

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL** *2024.667.*  
**PORTANT SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)**  
**« BRÉGUIÈRES » SUR LA COMMUNE DE GATTIÈRES**

Le préfet des Alpes-Maritimes  
Chevalier de la Légion d'Honneur

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 à L.311-8, R.311-1 à R.311-5-1 et R.311-12 ;

**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 ses modifications successives ;

**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 (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015 ;

**Vu** le décret du 13 septembre 2023, portant nomination de monsieur Hugues MOUTOUH en qualité de Préfet des Alpes-maritimes ;

**Vu** la délibération n°2015-021 du conseil d'administration de l'EPA du 17 décembre 2015 autorisant l'EPA à prendre l'initiative de l'opération d'aménagement les Bréguières à Gattières ;

**Vu** la signature du protocole de partenariat secteur des Bréguières à Gattières le 22 février 2016 par l'ensemble des parties, à savoir la Commune de Gattières, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'EPA ;

**Vu** la délibération n°2016-008 du conseil d'administration de l'EPA du 25 février 2016, approuvant le lancement, les modalités et les objectifs de la concertation pour la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Bréguières » conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération n°2018-011 du conseil d'administration de l'EPA en date du 12 juillet 2018 :  
- Abrogeant ses délibérations n°2017-013 du 19 octobre 2017 approuvant le bilan de la concertation et n°2017-018 du 14 décembre 2017 approuvant le dossier de création de cette ZAC ;

- Approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la reprise de la concertation au stade de la saisine de l'autorité environnementale sur l'opération d'aménagement les Bréguières.

**Vu** la concertation relative au projet de ZAC « Bréguières », organisée du 15 septembre 2016 au 10 octobre 2017, puis du 9 août 2018 au 25 septembre 2018, dont le bilan a été tiré et approuvé par délibération n°2018-016 du conseil d'administration de l'EPA le 11 octobre 2018 ;

**Vu** l'avis de l'autorité environnementale en date du 4 septembre 2018 ;

**Vu** la procédure de participation du public par voie électronique organisée, pour le dossier de création de la ZAC, du 15 octobre 2018 au 16 novembre 2018 inclus ;

**Vu** la synthèse des observations formulées lors de la participation du public par voie électronique pour le dossier de création de la ZAC, transmise au préfet des Alpes-Maritimes par le directeur général de l'EPA ;

**Vu** le dossier de création de la ZAC « Bréguières », élaboré par l'EPA et approuvé par la délibération n°2018-022 de son conseil d'administration en date du 20 décembre 2018, comprenant, conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact et précisant le régime d'application en matière de taxe d'aménagement ;

**Vu** la demande de création de la ZAC « Bréguières » transmise au préfet des Alpes-Maritimes par courrier du directeur général de l'EPA en date du 21 décembre 2018 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la Commune de Gattières du 17 janvier 2019 donnant un avis favorable à la création de la ZAC « Bréguières » ;

**Vu** la délibération n°23-4 du conseil communautaire de la Métropole Nice Côte d'Azur du 22 mars 2019, donnant un avis favorable à la création de la ZAC « Bréguières » ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 23 mai 2019 portant création de la ZAC « Bréguières » sur la commune de Gattières avec les motifs de cette décision ;

**Vu** la délibération de l'assemblée départementale en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021 adoptant le plan collège 2021-2028 qui prévoit la construction de nouveaux collèges dont un en rive droite du Var ;

**Vu** la délibération n°29 de la commission permanente du Département des Alpes-Maritimes en date du 7 octobre 2022 autorisant des discussions avec la commune de Gattières et l'EPA pour adapter la ZAC « Bréguières » dans la perspective d'y implanter un nouveau collège d'une capacité de 700 élèves et de son gymnase, voire de la supprimer ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la Commune de Gattières du 25 septembre 2023 approuvant la proposition de suppression de la ZAC « Bréguières » sur la commune de Gattières et approuvant le projet d'avenant valant clôture du protocole de partenariat secteur des Bréguières ;

**Vu** la délibération n°22.8 du bureau métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur du 25 septembre 2023 approuvant la proposition de suppression de la ZAC « Bréguières » sur la commune de Gattières et approuvant les termes de l'avenant valant clôture du protocole de partenariat secteur des Bréguières ;

