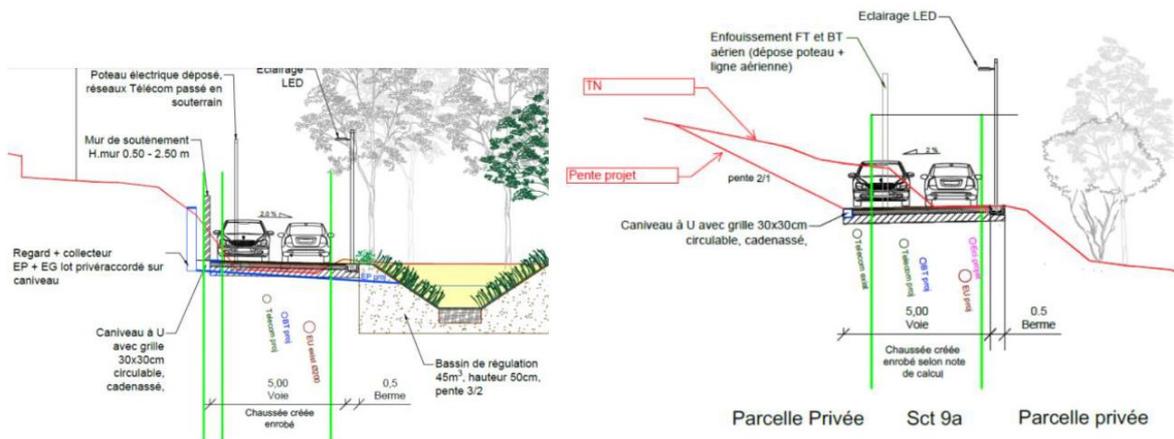


Figure 9 : coupe de principe de la future voie des Maoupas et élargissement au niveau du bassin

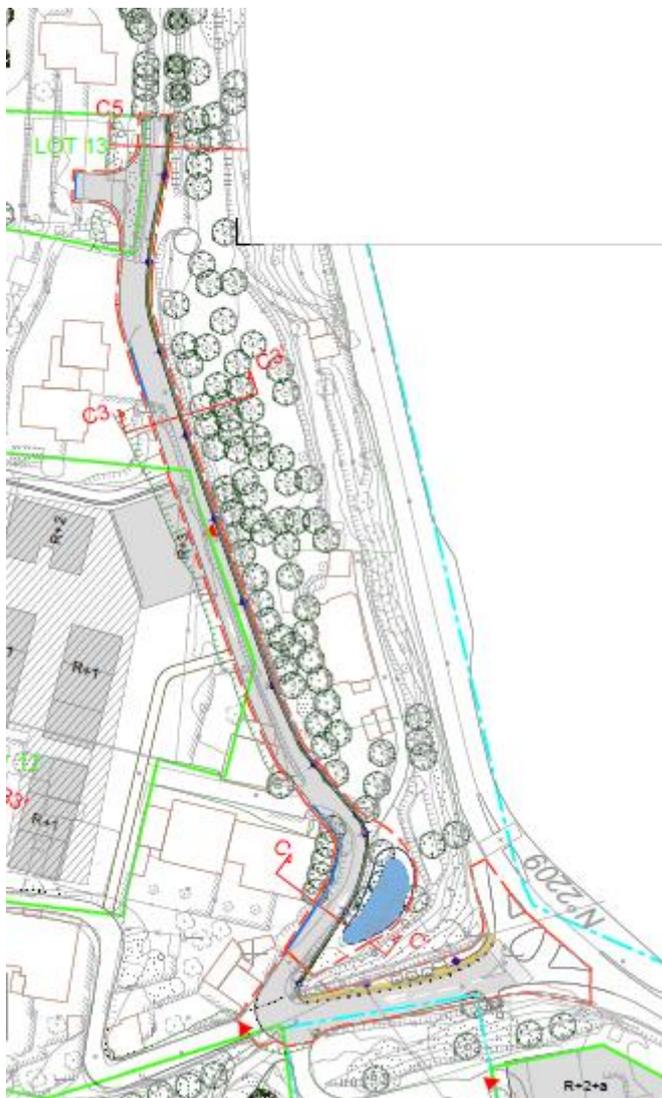


Figure 9 : plan de principe de réaménagement de la voie des Maoupas

## Le barreau Marcellin Allo

Au regard de la mutation du secteur de La Baronne, de la réalisation de constructions nouvelles et de l'implantation d'un point d'échange sur la RM6202bis, la Métropole Nice Côte d'Azur réalisera une nouvelle voirie qui doit permettre la déviation de la circulation descendante du chemin Marcellin Allo et assurera une connexion plus directe avec la route de Gattières (RM2209) et le futur échangeur routier (implantation précise en cours d'études). Cet aménagement participe à l'apaisement du quartier dans son ensemble, en mettant la circulation à distance.

