

# PROJET/DOSSIER DE MODIFICATION DE CRÉATION DE ZAC

RAPPORT DE PRÉSENTATION



## SOMMAIRE

<b>I. CONTEXTE .....</b>	<b>4</b>
1. CONTEXTE TERRITORIAL	4
2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	6
3. LA PROCÉDURE DE ZAC	7
<b>II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION .....</b>	<b>8</b>
1. AU REGARD DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DES CAPACITÉS	8
2. UN SITE STRATÉGIQUE AU SEIN DE L'OIN	9
<b>III. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>9</b>
1. SITUATION DE LA ZAC	9
2. MILIEU PHYSIQUE	11
<b>IV. CONTENU DE L'OPÉRATION .....</b>	<b>12</b>
1. LE PROGRAMME	12
2. LES PRINCIPES FONDATEURS DU PROJET	12
3. LES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT	15
<b>V. SYNTHÈSE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU .....</b>	<b>16</b>
1. AU REGARD DU SITE ET DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES	16
2. AU REGARD DE L'INSERTION DANS LE PAYSAGE	16
<b>VI. RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE L'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>17</b>

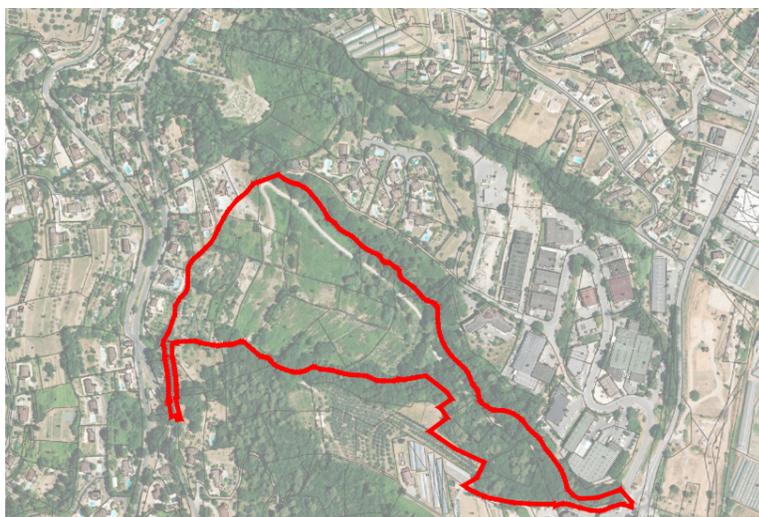
# I. CONTEXTE

L'Établissement Public d'Aménagement (ci-après EPA) Écovallée-Plaine du Var (aussi nommée EPA Nice Écovallée), la commune et leurs partenaires partagent l'ambition de réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, sur le territoire de Saint-Jeannet, au lieu-dit « Les Coteaux du Var », localisé au Nord-Est de la commune. Ce site a fait l'objet d'études et a été identifié comme secteur de développement dans les documents d'urbanisme depuis plusieurs années déjà.

La ZAC Coteaux du Var a été créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019. Suite à l'identification de nouvelles zones d'espèces à protéger, il a été fait le choix de modifier le projet afin de les intégrer au mieux. Ainsi, le projet a évolué afin d'éviter l'urbanisation de toute la partie Nord initialement prévue. La programmation prévoit ainsi environ 370 logements sur un périmètre retravaillé. Les ambitions et principes d'aménagement initiaux sont conservés.



Le périmètre de la ZAC créée en 2019 ci-dessus et celui du projet de ZAC modifiée



Les modifications apportées étant significatives, la procédure de création de la ZAC a entièrement été reprise.

**C'est dans ce contexte que la procédure est relancée, avec la production d'une nouvelle étude environnementale et un nouveau dossier de création relatif au projet modifié.**

## 1. CONTEXTE TERRITORIAL

### 1.1 La plaine du Var aujourd'hui

La plaine du Var s'étend sur 23 kilomètres du Nord au Sud, de la mer méditerranéenne aux premières gorges alpines et sur 3 à 5,5 kilomètres environ, de crête à crête, d'Est en Ouest. Cet espace est peuplé de 120 000 habitants et accueille 60 000 emplois. Il s'agit d'un territoire vivant, caractérisé par la présence du fleuve et des vallons, par des espaces naturels et agricoles, par un riche patrimoine ancien (villages perchés), par une urbanisation variable, se densifiant dans la partie Sud de la plaine et des infrastructures de transport d'intérêt métropolitain (autoroute, RM6202 bis, voie ferrée Marseille- Vintimille, aéroport international ...).

### 1.2 Présentation de l'opération d'intérêt national « Éco-Vallée »

Qualifiée de «secteur stratégique» par la Directive Territoriale d'Aménagement, la plaine du Var a été identifiée, par l'ensemble des collectivités, comme un territoire clé pour leur développement écologique, économique et social.

Par décret n° 2008-229 du 7 mars 2008, l'État a conféré au projet d'aménagement et de développement de la plaine du Var le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN). Le périmètre de l'OIN couvre environ 10 000 hectares et regroupe 15 communes. Cette opération d'intérêt national est portée par l'alliance de l'État et des collectivités, en association avec la Région, le Département ainsi que la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA).

L'ambition de l'Écovallée est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme, d'une part en créant au cœur de la métropole Nice Côte d'Azur, un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, à l'échelle européenne, d'autre part en impulsant une dynamique économique et sociale qui favorise la diversification des activités et impulse l'innovation, avec comme ligne directrice, le concept d'Éco-Vallée.

Longtemps, la plaine du Var a été marquée par une urbanisation diffuse et hétéroclite, fortement consommatrice d'espaces, sans stratégie d'ensemble. L'intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs vise, depuis la création de l'OIN, à réaliser des opérations qualitatives, privilégiant une gestion économe de l'espace, en optant pour plus de compacité des formes urbaines, tout en

apportant une réponse adaptée aux besoins de la population avec des prix accessibles et des typologies répondant aux besoins.

### 1.3 L'Établissement public d'aménagement Écovallée Plaine du Var

L'État peut créer des établissements publics d'aménagement ayant pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère d'intérêt national.

Dans ce sens, l'EPA Écovallée Plaine du Var a été créé par décret n° 2008-773 du 30 juillet 2008. Il a pour mission de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de son territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement (article L. 321-14 du Code de l'Urbanisme). L'EPA a compétence pour initier et réaliser des opérations d'aménagement situées à l'intérieur du périmètre de l'OIN. A ce titre, il prend à charge la réalisation d'études urbaines, porte la maîtrise d'ouvrage de travaux, notamment d'espaces publics, et coordonne les partenariats opérationnels associant les communes et la Métropole.

### 1.4 La stratégie d'aménagement et de développement

Le projet de territoire (adopté par la délibération n° 2011- 015 du conseil d'administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011), le protocole de partenariat financier pour la période 2011-2026 signé par les partenaires du projet le 12 mars 2012 (amendé par avenant par le contrat de projet partenarial d'aménagement pour la période 2019-2032 signé le 11 juillet 2019), et le Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) adopté par délibération n°2015-007 le 9 juillet 2015, constituent les documents fondateurs de la stratégie de l'OIN.

Le projet de territoire et le protocole de partenariat financier tracent les grandes perspectives de l'Écovallée dans son ensemble et sur le long terme. La vision globale décline trois objectifs majeurs pour le territoire :

- Restaurer, préserver et valoriser ce territoire qui est exceptionnel, mais aujourd'hui altéré ;
- Aménager durablement ce territoire stratégique pour l'ensemble métropolitain et plus généralement pour l'ensemble départemental et régional, mais un territoire qui est aujourd'hui affecté de désordres accumulés au fil des décennies ;
- Impulser à l'ensemble du territoire métropolitain une dynamique économique et sociale forte, diversifiée.

Parallèlement, deux démarches stratégiques ont été engagées en 2011 par l'EPA qui expriment l'engagement écologique de l'Écovallée pour les années à venir et ont permis d'enclencher un processus de restauration de la plaine du Var : un cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction pour garantir le niveau d'exigence environnementale dans les opérations (transformé depuis en « Référentiel Écovallée Qualité », appliqué à l'ensemble des projets d'aménagement et immobiliers à l'échelle de l'OIN), et un guide pour la prise en compte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques afin de disposer d'un socle de connaissances sur la biodiversité et d'une boîte à outils partagée.

Dans ce cadre, l'EPA Écovallée Plaine du Var a engagé des premières opérations d'aménagement prioritaires, destinées à enclencher la nécessaire mutation de la plaine du Var, notamment :

- L'opération d'aménagement du Grand Arénas composée du PEM et de la ZAC avec notamment deux équipements structurants que sont le pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport et le futur parc des expositions et des congrès,
- La ZAC Nice Méridia développant une technopole urbaine.

Le contrat de projet partenarial d'aménagement, signé en 2019, qui constitue un avenant au protocole de partenariat financier, couvrant désormais dans sa globalité la période 2011-2032, identifie trois nouvelles opérations à mener sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA :

- Parc Méridia (Nice), nouvelle centralité avec création d'un grand parc paysager, visant à poursuivre le développement de la technopole urbaine
- Lingostière Sud (Nice), secteur dédié à l'activité économique non commerciale associée à du logement en pied de coteaux
- Le hameau de La Baronne (La Gaude), structuration d'un pôle de vie autour du hameau existant.

Par ailleurs, en parallèle du protocole de partenariat financier, l'EPA est amené à piloter des partenariats, à mener des études sur l'aménagement du territoire et à porter la maîtrise d'ouvrage de projets en accord avec la Métropole Nice Côte d'Azur et les communes concernées.

Ainsi l'EPA est également à l'initiative de la ZAC Bréguières à Gattières, et c'est dans ce cadre que s'inscrit également le partenariat à l'origine de l'opération Coteaux du Var à Saint-Jeannet.

## 1.5 Le secteur les Coteaux du Var

Dès 2011, le diagnostic territorial du PLU de Saint-Jeannet identifie trois enjeux à relever pour la commune de Saint-Jeannet :

- Rééquilibrer l'offre de logements en direction des actifs avec une priorité pour le logement social et locatif mais aussi l'habitat intermédiaire en accession comme en locatif.
- Assurer le développement économique et durable notamment en développant les zones d'activités actuelles dont celle de Saint Estève
- Maîtriser l'étalement urbain et proposer un nouveau mode d'aménagement en mixité urbaine afin de rapprocher emploi et logements.

Pour répondre à ces objectifs de création de logements, notamment sociaux, tout en garantissant une densité adaptée au contexte et à son environnement, la réalisation de projets immobiliers isolés sur de petites emprises foncières disponibles en dent creuse n'est pas suffisante. Un projet de quartier urbain, d'une plus grande dimension, s'impose afin d'assurer une production suffisante de logements, tout en garantissant une vision d'ensemble et de qualité vis-à-vis du territoire. Les tenements suffisamment grands étant limités sur la commune, une prospective et analyse des possibilités est alors menée.

Le site des Coteaux du Var, d'environ 12 hectares, est retenu puisqu'il constitue l'un des derniers sites urbanisables dans une commune fortement contrainte, et qu'il permet de développer un projet d'ensemble répondant de façon pertinente aux attentes.

Par ailleurs, ce site dispose d'une position stratégique à proximité d'un axe majeur, proposant une bonne desserte routière, un potentiel pour le développement des transports en commun et d'une zone d'emplois.

Ces constats sont alors partagés par la Commune et par les partenaires (Etat, Métropole Nice Côte d'Azur et Etablissement Public Foncier PACA), qui choisissent de mener ensemble une étude de faisabilité entre 2013 et 2015, aboutissant à un diagnostic urbain et à des scénarios potentiels d'aménagement.

Le principe de l'opération est alors fixé : contribuer aux besoins de logements avec une offre variée, dans une démarche de développement durable en proposant notamment une compacité adaptée à son territoire et aux enjeux paysagers. Le projet de ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet est la première opération d'ensemble sur la commune et doit permettre de proposer un nouveau « mode de faire » : de la mixité, moins d'imperméabilisation, des espaces publics conviviaux, des logements collectifs de qualité à des prix accessibles.

A ce titre, et après avoir étudié plusieurs solutions et types de montage possibles, la ZAC s'est révélée comme la forme la plus pertinente, compte tenu de la complexité du projet.

L'aménagement de ce secteur implique une vision d'ensemble de sa vulnérabilité, principalement au titre de la gestion du risque incendie et des enjeux environnementaux. Des investissements majeurs sont ainsi nécessaires pour viabiliser ce secteur. La ZAC offre aussi un cadre réglementaire assurant une bonne gestion d'ensemble du projet permettant une démarche d'aménagement globale et partenariale associant l'ensemble des acteurs clés du projet (étude de discontinuité, déclassement du PPRif après sécurisation du secteur, ...). Enfin le projet appelle à une cohérence entre les projets de construction, autant dans leur forme architecturale que dans leur ambitions environnementales et paysagères.