**Vu** la délibération n°2023-016 du conseil d'administration de l'EPA du 4 octobre 2023, approuvant le projet d'avenant valant clôture du protocole de partenariat secteur Bréguières à Gattières et approuvant la proposition de suppression de la ZAC « Bréguières » sur la commune de Gattières sous réserve de l'approbation de l'avenant par la Commune de Gattières et la Métropole Nice Côte d'Azur ;

**Vu** la signature de l'avenant valant clôture du protocole de partenariat secteur des Bréguières le 2 octobre 2023 par la Commune de Gattières, le 31 octobre 2023 par l'EPA et le 6 novembre 2023 par la Métropole Nice Côte d'Azur ;

**Vu** le courrier du 15 avril 2024 adressé au Préfet des Alpes-Maritimes par la Commune de Gattières précisant ses intentions sur la programmation envisagée sur la zone du haut du quartier des Bréguières en faveur de la production de logements ;

**Considérant que** le site Bréguières est actuellement inscrit dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) créée par arrêté préfectoral du 23 mai 2019 portée par l'EPA ;

**Considérant que** les prévisions à horizon 2030/2032 du Département révèlent une très forte saturation des collèges des communes de Saint-Jeannet, Carros et Saint-Laurent-du-Var, et justifient la création d'un nouvel équipement de ce type pour la rive droite du Var pour répondre aux besoins des actuels et futurs habitants du secteur ;

**Considérant que** la commune de Gattières est favorable à l'implantation d'un collège sur son territoire et au cœur du périmètre de la ZAC Bréguières, dont une grande partie du foncier nécessaire est maîtrisée soit par elle, soit par l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) ;

**Considérant que** l'intégration d'un collège de 700 places ayant une surface de plancher estimée à environ 6 000 m<sup>2</sup> au sein de la ZAC actuelle impliquerait un changement significatif de la programmation et du projet urbain, et par conséquent, nécessiterait une reprise *ab initio* de cette procédure, incompatible avec les objectifs calendaires de réalisation du collège ;

**Considérant que** l'implantation dudit collège dans le périmètre de la ZAC Bréguières suppose au préalable la suppression de la ZAC après accord des partenaires s'agissant de la clôture du protocole de partenariat ;

**Considérant que** les partenaires ont acté la clôture du protocole de partenariat secteur des Bréguières à Gattières par la signature d'un avenant valant clôture de ce protocole ;

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

## **ARRÊTE**

**Article 1 :** La ZAC « Bréguières » instituée par arrêté préfectoral du 23 mai 2019 est supprimée sur le territoire de la commune de Gattières.

**Article 2 :** Les dispositions du plan local d'urbanisme métropolitain approuvé le 25 octobre 2019 et ses modifications successives sont maintenues à l'intérieur de la zone et la taxe d'aménagement est rétablie de plein droit.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera déposé et affiché en mairie de Gattières, au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur 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 :** Des copies de ce présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le président de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Madame le maire de Gattières ;
- Monsieur le président du conseil d'administration de l'EPA Nice Ecovallée-Plaine du Var ;
- 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 5 :** Conformément à l'article R.421-1 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 du premier jour de la dernière des mesures de publicité prévues à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme.

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 **06 JUIN 2024**

Le Préfet des Alpes-Maritimes

Hugues MOUTOUH

**Annexes :**

- **Annexe n°1 :** Périmètre de la ZAC supprimée ;
- **Annexe n°2 :** Rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression de la ZAC « Bréguières » ;

**ANNEXE N°1**  
**PÉRIMÈTRE DE LA ZAC SUPPRIMÉE**



**Annexe n°2 :**  
**Rapport de présentation qui expose**  
**les motifs de la suppression de la**  
**ZAC « Bréquières**



## ZAC Bréguières (Gattières)

### **Dossier de suppression de la ZAC**

#### *1. Rapport de présentation*



EPA Nice Eco-Vallée  
Immeuble Nice Plaza  
455, Promenade des Anglais  
BP 33257  
06205 NICE CEDEX 3

## Sommaire

I. Contexte général.....	2
II. Intérêt général – implantation d’un collège.....	4
III. Proposition de suppression de la ZAC.....	5
IV. Modalités de clôture du protocole de partenariat préalablement à la proposition de suppression de ZAC.....	5
V. Délibérations des partenaires du projet.....	6



## I. Contexte général

Par la délibération n°2015-021 du 17 décembre 2015, le Conseil d'administration de l'EPA Ecovallée Plaine du Var prenait l'initiative de l'opération d'aménagement Bréguières à Gattières en concertation avec la Commune.