Ce barreau permettra également d'intégrer les déplacements piétons et cycles. Le barreau aura les fonctionnalités suivantes :

- Une voirie 2x1 voies avec une largeur totale de 6 m ;
- Une piste cyclable bidirectionnelle de 2,50 m de large ;
- Un trottoir compris entre 2 et 3 m de large ;
- Un espace vert, espace de transition avec les futures constructions ;
- Des espaces de stationnement.

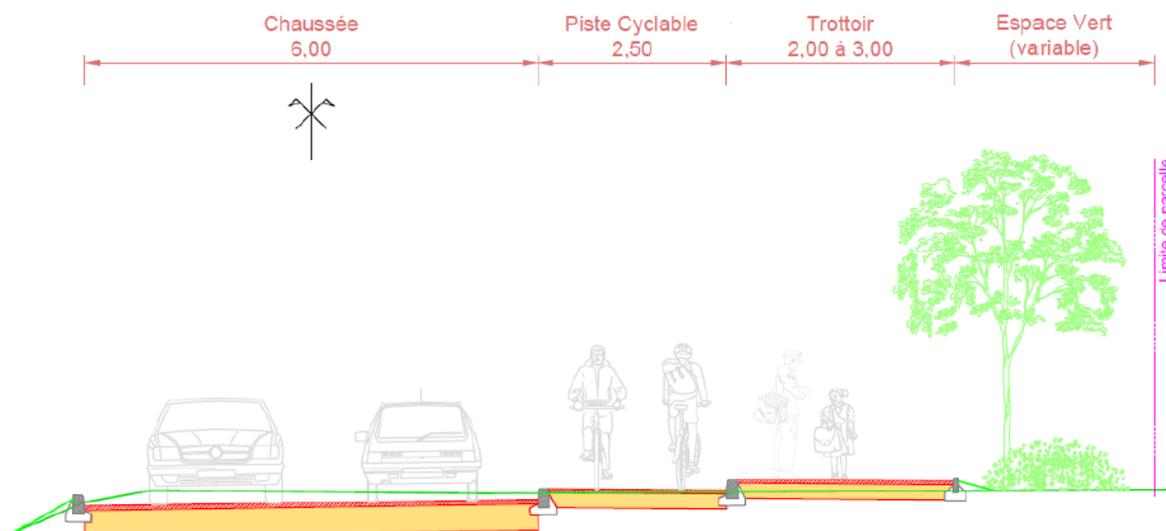


Figure 10 - Coupe de principe sud-nord du barreau Marcellin Allo (stade études préliminaires)

Bien que les études de trafic menées par la Métropole montrent que le niveau de trafic ne le nécessite pas spécifiquement, un carrefour à feux avec la RM2209 est prévu et permettra sans conteste de mieux sécuriser les traversées des piétons et des cycles.

Du fait de la réalisation de ce nouvel axe, la Métropole a prévu des travaux de requalification du chemin Marcellin Allo en amont, dans le coteau. A ce titre, et au regard des besoins générés par la ZAC, il est prévu une participation financière à une partie de ces travaux, spécifiquement ceux concernant l'élargissement de l'épingle située à proximité immédiate du futur quartier.

## L'espace naturel

L'espace naturel central est un élément structurant du futur quartier, et de l'intégration dans son environnement. Cet espace reflète le caractère et l'identité de ce site, par la présence d'éléments comme les restanques, les vergers, la grande masse végétale.