Un partenariat entre la Commune, l'EPA et la Métropole est alors signé en décembre 2015, afin d'officialiser la volonté des partenaires de faire émerger ce projet, de définir les enjeux attendus, et de préciser les répartitions des maîtrises d'ouvrage et des financements.

Il y est convenu que l'EPA assure les missions d'aménager le site, et de mener à bien un projet qui garantit un développement harmonieux, tenant compte de son identité et de ses spécificités. Les orientations d'aménagement partagées par les partenaires sont notamment le fait : d'assurer un programme de logements sur le secteur, prévoir des aménagements adaptés aux risques du site (notamment PPRif), créer une trame verte par la préservation des vallons et le maintien d'un corridor écologique. La ZAC participera également en partie à la réorganisation des équipements scolaires.

A l'issue d'une procédure complète de création de ZAC, et suite à 2 périodes de concertation entre 2016 et 2018, la ZAC Coteaux du Var est créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019, sur la base d'un programme prévisionnel de 32 000m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements.

Entre 2019 et 2020, dans le cadre de la poursuite de la procédure au stade du dossier de réalisation, des inventaires écologiques complémentaires ont été menés, lesquels ont identifié de nouvelles espèces et habitats d'intérêt modéré à fort sur le site. Afin d'éviter les zones concentrant les espèces à protéger, et dans la continuité des ambitions initiales portées pour ce site, il a été décidé de relancer de nouvelles études, de réinterroger le projet et son périmètre.

L'intérêt du projet n'est pas remis en question puisque les enjeux à relever sur ce territoire sont confirmés, notamment le besoin en

logements adaptés à la demande, sachant que le projet permet de répondre aux besoins de logements de la métropole niçoise et de contribuer fortement au rattrapage du retard de la commune en matière de logements sociaux, tout en proposant un projet de qualité, qui tient compte de manière exhaustive des impacts sur l'environnement. Par ailleurs, il n'existe pas d'autre tènement suffisant et peu contraint pour répondre à ces besoins.

En conséquence, près d'un tiers du périmètre initial n'est plus urbanisé, désormais restreint à la rive sud du vallon. Ces évolutions sont considérées comme significatives, la procédure de création doit être reprise ab initio et a approuvé les objectifs et modalités de la concertation préalable pour l'opération modifiée par délibération du 3 juin 2021. La concertation a repris en octobre 2021.

Ainsi, le projet a été retravaillé sur la base du projet initial, en conservant les principes d'aménagement initiaux de manière optimale aux ambitions posées, combinant faisabilité technique et propositions du public.

L'abandon du secteur UPi implique de revoir le projet pour garantir l'équilibre de l'opération d'aménagement, la qualité du futur quartier et la réponse aux besoins du territoire.

Il a ainsi fallu retrouver de la constructibilité et retrouver son adressage. Limité dans le secteur le long de la route de la Baronne (RM1) – pour partie en zone inconstructible au PPRi et pour une autre partie porteuse d'activités dynamiques à conserver - le projet a ainsi muté au cœur du site pour proposer le périmètre présenté ici, connecté à la RM1, également support de lignes de transport en commun.

Au stade des études actuelles, le programme est estimé à environ 26 600m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements. Les ambitions du projet sont conservées.

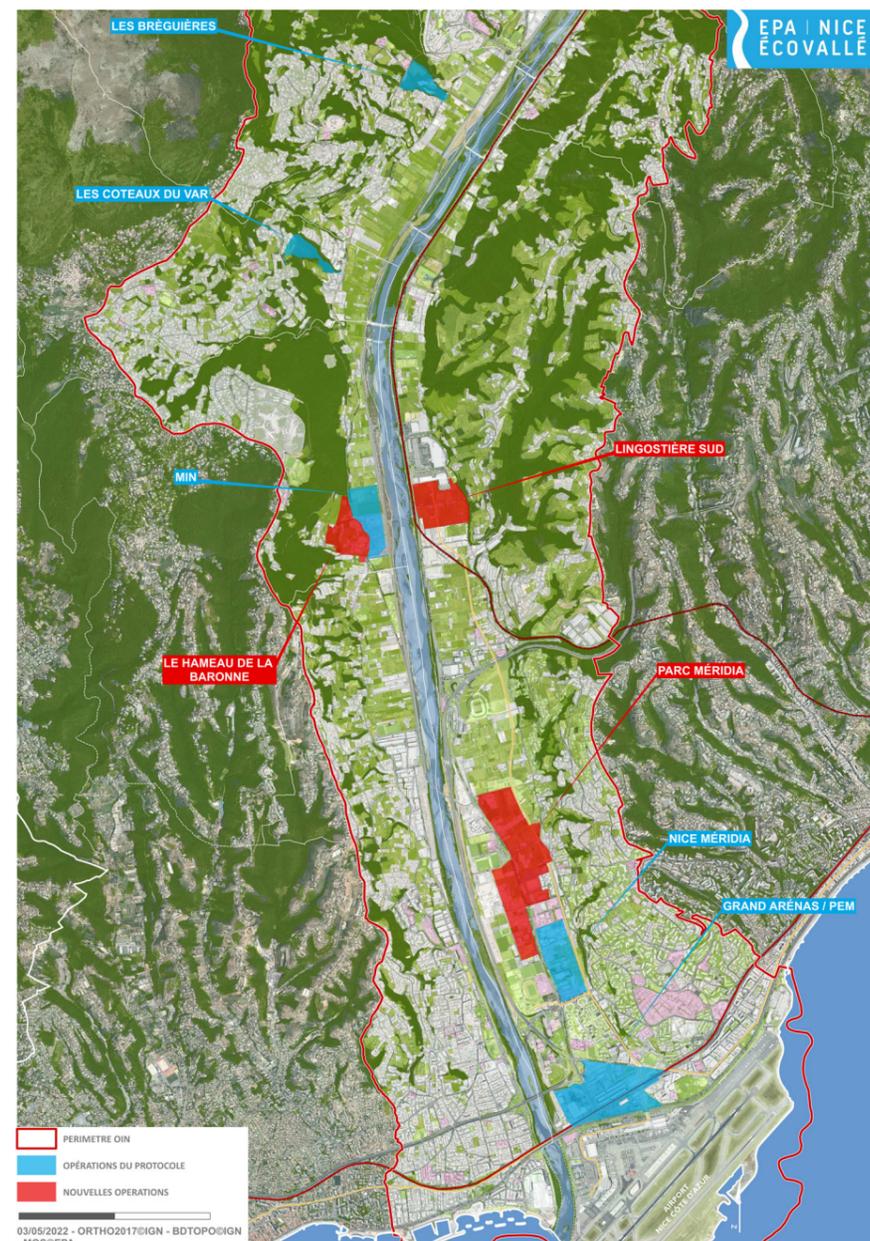
## 1.6 Les projets environnants portés par l'EPA

Le projet des Coteaux du Var s'inscrit dans une dynamique de projets environnants portés par l'EPA prévus à l'échelle de la basse vallée du Var (cf. carte ci-contre).

## 2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

### 2.1 La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La DTA des Alpes- Maritimes a été approuvée par décret en conseil d'État le 2 décembre 2003.



*Les 8 opérations portées par l'EPA dans l'Écovallée*  
Elle définit des objectifs généraux pour l'ensemble du territoire des Alpes-Maritimes. Ces derniers visent :

- A conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière des transports, et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur du département, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- A préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département ;
- A maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs

des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

De plus, elle identifie la basse vallée du Var comme étant un secteur stratégique dans l'aménagement et le développement des Alpes-Maritimes.

En effet, la basse vallée du Var constitue aujourd'hui l'articulation principale du département, l'axe naturel vers lequel convergent la plupart des vallées du Haut-Pays. Sa position en centre de l'agglomération azurienne, en entrée de ville de la Métropole de Nice Côte d'Azur, et à l'embouchure des infrastructures majeures du département avec à son extrémité Sud l'aéroport, les voies ferrées, l'autoroute A8, et les axes principaux (routes nationales du littoral et celles desservant les vallées) lui confèrent une position stratégique.

L'opération future Coteaux du Var s'inscrit dans le cadre réglementaire présenté dans les sous-chapitres suivants.

### 2.2 Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) et ses dispositions

Les règles d'urbanisme et de planification sur la commune de Saint-Jeannet sont régies par le PLUm approuvé le 25 octobre 2019, et exécutoire depuis le 5 décembre 2019.

La Commune de Saint-Jeannet est membre de la Métropole Nice Côte d'Azur qui regroupe 51 communes. L'opération future Coteaux du Var s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUm.

L'ambition pour la Métropole Nice Côte d'Azur est de construire, en collaboration avec chaque commune, un territoire d'équilibre entre mer et montagne, attractif et innovant, compétitif et solidaire, et respectueux de son environnement.

Le PLUm vise ainsi à renforcer la capacité du territoire à faire face aux défis de l'emploi, du logement et des déplacements dans le respect de la préservation des espaces naturels, du cadre de vie et des équilibres écologiques. Il se doit d'être un outil au service de cette ambition, couvrant toutes les communes de son territoire, avec la volonté de mettre en valeur l'identité et les spécificités de chacune d'elles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui compose le PLUm se décline autour de 3 axes principaux :

- L'ambition d'un développement économique métropolitain, dynamique et créateur d'emplois ;
- L'ambition de la qualité du cadre de vie ;
- L'ambition d'un développement qualitatif, solidaire et équilibré.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement portées par l'EPA Nice Écovallée font partie intégrante du PADD.

La mise en œuvre de cette opération se fera en cohérence avec les objectifs assignés par les textes législatifs et réglementaires en vigueur et notamment la loi n° 2010- 788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2). Le projet recherchera donc la plus grande mixité fonctionnelle et sociale, tout en se conformant aux objectifs de qualité environnementale et de maîtrise des consommations énergétiques recherchés par les réglementations en vigueur.

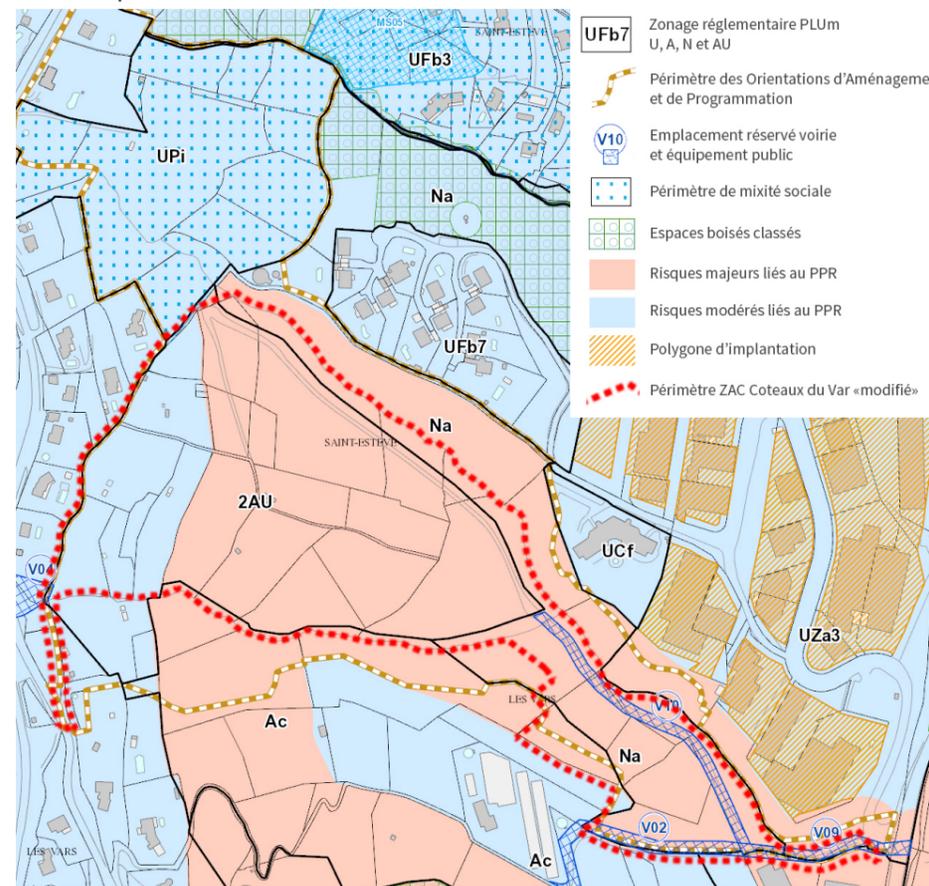
Le site opérationnel est identifié par le PLUm comme étant destiné à accueillir un projet urbain d'ensemble, qui tient compte de plusieurs dispositions :

