



PREFET DES ALPES-MARITIMES

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2023-375
PORTANT CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) MODIFIÉE
« COTEAUX DU VAR » SUR LA COMMUNE DE SAINT-JEANNET (06640)

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.311-5-1 et R.311-12 ;

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 l'article 1635 quater D du Code général des impôts ;

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 ;

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°2015-020 en date du 17 décembre 2015 prenant l'initiative de l'opération « Coteaux du Var » à Saint-Jeannet et décidant d'engager les procédures nécessaires à la création d'une zone d'aménagement concertée (ci-après ZAC) ;

Vu la délibération n°2018-021 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 20 décembre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC « Coteaux du Var » à Saint-Jeannet à l'issue d'un processus de concertation préalable et de participation du public par voie électronique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 mai 2019 portant création de la ZAC « Coteaux du Var » sur la commune de Saint-Jeannet après une procédure complète menée par l'EPA ;

Vu la délibération n°2021-009 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 3 juin 2021 :

- Initiant une modification de la ZAC « Coteaux du Var » dans le cadre des dispositions de l'article R. 311-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme ;

- Approuvant les objectifs de l'opération modifiée ;
- Approuvant les objectifs et les modalités de la concertation préalable pour l'opération modifiée « Coteaux du Var » à Saint-Jeannet.

Vu la concertation relative au projet de ZAC modifiée « Coteaux du Var », organisée du 1^{er} octobre 2021 au 3 octobre 2022, dont le bilan a été tiré et approuvé par délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2022-017 en date du 6 octobre 2022 ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable en date du 25 août 2022 (n°Ae : 2022-44) ;

Vu la procédure de participation du public par voie électronique organisée, pour le dossier de création de la ZAC modifiée, du 8 octobre 2022 au 8 novembre 2022 inclus ;

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

Vu le dossier de création de la ZAC modifiée « Coteaux du Var », élaboré par l'EPA et approuvé par la délibération n°2022-024 de son conseil d'administration en date du 1^{er} décembre 2022, 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 modifiée « Coteaux du Var » transmise au préfet des Alpes-Maritimes par courrier du directeur général de l'EPA en date du 4 janvier 2023 ;

Vu la délibération n°22.3 du conseil métropolitain de la MNCA du 9 mars 2023, donnant un avis favorable à la création de la ZAC modifiée « Coteaux du Var » ;

Vu la délibération du conseil municipal de la Commune de Saint-Jeannet du 22 mars 2023 donnant un avis favorable à la création de la ZAC modifiée « Coteaux du Var » ;

Considérant que l'aménagement du secteur des Coteaux du Var représente l'une des opérations d'aménagement prioritaires sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA, tel que mentionné dans le Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) adopté le 9 juillet 2015 par la délibération n°2015-007 du conseil d'administration de l'EPA ;

Considérant que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Coteaux du Var » a été créée par arrêté préfectoral en date du 23 mai 2019, couvrant une superficie de 12 hectares, et envisageant la construction d'environ 32 000 m² de surface de plancher dédiée aux logements, dont 33% de logements locatifs sociaux ;

Considérant que, suite à la réalisation d'inventaires complémentaires et à la mise en évidence de nouvelles contraintes écologiques, des modifications substantielles ont été apportées au projet et à son périmètre, entraînant ainsi la nécessité d'une reprise *ab initio* de la procédure dès la phase de concertation préalable ;

Considérant que le projet de ZAC modifiée « Coteaux du Var » couvre une superficie d'environ 7,5 hectares et prévoit la construction d'environ 26 600 m² de surface de plancher dédiée aux logements, dont 33% de logements sociaux ;

Considérant que le projet de ZAC modifiée « Coteaux du Var » vise à développer une offre résidentielle diversifiée en proposant des formes et des implantations adaptées au relief des coteaux, tout en créant un environnement de qualité qui préserve la trame paysagère et les corridors écologiques existants, et en promouvant un cadre de vie apaisé ;

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 qualité de vie et de respect de l'environnement ;

Considérant que ce projet, engagé dans le processus d'obtention du label « Écoquartier », adopte une démarche durable, notamment en privilégiant une intégration paysagère soignée, une qualité de vie élevée et un respect de l'environnement ;

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

ARRÊTE

Article 1 : Le présent arrêté modifie les articles de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2019 portant création de la ZAC « Coteaux du Var » sur la commune de Saint-Jeannet, afin de tenir compte de l'évolution du projet.

Article 2 : La zone d'aménagement concerté, dénommée « Coteaux du Var », créée par l'arrêté préfectoral du 23 mai 2019 susvisé, est modifiée sur les terrains situés dans le secteur des Coteaux du Var, sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet, conformément au dossier de création de ZAC modifiée transmis par l'EPA au préfet des Alpes-Maritimes le 4 janvier 2023.

Le périmètre de cette dite ZAC modifiée est délimité par un trait rouge sur le plan au 1/2000° annexé au présent arrêté (**annexe n°1**).

Article 3 : L'aménagement et l'équipement de la ZAC sont conduits par l'établissement public d'aménagement Écovallée-Plaine du Var.

Article 4 : Le programme global prévisionnel des constructions à édifier sur le périmètre de cette ZAC modifiée prévoit la réalisation d'environ 26 600 m² de surface de plancher de logements, dont 33% de logements sociaux, ainsi que la création d'une salle communale.

Article 5 : Les constructions et les aménagements réalisés dans cette ZAC ne seront pas soumis à la part communale ou 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.

Article 6 : 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**). Un autre document annexé au présent arrêté précise 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**).

Article 7 : Le présent arrêté sera déposé et affiché en mairie de Saint-Jeannet, 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 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.

Le présent arrêté ainsi que le dossier de création de ZAC modifiée seront consultables en préfecture et au siège de l'EPA.

