

PREFET DES ALPES-MARITIMES

MOTIFS DE LA DECISION

Création de la zone d'aménagement concerté les Coteaux du Var,
sur la commune de Saint-Jeannet

Conformément aux dispositions des articles L. 123-19 et L. 123-19-1 (notamment les trois derniers alinéas du II) du code de l'environnement, ce document complète la synthèse¹ élaborée suite à la procédure de participation du public par voie électronique qui a eu lieu du 15 octobre 2018 au 16 novembre 2018 au sujet du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) les 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 les 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 Ecovallée 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, qui choisit ainsi d'y consacrer des moyens particuliers.

L'ambition de l'Ecovallée est de proposer un autre modèle 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 qui favorise la diversification des activités et impulse l'innovation.

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

1 Disponible sur le site de la DDTM :
<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Participation-du-public-aux-decisions-ayant-une-incidence-sur-l-environnement/Projet-de-creation-de-la-zone-d-amenagement-concertee-ZAC-Les-Coteaux-du-Var-a-Saint-Jeannet-Nouvelle-procedure-Cloturee>

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 dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement.

L'EPA réalise ou facilite des opérations d'aménagement qualifiées de « prioritaires » pour le territoire, sur les secteurs de Grand Arénas, Nice Méridia et la Baronne. Puis, dans la continuité du protocole de partenariat financier, l'EPA s'est également engagé à mettre en œuvre les opérations les Bréguières, à Gattières, et les Coteaux du Var, à Saint-Jeannet.

II. Présentation du projet d'aménagement

Au 1^{er} janvier 2015, le diagnostic du Plan Local de l'Habitat (ci-après PLH) métropolitain (2017-2022) mettait en évidence que la commune de Saint-Jeannet disposait seulement de 0,4% de logements locatifs sociaux. Il était nécessaire de pallier cette situation de carence par une opération d'ensemble.

L'analyse de ce territoire s'est portée notamment sur le lieu-dit des Coteaux du Var, au nord-est de la commune, une des dernières zones disponibles de Saint-Jeannet pour accueillir un projet urbain de cette envergure. L'étude a permis d'identifier un site en particulier, qui offre un large tènement foncier non urbanisé, capable d'accueillir une opération suffisante de logements. Ce secteur, en partie constructible mais non viabilisé, permet de répondre aux objectifs fixés par le PLH, tout en conservant un aménagement cohérent.

Par ailleurs, la localisation du projet, entre deux axes structurants de la rive droite du Var, au contact de deux zones économiques en devenir, favorisera la limitation des déplacements domicile-travail. La configuration du site, avec sa topographie marquée, présente l'avantage de minimiser l'impact visuel du projet sur le paysage.

Ces conclusions ont conduit l'EPA, la commune, l'Etat et la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) à entreprendre une démarche partenariale, afin d'aménager ce secteur d'environ 12 hectares, et d'y réaliser une opération de logements, dont 33% en locatif social. Le projet urbain a été conçu de façon à minimiser son impact sur son environnement et se distingue par trois grands principes :

- développer une offre résidentielle mixte en proposant des formes et des implantations adaptées au relief des coteaux qui permet une vue dégagée sur le grand paysage ;
- créer un environnement de qualité en préservant la trame paysagère existante et le corridor écologique ;

- promouvoir un cadre apaisé, en incitant aux modes de déplacements doux tout en tenant compte de la topographie du site.

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

III. La Procédure

1. Prise d'initiative

Par délibération n°2015-020² en date du 17 décembre 2015, le conseil d'administration de l'EPA a pris l'initiative de l'opération d'aménagement les Coteaux du Var à Saint-Jeannet.

2. Concertation préalable

Une démarche participative a été engagée tout au long de l'élaboration du projet. Les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC, ainsi que les objectifs du projet, ont été précisés conformément aux articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, par la délibération du conseil d'administration de l'EPA n° 2016-006³ en date du 25 février 2016.

La concertation préalable a été menée sur deux périodes : du 15 septembre 2016 au 27 octobre 2017, puis une nouvelle fois du 23 août 2018 au 9 octobre 2018. En effet, deux arrêts du Conseil d'Etat⁴ ont remis en cause la désignation du Préfet de région en qualité d'autorité compétente de l'Etat en matière d'environnement concernant les projets d'aménagement. Or, le Préfet de la région PACA avait émis un avis concernant le présent projet. Par conséquent, à ma demande et par mesure de sécurité juridique, l'EPA a repris la procédure de création de la ZAC à compter de la saisine de l'autorité environnementale. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (ci-après MRAE) a donc été consultée le 23 juillet 2018 pour émettre un avis.