- Du zonage du PLUm : le périmètre se regroupe principalement - sauf à la marge - sur du zonage adapté à la réalisation d'un projet global et des équipements afférents. L'aménagement du site nécessitera une modification du zonage PLUm avant le démarrage des travaux. Les zonages concernés par le périmètre sont :
  - 2AU : zone dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et de ces équipements de desserte. Ce zonage concerne la majeure partie du futur périmètre, nécessitant des travaux de mise en sécurité contre les risques d'incendies de forêts ;
  - Na : zone naturelle inconstructible dont l'urbanisation est autorisée sur ce site des Coteaux du Var pour la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble. La partie basse du secteur est concernée par ce zonage ;
  - UFc2 : zone pavillonnaire de faible densité, concernant une partie de la voie pompier sur la partie haute du projet (accessible aux piétons) ;
  - UZa3 : zone d'activités mixtes, qui concerne une petite partie de la connexion de la voie à la route de la Baronne.
  - Ac : zone d'activités agricoles, qui concernant une petite partie rendue nécessaire par la faisabilité des ilots en bas du quartier. Toutefois, les surfaces cultivées sont évitées.
- La zone UPi, zone d'étude d'urbanisation en discontinuité, au Nord des Coteaux du Var, ayant pour vocation à accueillir a minima 33% de logements sociaux, faisait partie du périmètre d'étude, intégré à la ZAC créée en 2019. Toutefois, suite aux inventaires écologiques, il a été fait le choix de ne plus l'inclure au périmètre de la ZAC modifiée (cf. I 1.1.5).
- Des Plans de Prévention des Risques (notamment PPR incendie de forêt, PPR inondation) : dès la conception du projet, ces risques ont été pris en compte et intégrés (cf

III.3). Ainsi, afin d'être compatible avec le PPRif des travaux de mise en sécurité sont prévus au préalable sur le site actuellement inscrit en zone rose, permettant de rendre constructible la partie du projet située le long du vallon de Fongeri. Ces aménagements seront réalisés avant de pouvoir mettre en compatibilité le zonage du PLUm avec le projet.

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUm : le projet d'urbanisation des Coteaux du Var a été intégré au règlement du PLUm et donne lieu à une OAP, garantissant la réalisation d'un projet d'ensemble respectueux des dispositions de la Loi Montagne (conformément à l'étude de discontinuité produite pour le projet). Cette OAP exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie poursuivies, sauf zone UPi. Le périmètre de la ZAC modifiée, sauf zone UPi, correspond relativement à celle de l'OAP, qui se limite aux parcelles nécessaires au projet en tenant compte de son évolution récente. Par ailleurs, un emplacement réservé est défini pour l'aménagement de la future voie de desserte de l'opération.
- Une ZAD a été créée en 2016 et intégrée au PLUm et renouvelée en 2022.

Au stade de la délivrance des autorisations d'urbanisme, le projet respectera les documents d'urbanisme.



Plan PLUm

## 2.3 Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le Plan Local de l'Habitat (PLH 2017-2022), qui vise à proposer un programme d'actions échelonné dans le temps pour aider les communes à répondre à la loi SRU en fonction des capacités foncières de leur territoire, définit un objectif de production de 38 logements sociaux/an pour la commune Saint-Jeannet, soit 230 logements sur 6 ans.

L'atteinte des objectifs de création de logements sociaux ne peut passer que par une opération d'ensemble qui promeut un développement cohérent et qualitatif, au regard des objectifs quantitatifs imposés à la fois par l'Etat et la métropole à travers le PLH. Le projet de ZAC Coteaux du Var portera une part importante des objectifs de logements à construire.

## 3. LA PROCÉDURE DE ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'aménagement dont les modalités de création et de réalisation sont régies par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme. La délibération n° 2021-009 du conseil d'administration de l'EPA Nice Écovallée, définit les objectifs et les modalités de la concertation suivants.

### I Les objectifs de la concertation :

- Associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de ZAC, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées,
- Permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

### I Les modalités de la concertation préalable :

- Le lancement de la période de concertation débutant quinze jours après l'information par voie de presse, précisant au public les modalités de la concertation et s'achevant à l'issue d'un délai de quinze jours après l'information par voie de presse précisant au public la fin de la concertation.
  - Ainsi, les dispositifs de concertation ne seront mis en place et maintenus que pendant cette période de concertation, durant un délai minimum de 5 mois à compter de son ouverture.
  - Le projet étant soumis à évaluation environnementale il sera alors mis en ligne pendant la concertation et durant un délai minimum de quinze jours, un dossier comprenant

l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les avis émis par les personnes publiques intéressées par le projet ainsi que de la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale,

- Une information précisant les modalités de la concertation réalisée par voie de presse et sur les sites internet de la commune de Saint-Jeannet et de l'EPA,
- La réalisation et la diffusion d'un document synthétique de type plaquette de présentation du projet qui comportera notamment les éléments suivants : les modalités de concertation, un plan de situation, le périmètre envisagé, une notice explicative fixant les objectifs poursuivis et les grandes lignes du projet,
- La réalisation d'une exposition sous forme de panneaux explicatifs, pendant une durée minimum de 5 mois,
- L'organisation d'au minima deux réunions publiques, annoncées par voie de presse et sur les sites internet de la commune et de l'EPA et il pourra être demandé de s'inscrire au préalable. Ces réunions ont été menées à Saint-Jeannet et en visio-conférence le 5 octobre 2021 ainsi que le 8 mars 2022,
- L'ouverture de deux registres aux heures normales d'ouverture au public l'un en Mairie de Saint-Jeannet, le second au siège de l'EPA Écovallée-Plaine du Var pour permettre au public de formuler ses observations et propositions et disponibles, pendant toute la durée de la concertation préalable. Ces registres seront conservés par l'EPA,
- Une adresse mail, dédiée au projet Coteaux du Var, pour permettre au public de transmettre ses observations et propositions par voie dématérialisée.

Les ambitions du projet sont présentées et portées par un travail de concertation tout au long du processus de création de la ZAC. A travers les différentes rencontres et des outils d'expression mis en place dans le cadre de la concertation, les riverains, les associations et le public en général ont partagé de leurs attentes et ambitions quant à l'avenir du site. En synthèse :

- Le nouveau périmètre et nouvelle programmation (limites, renouvellement de la ZAD, devenir de la zone nord, programmation)
- L'insertion du projet dans son environnement (densité, artificialisation, adaptation des logements aux besoins) ;
- Le fonctionnement du quartier (quartier piéton, gestion de la circulation, équipement publics prévus, services et commerces développés aux alentours).

Ces attentes alimentent le travail autour du projet, avec notamment

les réflexions menées sur l'aménagement des espaces ouverts qui favorisent les usages, l'ouverture du projet vis-à-vis des quartiers riverains, sur les services proposés au sein du quartier, et la conservation des zones naturelles du site.

■ La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

- d'un dossier de création de ZAC, qui comprend notamment :
  - un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu ;
  - un plan de situation ;
  - un plan de délimitation du périmètre de la zone ;
  - l'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code ;
  - le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone ;
  - l'autorisation de la création de la ZAC incombe au Préfet.
- d'un dossier de réalisation qui comprend :
  - le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
  - l'approbation du programme des équipements publics de la ZAC incombe au Préfet ;
  - 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 ;
  - le dossier complète autant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

## II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

### 1. AU REGARD DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DES CAPACITÉS

#### 1.1 Le besoin de logements

Le marché immobilier de la métropole niçoise sous tension empêche les ménages de se loger à des prix abordables et de s'inscrire dans un parcours résidentiel. Malgré une quasi-stagnation de sa démographie (+0,15 %/an), ce territoire doit répondre à une forte demande de logements liée, entre autres facteurs, au desserrement des ménages, à la demande croissante des bassins d'emploi, et dans une moindre mesure au besoin de renouveler le parc existant. Les conclusions des études sur le territoire tendent toutes vers un besoin de rééquilibrage de l'offre en direction notamment des actifs avec une priorité pour le logement social et locatif, mais aussi l'habitat intermédiaire.

Pour sa part, la Commune connaît un besoin croissant en logements, notamment à proximité des bassins d'emplois de la plaine du Var avec une population qui a plus que doublé depuis 1975. En 2020, Saint-Jeannet compte 4 267 habitants et 1866 logements. Saint-Jeannet se trouve dans le secteur du Moyen Pays qui joue le rôle de territoire de desserrement et d'accueil pour de nombreuses familles. Le territoire ne dispose que de très peu de foncier mobilisable en raison d'une topographie accidentée, de risques naturels nombreux et d'une forte spéculation foncière. Par ailleurs, sa localisation en frange de zone de Montagne limite ses zones de constructibilité. Ainsi, le PADD identifie un besoin clair en logements intermédiaires et locatifs. La production de logements pour les habitants à prix abordables est un enjeu particulièrement important. Le parc de logements affiche actuellement une sur-représentation de grands logements (essentiellement des villas) avec plus de 67% de l'offre de plus de 4 pièces (INSEE 2018), ce qui est économiquement inaccessible pour une grande part de la population communale, où les ménages d'une seule personne et les familles monoparentales représentent une part significative (58%).

Au-delà de ce constat, les obligations légales s'appliquent sur la commune, qui est carencée au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) avec 1,5 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016, un chiffre bien en deçà du taux national imposé par la loi (25 %).

Forts de ce constat, l'Etat, la Métropole et la Commune ont choisi

de mettre en oeuvre une démarche partenariale afin de combler ce retard de production de logements sociaux sur Saint-Jeannet. Un Contrat de Mixité Sociale (CMS) a été signé le 26 février 2016 entre les trois partenaires pour définir des objectifs de production de logement sociaux sur le territoire de la commune :

- la première phase prévoyant jusqu'en 2019 : la création de 283 logements dont 122 logements sociaux agréés sur l'emprise de 11 servitudes de mixité sociale sur la commune, dont l'une sur le secteur des Coteaux du Var ;
- au-delà de 2019 : la réalisation d'environ 370 logements supplémentaires, dont 100 logements locatifs sociaux, sur le site des Coteaux du Var dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble envisagée en lien avec l'EPA Nice Écovallée Plaine du Var.

A noter que le taux de la commune atteignait 3,8% au 1er janvier 2021. Il manquait donc alors 373 logements sociaux sur la commune au titre de la loi SRU. Avec une programmation de 33 % de logements sociaux, le projet des Coteaux du Var permettrait de produire environ 122 logements sociaux et ainsi de contribuer annuellement à réduire l'impact des pénalités qui pèsent sur le budget communal.

Le projet entend ainsi respecter le principe de mixité tout en proposant un parc adapté à la demande en proposant un projet qualitatif, adapté à son contexte et environnement proches.

## 1.2 Des capacités foncières limitées

Les capacités foncières permettant de réaliser ces logements sont très restreintes au regard des divers plans de prévention des risques naturels qui grèvent le territoire. En effet, 70 % du territoire communal est protégé par la DTA au titre du «grand cadre paysager de l'agglomération Côte d'Azur». En outre, la topographie particulièrement accidentée, et le classement à deux reprises de la commune en état de catastrophe naturelle pour inondation et coulées de boue associées en décembre 2013 et pour mouvement de terrain en janvier 2014 restreignent encore les possibilités constructives.

La réponse aux besoins de production de logements nécessitant un foncier relativement important, les possibilités sur la commune d'urbanisation et de constructibilité ont été analysées (Loi Montagne, risques naturels, écologie,...). Les potentiels de densification sont particulièrement limités entre zones classées et à risque et les logements disponibles rares sur la commune (environ 7% en 2018). La détermination des zones d'aménagement

potentielles sont celles présentant le moins possible de sensibilités et contraintes. C'est ainsi que le PLU communal prévoyait plusieurs emplacements réservés de mixité sociale (SMS) ainsi que des périmètres de mixité sociale.

La carte en page suivante indique en jaune les parcelles qui étaient encore disponibles à l'urbanisation en 2017, en-dehors des sites de projets déjà identifiés notamment dans le contrat de mixité sociale. Le site des Coteaux du Var avait été identifié par la commune comme propre à accueillir un quartier d'habitation et ce, aux fins de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Dans ce contexte, une étude pré-opérationnelle a été menée de 2013 à 2015 sur ce secteur qui a permis d'identifier les orientations d'aménagement d'un projet d'ensemble, de proposer un programme et d'en établir la faisabilité économique.

Ainsi, le Préfet a arrêté le 19 mai 2016 une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) basée sur ces études préalables. Le périmètre de la ZAD doit être revu pour exclure les parcelles en rive Nord du projet. La ZAD a été renouvelée par arrêté du 2 mai 2022.