Article 8 : Des copies de ce présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le président de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Madame le maire de Saint-Jeannet ;
- 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 9 : 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 **24 MAI 2023**

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522



Philippe LOOS

Annexes :

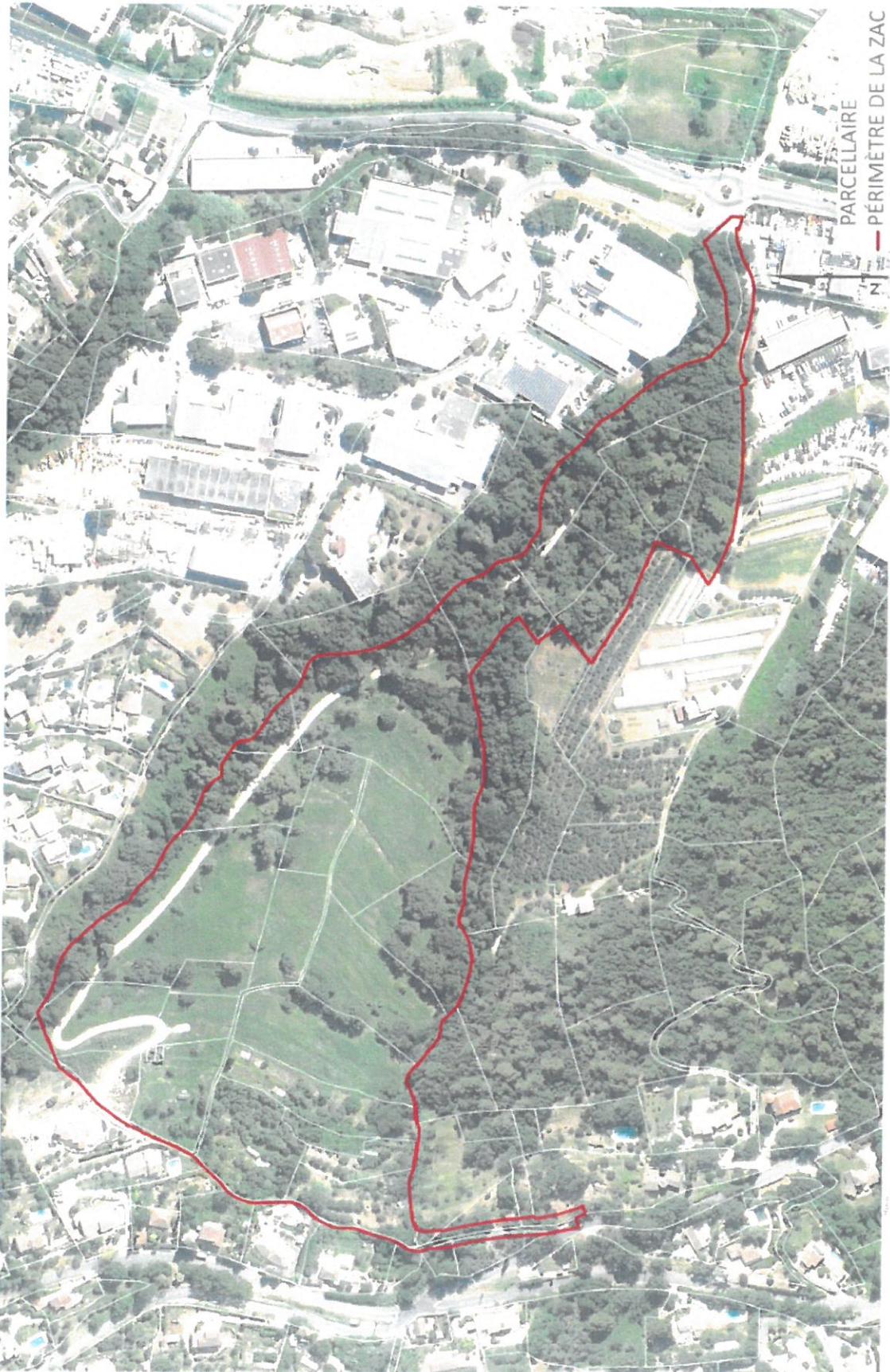
- Annexe n°1 : Périmètre de la ZAC modifiée délimité par un trait rouge sur le plan 1/2000° ;
- Annexe n°2 : Exposé des motifs de la présente décision ;
- Annexe n°3 : Mesures mises à la charge de l'aménageur en application de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement.

ANNEXE N°1

PERIMETRE DE LA ZAC MODIFIEE DELIMITE PAR UN TRAIT ROUGE SUR LE PLAN 1/2000°

COMMUNE DE SAINT JEANNET

Périmètre ZAC - Arrêté Préfectoral (échelle 1/2 000ème)



CAD1026DGFIP.ORTH010206IGN

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
G 4522

Philippe LOOS





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES ALPES-MARITIMES

ANNEXE N°2

EXPOSE DES MOTIFS DE LA DECISION PORTANT CREATION DE LA ZAC MODIFIEE « COTEAUX DU VAR » SUR LA COMMUNE DE SAINT-JEANNET

Conformément aux dispositions des articles L. 123-19 et aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement, ce document accompagne la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique qui a eu lieu du 8 octobre 2022 au 8 novembre 2022 au sujet du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) modifiée « Coteaux du Var » sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet.

Le présent document explique les motifs de ma décision de créer la ZAC modifiée « Coteaux du Var » à Saint-Jeannet. Il sera rendu public pendant une durée minimale de trois mois.

I. Contexte

Qualifiée de secteur stratégique par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, 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'Etat a inscrit le projet d'aménagement et de développement de cette « Éco-Vallée » parmi les Opérations d'Intérêt National (ci-après OIN) mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme, considérant ainsi qu'elle constitue un secteur dont les enjeux nécessitent une mobilisation de la collectivité nationale.

L'Écovallée se développe sur environ 10 000 hectares et son ambition est de proposer un modèle plus vertueux de développement et d'urbanisme aux portes de Nice, d'une part en créant un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, et d'autre part en impulsant une dynamique économique et sociale favorisant l'innovation et la diversification des activités.

Pour mettre en œuvre cette OIN, l'établissement public d'aménagement de la plaine du Var, devenu établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après l'EPA) a été créé par le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008, modifié ensuite notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015.

L'EPA est un établissement public à caractère industriel et commercial, dont la mission principale est de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique des espaces compris dans le périmètre de l'OIN, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale et de la protection de l'environnement.

