



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES ALPES-MARITIMES

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2023-598**  
**PORTANT APPROBATION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE**  
**LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « LE HAMEAU DE LA**  
**BARONNE » SUR LA COMMUNE DE LA GAUDE (06610)**

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

- Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 à L.311-8, L. 103-2 à L.103-7, R.102-3, R.311-1 à R.311-9 ;
- Vu** le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1, L.122-1-1, L.123-19, L.123-19-1 et R.122-1 à R.122-14 ;
- Vu** la Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 ;
- Vu** le plan local d'urbanisme métropolitain approuvé le 25 octobre 2019, et dont la modification de droit commun est exécutoire depuis le 12 novembre 2022 ;
- Vu** le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008, inscrivant les opérations d'aménagement de la plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national ;
- Vu** le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var (devenu aujourd'hui établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015 ;
- Vu** la délibération du conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après EPA) n°2019-005 en date du 7 mars 2019 prenant l'initiative de l'opération du hameau de La Baronne à La Gaude et décidant d'engager les procédures nécessaires à la création d'une zone d'aménagement concertée (ci-après ZAC) ;
- Vu** la signature du contrat de projet partenarial d'aménagement 2019-2032 en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011-2026 ;
- Vu** la signature du protocole de partenariat relatif au secteur du Hameau de La Baronne à La Gaude le 2 mars 2020 par l'ensemble des parties à savoir la Commune de La Gaude, la Métropole Nice Côte d'Azur, et l'EPA ;

- Vu** la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2019-014 du 4 juillet 2019 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du hameau de La Baronne ;
- Vu** la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2020-025 en date du 17 décembre 2020 précisant les modalités de la concertation préalable pour l'opération du hameau de La Baronne eu égard à l'épidémie de la Covid-19 ;
- Vu** l'avis de l'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable en date du 21 juillet 2021 ;
- Vu** le mémoire en réponse de cet avis de l'EPA ;
- Vu** la concertation relative au projet de ZAC « Le Hameau de La Baronne », organisée du 21 octobre 2019 au 24 septembre 2021 inclus, conformément aux délibérations n°2019-014 et n°2020-025 susvisées, dont le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC a été tiré et approuvé par délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2021-013 en date du 7 octobre 2021 ;
- Vu** la procédure de participation du public par voie électronique organisée du 13 octobre 2021 au 15 novembre 2021 inclus ;
- Vu** la synthèse des observations formulées lors de la participation du public par voie électronique ;
- Vu** le dossier de création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne », élaboré par l'EPA et approuvé par la délibération n°2021-019 de son conseil d'administration en date du 17 décembre 2021 ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de la Commune de La Gaude du 7 mars 2022 donnant un avis favorable à la création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » ;
- Vu** la délibération n°22-1 du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) du 11 mars 2022, donnant un avis favorable à la création de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2022-468 en date du 31 mai 2022 portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Le Hameau de La Baronne » sur la commune de La Gaude (06610), avec les motifs de cette décision ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de La Gaude du 17 octobre 2022 donnant un avis favorable au projet de dossier de réalisation comprenant l'étude d'impact actualisée de la ZAC Le Hameau de La Baronne, et donnant l'accord de principe sur la réalisation des équipements publics de la ZAC et sur leur incorporation dans le patrimoine de la commune ;

**Vu** l'avis de la MNCA en date du 21 novembre 2022 favorable au projet de dossier de réalisation comprenant l'étude d'impact actualisée de la ZAC Le Hameau de La Baronne ;

**Vu** l'avis de l'autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable en date du 22 décembre 2022 ;

**Vu** le mémoire en réponse de cet avis de l'EPA ;

**Vu** la procédure de participation du public par voie électronique organisée du 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus ;

**Vu** la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique annexée au présent arrêté ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2023-004 du 8 mars 2023 approuvant le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté du hameau de La Baronne à La Gaude ;

**Vu** le dossier de réalisation de la ZAC « Le Hameau de La Baronne » ainsi approuvé comprenant notamment les pièces suivantes :

- Le projet de programme des équipements publics ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
- L'étude d'impact actualisée.