## 2. UN SITE STRATÉGIQUE AU SEIN DE L'OIN



Localisation de Saint-Jeannet dans l'OIN

Après étude détaillée, il est apparu que pour répondre aux besoins en termes de production de logements, et a forte valeur ajoutée, le site des Coteaux du Var était le plus approprié pour pouvoir accueillir un projet d'ensemble de cette envergure car :

- il constitue l'un des derniers sites urbanisables de la commune permettant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- il rend possible le développement de liaisons entre plaine et coteaux inscrite au PADD ;
- il est accessible depuis la RM1 - route de la Baronne - axe structurant de la rive droite du Var ;
- il favorise la diminution des déplacements domicile-travail grâce au contact des deux zones d'activité en devenir, St Estève et Fongeri, représentant ensemble près de 70 entreprises et 650 emplois ;
- il améliore la gestion des risques incendie sur ce secteur en aménageant, notamment, une piste de défense contre les feux de forêt ;
- il assure une continuité avec l'urbanisation diffuse en continuant l'extension en proposant un projet dense et économe en espaces.

## III. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 1. SITUATION DE LA ZAC

#### I Contexte local

La topographie communale a fortement influencé l'implantation de l'urbanisation et la forme urbaine.

La structure urbaine s'articule autour d'un tissu ancien, patrimoine historique, le village perché au pied des Baous, d'un tissu urbain disposé sur le plateau : le quartier du Peyron et de zones d'activités sur la plaine, sans maillage territorial entre le plateau et la plaine.

Ces différentes formes urbaines qui s'entrecroisent à Saint-Jeannet rendent difficile la lisibilité de l'urbanisation à l'échelle communale. L'habitat qui s'étend d'Est en Ouest comprend de nombreux quartiers dissociés des pôles de vie principaux. Au Nord de la commune, le relief abrupt constitue une limite franche de l'urbanisation.

Le plateau et la plaine sont urbanisés, mais pas les coteaux et il existe très peu de liaisons entre le haut et le bas de la commune.

#### I L'aire d'étude

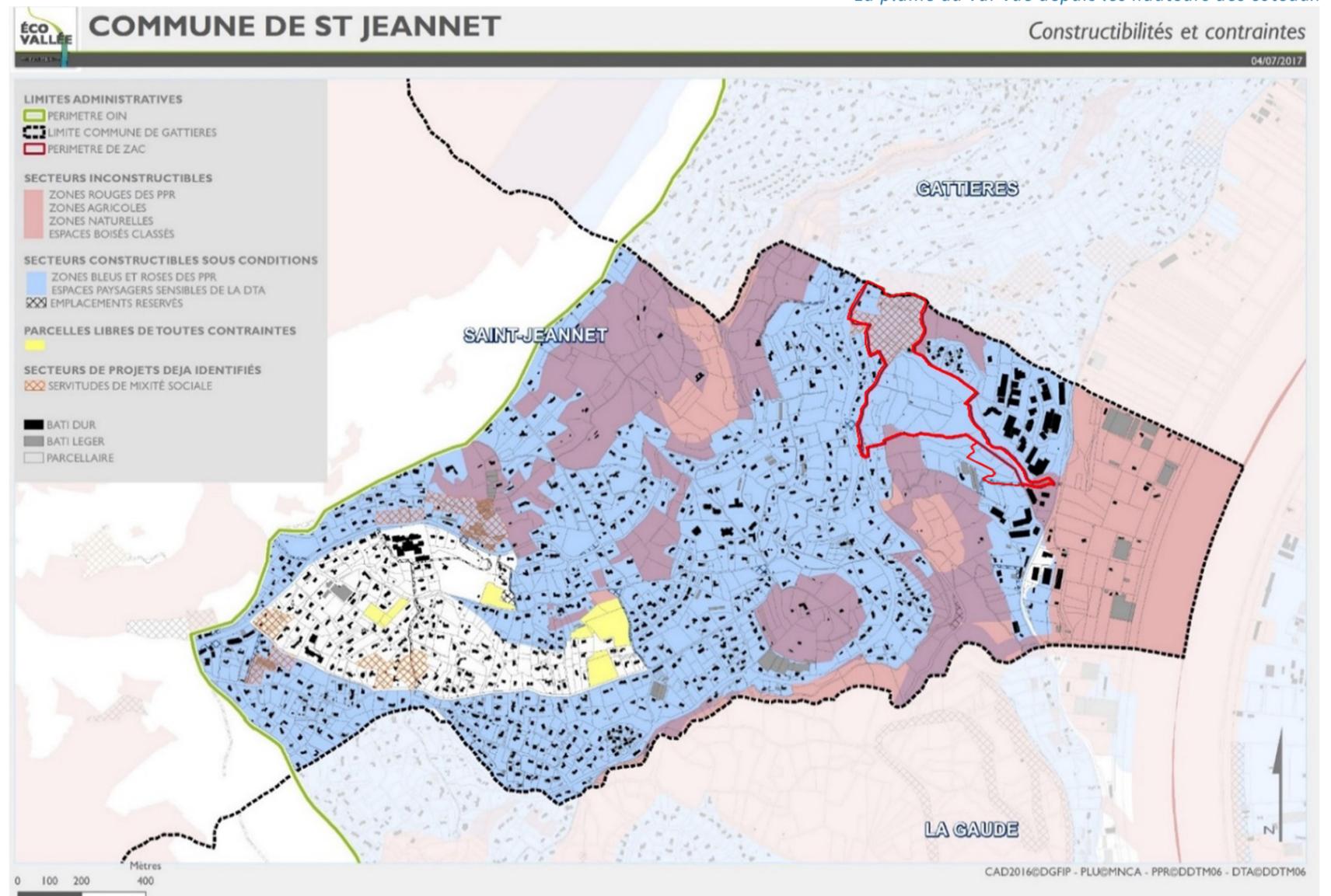
L'opération Coteaux du Var se situe donc sur un site stratégique



Venelle dans le village perché



La plaine du Var vue depuis les hauteurs des coteaux



Plan des contraintes de la commune, avec l'ancien périmètre de la ZAC Coteaux du Var créée en 2019



Inscription du site dans son paysage



pour le développement urbain futur de la commune de Saint-Jeannet.

Les abords du site sont marqués par des occupations de sol différentes :

- principalement par de l'habitat individuel de type pavillonnaire organisé le long des voies de circulation ;
- une maison de retraite ;
- zone d'activité de Saint Estève et de Fongéri ;
- des activités agricoles sur les piémonts des coteaux, le long de la route de la Baronne.

## 2. MILIEU PHYSIQUE

### I Vallons

Le vallon de Vars et son affluent bordant l'opération respectivement au Nord et au Sud, tiennent un rôle majeur dans la diffusion des eaux pluviales des reliefs supérieurs, drainant les coteaux et orientant l'écoulement des eaux jusqu'à leur exutoire : le Var. Ces vallons supportent une importante ripisylve boisée jouant un rôle paysager majeur, réservoir de biodiversité et sont préservés.

### I Paysage

Le site offre des vues sur la plaine du Var et entretient des relations de co-visibilité avec les coteaux de la rive opposée.

### I Topographie

L'aire d'étude s'inscrit sur les coteaux, entre La Gaude et le bourg de Gattières et entre les altitudes 50 NGF et 160 NGF, qui présente un faciès relativement pentu (environ 20%).

Les lignes de plus grandes pentes, d'orientation Nord-Est / Sud-Ouest suivent les vallons principaux, essentiellement le vallon des Vars et le vallon de Fongéri.

### I Géologie

Les formations géologiques rencontrées correspondent principalement à des terrains du quaternaire composés d'une terrasse alluvionnaire recouverte de dépôts de pentes liés à la présence de cônes torrentiels.

Les études géotechniques qui seront menées ultérieurement permettront de préciser la qualité et la stabilité des sols.

### I Eaux souterraines et superficielles

L'aire d'étude se situe en rive droite du Var dont elle est séparée physiquement par la RM 6202 bis.

Le régime du Var se caractérise par une influence nivale et méditerranéenne conduisant à des crues printanières et automnales. La crue centennale est estimée entre 2 600 et 4 300

m<sup>3</sup>/s en aval de l'Estéron. Le principal enjeu hydraulique sur le secteur d'étude est le maintien, par une gestion alternative des eaux pluviales, de la qualité physique et hydraulique des vallons du Vars directement concernés par l'aire d'étude.

### I Diagnostic écologique

Une part importante des enjeux notables identifiés sur la zone de l'étude faune-flore-habitat (Écosphère 2016-2017) se localise dans les vallons et le long d'un corridor écologique qui traverse le site du Nord au Sud. La réalisation d'études complémentaires en 2019-2020 a mis à jour de nouveaux habitats écologiques sur le site, notamment des enjeux forts en partie Nord du vallon de Vars. Le projet a muté afin de préserver et d'intégrer au mieux cette biodiversité.

Le périmètre de l'opération n'est pas concerné par des Espaces Boisés Classés (EBC), mais les boisements présents dans les vallons (enjeu moyen) ainsi que leurs lisières accueillent de la faune à enjeu et jouent pour elle un rôle fonctionnel important.

Conformément à la réglementation environnementale, les propositions de mesures d'évitement, de réduction et si nécessaire, de compensation, seront proposées dans le cadre des études réglementaires et soumises à l'avis de l'autorité environnementale.

### I Risques naturels

- Inondations

La basse vallée du Var fait l'objet d'un Plan de Prévention du risque d'inondation (PPRI Basse Vallée du Var), prescrit par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 1999 et approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 avril 2011, qui concerne les quinze communes riveraines du Var dont la commune de Saint-Jeannet.

Le PPRI classe l'aire d'étude en aléa nul vis-à-vis du risque inondation, excepté l'extrémité est, au niveau de l'accès, qui est situé en zone R3, impliquant une bande de recul derrière les berges et les digues. L'aire d'étude est plus particulièrement concernée par le risque de ruissellement pluvial au niveau des vallons.

- Feu de forêt

Le périmètre de l'opération au coeur et d'une zone fort d'incendie de forêt défendable après travaux (zone R0) et de risque modéré (zone B1 à l'Ouest), limitrophe d'une zone rouge, à risque fort (zone R). Les dispositions particulières relatives à ces différents plans de prévention des risques naturels trouvent donc à s'appliquer.

Conformément aux prescriptions du PPRIF, des aménagements sont prévus afin de permettre la modification du zonage (R0) et rendre la zone constructible. Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Jeannet prescrit par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2003 a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 mars 2013 et modifié le 15 octobre 2015.

- Mouvements de terrain

Le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRmt) de la commune de Saint-Jeannet, prescrit le 23 janvier 2001 et approuvé le 18 février 2003 précise que la zone est concernée par un risque de ravinement. Ainsi, y sont autorisés « tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions à l'exception de ceux mentionnés à l'article II5. ». Le parti d'aménagement retenu intègre une marge inconstructible au droit des vallons afin de se prémunir des phénomènes de ravinement. Les mesures constructives seront fournies dans les rapports géotechniques. Pour toutes les constructions en zone bleue, une étude géologique et géotechnique sera réalisée et le projet prendra en compte les résultats de cette étude.

- Sismicité

La Commune se trouve en zone 4 de sismicité moyenne.

## IV. CONTENU DE L'OPÉRATION

### 1. LE PROGRAMME

Le programme prévoit la réalisation d'environ 26 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) principalement de logements. Il permettra l'installation de nouveaux ménages et s'inscrit dans une dynamique de renouvellement et de mixité, et étudiera l'intégration d'une salle communale.

Le projet prévoit ainsi la réalisation d'une opération d'aménagement mixte au regard de :

- la forme urbaine via un habitat intermédiaire et habitat individuel groupé permettant d'allier à la fois une densité compatible avec une gestion économe de l'espace (densité brute recherchée de 40 à 50 logements/ha) et des formes urbaines garantissant une bonne intégration du bâti dans son environnement. La hauteur des constructions sera imposée de telle sorte à ce que les vues sur le paysage soient garanties pour tous et coller au plus près du terrain naturel pour une insertion paysagère optimale.

En effet, le projet cherche à limiter le mitage et en proposant une densité maximale mais maîtrisée. L'opération est ainsi peu consommatrice de foncier : à titre d'exemple, en 2014, 1 866 logements étaient présents sur la zone urbanisée de la commune de Saint-Jeannet (hors espaces de montagne), ce qui représente un peu plus de 4 logements/ha ; tandis que le projet propose une densité d'environ 60 logements/ha aménagé.