Le projet de territoire, adopté le 19 décembre 2011 par la délibération n°2011-015 du conseil d'administration de l'EPA, et le protocole de partenariat signé le 12 mars 2012, pour la période 2011-2026, et le Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) adopté par la délibération n°2015-007 du 9 juillet 2015, constituent les documents cadres de l'OIN.

Dans la continuité du protocole de partenariat, l'EPA s'est engagé à piloter des partenariats, à mener des études sur l'aménagement du territoire et à porter la maîtrise d'ouvrage de projets d'aménagement en accord avec la Métropole Nice Côte d'Azur et les communes concernées. C'est ainsi que l'EPA est également à l'initiative des opérations d'aménagement des « Bréguières » à Gattières et des « Coteaux du Var » à Saint-Jeannet. Pour cette

dernière, un protocole de partenariat spécifique a été signé par l'EPA, la Commune de Saint-Jeannet et la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) le 17 décembre 2015. Celui-ci précise les enjeux de l'opération, le programme prévisionnel envisagé à l'issue des études pré opérationnelles et les engagements réciproques des partenaires, notamment financiers, pour faciliter la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le contrat de projet partenarial d'aménagement, signé le 11 juillet 2019, constituant un avenant au protocole de partenariat qui couvre désormais la période 2011-2032, identifie trois nouvelles opérations à mener sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA (Grand Méridia et Lingostière Sud à Nice, et le Hameau de La Baronne à La Gaude).

II. Présentation du projet d'aménagement

Le secteur des Coteaux du Var, localisé à l'est de la commune entre la route de La Baronne et le chemin de Provence et surplombant la plaine du Var, a été identifié comme l'une des dernières zones de Saint-Jeannet permettant d'accueillir une opération d'ensemble de construction de logements. Le territoire communal est en effet particulièrement contraint par sa topographie et les nombreux risques naturels qui restreignent fortement les capacités foncières nécessaires pour la réalisation d'un projet urbain majeur.

Le site désormais intitulé « Coteaux du Var » offre un tènement foncier suffisant, non urbanisé, en partie constructible mais non viabilisé. Son potentiel permet d'envisager un aménagement cohérent qui répondra en grande partie au programme local de l'habitat (PLH) et aux objectifs de production de logements, sachant qu'au 1^{er} janvier 2021, le taux de logement social de la commune n'atteignait que 3,8% et qu'il manquait encore 373 logements sociaux sur la commune au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Par sa situation géographique, au contact d'un axe structurant de la rive droite du Var, à proximité de la zone d'activités Saint Estève et de deux zones d'activités économiques majeures de ce territoire (zones industrielles de Carros-Le Broc et de Saint-Laurent-du-Var), le projet vise également à limiter les déplacements domicile-travail.

Toutes ces conclusions ont conduit l'EPA, la Commune de Saint-Jeannet et la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) à entreprendre une démarche partenariale en vue de l'aménagement de ce secteur. Le projet urbain envisagé est une opération de logements limitant son impact sur l'environnement et se distinguant par trois grands principes :

- Développer une offre résidentielle mixte en proposant des formes et des implantations adaptées au relief des coteaux qui permettent d'avoir une vue dégagée sur le grand paysage ;
- Créer un environnement de qualité en préservant la trame paysagère existante et les corridors écologiques associés ;
- Promouvoir un cadre de vie apaisé, en incitant aux modes de déplacements doux tout en tenant compte de la topographie du site.

La procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) est apparue comme le montage opérationnel le plus adapté pour mener à bien ce projet d'aménagement, au regard de ses enjeux et de sa complexité.

Initialement, le projet envisageait 32 000 m² de surface de plancher pour des logements dont 33% de logements sociaux. Ce projet d'aménagement a été revu à la baisse dans le cadre

d'une stratégie d'évitement afin de préserver les espèces et habitats les plus sensibles sur la partie nord du site. Pour répondre à cet enjeu, l'emprise de la ZAC a été réduite. Le nouveau programme global prévisionnel prévoit la réalisation d'environ 26 600 m² de surface de plancher (SDP), soit environ 370 logements, dont 33% de logement social (environ 122 logements sociaux) et une salle communale.

III. La Procédure

1. Première création de ZAC

Par délibération n°2015-020 en date du 17 décembre 2015, le conseil d'administration de l'EPA a pris l'initiative de l'opération d'aménagement Coteaux du Var à Saint-Jeannet.

Les premières concertations préalables ont été menées sur deux périodes : du 15 septembre 2016 au 27 octobre 2017, puis une nouvelle fois du 23 août 2018 au 9 octobre 2018 en raison du changement de désignation de l'autorité compétente de l'Etat en matière d'environnement concernant les projets d'aménagement. Pour cette raison, l'EPA avait dû reprendre la procédure de création de la ZAC à compter de la saisine de l'autorité environnementale.

Les échanges issus de ces phases de concertation préalable sont détaillés dans le bilan approuvé par le conseil d'administration de l'EPA par sa délibération n°2018-015 du 11 octobre 2018.

En parallèle, le projet étant soumis à évaluation environnementale au titre des articles L. 122-1, R. 122-6 et suivants du Code de l'environnement, une étude d'impact a été réalisée en intégrant notamment les enjeux liés à la préservation des corridors écologiques, à la défense incendie du quartier et au maintien de la naturalité du site, tout en respectant la programmation et les objectifs initiaux. Cette étude a été transmise pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) le 16 juillet 2018 ainsi qu'aux collectivités concernées le 17 juillet 2018. La Commune de Saint-Jeannet a émis un avis favorable le 13 septembre 2018 et MNCA a fait part de son absence d'observation le 14 septembre 2018. La MRAe a rendu son avis le 20 septembre 2018 en demandant des précisions et compléments à ajouter au stade du dossier de réalisation lors d'une actualisation de l'étude d'impact.

La reprise de la procédure de création de la ZAC au stade de la saisine de l'autorité environnementale a impliqué une nouvelle participation du public, mise en œuvre du 15 octobre 2018 au 16 novembre 2018 inclus. La synthèse détaillant le contenu des échanges de cette participation du public, a été publiée le 23 mai 2019.