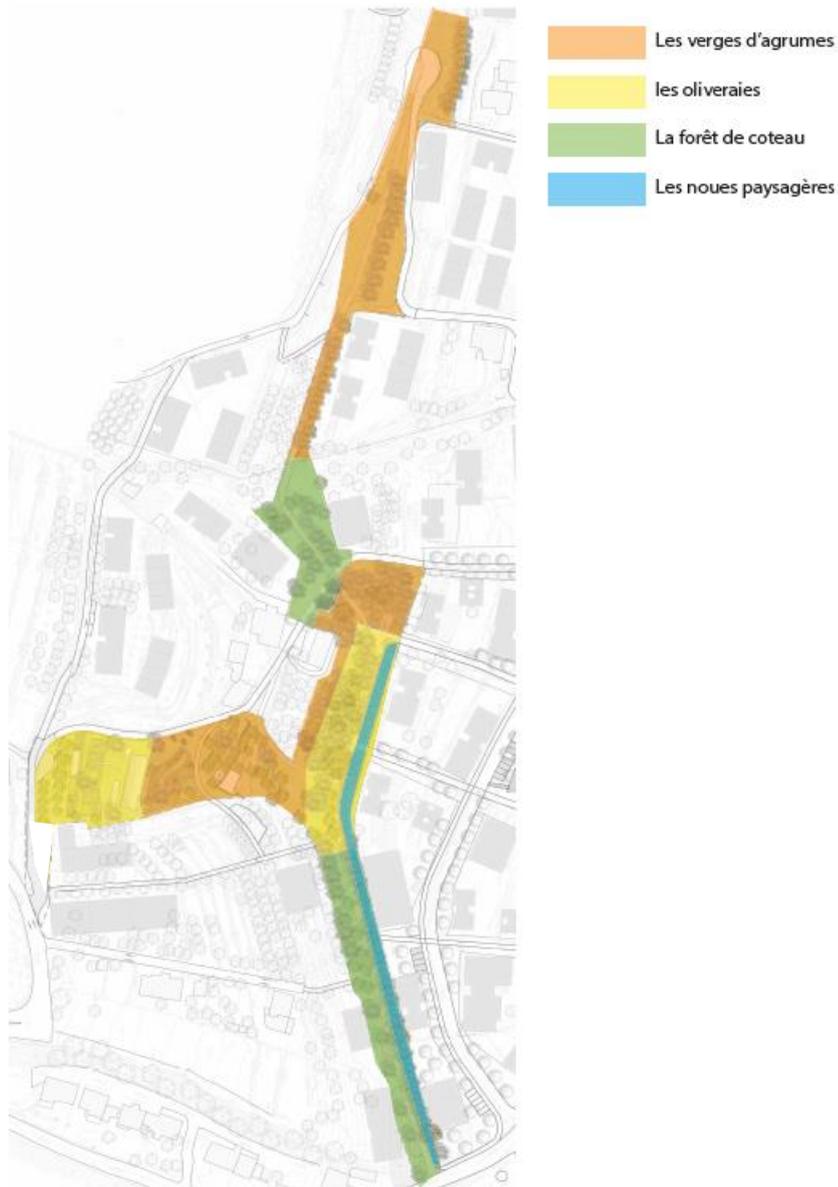


Figure 11 - plan des différentes ambiances au sein de l'espace naturel

Il sera donc naturellement un lieu de vie et de rencontre du hameau, mais aussi un lieu de préservation du paysage et des enjeux environnementaux du site : support d'espaces naturels simples, de promenades permettant de profiter des vues lointaines, il pourra également être un espace pédagogique et associatif au regard des enjeux environnementaux qu'il accueille. Il peut également être porteur d'une fonction écologique en confortant le corridor nord-sud.

L'aménagement de belvédères dans le parc permettra de mettre en valeur les vues lointaines sur la montagne, le versant opposé et le Var, ou la mer que l'on peut apercevoir en montant sur le coteau.