- le statut d'occupation des logements proposés :

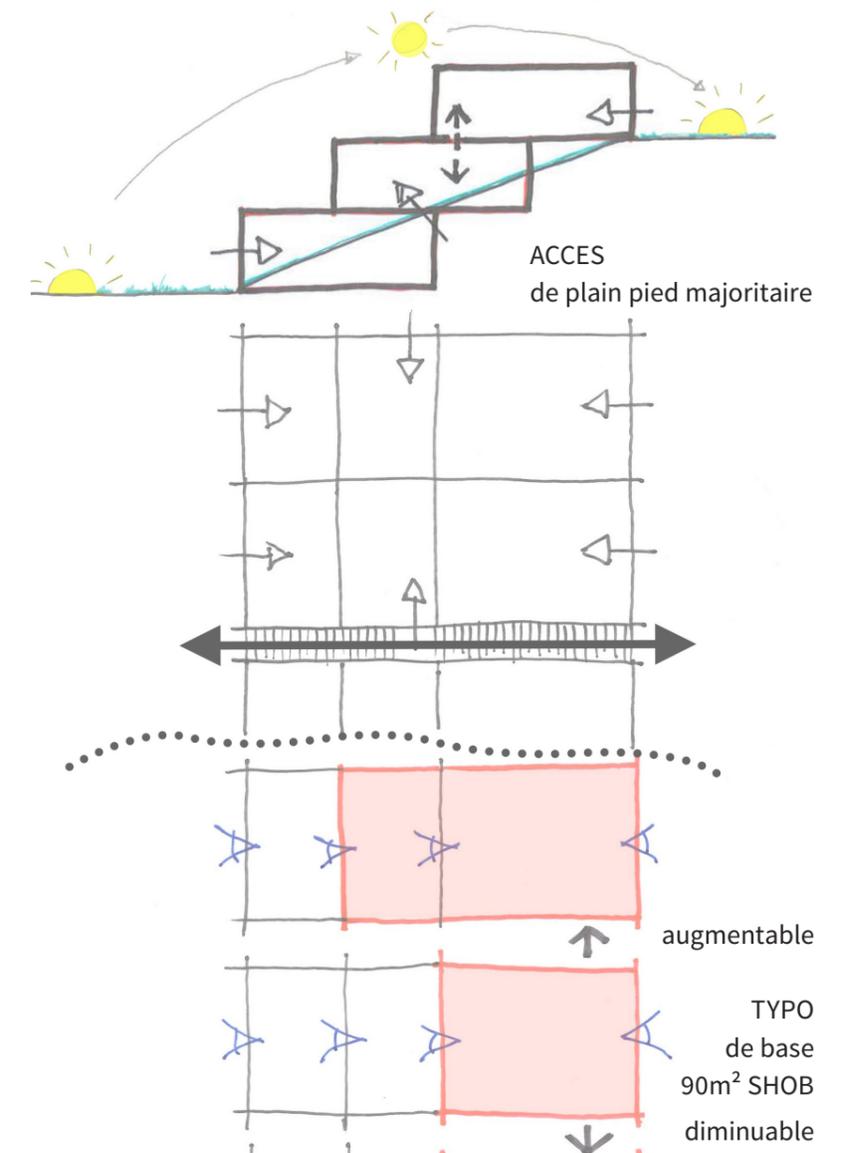
- offrir un tiers de logements sociaux (33%) ;
- logements locatifs libres ;
- accession libre.

Le cahier des charges de prescriptions imposé aux architectes sera très important pour garantir la qualité architecturale et urbaine des bâtis et pour apporter de la diversité et de la surprise (en utilisant les duplex, les fentes de lumière, etc...).

## 2. LES PRINCIPES FONDATEURS DU PROJET

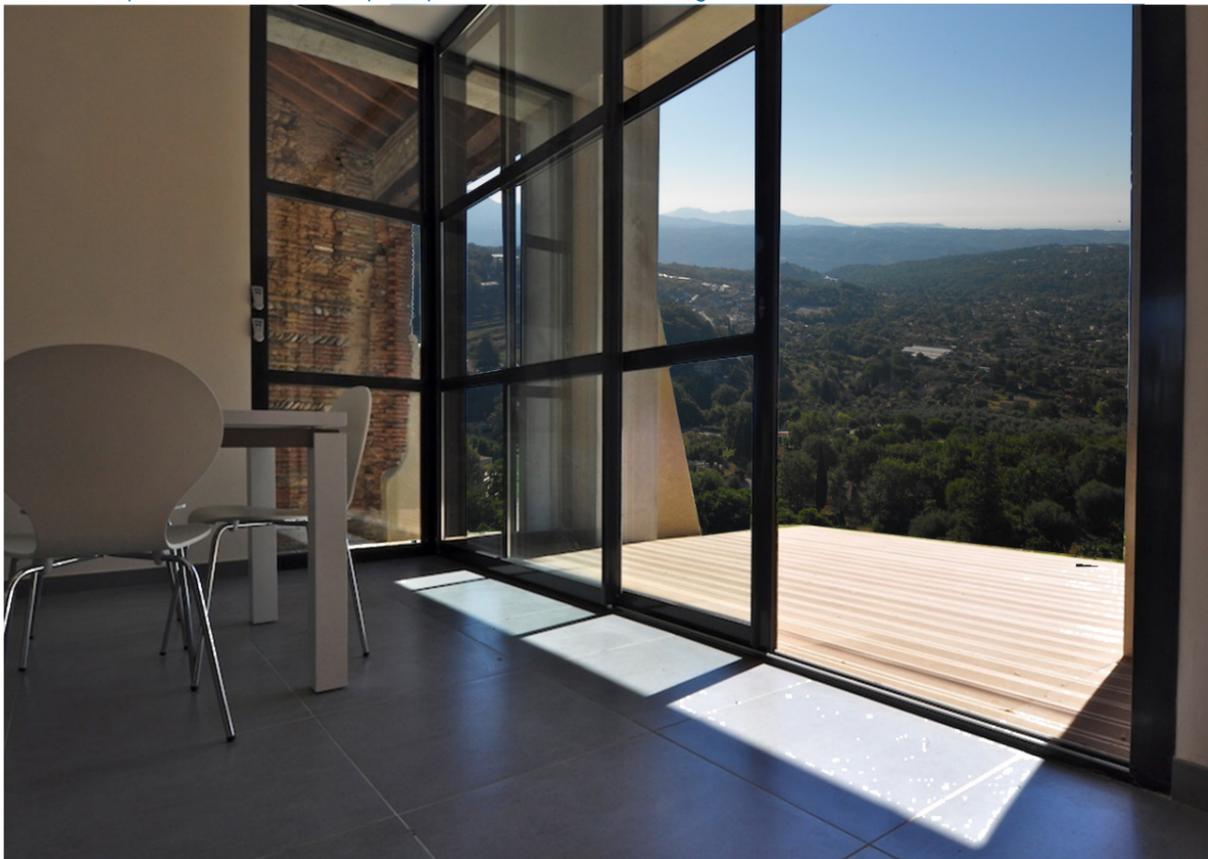
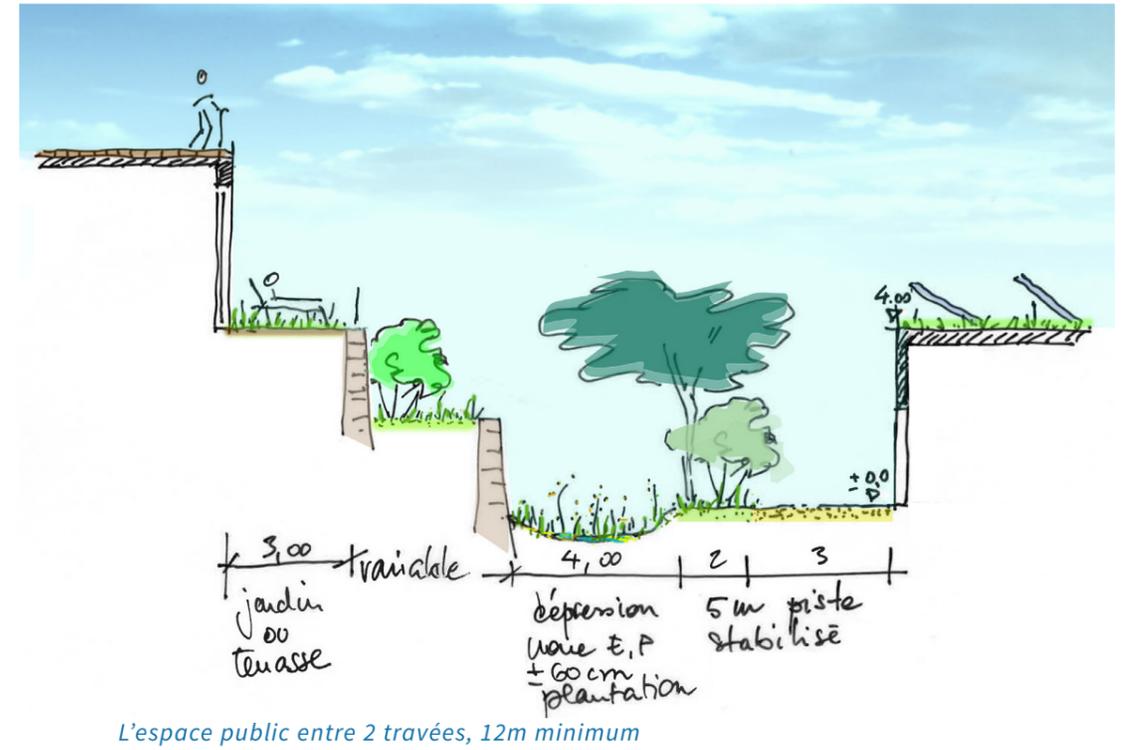
### 2.1 Construire la pente

Le premier principe constructif du projet consiste à utiliser la pente forte du terrain naturel pour offrir à l'ensemble des habitants une vue dégagée sur le grand paysage. La construction en escalier permet de coller au plus près au terrain naturel et de proposer une insertion douce dans la pente et une intégration du quartier dans le paysage.