Le dossier de création de la ZAC, approuvé par le conseil d'administration de l'EPA le 20 décembre 2018, a fait l'objet de deux avis favorables émis par la Commune de Saint-Jeannet et MNCA, respectivement les 11 février et 22 mars 2019.

A l'issue de cette procédure, la ZAC « Coteaux du Var » a été créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019, sur la base d'un programme prévisionnel de 32 000 m² de surface de plancher de logements.

2. Reprise de la procédure

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, l'EPA et ses partenaires ont convenu de la nécessité de relancer de nouvelles études afin de réinterroger le projet et son périmètre sans remettre en question les enjeux initiaux. Initialement d'une surface de 12 hectares, le périmètre a été réduit à 7,5 hectares avec l'abandon de la partie nord. S'agissant d'une évolution significative, la procédure de création a dû être reprise *ab initio* dès la phase de concertation préalable et ce en application de l'article R. 311-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°2021-009 en date du 3 juin 2021, le conseil d'administration de l'EPA a initié une modification de la ZAC « Coteaux du Var » et a approuvé les objectifs de l'opération modifiée.

3. Concertation préalable

Lors de cette même délibération n°2021-009 du 3 juin 2021, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé les objectifs et modalités de la concertation préalable pour l'opération modifiée Coteaux du Var conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

La concertation préalable a été menée du 1^{er} octobre 2021 au 3 octobre 2022. Comme pour les précédentes périodes, elle a fait l'objet de plusieurs supports d'informations (presse locale, bulletin municipal, informations en ligne, plaquette d'information, panneaux d'expositions) et a permis au public de s'exprimer au travers de deux réunions publiques (le 5 octobre 2021 et le 8 mars 2022), par le biais de deux registres papier (à la mairie de Saint-Jeannet et à l'EPA) et d'une adresse mail dédiée.

Au travers des réunions et des divers outils d'expression mis en place, les citoyens concernés et intéressés ont pu transmettre leurs remarques et observations. Il en ressort de fortes attentes quant à l'avenir du futur quartier se traduisant par les enjeux suivants :

- L'insertion du projet dans l'environnement et le paysage ;
- L'accessibilité et la desserte du quartier ;
- La prise en compte des enjeux durables ;
- Le fonctionnement du quartier à terme.

Les échanges avec le public ont permis de confirmer les ambitions de l'opération et du programme d'aménagement envisagé par l'EPA et ses partenaires. Ils ont également contribué à orienter le projet principalement sur l'insertion paysagère, l'exemplarité environnementale et l'animation du quartier. L'implantation en restanques des futures habitations est donc confortée avec un espacement suffisant pour accueillir des jardins privés et des noues paysagères de qualité. Les espaces de rencontre et d'animation du quartier ont également été retravaillés suite à la concertation. Le projet a en effet été amendé et prévoit la réalisation d'une place publique si possible en entrée du futur quartier, permettant d'offrir un lieu de rencontre et d'animation supplémentaire aux habitants.

La synthèse des échanges écrits et les apports de la concertation sont détaillés dans le bilan approuvé par le conseil d'administration de l'EPA par sa délibération n°2022-017 du 6 octobre 2022.

En somme, la procédure de concertation a permis au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés, d'accéder aux informations relatives au projet ainsi que de formuler des observations et propositions, conformément à l'article L103-4 du Code de l'urbanisme.

4. Evaluation environnementale

En tant qu'aménageur responsable, l'EPA a poursuivi son objectif de développer un projet de ZAC éco-exemplaire.

Au titre des articles L. 122-1, R. 122-6 et suivants du Code de l'environnement, le projet modifié a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Une nouvelle étude d'impact a été réalisée en 2022 notamment afin de comprendre le fonctionnement du milieu actuel, d'identifier les incidences des aménagements projetés et de garantir la mise en œuvre de mesures permettant d'éviter, réduire et/ou compenser si besoin (séquence dite « ERC »). Elle présente et analyse l'évolution du projet tout en maintenant les enjeux de l'étude d'impact initiale (notamment préservation des corridors écologiques, défense du risque incendie et maintien de la naturalité du site). Cette étude a été transmise pour avis à l'autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (ci-après AE-IGEDD) ainsi qu'à la Commune de Saint-Jeannet et la MNCA.

La Commune de Saint-Jeannet a émis un avis favorable le 22 juin 2022 et la MNCA a confirmé par courrier du 13 juillet 2022 son absence d'observation à ce stade.

L'AE-IGEDD a rendu son avis le 25 août 2022. Elle interroge le périmètre de l'aire d'étude, qui a été volontairement élargi pour englober les enjeux voisins (notamment la partie nord qui a été abandonnée), et recommande d'enrichir le dossier par un premier projet de programmation précisant la répartition des surfaces par typologie d'usages, et par plusieurs compléments (entre autres sur les volets risques naturels, déplacements, énergie, inventaires et sur les mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour la protection des habitats naturels et des espèces). Au sein d'un mémoire en réponse à l'avis de l'AE-IGEDD, l'EPA a apporté les compléments demandés, notamment des éclairages sur les informations qui apparaissaient déjà dans le dossier d'étude d'impact, et a confirmé la prise en compte des recommandations.

Une démarche de participation du public par voie électronique (ci-après PPVE) a été menée du 8 octobre 2022 au 8 novembre 2022 inclus.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2022, le dossier soumis à PPVE a pu être téléchargé sur le site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes et une actualité a été mise en ligne sur le site internet de l'EPA. Une contribution a été déposée par voie électronique et s'interroge sur l'impact environnemental potentiel du projet notamment :

- La prise en considération de la faune et la flore ;
- La consommation du foncier ;
- Les raisons d'intervention sur ce site.

L'EPA a pris le soin de répondre à cette contribution. Ces observations n'impliquent pas de modification du projet dans la mesure où celui-ci prend bien en compte les enjeux environnementaux et de la transition écologique.

La synthèse de la procédure qui détaille le contenu des réponses apportées, sera rendue publique sur le site de la Préfecture des Alpes-Maritimes au plus tard à la date de publication de la décision créant la ZAC et pendant une durée minimale de trois mois et sur le site internet de l'EPA.