Les ambitions de l'EPA et de la Commune, partagées avec leurs partenaires étaient 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 » (devenu le référentiel Eco-Vallée Qualité) ;
- Inscrire le projet dans la démarche Eco-quartiers.

Pour ce faire, une procédure de zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) a été menée par l'EPA à partir de 2016. Par la délibération n°2018-022 du 20 décembre 2018, le Conseil d'administration de l'EPA Ecovallée Plaine du Var a approuvé le dossier de création de la ZAC Bréguières établi conformément aux articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par délibération de son conseil municipal, la commune de Gattières a émis un avis favorable sur ce dossier de création de ZAC le 17 janvier 2019. La Métropole Nice Côte d'Azur a également rendu un avis favorable sur ce dossier par délibération de son conseil métropolitain le 22 mars 2019.

La ZAC Bréguières a été créée par arrêté préfectoral du 23 mai 2019. Selon cet arrêté, le programme global prévisionnel des constructions à édifier sur le périmètre de cette ZAC prévoit environ 30 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis en logements, équipements, locaux d'activités, commerces et services, répartis comme suit :

- Logements de 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 2 000 m<sup>2</sup> pourraient être créées sur le site ;
- Une crèche, environ 750 m<sup>2</sup> ;
- Une réserve foncière possible, pour la réalisation d'un équipement public – environ 2 000 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la réalisation de cette opération a été interrompue eu égard les réflexions s'agissant de l'implantation d'un collège en rive droite du Var. En effet, pour répondre à la saturation des collèges de Carros, Saint-Jeannet et Saint-Laurent-du-Var, en rive droite du Var et pour répondre aux besoins des actuels et futurs habitants, le Département a voté le 1<sup>er</sup> octobre 2021 un Plan Collège à horizon 2028 qui prévoit la construction de plusieurs collèges.

La Commune de Gattières, faisant partie des communes visées pour accueillir un tel équipement, a proposé d'implanter un collège en partie sud des terrains communaux situés dans le périmètre de la ZAC Bréguières. Ainsi, lors de sa

Commission Permanente du 7 octobre 2022, le Conseil départemental des Alpes-Maritimes a délibéré pour engager les discussions avec la commune de Gattières et l'EPA pour adapter la ZAC Bréguières dans la perspective d'y implanter un nouveau collège d'une capacité de 700 élèves et de son gymnase, voire de la supprimer.

## **II. Intérêt général – implantation d'un collège**

L'implantation d'un collège sur le territoire de la commune de Gattières revêt un caractère d'intérêt général.

En effet, ce projet d'équipement scolaire s'inscrit dans le cadre du Plan Collège à horizon 2028 du Département des Alpes-Maritimes prévoyant la création de collèges afin de répondre à la saturation des établissements du territoire qui risque d'affaiblir la qualité d'enseignement avec des lieux non adaptés et des classes surchargées.

Ces besoins sont justifiés par les projections établies sur la rive droite du Var. Ainsi, le Département estime un besoin global d'environ 1 300 places supplémentaires d'ici 2030/2032 sur la rive droite. Celles-ci peuvent se répartir de la façon suivante :

- Près de 500 places dans les collèges existants du secteur à savoir le collège Paul Langevin à Carros, le collège les Baous à Saint-Jeannet et le collège Joseph Pagnol à Saint-Laurent-du-Var. Ces nouveaux élèves viendront toutefois en dépassement de l'effectif maximum raisonnable de ces établissements.
- De l'ordre de 700 places par la création d'un nouveau collège.

Ce nouveau collège, sur la commune de Gattières, permettrait ainsi de répondre à ces projections liées aux besoins des actuels et futurs habitants. Ce nouvel établissement permettra également de proposer une meilleure répartition de l'offre scolaire sur la rive droite du Var.

En termes de localisation, le site de la ZAC Bréguières offre un tènement foncier libre, maîtrisé par la Commune et l'EPF et d'une surface suffisante pour accueillir ce type d'équipement. L'accessibilité est également un atout majeur du site avec un accès qui se ferait directement depuis l'axe majeur de la route de la Baronne qui connecte Carros à La Gaude.