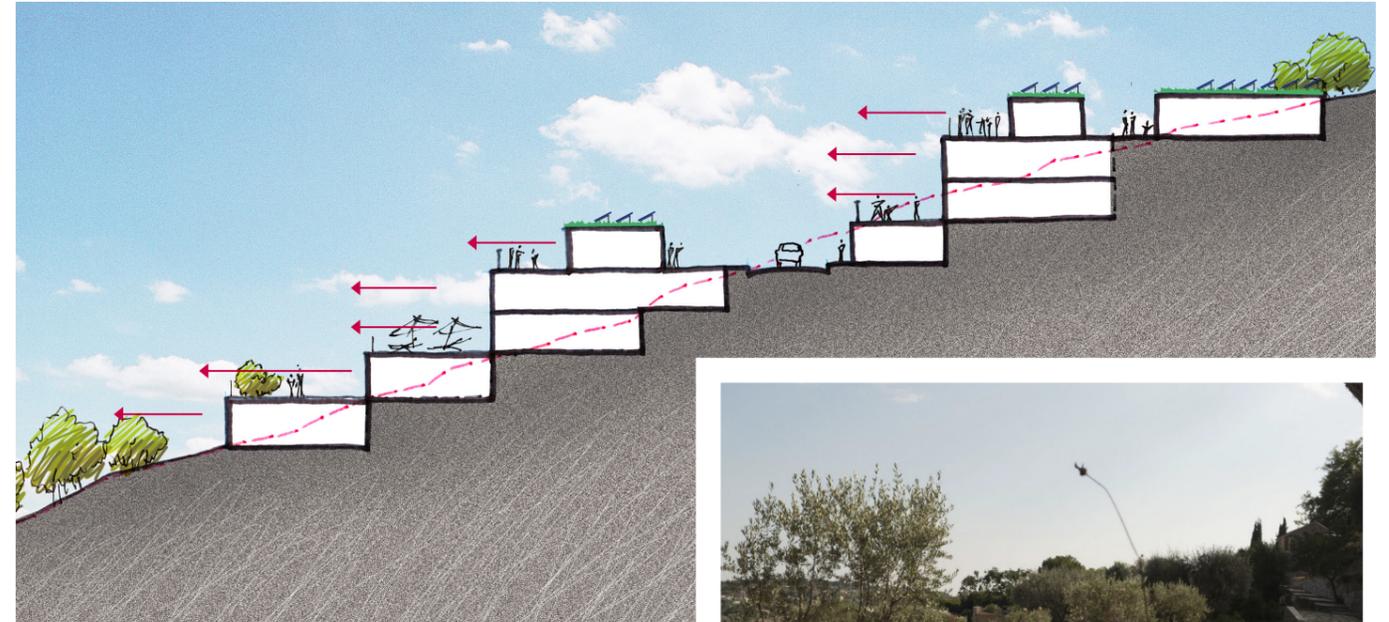




Implantation en restanques, plantations, noues et logements bas



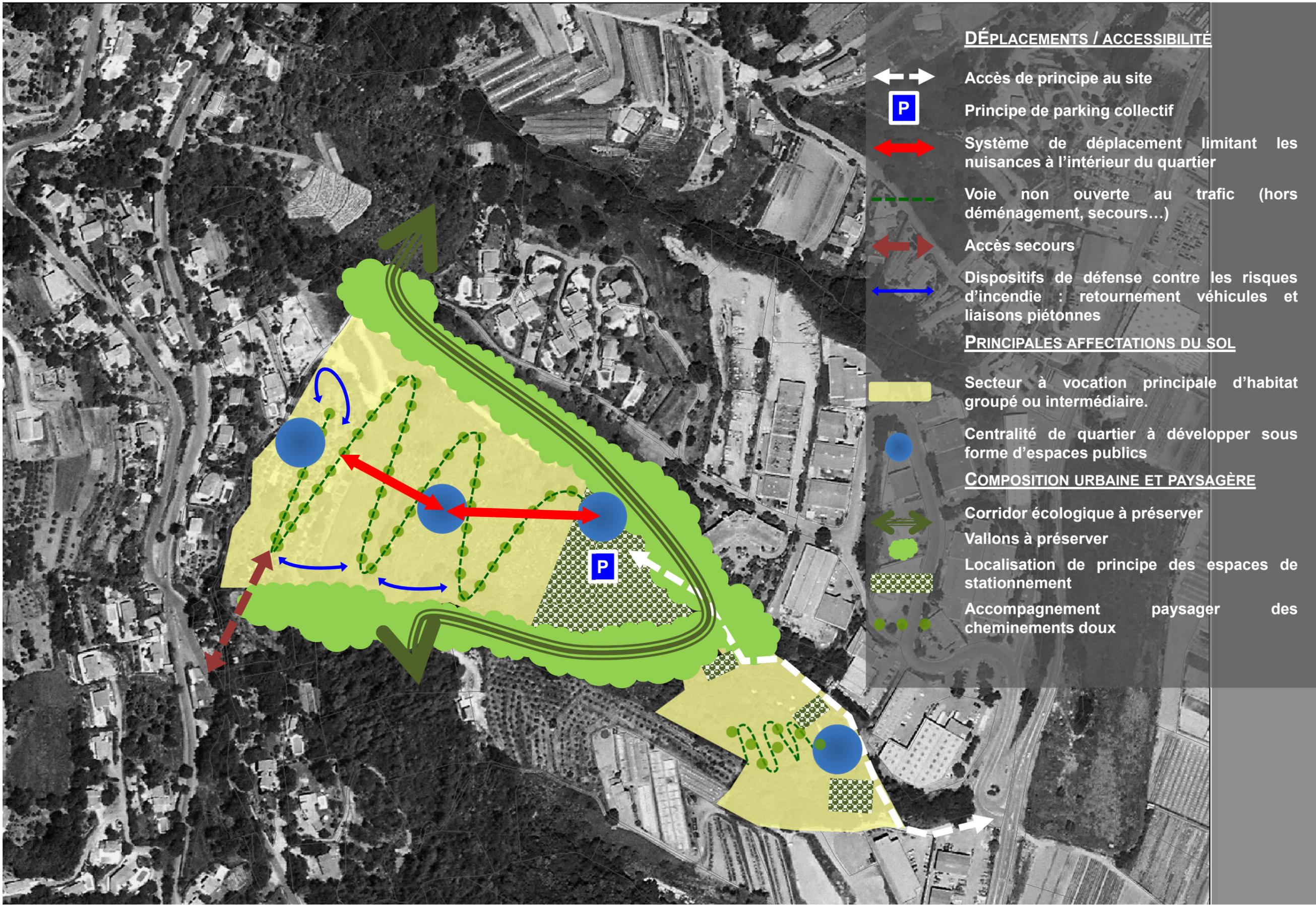
Une vue sur le paysage pour tous



Construire la pente



La pente : paysage de restanques



**DÉPLACEMENTS / ACCESSIBILITÉ**

- Accès de principe au site
- Principe de parking collectif
- Système de déplacement limitant les nuisances à l'intérieur du quartier
- Voie non ouverte au trafic (hors déménagement, secours...)
- Accès secours
- Dispositifs de défense contre les risques d'incendie : retournement véhicules et liaisons piétonnes

**PRINCIPALES AFFECTATIONS DU SOL**

- Secteur à vocation principale d'habitat groupé ou intermédiaire.
- Centralité de quartier à développer sous forme d'espaces publics

**COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE**

- Corridor écologique à préserver
- Vallons à préserver
- Localisation de principe des espaces de stationnement
- Accompagnement paysager des cheminements doux

Schéma de principe de la ZAC Coteaux du Var

Cette construction sur le mode des «restanques augmentées», par l'implantation des logements et des bandes végétalisées qui les séparent pour limiter l'impact de la densité, implique principalement une mono orientation vers l'Est. Des prises de lumière complémentaires sont néanmoins possibles par le toit et les façades latérales pour ceux qui donnent sur les venelles.

## 2.2 Prépondérance aux modes doux

L'option de desserte du site déterminant la manière de le construire, des pistes innovantes ont été recherchées pour desservir l'ensemble d'un projet de logements tourné vers l'avenir avec la contrainte de la desserte automobile ; et ce, d'autant plus dans ce terrain très pentu où la limitation des terrassements doit être recherchée. Le projet fait la promotion des modes de déplacements actifs et la création d'un système de déplacement alternatif adapté à la configuration du site plutôt qu'à la voiture.

### I Le principe de circulation interne et stationnement

Afin de promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture, le projet d'aménagement sera préservé de la circulation automobile (hormis déménagement, accès véhicules de secours,...) et son accès sécurisé (limitation de la vitesse, priorité aux plus vulnérable, création de trottoir en entrée de ZAC).

Le regroupement des véhicules motorisés se fera dans des parkings collectifs en entrée de zone, dont le dimensionnement sera adapté aux besoins du quartier.

### I Une démonstration en matière de mobilités

La desserte interne sera assurée par :

- un maillage de cheminements doux Est-Ouest entre les habitations dans l'esprit des sentes du village de Saint-Jeannet et des cheminements Nord-Sud pouvant supporter ponctuellement un faible trafic (utilisable lors des déménagements et par les véhicules de secours et d'entretien) ;
- des liaisons transversales entre les centralités ;
- un système de déplacement, innovant et durable de type ascenseur extérieur adapté à la pente et intégré à certains bâtiments.

## 2.3 Equilibre construction / nature

### I Conception écologique et durable

La conception écologique et durable de l'opération se fera par la création d'un environnement de qualité, en prenant en compte les paysages naturels et le fonctionnement écologique Nord-Sud via la préservation du corridor et des trames vertes et bleues ; et se fondera sur les éléments suivants :

- une prise en compte des paysages naturels et du fonctionnement

du corridor écologique Nord-Sud,

- une valorisation des énergies renouvelables notamment par l'implantation de toitures végétalisées et/ou panneaux solaires sur les constructions ;



Exemple de toiture verte et panneaux solaires

- une gestion alternative des eaux de ruissellement par le maintien d'espaces de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation et la mise en place de systèmes dits alternatifs tels que noues bénéficiant d'un traitement paysager ;
- la réduction de l'aléa de feux de forêt et l'amélioration de la défendabilité du secteur ;
- une labellisation Éco-quartier, dans laquelle le projet est engagé depuis 2018 ;
- le respect du Référentiel Écovallée Qualité.

Les secteurs à enjeux écologiques les plus importants en terme de déplacement d'espèces, ont été largement évités en positionnant la voirie sur la zone ouverte en cœur de projet, et les parkings sur des zones moins forestières, minimisant ainsi les travaux de défrichage au maximum.

Le fait que le quartier soit non circulé, permettra de limiter au maximum le dérangement des espèces, et d'assurer un confort optimal pour les habitants, notamment en limitant les nuisances sonores et la pollution locale.

### I Les habitations

Elles seront implantées selon le principe des «restanques» formées par des rangées de logements, privilégiant les bâtiments à densité raisonnée. Cette proposition d'une urbanisation sous forme groupée avec des densités et des formes urbaines adaptées, reste toutefois intégrée au site, les hauteurs étant maîtrisées pour suivre au plus près les courbes du relief et s'intégrer au paysage du coteau. En consommant moins de surface, on limite l'imperméabilisation, et on assure une place plus importante à la végétalisation. Des toitures terrasses végétalisées seront également prévues, dans une optique de gestion optimisée des eaux pluviales, d'impact

paysager positif et de végétalisation des espaces.

Le projet participe à une urbanisation ordonnée du secteur en évitant le mitage et les constructions éparées, consommatrices d'espaces.

### I Les espaces publics et ouverts

Les espaces publics aménagés respecteront également le référentiel Écovallée qualité. Le traitement paysager qualitatif et arboré des espaces publics, stationnements et cheminements doux, participera à la conception écologique et durable de l'opération. Le projet s'attachera à créer entre chaque travée un espace de transition paysager qui s'ouvre sur les coulées vertes. Le concept consiste à lier ces espaces naturels entre eux par un traitement alliant une bande de desserte minéralisée, une dépression pour collecter et infiltrer les eaux pluviales et des restanques permettant de rattraper le niveau.

Les essences plantées seront indigènes, complétant par exemple les oliviers ou proposant d'autres végétaux plus imposants par leur taille pour apporter davantage d'ombre et de fraîcheur, telle une lisière amplifiée qui immergera le coteau bâti dans la nature et favorisera le maintien de la faune.

Chaque secteur aménagé bénéficie en outre de dilatations, des placettes comme autant de petites centralités à l'échelle du quartier et favorisant le lien social, pouvant accueillir une aire de pique-nique ou des jeux, par exemple.

## 3. LES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

Ainsi, les objectifs du projet portés par l'EPA et la commune, partagés avec leurs partenaires et le public des concertations sont de :

- Renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire ;
- Créer un cadre de vie apaisé à l'image de celui de la commune ;
- Privilégier les mobilités douces : à pied, à vélo ;
- Concevoir des logements et des espaces partagés qualitatifs profitant du site ;
- Proposer une offre immobilière résidentielle variée (libre, social) d'environ 370 logements réalisés sur environ 10 ans ;
- Promouvoir l'aménagement durable en respectant les grands enjeux environnementaux, à travers notamment le «Référentiel Écovallée Qualité», un référentiel de qualité durable créé par l'EPA et appliqué sur toutes les opérations d'aménagement dans le périmètre de l'OIN et assurant la conservation des vallons ;
- Faire adhérer la ZAC à la démarche Éco-Quartier.

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

Le projet envisagé pour le site des Coteaux du Var permet de répondre aux enjeux du territoire, à l'échelle communale comme métropolitaine, et s'inscrit dans la continuité des documents d'urbanisme et réglementaires. Sa conception ambitieuse et innovante permet de s'inscrire parfaitement dans le site et son contexte, et d'y proposer un cadre de vie de qualité tout en limitant les impacts sur l'environnement.

### 1. AU REGARD DU SITE ET DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

#### 1.1 Un site cohérent et adapté

Le choix du site des Coteaux du Var pour l'aménagement des terrains à bâtir est issu de la création de ZAC en 2019. Même si les capacités foncières - du fait des divers plans de prévention des risques naturels et de la topographie marquée - sont limitées, une partie du zonage actuel du site permet réglementairement la réalisation d'une part du projet et d'éviter ainsi l'étalement urbain.

L'analyse des servitudes de mixité sociales, en dehors de celle localisée sur le secteur des Coteaux du Var, démontre qu'elles ne permettent pas de répondre totalement aux objectifs de l'article 55 de la loi de Solidarité Renouvellement Urbain (SRU).

En outre, le secteur des Coteaux du Var offre un large tènement foncier non urbanisé ayant la capacité d'accueillir une opération d'ensemble suffisante pour satisfaire la carence en logements sociaux, et ainsi répondre aux objectifs fixés par l'État et la Métropole Nice Côte d'Azur à travers le PLH. La localisation du projet, au contact de deux zones économiques en devenir favorisera la limitation des déplacements domicile-travail.

#### 1.2 Le périmètre

Le périmètre de l'opération, pièce constitutive du présent dossier de création de ZAC, se situe à l'Est de la commune de Saint-Jeannet. Il est accessible par la route de La Baronne (RM1) à l'Est. Le site est bordé au Nord par le parc d'activité Saint-Estève.

Ce périmètre, qui a été présenté lors de la concertation publique, est le fruit de réflexion menées sur de nombreux volets tout au

long de la conception du projet. Les ambitions poursuivies par le projet se traduisent notamment par la préservation des couloirs de biodiversité, à la défense incendie et au maintien de la nature dans le site.