5. Création ZAC modifiée

Le dossier de création de la ZAC modifiée a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPA le 1^{er} décembre 2022, par sa délibération n°2022-024. Il a fait l'objet d'avis favorables

émis par la MNCA et la Commune de Saint-Jeannet, respectivement lors du conseil métropolitain du 9 mars 2023 et du conseil municipal du 22 mars 2023.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'ai pris la décision de création de la ZAC modifiée « Coteaux du Var ».

IV. Justification de la décision de création de la ZAC modifiée « Coteaux du Var »

Situé dans la plaine du Var, secteur stratégique de développement au titre de la DTA et de l'OIN, l'opération modifiée Coteaux du Var à Saint-Jeannet est un projet d'envergure pour la commune de Saint-Jeannet et vise à répondre à plusieurs enjeux majeurs.

L'intérêt général du projet est de répondre au besoin de logements adaptés à la demande par un programme offrant un cadre de vie de qualité et limitant les impacts sur son environnement.

Ainsi, l'opération se justifie d'abord au regard des besoins en logements, notamment sociaux, à l'échelle de la métropole et de la commune de Saint-Jeannet.

Dès 2011, au sein de son PLU, la Commune de Saint-Jeannet affiche sa volonté de rééquilibrer l'offre de logements en direction des actifs avec une priorité pour le logement social mais aussi pour l'habitat intermédiaire. Au 1^{er} janvier 2016, la commune dispose d'environ 1,5% de logements sociaux à l'échelle de son parc. Au vu du décalage par rapport aux 25% requis par la loi SRU (désormais codifiée au Code de la construction et de l'habitation), un contrat de mixité sociale a été signé le 26 février 2016 en ciblant la réalisation d'une opération d'ensemble et la définition de plusieurs servitudes de mixité sociale. L'opération d'ensemble a l'avantage de permettre la réalisation d'un nombre important de logements et de manière suffisamment dense pour limiter le mitage par rapport à une multitude d'opérations plus modestes.

L'opération « Coteaux du Var » s'inscrit dans la dynamique encadrée par le Plan Local de l'Habitat 2017-2022, qui définit un objectif de production de 38 logements sociaux par an pour Saint-Jeannet soit 230 logements sociaux sur 6 ans.

L'autre objectif est de développer une offre immobilière résidentielle diversifiée, avec des espaces publics qualitatifs.

Au niveau de la métropole, le marché immobilier sous tension ne permet pas aux ménages de s'inscrire dans un parcours résidentiel à des prix raisonnables. Malgré une quasi-stagnation de sa démographie (+0,15 %/an), ce territoire doit répondre à une forte demande de logements liée, entre autres, au desserrement des ménages, à la demande croissante des bassins d'emploi, et dans une moindre mesure au besoin de renouveler le parc existant. Un besoin de rééquilibrage de l'offre est nécessaire notamment en direction des actifs avec une priorité pour le logement social et locatif, mais aussi l'habitat intermédiaire. Par rapport à ces objectifs, un projet d'ensemble est apparu nécessaire afin d'assurer une production significative de logements sociaux mais aussi de logements adaptés aux besoins du territoire métropolitain.

Le choix du site des Coteaux du Var résulte d'une analyse globale du territoire communal. Au vu des nombreuses contraintes, il est apparu comme étant l'un des derniers sites urbanisables d'ampleur permettant de répondre aux attentes. Ce site a le potentiel le plus important et un projet s'avère indispensable pour atteindre en grande partie les objectifs de

production de logements sociaux et intermédiaires. Ces besoins en logements doivent toutefois s'inscrire dans une démarche vertueuse d'un point de vue environnemental et social en prenant en considération les futurs habitants.

L'aménagement d'ensemble permet d'optimiser le foncier requis par une densité raisonnée vis-à-vis de l'inscription dans le site et de la cohérence avec le voisinage, mais suffisante pour limiter le mitage et l'imperméabilisation des sols par rapport aux petites opérations d'habitats, souvent individuels. Le projet intégrera une compacité adaptée au territoire, à son environnement immédiat et aux enjeux environnementaux notamment par une insertion paysagère optimale des futurs bâtiments.

L'impact visuel sur le paysage sera limité par la prise en considération de la topographie marquée du site. Le projet est composé de formes bâties intermédiaires profitant de la pente en s'y insérant par une implantation en gradins, rappelant la forme de restanques. Cela offre l'avantage d'assurer une certaine densité tout en apportant une dimension qualitative essentielle. En plus de l'offre de logements diversifiée et qualitative, le site proposera des espaces publics conviviaux favorisant la vie sociale du quartier et le cadre de vie des habitants.

Les enjeux de ce secteur sont d'ailleurs inscrits dans le PLU Métropolitain (PLUM) par le biais de l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) sectorielle « Coteaux du Var ».

Ainsi, le programme prévisionnel modifié est désormais d'environ 26 600 m² pour 370 logements et aura des impacts positifs en :

- Répondant à une demande forte de logements dans ce secteur avec des formes urbaines garantissant une bonne intégration du bâti ;
- Participant à la part de réalisation de logements sociaux sur la commune, actuellement en situation de carence avec un taux de logement social de 3,8% en 2021, avec 33% des logements dédiés ;
- Créant un cadre de vie apaisé renforçant l'attractivité du territoire et de la commune ;
- Contribuant à une urbanisation ordonnée du secteur, suffisamment densifiée et évitant ainsi le mitage et les constructions éparses, consommatrices d'espaces ;
- Promouvant un aménagement durable respectueux des grands enjeux environnementaux notamment à travers le Référentiel Écovallée Qualité.

Par ailleurs, le projet a cherché dans sa conception à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être ni évitées ni réduites conformément à la stratégie ERC (éviter, réduire, compenser). La synthèse des incidences du projet sur l'état initial et les mesures à mettre en œuvre pour les éviter et les réduire est définie dans l'étude d'impact au stade du dossier de création de la ZAC modifiée ainsi que les modalités de suivi (page 314).