Ainsi, le projet de collège sur la commune de Gattières est justifié par les objectifs suivants :

- améliorer des conditions d'enseignement avec un nouvel équipement qui permettra de désengorger les collèges actuels et répondre aux besoins des actuels et futurs habitants ;
- proposer une meilleure répartition de l'offre scolaire et ainsi réduire les temps de transports pour accéder à ces services publics.

### **III. Proposition de suppression de la ZAC**

L'intégration d'un collège de 700 places au sein de la ZAC actuelle impliquerait un changement substantiel de la programmation et du projet urbain et nécessiterait une reprise *ab initio* de cette procédure avec une modification de ZAC. La procédure devrait reprendre à partir de la concertation préalable et pour une durée estimée à 4 à 5 ans avant de pouvoir démarrer les travaux. Ce calendrier est incompatible avec les objectifs calendaires de réalisation du collège face à la saturation prévisionnelle des collèges existants.

Cette modification de la programmation initiale nécessiterait également de retrouver un équilibre financier.

Avec cette implantation, la perte de recettes est estimée à près de 3 millions d'euros avec la suppression de 1 000 m<sup>2</sup> d'activités et de 4 300 m<sup>2</sup> de logements sur cet emplacement.

En outre, les frais de reprise de la procédure seraient a minima équivalents aux frais déjà engagés sur l'opération à hauteur de près d'un million d'euros (actualisation des études, révision des prix...).

L'implantation de cet équipement public sur les terrains maîtrisés par la Commune et l'EPF remet aussi en cause le protocole de partenariat signé entre les partenaires en 2016 relatif à cette opération d'aménagement. La Commune s'était engagée à participer à la ZAC notamment par l'apport foncier de ces parcelles, ce qui permettait de réduire sa participation financière.

Au vu de l'intérêt général que revêt l'implantation d'un collège sur la commune de Gattières ainsi que des incidences calendaires et financières que représenterait l'intégration de cet équipement public à la programmation de la ZAC, il est convenu de s'orienter vers une proposition de suppression de la ZAC Bréguières après clôture du protocole de partenariat.

### **IV. Modalités de clôture du protocole de partenariat préalablement à la proposition de suppression de ZAC**

La réalisation du collège dans le périmètre de la ZAC des Bréguières implique au préalable la suppression de ladite ZAC. Cette suppression est elle-même conditionnée par la clôture préalable du protocole de partenariat signé le 22 février 2016 entre la Métropole Nice Côte d'Azur, la Commune de Gattières et l'EPA.

Pour cela, le projet d'avenant au protocole valant clôture du protocole de partenariat secteur des Bréguières à Gattières, objet de la présente délibération, sera soumis pour approbation au conseil municipal de la Commune de Gattières et au conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur prévus en septembre 2023.

Ce projet prévoit notamment le versement par la Commune de Gattières à l'EPA d'une indemnité couvrant les dépenses effectuées jusqu'alors par l'EPA pour le

projet de ZAC, déduction faite de la participation financière déjà versée par la collectivité.

Le devenir du foncier acquis par l'EPF dans le cadre de cette procédure devra également faire l'objet d'un accord ad hoc, dans la mesure où la commune porte la garantie de rachat des terrains.

Ces éléments s'inscrivent dans le cadre d'un accord global entre la commune et le Département pour la réalisation du projet de collège.

## **V. Délibérations des partenaires du projet**

Sur la base des éléments présentés précédemment, en date du 25 septembre 2023, la Commune de Gattières par délibération de son conseil municipal et la Métropole Nice Côte d'Azur par délibération de son bureau métropolitain ont respectivement approuvé les termes de l'avenant valant clôture du protocole de partenariat secteur des Bréguières ainsi que la proposition de suppression de la ZAC.

Par délibération de son conseil d'administration en date du 4 octobre 2023, l'EPA a également validé le projet d'avenant valant clôture du protocole et approuvé la proposition de suppression de la ZAC sous réserve de la signature de cet avenant par l'ensemble des parties.

L'avenant valant clôture du protocole de partenariat secteur des Bréguières a été signé respectivement le 2 octobre 2023 par la Commune de Gattières, le 31 octobre 2023 par l'EPA et le 6 novembre 2023 par la Métropole Nice Côte d'Azur.

Après avis des partenaires que sont la Commune de Gattières et la Métropole Nice Côte d'Azur et sur proposition de l'EPA, le Préfet des Alpes-Maritimes est l'autorité compétente pour décider la suppression de la ZAC Bréguières par arrêté préfectoral (article R. 311-12 du Code de l'urbanisme).