Cette procédure, qui a fait l'objet de plusieurs supports d'informations (presse locale, livrets d'informations, panneaux d'expositions, informations en ligne, etc.), a permis au public de s'exprimer au travers de réunions (trois réunions publiques et des rencontres avec les riverains), par le biais des registres (disponibles en mairie, à l'EPA et à MNCA), d'une adresse mail et

² Disponible sur le site de l'EPA : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/documentation/conseil-d-administration/conseil-d-administration-du-20151217>

³ Disponible sur le site de l'EPA : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/documentation/conseil-d-administration/conseil-d-administration-du-20160225>

⁴ Arrêts en date du 6 décembre 2017 (n°400559) et du 28 décembre 2017 (n°407601) respectivement disponibles sur le site de LegiFrance.gouv : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?idTexte=CETATEXT000036211336> , <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?idTexte=CETATEXT000036411896>.

d'une adresse postale. Au total, 21 contributions ont été enregistrées sur les différents supports d'expression.

Le public a ainsi soulevé sept préoccupations majeures :

- l'accessibilité et la desserte du quartier ;
- l'opportunité du projet et son programme ;
- les enjeux environnementaux du projet ;
- le périmètre du projet, les acquisitions foncières et le prix de vente des terrains ;
- l'insertion du projet dans l'environnement existant ;
- le calendrier et le coût du projet ;
- la concertation et l'information.

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 et aux avis émis, ainsi que de formuler des observations et propositions (article L103-4 du code de l'urbanisme).

L'EPA a pris le soin de répondre individuellement à chaque participant. Ces échanges ont permis de conforter le choix du projet, dans la mesure où certaines problématiques étaient déjà traitées, et de le faire évoluer notamment sur la question des accès.

Lesdits échanges sont détaillés dans le bilan approuvé⁵ par le conseil d'administration de l'EPA, dans sa délibération n°2018-015 du 11/10/2018.

3. Evaluation environnementale

En tant qu'aménageur responsable, l'EPA a élaboré un projet de ZAC éco-exemplaire. Suite aux diagnostics et inventaires réalisés, la définition du projet a fortement intégré les mesures permettant d'appliquer la doctrine ERC (Eviter, Réduire, et si nécessaire Compenser).

Au titre des articles L. 122-1, R. 122-6 et suivants du code de l'environnement, le projet est soumis à une évaluation environnementale. L'étude d'impact⁶ présente le projet qui a évolué en intégrant les enjeux du territoire notamment ceux liés à la préservation des corridors écologiques, à la défense incendie du quartier, 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 MRAE ainsi que les collectivités associées.

La commune de Saint-Jeannet et MNCA ont formulé un avis favorable⁷ sur cette étude, respectivement le 13 et le 14 septembre 2018.

⁵ Ce bilan, qui est public, ainsi que ses annexes, sont disponibles sur les sites de l'EPA et de la DDTM dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique.

⁶ L'étude et ses annexes sont notamment disponibles sur les sites de l'EPA et de la DDTM dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique.

⁷ Disponibles sur les sites de l'EPA et de la DDTM dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique.

La MRAE a rendu son avis⁸ le 20 septembre 2018, reconnaissant la complétude à ce stade de l'étude d'impact. Elle y recommande d'enrichir ce document par des précisions à apporter au dossier de réalisation (entre autres sur le volet des déplacements et sur les impacts et mesures compensatoires vis-à-vis des espèces protégées). L'EPA a confirmé par courrier la prise en compte de ces recommandations et l'actualisation de l'étude d'impact au stade du dossier de réalisation.

Une première démarche de participation du public par voie électronique a été menée du 18 décembre 2017 au 22 janvier 2018.

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.

Conformément à l'arrêté du 26 septembre 2018, le dossier soumis à participation a pu être téléchargé sur les sites internet de la préfecture des Alpes-Maritimes et de l'EPA. Les quatre observations formulées ont porté sur les thèmes suivants :

- la justification et la conception du projet et de son périmètre ;
- l'impact de l'opération sur son voisinage ;
- la justification du choix de ce projet d'aménagement ;
- les volets juridique, environnemental et économique.