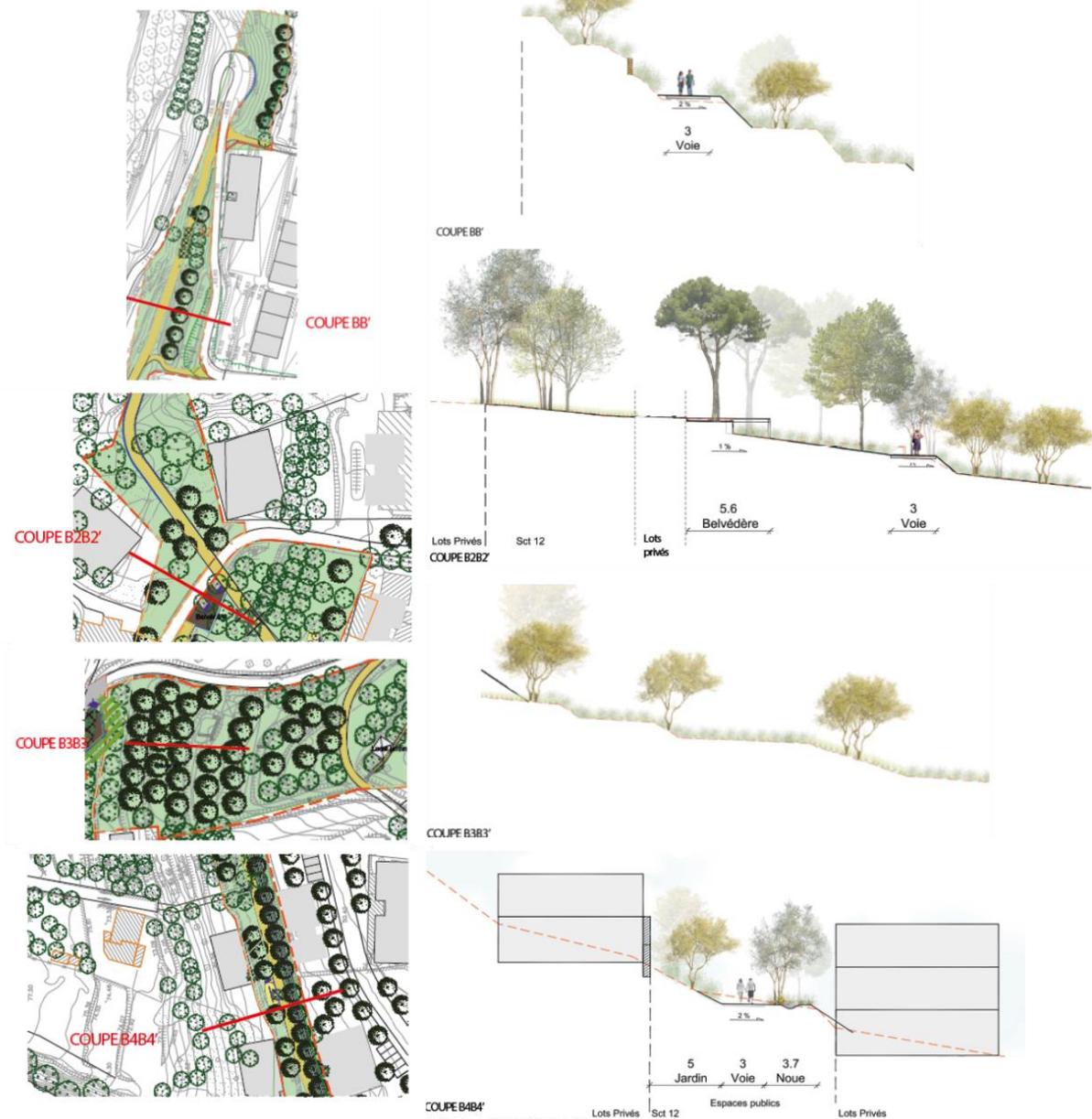
Figure 12 - images illustrant les objectifs d'aménagement de l'espace naturel

L'espace naturel s'inscrit dans une topographie marquée. L'aménagement de la topographie à des fins agricoles organise le terrain en terrasses plantées d'agrumes, pour la plupart en friches et à l'abandon. L'objectif n'est pas de créer un parc fortement aménagé mais plutôt de maintenir une ambiance de vergers entretenus de façon extensive, sans perdre le caractère rural du site. Un réseau de chemins est inséré dans la trame du relief et des boisements.

La réalisation d'une noue de collecte des eaux de ruissellement en provenance du coteau, située en pied de site, est un élément structurant de l'aménagement.