Comme expliqué précédemment, le choix s'est porté sur ce site déjà ciblé aux documents d'urbanisme pour accueillir un projet urbain d'ensemble. Ainsi le périmètre d'étude du secteur des Coteaux du Var s'est concentré principalement sur les zones Upi constructible et 2Au dont l'ouverture à l'urbanisation est ici conditionnée à la réalisation d'aménagements de défense incendie. Ces zones correspondent à des secteurs naturels, non bâtis, destinés à recevoir un projet d'ensemble. Le périmètre de la ZAC est initialement basé sur l'OAP.

Toutefois, le secteur Upi a été sorti du périmètre suite à la découverte de nouveaux enjeux environnementaux incompatibles avec les ambitions portées par l'opération. En conséquence, le périmètre a été étendu au niveau du zonage Na (naturel à urbaniser) déjà prévu à aménager pour la réalisation de la voie d'accès au quartier depuis la route de la Baronne, permettant ainsi de contribuer à l'objectif de production de logements.

Le périmètre traduit aussi une réalité du terrain d'une part la topographie renforcée par la mise à distance des vallons du fait de leur forte valeur écologique ; d'autre part les risques naturels présents sur le site puisque le périmètre exclue les zones à risques du PPRi (seule une partie du raccordement au giratoire est concernée), et du PPRif (la vulnérabilité aux risques incendies sera réduite grâce à des aménagements, y compris pour une meilleure défense de la zone Rouge sur le secteur au Sud du périmètre).

Le projet s'est aussi attaché à assurer la connexion au tissu existant, sans empiéter sur les secteurs présentant déjà une fonction qu'elle soit d'habitation en limite Ouest, ou encore d'activités sur le secteur Sud/Sud-Est, agricoles (évitement des cultures d'oliviers) ou économiques. Aussi, des parcelles ont été incluses pour connecter le quartier à la route de la Baronne, déjà prévu par un emplacement réservé, ainsi que son double accès rendu nécessaire pour la défense incendie à la RM2209.

Lorsque cela était possible et cohérent, les parcelles ont été partiellement incluses selon la superficie estimée nécessaire.

En conclusion, le périmètre de la ZAC modifiée Coteaux du Var permet de répondre à l'ensemble des objectifs du projet en intégrant un programme d'environ 370 logements dans un souci de sobriété foncière qui traduit le souhait de structurer un quartier inséré dans son paysage tout en luttant contre l'étalement urbain.

## 2. AU REGARD DE L'INSERTION DANS LE PAYSAGE

Le projet entend s'insérer dans le paysage au travers trois principes:

#### I Ne pas être vu :

Les vallons, avec leur ripisylve boisée, représentent le principal intérêt paysager, et construire la pente est le thème majeur du projet.

La configuration du site avec sa topographie marquée et un principe de construction qui fait corps avec la pente, présente l'avantage de minimiser l'impact visuel du projet sur le paysage. Les vallons, outre leur qualité environnementale, constituent avec leur boisement, des barrières visuelles naturelles.

Afin de préserver l'identité du site, la volonté de discrétion s'est traduite par une construction de maisons superposées en escalier, de hauteur maîtrisée, qui font que le projet épouse au mieux la pente et a une empreinte minimale sur le paysage. Il est quasiment invisible du coteau d'en face. Ce procédé constructif a démontré sa pertinence en termes de création de symbiose entre nature et architecture.

Le projet s'insère dans un paysage de vallons dont il respecte l'environnement naturel et reproduit les codes en se ramifiant entre chaque unité de logement par un système de promenades, fossés, plantations indigènes et murets en pierre sèche.

#### I Donner à voir :

L'une des qualités paysagères importantes du site est son ouverture sur des vues lointaines singulières. Le projet adossé aux montagnes,



*Des venelles cadrant le paysage*

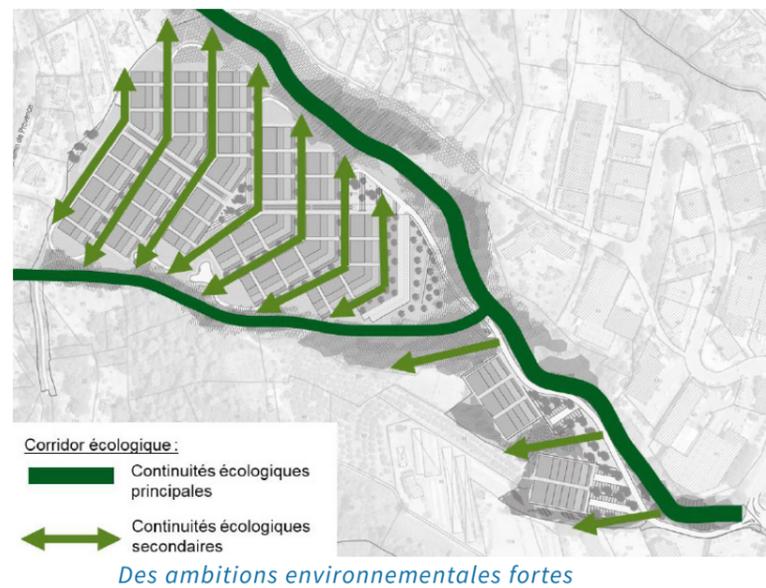
offre depuis ses terrasses, des vues sur l'horizon marin perceptible au Sud grâce à l'ouverture de la vallée du Var. Vers l'Est, le panorama s'ouvre sur la vallée et le coteau opposé, mêlant espaces boisés, agriculture en terrasse et habitations. Le site des Coteaux du Var articule ainsi un paysage à l'échelle domestique (oliveraie, champs, ...) à une échelle de grand territoire (la montagne, la vallée du Var et la mer).

La forte déclivité du site, qui a donné le principe de construction en restanques augmentées, évite les terrassements importants et garantie à chaque logement une vue sur le lointain depuis une grande terrasse. De plus, des passages avec escaliers seront créés régulièrement pour garder une grande liberté de cheminement et de diversité de situations à l'intérieur du nouveau quartier.

**I La fonctionnalité écologique :**

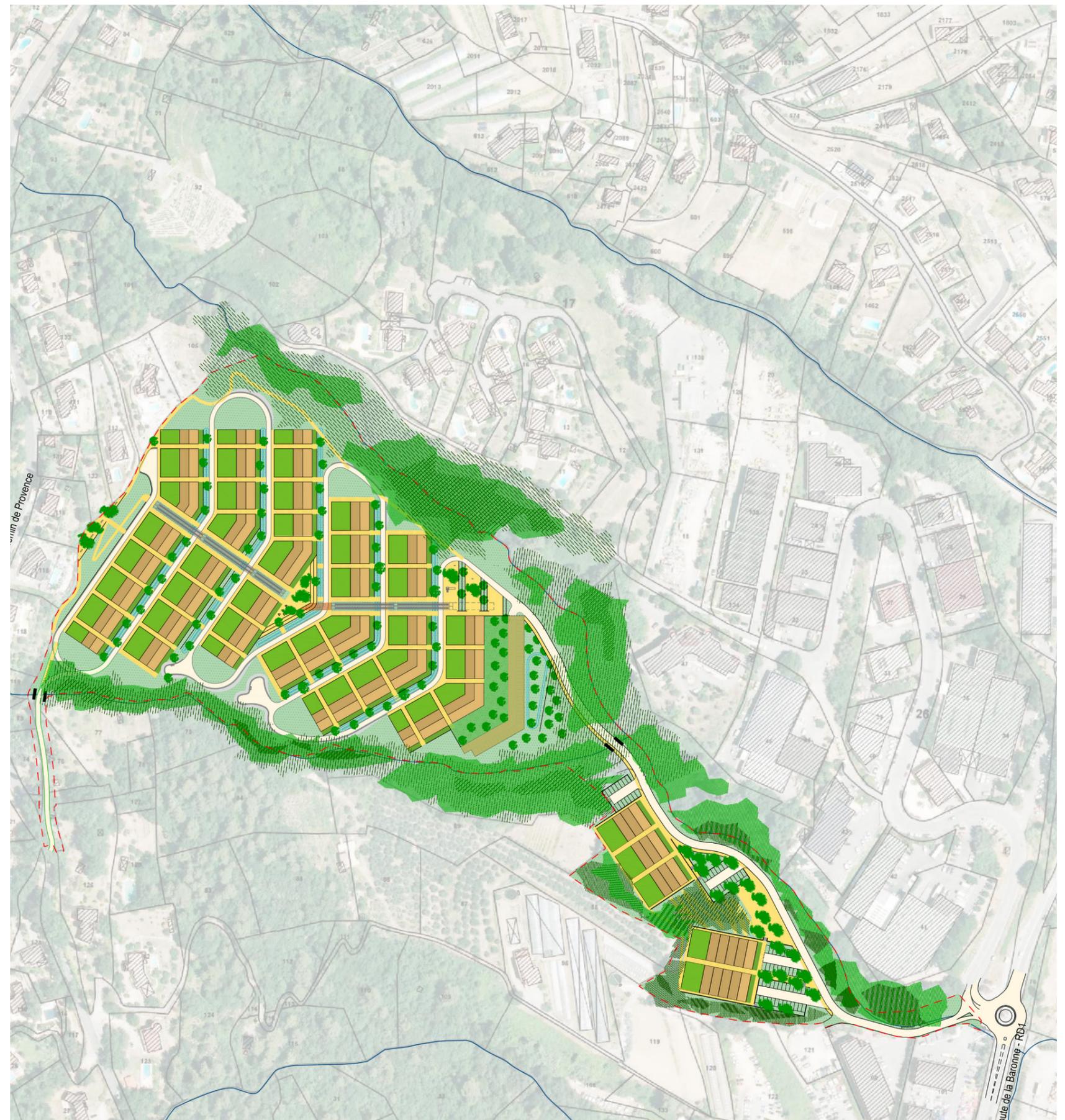
Le projet est traversé par un corridor écologique du Nord au Sud qui joue un rôle fonctionnel important pour le transit des espèces forestières. Le projet, à haute valeur environnementale, doit garantir la continuité de ce corridor écologique.

Au-delà du corridor écologique lui-même, tous les aménagements transverses de récolte des eaux pluviales au moyen de noues, sont autant de petits corridors bonifiant encore le fonctionnement écologique.

