



**ZAC LES COTEAUX DU VAR A SAINT JEANNET**  
**PRECISIONS EN REPONSE AUX REMARQUES**  
**DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Dans le cadre du projet de dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet (06), une étude d'impact a été réalisée conformément à l'article R 122-1 et suivants du code de l'environnement. L'autorité environnementale a rendu son avis le 20 septembre 2018. Les recommandations de l'autorité environnementale seront prises en compte pour la mise à jour de l'étude d'impact qui sera de nouveau soumise à avis lors du dossier de réalisation de la ZAC.

Toutefois, au stade actuel du dossier de création de la ZAC, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter quelques éclairages ou précisions en réponses aux remarques formulées par l'autorité environnementale.

**I – Avis sur la présentation du projet et l'analyse de son articulation avec les documents d'urbanisme et les autres plans et programmes concernés**

*L'autorité environnementale recommande d'annexer l'étude de discontinuité à l'étude d'impact et d'en rappeler les principaux éléments dans le chapitre dédié à la Loi Montagne.*

L'EPA a fourni les éléments nécessaires à la Métropole Nice Côte d'Azur qui a présenté l'étude de discontinuité en commission des sites dans le cadre de ses procédures réglementaires relatives à l'établissement du PLU métropolitain. L'étude de discontinuité est d'ores et déjà intégrée au PLU métropolitain dont le début de l'enquête publique est envisagé en fin d'année 2018. Les éléments de l'étude de discontinuité seront intégrés à la mise à jour de l'étude d'impact lors du dossier de réalisation comme demandé par l'autorité environnementale.

**II – Gestion économe de l'espace et déplacements**

*L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'étude d'impact, lors de la mise au point plus fine du projet (notamment au stade du dossier de réalisation de ZAC) pour ce qui concerne le volet déplacements et de démontrer le bon fonctionnement des déplacements sur l'ensemble de la rive droite à l'horizon de la réalisation de l'ensemble des projets d'aménagement connus du secteur, que ce soit pour les modes de déplacements actifs ou les véhicules particuliers. Préciser à cette occasion les mesures mises en œuvre pour privilégier les modes actifs de déplacement.*

A l'échelle supra-communale, en l'absence de SCOT, le PLU métropolitain qui vaudra Plan de déplacement Urbain (PDU) et dont l'approbation est prévue avant la réalisation du projet apportera des éléments importants sur les stratégies à venir en termes de transports, que ce soit pour les modes doux,

les transports en communs ou pour les véhicules particuliers. En ce sens, une étude de circulation en rive droite a été réalisée et des premiers éléments d'étude ont été fournis dans l'addendum. Dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact pour le dossier de réalisation de ZAC, le bon fonctionnement sera démontré sur l'ensemble de la rive droite.

### **III – Paysage**

*L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'étude d'impact lors de la mise au point du projet (notamment au stade de dossier de réalisation de la ZAC), lorsque les caractéristiques des aménagements seront connues avec plus de précision, dans le cadre d'une analyse paysagère détaillée pour rendre compte à l'aide de simulations en trois dimensions, de l'insertion du projet dans son environnement proche et lointain.*

L'EPA a effectivement prévu de réaliser une nouvelle analyse paysagère dès réception de l'Avant-Projet Détaillé (AVP) du projet, analyse qui sera jointe à la mise à jour de l'étude d'impact au stade de la réalisation et qui pourra permettre d'apprécier encore plus finement le parti pris d'aménagement.

De plus, sur la base du plan masse et en lien avec le paysagiste de la maîtrise d'œuvre, une modélisation 3 D a déjà été réalisée en phase études préliminaires (éléments intégrés pages 225 à 229 de l'étude d'impact) pour attester de l'insertion du projet, notamment concernant les vues lointaines et les vues rapprochées. De nouvelles vues du projet inséré dans son environnement ont également été ajoutées dans l'addendum.