Figure 13 - plan de principe de l'espace naturel secteur nord



**Figure 14 – Coupes de l'espace naturel**

Concernant la promenade paysagère, pour éviter de devoir réaliser d'importants terrassements et soutènements qui pourraient avoir un impact paysager fort, le projet est simplifié pour se conformer à la topographie existante : les noues paysagères seront sur la séquence la moins contrainte. Les élargissements ponctuels sont réalisés pour le passage de voirie. Les arbres existants y seront conservés ou transplantés sur place autant que possible (en fonction des impératifs techniques ou de leur viabilité), en traçant de nouveaux chemins sur le coteau et en implantant des espaces de repos et de sport. Ces nouveaux cheminements en enrobé drainant coloré sont accompagnés d'une noue paysagère. Quatre aires sportives nichées dans des masses arbustives seront installées au bord du parcours, proposant des exercices physiques différents. La promenade paysagère sera également un support indispensable pour la viabilisation du quartier et des lots dans les coteaux. Les réseaux, notamment d'eau potable, pourront passer tout au long de cette promenade. La voie est donc dimensionnée de telle sorte à devenir une voie d'exploitation et assurer à terme la gestion de ces réseaux.



**Figure 16** - illustration de la promenade dans l'espace naturel



**Figure 15** - illustration d'un belvédère dans l'espace naturel

Sur la partie nord de l'espace naturel, le projet consiste à insérer des continuités piétonnes à travers les terrasses d'agrumes et d'oliviers permettant de traverser le coteau le long des courbes de niveaux. L'objectif est de desservir les parcelles privées mais également de proposer des cheminements piétons dissociés de la voirie VL, en conservant l'identité de vergers en terrasses, voire de la restaurer par la plantation d'arbres complémentaires.

Des belvédères permettront de mettre en valeur les vues lointaines sur la montagne, la plaine du Var ou la mer. Il s'agit d'aménagements simples et soignés, terrasses en bois équipées de mobiliers (assises, transat...). L'effet de belvédère sera procuré par le jeu avec la pente naturelle, offrant d'un côté un accès de plain-pied avec les circulations piétonnes, de l'autre une situation de surplomb.



Figure 17 - plan de principe de l'espace naturel secteur sud

## Les réseaux

Afin d'assurer la viabilisation des futurs programmes immobiliers, le projet s'appuie sur les réseaux existants qui sont complétés, en fonction des espaces publics créés, et en fonction des besoins ciblés. Ainsi, les réseaux d'assainissement, d'éclairage public, de Télécom, électriques et de gestion des eaux de pluie sont renforcés et complétés en fonction des besoins.

Seul le réseau d'eau potable nécessite une intervention sur le réseau primaire. Ce point est détaillé au point suivant.