**Vu** la lettre du 15 mars 2023 du Directeur Général de l'établissement public d'aménagement Écovallée-Plaine du Var transmettant le dossier de réalisation approuvé de la zone d'aménagement concerné « Le Hameau de La Baronne » et sollicitant le Préfet pour procéder à l'approbation du programme des équipements publics ;

**Vu** la délibération n°8.4 du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) du 27 mars 2023 donnant un avis favorable au dossier de réalisation et au programme des équipements publics de la ZAC Le Hameau de La Baronne ;

**Vu** la délibération n° DCM130623-3-03 du conseil municipal de La Gaude en date du 13 juin 2023 donnant un avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC Le Hameau de La Baronne approuvé comportant notamment le projet de programme des équipements publics de ladite ZAC ;

**Vu** le document exposant les motifs de la présente décision d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC Le Hameau de La Baronne annexé au présent arrêté ;

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

**Considérant** que le secteur de La Baronne, d'environ 15 hectares, se situe au nord-est de la commune de La Gaude et dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de la plaine du Var et que la volonté d'urbaniser en partie le secteur est partagée par la Commune et par les partenaires de l'opération (État et MNCA) ;

**Considérant** que la ZAC Le Hameau prévoit une programmation de 45 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ci-après SDP), répartis en 41 500 m<sup>2</sup> de SDP de logements, dont 35% de logements sociaux, soit l'équivalent d'environ 570 logements, 1 500 m<sup>2</sup> de SDP de commerces et services de proximité, et 2 600 m<sup>2</sup> de SDP d'équipements publics, comprenant l'agrandissement de l'école actuelle et l'implantation d'un service communal,

**Considérant** que la ZAC a pour ambition de garantir un développement harmonieux de ce secteur tenant compte de son identité, de ses spécificités et de son environnement paysager et topographique. Les objectifs du projet sont de structurer un pôle de vie autour du hameau existant et de développer une offre mixte de logements, de commerces et services de proximité, et d'équipements publics ;

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

**Considérant** que cette zone d'aménagement concerté est réalisée à l'initiative de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var et qu'ainsi l'approbation du programme des équipements publics relève de la compétence du Préfet en application de l'article R.311-8 du code de l'urbanisme ;

**Sur proposition** du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

## ARRÊTE

**Article 1** : Le Programme des Équipements Publics de la zone d'aménagement concerté, « Le Hameau de La Baronne » tel qu'annexé au présent arrêté est approuvé.

Le dossier de réalisation est annexé au présent arrêté (**annexe n°1**).

**Article 2** : Conformément à l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, un document annexé au présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant l'opération, notamment au regard des incidences notables du projet sur l'environnement (**annexe n°2**).

En outre, le maître d'ouvrage se conformera aux mesures figurant dans les tableaux annexés au présent arrêté, qui précisent les prescriptions (issues de l'étude d'impact) que devra respecter l'aménageur, ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine (**annexe n°3**).

Enfin, la synthèse des observations de la procédure de participation du public par voie électronique menée est annexée au présent arrêté (**annexe n°4**).

**Article 3** : Le présent arrêté sera déposé et affiché en mairie de La Gaude, au siège de la MNCA et au siège de l'EPA pendant un mois minimum, et une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal publié dans le département, à savoir « Nice Matin ».

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

**Article 4** : Le programme des équipements publics, ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC peuvent être consultés au siège de l'EPA, Immeuble Nice Plaza, 455 promenade des Anglais, 06205 Nice et à la direction départementale des territoires et de la mer des Alpes maritimes, au CADAM, 147 boulevard du Mercantour, 06200 Nice.

**Article 5** : Les effets juridiques attachés à la réalisation et à l'approbation des équipements publics de la zone d'aménagement concerté, ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article 3. Pour l'application du présent article, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie, au siège de la MNCA et au siège de l'EPA est celle du premier jour où il est effectué.

**Article 6 :** Des copies de ce présent arrêté seront adressées à :

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

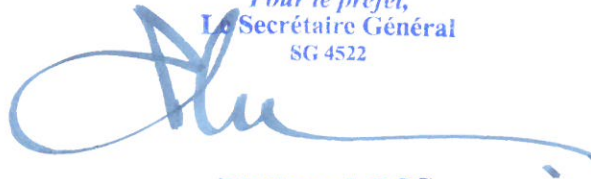
Ces autorités sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 7 :** En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité visée à l'article 3. Cette saisine peut être réalisée de manière dématérialisée par l'application Télé recours citoyens, accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Il est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité préfectorale ainsi que d'un recours hiérarchique auprès du Ministre de l'intérieur dans le même délai. Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Nice dans le délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

Fait à Nice, le 4 AOUT 2023

Pour le préfet,  
Le Secrétaire Général  
SG 4522



Philippe LOOS

**Annexes :**

- Annexe n°1 : dossier de réalisation de la ZAC Le Hameau de La Baronne ;
- Annexe n°2 : Exposé des motifs de la présente décision ;
- Annexe n°3 : Mesures mises à la charge de l'aménageur en application de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement
- Annexe n°4 : La synthèse de la participation du public par voie électronique