L'EPA a pris le soin de répondre individuellement à chaque participant. La synthèse de la procédure, qui détaille le contenu de ces échanges, a été publiée. Ces derniers n'ont pas nécessité de modification du projet, dans la mesure où les problématiques soulevées étaient déjà prises en compte.

4. Création ZAC

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.

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

IV. Justification de la décision de création de la ZAC les Coteaux du Var

L'opération les Coteaux du Var, à Saint-Jeannet, s'avère être un projet d'envergure, nécessaire à la commune, notamment afin de pallier sa carence en logements locatifs sociaux. La localisation et le périmètre définis à la suite des études de faisabilité permettent de répondre à cette attente.

⁸ Disponible sur le site internet du « Système d'information du développement durable et de l'environnement » (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Le projet urbain vise la création d'une nouvelle offre de logements s'inscrivant dans une démarche durable, notamment en proposant un parti pris fort d'insertion paysagère, de qualité de vie, et de respect de l'environnement.

Le projet a donc des impacts positifs sur le territoire en :

- répondant à une demande de logements forte dans ce secteur ;
- participant à la part de logements sociaux de la commune en situation de carence, avec 33% des logements dédiés ;
- participant à une urbanisation ordonnée du secteur en évitant le mitage et les constructions éparses, consommatrices d'espaces.

Par ailleurs, le projet a cherché dans sa conception à éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs de sa réalisation par :

- une consommation limitée de l'espace, par la densification du bâti (préservation des espaces naturels des vallons, intégration importante d'espaces paysagers dans le projet) ;
- une prise en compte forte du site, avec une adaptation à la topographie existante, qui permet de limiter significativement le volume de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement, ainsi que la circulation de poids-lourds par une gestion sur site des terres excavées (réduction du bilan carbone et des émissions de gaz à effet de serre, réduction du risque d'érosion et de ravinement des sols) ;
- la conception vertueuse du quartier au travers du référentiel "EcoVallée Qualité", garant de mesures exemplaires, autant en phase chantier qu'en phase aménagée, sur l'aménagement urbain comme sur les futurs bâtiments (exigences sur le suivi de la provenance des matériaux, exigences sur l'éco-conception du bâti, sur la gestion des eaux pluviales, etc.) ;
- l'amélioration de la résilience du site vis-à-vis du risque inondation, par rapport à la situation existante (par la création d'un système de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération) ;
- la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue, au niveau du projet et des espaces paysagers remarquables existants ;
- l'évitement ou la réduction des impacts liés à l'augmentation des déplacements, par la réalisation d'une voie de desserte en voirie locale, la valorisation des modes alternatifs à la voiture, la réalisation de cheminements piétons sécurisés. Ce principe d'aménagement permet aussi la réduction des impacts liés aux nuisances sonores et sur la qualité de l'air ;
- la mise en place de mesures d'accompagnement, d'évitement ou de réduction des impacts sur les espèces protégées et leurs habitats (reconstitution partielle et renforcement des cordons boisés du projet, restauration d'habitats favorables notamment aux chiroptères et d'espèces endogènes, etc.)

Ces mesures feront l'objet d'un suivi par l'EPA, qui s'engage notamment à mettre en place des indicateurs d'efficacité sur la préservation des milieux et des espèces protégées, sur une durée de 20 ans.

En conclusion, la procédure de création a été respectée.

En effet, le projet urbain et son étude d'impact ont été soumis à la concertation et à la participation du public ; les nombreuses observations, formulées lors des différents échanges et grâce aux supports mis à disposition, ont été prises en compte et ont permis de faire évoluer le projet (entre autres, le choix d'un double accès au quartier sur le chemin de Provence et la route de la Baronne). Enfin, le projet et son étude d'impact ont recueilli les avis favorables de la MRAE et des partenaires (commune, MNCA).

Par conséquent, le travail réalisé par l'EPA et ses partenaires, le processus de concertation et de participation du public, 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 les Coteaux du Var, à Saint-Jeannet.

Fait à Nice, le 23 MAI 2019

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CA 4362

Bernard GONZALEZ