Plus spécifiquement, parmi ces mesures figurent notamment :

- Des mesures d'évitement comme :
 - L'abandon de la partie nord retirée du nouveau périmètre de ZAC car présentant les enjeux écologiques les plus forts du site ;
 - La préservation des vallons ayant une importance majeure où aucune construction n'est prévue avec la mise en place de bandes de recul inconstructibles ;

- Le maintien du fossé le long de la piste existante avec un enjeu zone humide.
- Des mesures de réduction comme :
 - La consommation limitée de l'espace et donc de l'imperméabilisation des sols par une densification cohérente du bâti tout en proposant une insertion paysagère de qualité ;
 - Une prise en compte forte de la topographie existante avec un aménagement en gradin permettant de limiter significativement le volume de déblais/remblais nécessaires et la circulation de poids-lourds pour le transport des terres excavées (réduction du bilan carbone et des émissions de gaz à effet de serre) ;
 - La réalisation de travaux préalables afin de réduire le risque incendie de forêt notamment par la création d'une voie de desserte interne calibrée pour l'accès des secours et la mise en place d'un hydrant ;
 - La volonté de créer des habitats naturels par la réalisation de bassins et noues réfléchis comme des zones humides naturelles végétalisées participant également à la gestion des eaux de ruissellement ;
 - La prise en considération de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques dans le projet d'aménagement notamment par la transplantation de certaines espèces dans les parties jardinées, par l'intégration de murets en pierres sèches et par l'utilisation d'espèces végétales indigènes ;
 - Des propositions de réduction en phase travaux par l'application du Référentiel Écovallée Qualité et de la charte « chantier vert » sur l'organisation du chantier, la protection du milieu naturel et le choix de matériaux peu impactant en priorité d'origine locale.
- Des mesures de compensation comme :
 - Le déclassement d'une zone précédemment urbanisable en zone naturelle au PLUM pour 3,22 ha sur la partie nord du périmètre initial de ZAC ;
 - La maîtrise foncière d'environ 1,3 ha sur la partie nord de l'ancien périmètre pour y mettre en œuvre un plan de restauration et de gestion de la biodiversité.

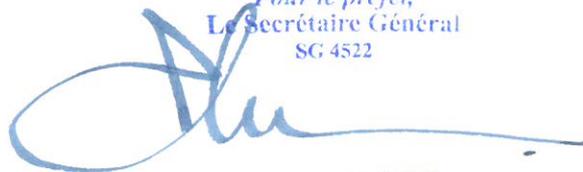
Toutes ces mesures contribuent à répondre aux impacts du projet sur son environnement. Elles seront développées et approfondies dans le cadre du dossier de réalisation qui permettra une définition plus précise du projet urbain, et qui fera l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact s'agissant des incidences du projet sur l'environnement. Le suivi des mesures sera assuré, entre autres, par les exigences contractuelles intégrées au Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales et par l'application du Référentiel Écovallée Qualité.

Enfin, la procédure de création de ZAC modifiée a été respectée. En effet, le projet urbain du nouveau périmètre et son étude d'impact ont été soumis à la concertation et à la participation du public par voie électronique ; les nombreuses observations, formulées dans les différentes rencontres et par le biais des supports mis à disposition, ont été prises en compte, évaluées, et ont permis de conforter le projet (notamment sur la qualité du programme et son insertion paysagère). Enfin, le projet et son étude d'impact ont recueilli l'avis de l'AE-IGEDD et les avis favorables des partenaires et collectivités concernées (la Commune de Saint-Jeannet et la MNCA).

Par conséquent, le travail réalisé par l'EPA et ses partenaires, le processus de concertation et de participation du public par voie électronique, le résultat de l'étude d'impact ainsi que les avis émis, à la fois par les collectivités concernées et par l'autorité environnementale permettent de justifier la décision de création de la ZAC modifiée « Coteaux du Var » sur la commune de Saint-Jeannet.

Fait à Nice, le 24 MAI 2023

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522



Philippe LOOS

ANNEXE N°3 : MESURES MISES A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 122-1-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

PHASE TRAVAUX						
Enjeux	Effets avant mesures		Mesures environnementales			Effet résiduel
	Nature	Caractéristiques	Intensité	Description sommaire	Modalité de suivi	
MILIEU PHYSIQUE						
Relief / Géologie	Terrassements en déblai, risque d'érosion des sols mis à nu, pression sur les ressources naturelles	Temporaire Direct	Modéré	Adaptation du projet au site d'implantation (éviter-réduction) exigences pour la provenance des matériaux et le recyclage des sous-produits (réduction) Délimitation stricte des emprises (réduction)	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	Faible à très faible
Eaux souterraines et superficielles	Risque de pollution accidentelle lors des travaux de terrassements et d'aménagements de la chaussée	Temporaire Direct	Faible (potentiel)	Protection des eaux souterraines - Gestion des rejets superficiels (zones de travaux, installations de chantier) - Prévention des rejets accidentels de polluants toxiques - Gestion des rejets superficiels d'eaux usées	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	Très faible (potentiel)
Risque naturel Inondation	Risque d'obstacle aux écoulements en cas d'inondations	Temporaire Direct	Faible (potentiel)	Mises en place des ouvrages hydrauliques de rétablissement des écoulements dès le début des opérations. Intégration du chantier dans son environnement	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	Très faible (potentiel)
Risque naturel Mouvement de terrain	Matériaux sur site sensibles à l'eau	Temporaire Direct	Faible	Approfondissement des études géotechniques Gestion optimale des matériaux et des déchets	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	Très faible
Risque naturel Feu de forêt	Augmentation du risque en lien avec le risque de départ de feu accidentel	Temporaire Direct et Indirect	Faible	Réalisation des aménagements préalables conformément au PPRif Planification des travaux en zones sensibles en périodes favorables Précautions usuelles en phase chantier	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	Très faible
MILIEU NATUREL						
Habitats	Destruction, altération, dégradation	Temporaire et Permanent Direct	Modéré à fort	Mise en défend de la zone humide du fossé en bordure de la piste Une coupe stratégique des pieds d'épilobe de la zone humide sera réalisée en période favorable	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	...
Flore	Destruction d'individus ou de la population du site Dispersion des espèces présentes et implantation de nouvelles espèces	Temporaire et Permanent Direct et Indirect	Modéré à Fort	Mesures de prévention	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	...
Faune	Destruction d'individus, destruction d'une population, destruction ou dégradation d'habitats, destruction de gîtes favorables, isolement de populations, dégradation des possibilités fonctionnelles, de site de nidification et d'habitats pour l'alimentation. Altération des possibilités de déplacement au niveau local.	Temporaire et Permanent Direct	Modéré à Fort	Coupe stratégique des pieds d'épilobe réalisée en période favorable Démarrage des travaux et abattage des arbres à l'automne ou en début d'hiver. Abattage des arbres par technique douce avec dépôt sur le sol Défavorabilisation de cabanons et dates de démolition adaptées	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	...
Continuités écologiques	Altération très forte de la fonctionnalité écologique locale au niveau des corridors et des réservoirs pour les vallons. Altération forte de la fonctionnalité écologique locale pour les milieux ouverts et semi-ouverts, en tant qu'habitats relais et corridors.	Temporaire et Permanent Direct	Fort			
MILIEU HUMAIN						
Activités économiques	Risque de perte d'attractivité liée aux nuisances Retombées positives locales (emploi...)	Temporaire Direct et Indirect	Faible	Respect des normes du matériel de chantier utilisé		Très faible