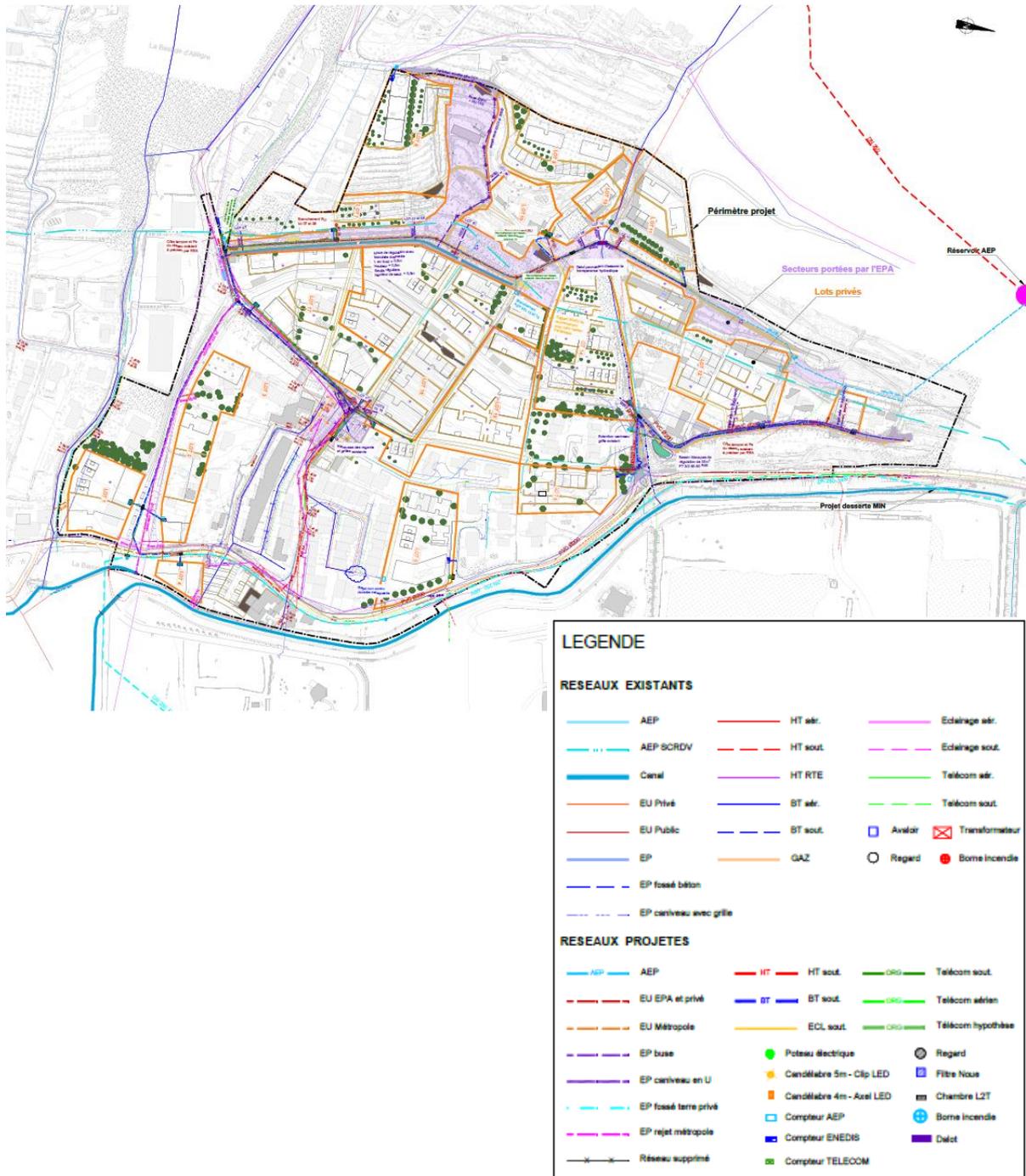


Figure 18 - Plan des réseaux projetés (stade AVP)

## Le réservoir d'eau potable et le renforcement du réseau primaire

La réalisation de la ZAC sur un secteur marqué par une infrastructure d'eau potable insuffisante, qu'est le canal de la rive droite, induit la réalisation d'un nouveau réservoir ainsi que d'un nouveau réseau primaire d'eau potable, afin d'alimenter les futures constructions.

Cette infrastructure, et les travaux d'adduction et de distribution associés, ont vocation à alimenter le quartier du hameau de La Baronne ainsi que l'ensemble du secteur (projet de plateforme agro-alimentaire de La Baronne porté par MNCA, futurs programmes immobiliers sur Saint-Laurent-du-Var, etc.). Ce réseau d'eau potable permettra également d'assurer la défense incendie de ces deux projets.

Dans le cadre d'une convention tripartite signée le 13 avril 2022, il est convenu d'une répartition du financement de ces ouvrages entre l'EPA, MNCA et REA. La ZAC finance à hauteur des besoins générés, à savoir 29% du montant total des travaux estimés (sur un total de 3 800 000 €HT, le financement de l'EPA s'élève à 1 100 000 €HT, montant maximum). La convention décrit également les travaux et les modalités de paiement.

Il est prévu :

- La réalisation d'un réservoir semi-enterré de 2000 m<sup>3</sup> ;
- Le déploiement d'une canalisation d'adduction en amont de ce réservoir ;
- Le déploiement d'une canalisation de distribution en aval du réservoir jusqu'à la ZAC ;
- Le prolongement du réseau de distribution pour le projet de plateforme agro-alimentaire, qui ne concerne pas dans le financement par la ZAC.

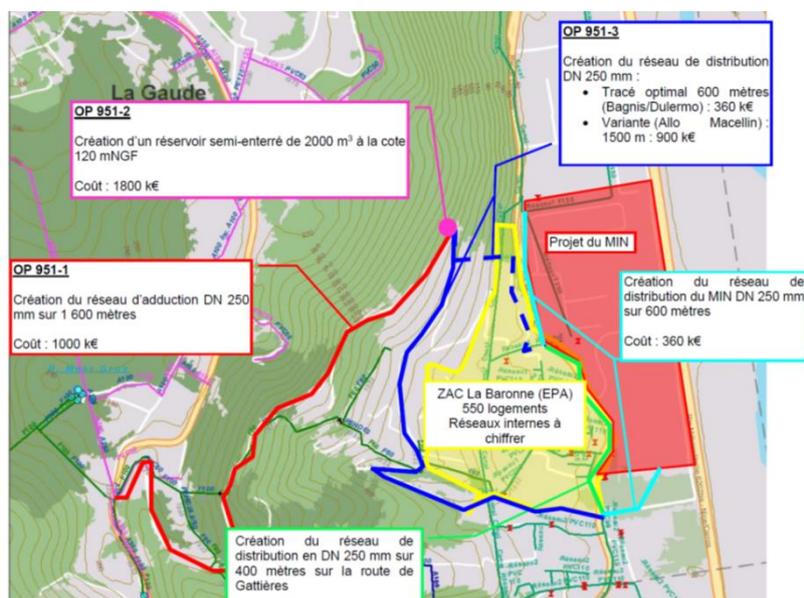


Figure 19 - Extrait de la convention EPA/MNCA/REA : détails des travaux sur réseau primaire d'eau potable et montants estimatifs

### 3. Description des superstructures publiques

#### **Le futur groupe scolaire de La Baronne**

La création d'environ 570 logements dans la ZAC induit une évolution prévisible des besoins scolaires. Au cours des études préalables, le besoin a été chiffré à 3,6 classes supplémentaires, pour répondre aux besoins générés par la ZAC. Le coût a été estimé, et est détaillé à l'article 4 du PEP : il sera pris en charge par la ZAC et la Commune à hauteur de 50% chacun.

La réalisation de ces classes se fait dans le cadre du projet d'agrandissement de l'école maternelle en groupe scolaire porté par la Commune de La Gaude. Ce futur groupe scolaire se composera d'environ 7 classes primaires et 4 classes maternelles (dont les 2 classes existantes).

#### 4. Tableau récapitulatif du programme des équipements publics

	Équipement public	Maître d'ouvrage des travaux	Estimation en € HT	Financement	Gestionnaire futur	Propriétaire final
<b>Infrastructures</b>	Place de l'école (y compris réseaux MNCA)	EPA	541 200	EPA 100%	Métropole	Métropole
	Requalification du chemin Marcellin Allo dans le hameau (y compris réseaux)	MNCA	810 000	EPA 70% / MNCA 30%	Métropole	Métropole
	Requalification du chemin Marcellin Allo - l'épingle (y compris réseaux)	MNCA	326 000	EPA 10% / MNCA 90%	Métropole	Métropole
	Requalification de la RM2209 (route de Gattières) et aménagement de place de La Baronne (y compris réseaux et collecteur pluvial en traversée de la RM2209 jusqu'au canal des Iscles)	MNCA	1 364 000	EPA 50% / MNCA 50%	Métropole	Métropole
	Voie des Maoupas (y compris réseaux MNCA)	EPA	509 650	EPA 100%	Métropole	Métropole
	Barreau Marcellin Allo (y compris réseaux)	MNCA	1 236 000	EPA 50% / MNCA 50%	Métropole	Métropole
	Espace naturel (hors réseaux)	EPA	679 550	EPA 100%	Commune de La Gaude	Commune de La Gaude
	Réseaux secondaires MNCA de l'espace naturel	EPA	156 600	EPA 100%	Métropole	Métropole
	Réseaux secondaires EU et AEP	EPA	556 300	EPA 100%	REA	REA
	Réseau secondaire ENEDIS	EPA	472 000	EPA 100%	ENEDIS	ENEDIS
Réservoir d'eau potable et réseaux primaires AEP	REA	3 800 000	EPA 29% / MNCA 55% / REA 16%	REA	REA	
<b>Superstructures</b>	Création de 3,6 classes supplémentaires dans le projet d'agrandissement de l'école	Commune de La Gaude	1 823 000	EPA 50% / Commune 50%	Commune de La Gaude	Commune de La Gaude

\* Une convention de maîtrise d'ouvrage unique est envisagée pour transférer à l'EPA la maîtrise d'ouvrage des travaux suivants : la requalification du chemin Marcellin Allo dans le hameau, la requalification de la RM2209 au droit du hameau et l'aménagement de la place de La Baronne. Cette convention sera sans incidence dans l'estimation, le financement, le gestionnaire futur et le propriétaire final.