Le parti pris d'aménagement a ainsi évolué de manière à limiter les impacts tel que mentionné dans l'avis de l'autorité environnementale page 11, notamment en prenant le paysage comme un invariant à la conception par :

- La préservation des boisements qui accompagnent les vallons et constituent une trame verte à l'échelle du périmètre opérationnel ;
- de l'habitat groupé réalisé sous la forme de terrasses successives rappelant les restanques ;
- Des constructions de hauteur limitée ;
- L'accompagnement paysager des cheminements doux ;
- L'absence totale de voiries structurante à l'intérieur du projet.

Dans le cadre de l'élaboration de l'AVP, des échanges réguliers ont lieu entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre de manière à proposer un projet paysager cohérent. Cette volonté forte est un des axes majeurs du projet de ZAC Les Coteaux du Var qui doit s'affirmer comme un quartier eco-exemplaire, inséré dans son environnement.



Post AVP, la modélisation 3D et l'étude paysagère seront ainsi affinées, de manière à détailler notamment :

- La liaison urbaine avec le chemin de Provence et les habitats situés à proximité,
- Les circulations piétonnes, véhicules particuliers et pompiers,
- Les emprises de voies, les répartitions entre espaces publics et privés,
- Les funiculaires,
- La végétation,
- Les terrassements.

#### **IV – Biodiversité, y compris incidences Natura 2000**

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse plus fine des impacts et mesures compensatoires proposées afin de respecter la réglementation sur les espèces protégées.*

En phase pré-AVP, il était difficile pour l'EPA d'être d'une plus grande précision dans la définition des mesures compensatoires. Un travail itératif entre le maître d'œuvre, la commune et l'écologue est en cours de manière à proposer les mesures les plus satisfaisantes au regard des enjeux. Dès que le projet et donc que les mesures seront suffisamment définies, l'EPA les présentera à la DREAL pour avis. Par la suite, quoiqu'il en soit, l'EPA respectera la réglementation en vigueur, que ce soit concernant la démonstration de la neutralité écologique du projet que pour les espèces protégées.

*L'autorité environnementale recommande de compléter ce suivi par un suivi écologique des espèces recensées et une restitution régulière et adaptée, auprès des services compétents, de l'ensemble des suivis programmés.*

Comme indiqué dans l'étude d'impact, l'EPA prévoit la présence d'un AMO biodiversité durant toute la phase chantier, autant pour le balisage des zones sensibles que dans le cadre d'audits de chantiers. En phase exploitation, cet AMO Biodiversité sera maintenu et plusieurs mesures permettront de garantir la gestion écologique du site lors du transfert de gestion de ces espaces. Notamment, il est prévu la fourniture d'un itinéraire technique aux entreprises d'espaces verts (page 193) et le suivi pendant 10 ans de ces espaces (page 192) avec production d'un compte rendu annuel, qui sera transmis à la DREAL tel que c'est le cas sur d'autres opérations dont l'EPA est maître d'ouvrage.

## **V – Risque incendie de forêt**

*L'autorité environnementale recommande de préciser, dans le cadre des études de réalisation de la ZAC, les aménagements prévus en matière de défense incendie et d'évaluer les impacts de ceux-ci sur la biodiversité du site d'étude.*

Etant donné l'enjeu que représente le risque feu de forêt sur le site, depuis le démarrage des études, les services de l'état (DDTM et SDIS) sont associés aux études de définition et ont permis d'orienter les choix d'aménagements. Le plan masse et les accès ont été vus et validés avec eux.

Plusieurs mesures ont d'ores et déjà été inscrites dans l'étude d'impact pour lutter contre le risque feu de forêt et faire évoluer la zone (page 184) de manière à la rendre aménageable (aménagement de voirie, pose d'hydrants, débroussaillage, accessibilité, etc.).

Evidemment, à chaque évolution du projet et notamment lors de l'AVP, les choix seront présentés aux services compétents qui nous accompagnent pour présenter un projet solide et en mesure de limiter voire d'annihiler le risque feu de forêt.