Agriculture	Emprises sur des parcelles cultivées sans vocation économique et activités agricoles au Sud	Temporaire et Permanent Direct	Faible	Le périmètre n'inclut pas les activités économiques agricoles		Non significatif
Bâti, équipements publics et réseaux	Occupations temporaires de terrains, acquisition de terrains et de bâtis, dévolement des réseaux si nécessaire	Temporaire et Permanent Direct	Fort	Choix concerté pour l'implantation des installations de chantier Rétablissement concerté de l'ensemble des réseaux	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	Faible
Organisation des déplacements	Trafic induit sur la route de La Baronne, desservant le site	Temporaire Indirect	Modéré	Travaux sous circulation - Rétablissement concerté des accès – Restrictions de vitesse – remise en état des chaussées endommagées	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	Faible
Risques technologiques	Présence possible sur le chantier d'installation relevant des installations classées	Temporaire Direct	Faible (potentiel)	Respect de la réglementation - Choix concerté pour l'implantation des installations de chantier		Très faible (potentiel)
CADRE DE VIE						
Ambiance sonore et vibratoire	Nuisances sonores Vibrations limitées et ponctuelles	Temporaire Direct	Modéré à faible	Respect de la réglementation en vigueur - Réduction des nuisances sonores à la source - Choix et utilisation adaptés du matériel Phasage de travaux optimisé et concerté	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	Faible à très faible
Qualité de l'air	Émission de poussières et de particules – risque de colonisation de l'ambrosie	Temporaire Direct	Modéré	Respect de la réglementation en vigueur – Vitesses limitées – Arrosage du chantier	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	Très faible
PATRIMOINE ET PAYSAGER						
Patrimoine archéologique	Probabilité de découverte de vestiges	Temporaire Direct	Potentiel	Déclaration en mairie en cas de découverte fortuite durant les travaux		
Aspects visuels et paysagers	Perturbation des perceptions paysagères	Temporaire Direct et Indirect	Modéré	Maintien d'un chantier propre tout au long des travaux	Suivi des exigences contractuelles du référentiel	Faible

PHASE EXPLOITATION							
Enjeux	Effets avant mesures		Mesures environnementales				Effet résiduel
	Nature	Caractéristiques	Intensité	Description sommaire			Intensité
MILIEU PHYSIQUE							
Climat	Vulnérabilité au changement climatique Imperméabilisation des sols Consommation énergétique	Permanent Direct et Indirect	Modéré	Stratégie de limitation des perturbations Utilisation d'énergie renouvelables produites sur place (photovoltaïque, ECS solaire avec appoint électrique, PAC aérothermique réversible pour le chauffage et la climatisation) pour au moins 50% des besoins de la ZAC.			Très faible

					Consommation optimisée des bâtiments (inférieur à la limite RE2020). Végétalisation de la ZAC.			
Relief	Projet prévu au plus près du terrain naturel	Permanent Direct	Très faible		Insertion paysagère du projet qui permettra de limiter l'effet visuel des légers remblais			Très faible
Eaux souterraines	Risque de pollution chronique par infiltration des eaux pluviales et liée aux infrastructures routières Solicitation de la nappe alluviale pour l'alimentation en eau potable des habitants de la ZAC.	Permanent Direct	Faible		Référentiel Ecoallée Qualité – Traitement des pollutions Dispositifs de traitement des infrastructures routières conformes aux préconisations du règlement d'assainissement de la Métropole NCA Abatement de la pollution par les noues Bassins de stockage et traitement par décantation et filtration des eaux pluviales issues de la zone de stationnement et de la voie d'accès Vanne de confinement permettant de bloquer le volume du bassin de décantation en cas de pollution accidentelle Conception des espaces verts de manière à éviter le recours aux produits phytosanitaires Mesures quantitatives : Gestion des eaux pluviales sous forme de noues, toitures stockantes et bassins de rétention. Mesures qualitatives : voir eaux souterraines			Très faible
Eaux superficielles	Augmentation du ruissellement pluvial - Risque de rejets de polluant routiers au niveau des parkings	Permanent Direct	Faible		Mesures quantitatives : Gestion des eaux pluviales sous forme de noues, toitures stockantes et bassins de rétention. Mesures qualitatives : voir eaux souterraines			Très faible
Consommation d'eau potable	Consommation d'eau potable par les habitants de la ZAC	Permanent Direct	Faible		Réutilisation des eaux pluviales ; Réutilisation des eaux grises traitées ; Protection des ouvrages contre le calcaire.			Faible
Risque naturel majeur Inondation	Risque pour les biens et les personnes en raison de la proximité des vallons	Permanent Direct	Fort		Intégration d'une bande de recul inconstructible conforme aux Schéma Directeur d'Assainissement Communautaire			Faible
Risque naturel majeur Feu de forêt	Risque incendie de forêt	Permanent Direct	Moderé		Travaux DFCI prélabiles à la réalisation de la ZAC Évitement : aucune construction réalisée dans la portion du site située en zone R (rouge) du PPRif. Située dans le vallon de Fongéri, elle sera par contre plus accessible aux services de secours grâce aux aménagements réalisés en zone R0.			Très faible
MILIEU NATUREL								
Habitats naturels	Destruction, altération, dégradation	Permanent Direct	Moderé à Fort		Évitement partie Nord Les bassins et noues seront réfléchis comme des zones humides naturelles végétalisées			Faible à modéré
Flore	Destruction d'individus ou de la population du site Dispersion des espèces présentes et implantation de nouvelles espèces	Permanent Direct	Moderé à Fort		Prise en compte de la destruction de plans de Phalaris aquatica : intégration / transplantation dans les parties « jardinées » du projet Plantations d'épilobes (Epilobium hirsutum prioritairement mais aussi E. angustifolium, E. dodonaei) et de Salicaire Jonc Pas d'utilisation d'espèces végétales exotiques envahissantes Utilisation tant que possible d'espèces végétales indigènes et organisation en différentes strates			Faible
Faune	Destruction ou dégradation d'habitats Destruction d'individus, d'une population, de site de nidification, d'habitats pour l'alimentation, d'habitats de chasse et de transit, de gîtes favorables. Isolement de populations et dégradation des possibilités fonctionnelles. Dégradation des possibilités de déplacement. Altération des possibilités de déplacement au niveau local.	Permanent Direct	Moderé à Fort		Évitement partie Nord et vallons Mise en place d'un éclairage extérieur adapté des parties communes et pas d'éclairage au niveau du fossé parallèle à la piste actuelle, des noues et autres zones humides Intégration au projet de quelques murets réalisés en pierre sèches non jointes Utilisation d'espèces végétales indigènes et organisation en différentes strates Compensation : Maîtrise foncière, restauration en faveur des prairies de moyenne altitude, du Grillon coléoptère, du Seps strié, de la Couleuvre de Montpellier et des oiseaux des milieux ouverts et semi-ouverts, et plan de gestion pour 1,303 ha Déclassement de zones actuellement urbanisables en zones naturelles au PLUm pour 3,22 ha pour la partie nord de la zone d'étude. Amélioration des connaissances concernant la répartition locale du Sphinx de l'épilobe et de la Salicaire jonc et partage de la connaissance au niveau territoriale			Faible à Modéré Faible à fort (pour certaines espèces)

Continuités écologiques	Altération très forte de la fonctionnalité écologique locale au niveau des corridors et des réservoirs pour les vallons. Altération forte de la fonctionnalité écologique locale pour les milieux ouverts et semi-ouverts, en tant qu'habitats relais et corridors.	Permanent Direct	Fort	Evitement partie Nord et vallons Mise en place d'un éclairage extérieur adapté des parties communes Compensation : Maîtrise foncière, restauration en faveur des prairies de moyenne altitude, du Grillon coléoptère, du Seps strié, de la Couleuvre de Montpellier et des oiseaux des milieux ouverts et semi-ouverts, et plan de gestion pour 1,303 ha Déclassement de zones actuellement urbanisables en zones naturelles au PLUm pour 3,22 ha pour la partie nord de la zone d'étude.	Modéré à Fort
MILIEU HUMAIN					
Démographie et logement	Répond à une demande de logements forte dans ce secteur (+370 logements). Participe à la part de logements sociaux de la commune en situation de carence, avec 33% des logements dédiés. Participe à une urbanisation ordonnée du secteur en évitant le mitage et les constructions éparées, consommatrices d'espaces.	Permanent Direct	Positif		
Urbanisme	Artificialisation des sols	Permanent Direct	Positif	Insertion dans la pente, végétalisation importante (espaces verts, noues végétales) limitent le phénomène d'artificialisation.	
Activités économiques	Favorise les commerces locaux	Permanent Direct	Positif	Application d'une marge de recul inconstructible de part et d'autre des vallons visant à éviter l'artificialisation des vallons (disposition 47 du SAGE Nappe et Basse vallée du Var). Application du référentiel EcoVallée Qualité, qui impose un taux d'imperméabilisation maximum sur les opérations d'aménagement. Etude de l'artificialisation des projets dans la Plaine du Var portée par l'OIN et la Métropole NCA sur la période 2020-2024, dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette ».	Faible
Bâti, équipements publics et réseaux	Besoins en termes d'effectifs scolaires Solicitation des réseaux	Permanent Direct Permanent Direct	Modéré Neutre	Ouvertures de classes à prévoir Réseaux suffisamment dimensionnés Exigences en matière de réduction des consommations et de production d'électricité sur site par recours au solaire photovoltaïque	Faible Nul
Organisation des déplacements	Augmentation du trafic sur la route de La Baronne, desservant le site	Permanent Direct	Négligeable	Choix de prépondérance des modes doux dans le projet	Nul
CADRE DE VIE					
Qualité de l'air	Augmentation des émissions polluantes due au trafic supplémentaire	Permanent Indirect	Faible	Choix de prépondérance des modes doux dans le projet - Stratégie de limitation des perturbations	Très faible
Ambiance sonore	Exposition des futurs logements aux nuisances sonores des axes alentours sans dépassement des seuils réglementaires	Permanent Direct	Faible	Respect du degré d'isolation minimum réglementaire imposé	Très faible
Émissions lumineuses	Éclairage artificiel par LED	Permanent Indirect	Faible	Choix de lumières dirigées vers le sol	Faible
Déchets	L'aménagement pourrait générer près de 0,96 tonnes de déchets ménagers par jour.	Permanent Direct	Faible	Conformément au Référentiel EcoVallée Qualité, des infrastructures pour la collecte et le traitement des déchets ménagers seront mises en place.	Très faible
PATRIMOINE ET PAYSAGER					
Aspects visuel et paysagers	Modification des perceptions paysagères	Permanent Direct	Fort	Insertion paysagère dans la pente	Modéré

24 MAI 2023

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522

Philippe LOOS