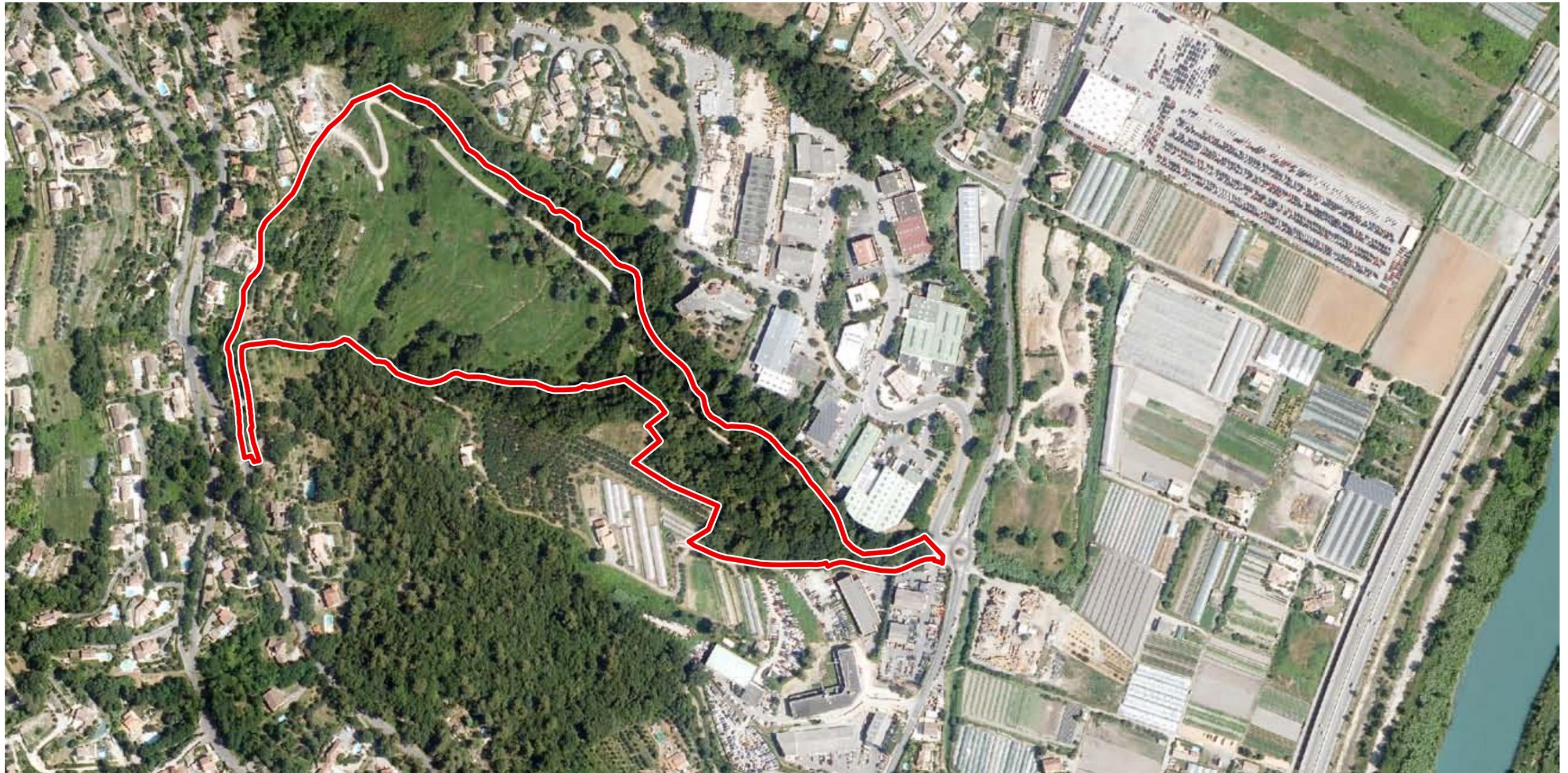


## VI. REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE L'AMÉNAGEMENT

Les constructions et les aménagements réalisés à l'intérieur de la ZAC ne seront pas soumises à la part intercommunale de la taxe d'aménagement, compte tenu de la prise en charge des équipements publics de la ZAC par l'aménageur ou le constructeur jusqu'à la suppression de la ZAC (conformément au code de l'urbanisme, article L.331-7 alinéa 5).

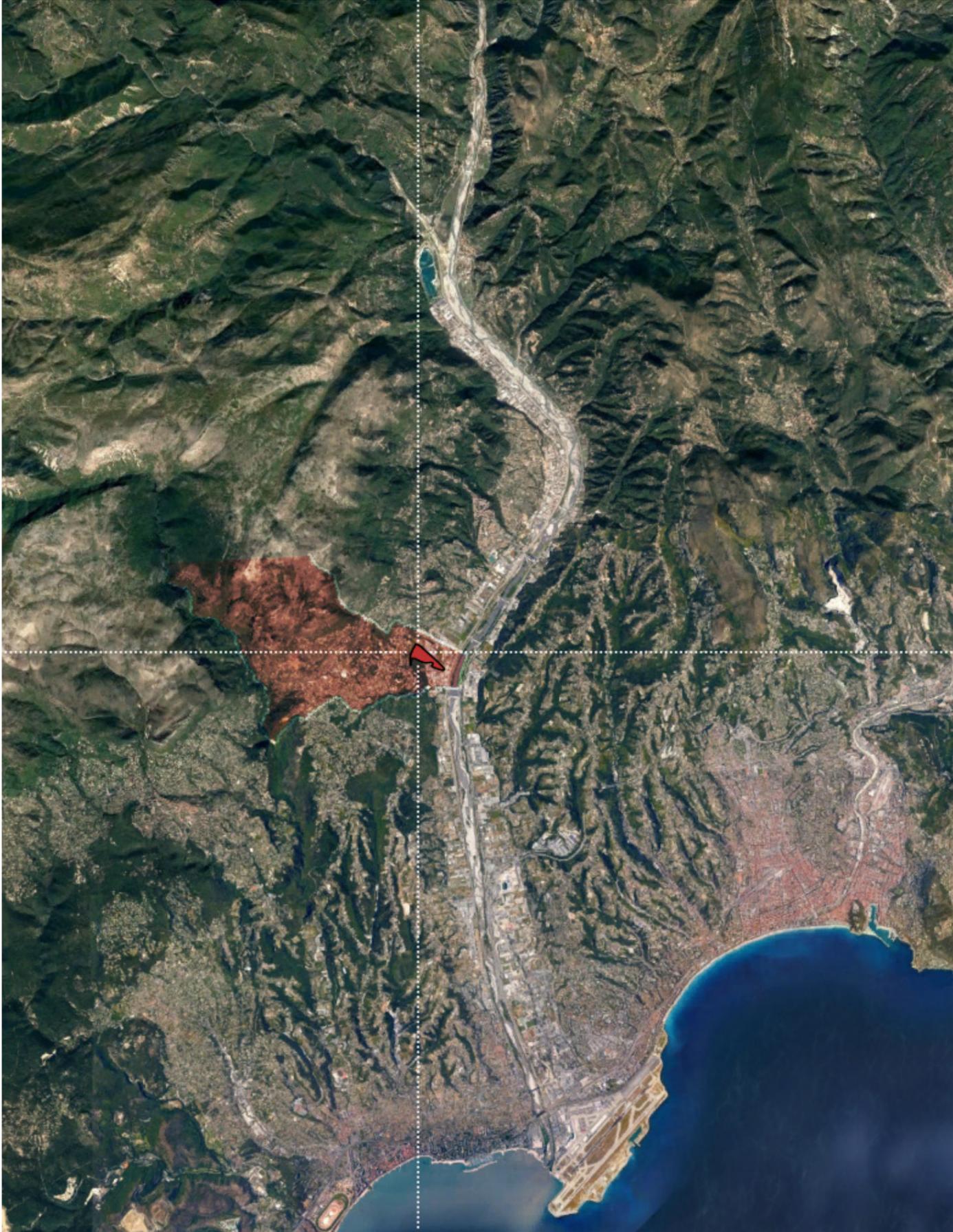


*Plan masse de l'opération au stade des études actuelles*



# PROJET/DOSSIER DE MODIFICATION DE CRÉATION DE ZAC

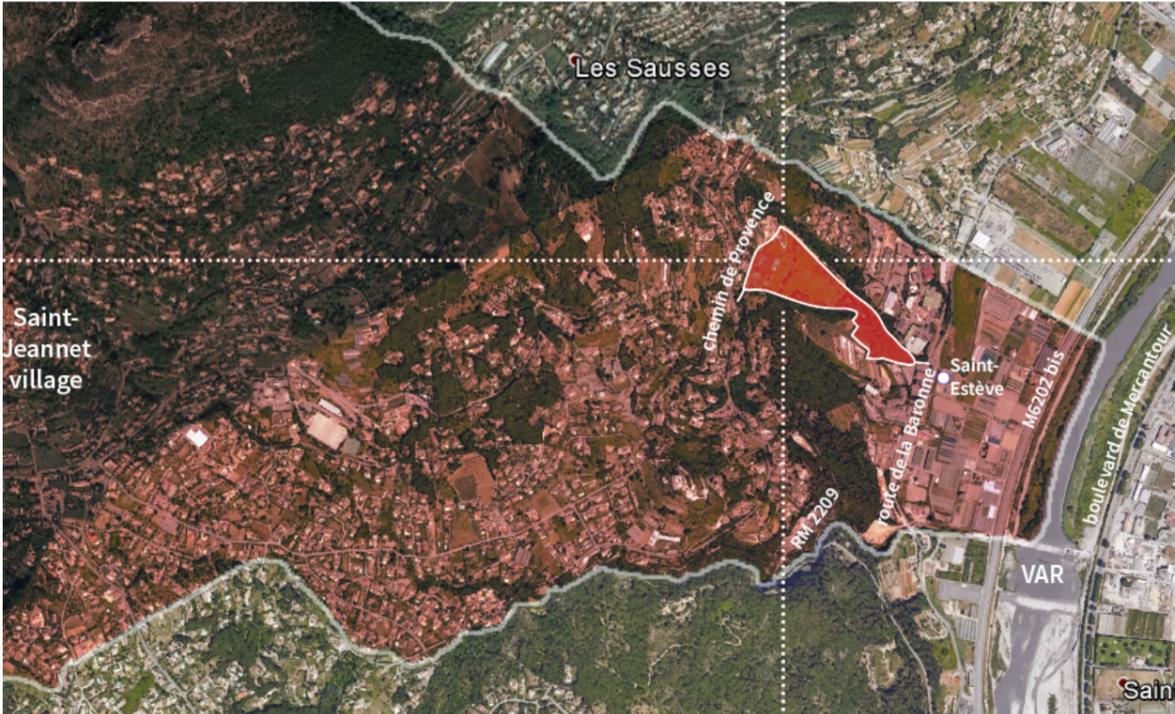
PLAN DE SITUATION & PÉRIMÈTRE DE ZAC



ZAC « Coteaux du Var » dans la plaine du Var, sur la commune de Saint-Jeannet, à 20 km au nord de Nice

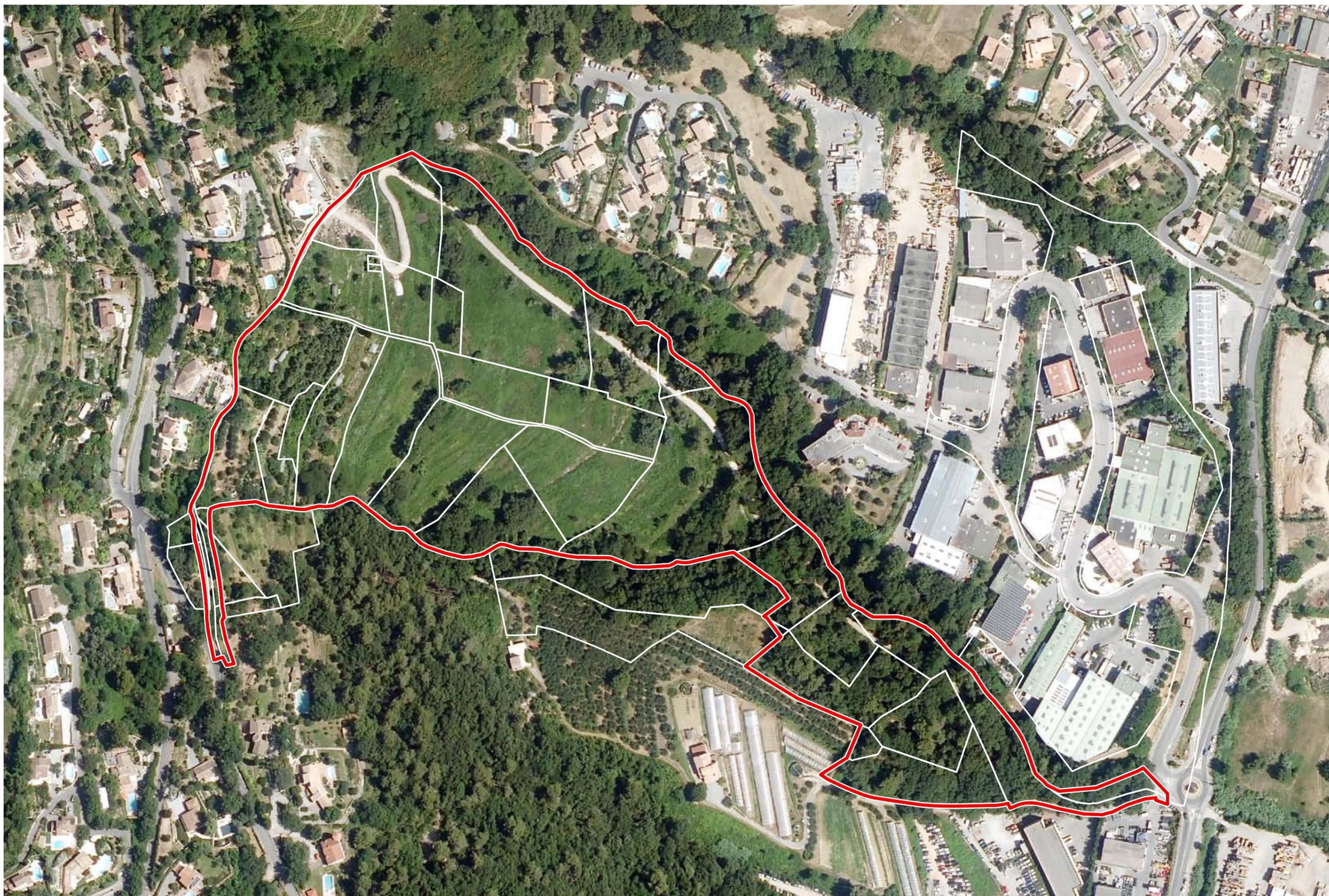


Territoire de l'Opération d'Intérêt National : Écovallée dans la plaine du Var



Le projet à l'échelle communale

# Plan du périmètre de ZAC



# La ZAC

