

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

Le Président

Monsieur Bernard GONZALEZ

Préfet des Alpes-Maritimes

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer

Service d'Appui aux Territoires

CADAM

147, boulevard du Mercantour

06286 NICE CEDEX 3

Nice, le 13 JUL. 2022

Monsieur le Préfet,

Le 25 mai 2022, la Métropole Nice Côte d'Azur a été saisie pour avis, conformément aux dispositions des articles L. 122-1, R. 122-6 et R. 122-7 du Code de l'environnement sur le projet de dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Coteaux du Var à Saint-Jeannet comprenant l'étude d'impact.

En effet, l'Établissement Public d'Aménagement Ecovallée – Plaine du Var (EPA) souhaite réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC. Ce secteur est identifié comme stratégique et à vocation de développement urbain par le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) approuvé le 25 octobre 2019 et modifié par procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 21 octobre 2021.

Faisant suite à la création de la Zone d'Aménagement Différé « Les Coteaux du Var », créée par arrêté préfectoral du 19 mai 2016, la ZAC Coteaux du Var a été créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019. À la suite des études complémentaires environnementales menées par l'EPA au deuxième trimestre 2020, des espèces protégées ont été identifiées sur le secteur nord de la ZAC, entraînant l'aménageur à revoir le projet global et à ne plus urbaniser cette partie, dans le cadre de la stratégie ERC (Eviter Réduire Compenser). Par conséquent, le secteur nord classé en zone U au PLUm ne sera plus urbanisé mais la constructibilité générale sera respectée en intensifiant la partie sud du projet. Cette modification implique la reprise de la procédure de la ZAC dès la phase de concertation préalable, en application de l'article R.311-12-2 du code de l'urbanisme.

Le projet Coteaux du Var représente une surface d'environ 7 hectares. Le programme prévisionnel prévoit à ce stade 26 600 m² de surface de plancher, principalement des logements (contre 32 000 m² pour le projet initial) dont un tiers de logements sociaux. Il développera également des équipements publics, des commerces et des services de proximité.

R-1220165

DGA Mobilité, Aménagement, et Développement Durables

Direction Aménagement - Service Aménagement

Métropole Nice Côte d'Azur – 06364 Nice cedex 4.

Téléphone: 0489982564 - Email : severine.koeppel@nicedazur.org

L'établissement de l'étude d'impact a fait l'objet d'échanges techniques entre l'EPA en sa qualité de maître d'ouvrage et la Métropole, notamment avec les services en charge de la biodiversité, des infrastructures et de l'aménagement. La Régie Eau d'Azur a également été consultée pour la partie assainissement et eau potable.

Le dossier que vous m'avez transmis pour avis intègre les points de vigilance émis par les services métropolitains, formulés lors des comités de pilotage, des séquences préparatoires aux réunions de concertation publique ainsi que du projet initial en 2020. Ces points portent notamment sur l'intégration architecturale du projet sur le site des coteaux, le raccordement des réseaux et voiries aux équipements existants, en particulier celui du giratoire de Saint-Estève au croisement de la Route Métropolitaine 1. Ces éléments seront également précisés au cours de l'élaboration du « Dossier de Réalisation ».

Aussi, par la présente, je vous informe que le dossier présentant le projet de création de ZAC et son étude d'impact n'appellent pas d'observation de la Métropole à ce stade de la procédure.

Les services métropolitains ainsi qu'Eau d'Azur, compétente en matière d'alimentation en eau potable et en assainissement, assureront le suivi de la procédure et la prise en compte des enjeux environnementaux globaux pour une meilleure mise en œuvre des mesures citées dans l'étude d'impact.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information que vous pourriez souhaiter, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.



Christian ESTROSI
Maire de Nice
Président délégué de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur