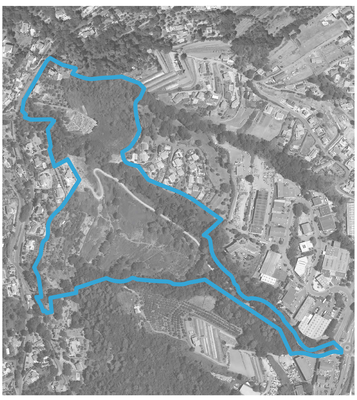
LES COTEAUX DU VAR,
UN HAMEAU ÉCO-EXEMPLAIRE À SAINT-JEANNET



Plan de situation et rappel du périmètre de la ZAC créée
Périmètre de Zac des coteaux du Var

La ZAC Coteaux du Var, d'un périmètre d'environ 12 hectares et située au nord-est de la commune de Saint-Jeannet, proposera dans les années à venir une offre nouvelle d'environ 370 logements, principalement destinés aux ménages et aux actifs.

UN SITE STRATÉGIQUE ET CENTRAL

Le secteur des Coteaux du Var est un site stratégique pour le développement futur de la commune :

- il représente l'un des derniers sites disponibles pour réaliser une opération d'ensemble qui répondra aux fortes attentes locales ;
- du fait de son implantation centrale à l'échelle métropolitaine, accessible par la route de La Baronne (RM1), il garantit une bonne desserte pour les futurs habitants du quartier.

UN PROJET MODIFIÉ DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

En 2016, une procédure de ZAC est initiée sur le secteur. Durant cette période, l'EPA élabore un projet qui, tout en respectant la programmation et les ambitions fixées, prend en compte les observations émises lors de la concertation, ainsi que les enjeux spécifiques identifiés à partir d'études techniques. C'est sur ces fondements que la ZAC est créée en 2019.
Depuis, le travail de définition du projet s'est poursuivi. Des études complémentaires diligentées sur le site ont alors permis de constater une mutation des caractéristiques écologiques : le projet prévu initialement se doit d'évoluer pour intégrer ces nouvelles données. Les citoyens sont ainsi invités à venir s'exprimer sur le projet modifié.

Perspective d'ambiance et principes d'aménagement prévisionnels
© Alfred Peter

L'AMBITION D'UN QUARTIER EXEMPLAIRE

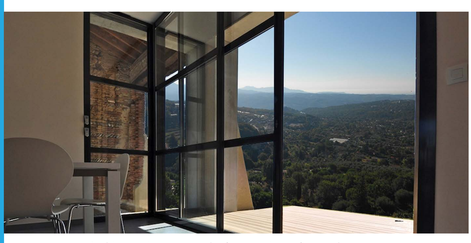
L'ambition de ce projet est de constituer un nouveau quartier exemplaire en matière environnementale et énergétique, novateur et respectueux du site dans lequel il s'intègre :

- renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire ;
- proposer de nouveaux logements et des espaces publics qualitatifs ;
- développer une offre immobilière résidentielle diversifiée d'environ 370 logements incluant 33% de logements sociaux ;
- offrir un quartier durable, proposant une qualité paysagère répondant aux enjeux environnementaux et assurant la conservation des vallons.

UN ENGAGEMENT : L'INTÉGRATION DES NOUVEAUX HABITATS ÉCOLOGIQUES POUR UN PROJET RESPONSABLE DE QUALITÉ

Par la création de ce nouvel écoquartier, l'EPA Nice Écovallée s'engage à proposer un nouveau « mode de construire » dans les Coteaux qui permettra de répondre aux fortes attentes locales :

- un hameau intégré au paysage : le quartier accueille une noue paysagère et des espaces de rencontre intégrés dans les restanques, tandis que les habitations profitent de terrasses et de jardins privés insérés dans les coteaux ;
- des logements de grande qualité : ouvertes sur la vallée, les nouvelles habitations concilient qualité de l'habitat, prix facilitant l'accession et développement du locatif social ;
- un quartier aux mobilités durables : le quartier est préservé de la circulation, les déplacements s'y font à pied par des sentes et des ascenseurs inclinés, qui desservent un parking ;
- des ambitions environnementales fortes : le projet s'attache à une grande exigence sur de nombreux volets notamment la gestion durable des eaux pluviales, la préservation des espaces naturels et la création de larges espaces verts.



Ambiance et ouverture des logements sur le grand paysage

Le quartier s'inscrit en outre dans la démarche EcoQuartier et applique le référentiel environnemental Écovallée Qualité, outil spécifiquement adapté au territoire de la plaine du Var. Ces deux cadres offrent la garantie d'un projet de qualité offrant des constructions éco-exemplaires (panneaux solaires, toitures végétalisées).

NICE ÉCOVALLÉE

UN PROJET PARTENARIAL

NICE ÉCOVALLÉE · Saint-Jeannet PORTE DES BAOUS · MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR · ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

L'EPA NICE ÉCOVALLÉE
UN OPERATEUR ENGAGÉ AUPRÈS DES CITOYENS

Mettre l'homme au cœur des projets, dans le respect des équilibres naturels et concevoir un développement respectant et valorisant l'environnement.

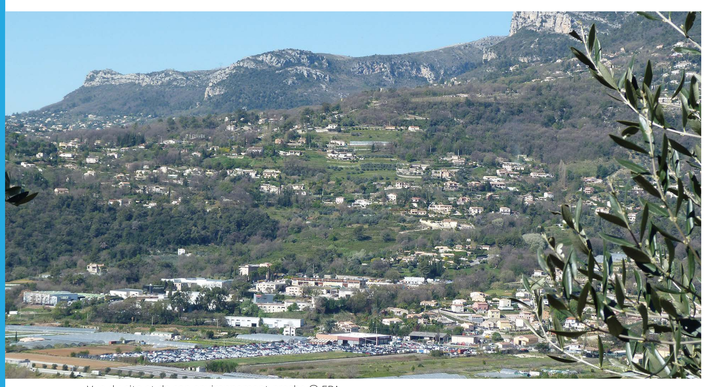
UN MONTAGE OPÉRATIONNEL FAVORABLE À LA CONCERTATION

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est le montage le plus adapté pour réaliser un projet global, complexe, qui reste vertueux et soucieux de son environnement. A ce titre, elle permet de :

- financer la réalisation d'équipements publics à l'échelle des besoins du quartier : voies nouvelles, réseaux, infrastructures, ... ;
- mener à bien un projet éco-exemplaire, qui tient compte de la complexité du site et de ses enjeux ;
- assurer la réalisation d'un projet de qualité, cohérent en termes d'urbanisme et d'architecture ;
- garantir un projet concerté dès sa conception, qui reste à l'écoute et qui évolue pour répondre au mieux aux attentes des usagers.

LE PROJET DE ZAC SE CONSTRUIT À PARTIR :

- d'études pré-opérationnelles mobilisant des équipes aux compétences diverses (des architectes, urbanistes, paysagistes, ingénieurs, écologues, géomètres, etc.) ainsi que les partenaires du projet ;
- des échanges avec le public pendant toute la période de la concertation préalable ;
- d'une évaluation environnementale, qui analyse tous les impacts possibles du projet sur son environnement : circulation, biodiversité, écologie, acoustique, gestion des eaux, etc.. Cette évaluation sera soumise à avis et à participation du public.



Vue du site et de son environnement proche © EPA

UNE CONCERTATION LARGE

L'EPA Nice Écovallée, la Commune de Saint-Jeannet et la Métropole Nice Côte d'Azur ont prévu tout au long de la période de concertation de nombreux moyens d'informations et des temps d'expression du public.

POUR S'INFORMER

Sur les sites internet de l'EPA Nice Écovallée ecovallee-plaineduvar.fr et de la Commune de Saint-Jeannet, www.saintjeannet.com.

Via l'exposition publique présentée en mairie de Saint-Jeannet et consultable en ligne sur ecovallee-plaineduvar.fr.

Au travers d'une plaquette synthétique de présentation du projet, disponible en mairie de Saint-Jeannet (54 rue du Château, 06640 Saint-Jeannet) et au siège de l'EPA (455 promenade des anglais, Immeuble Nice Plaza, 06205 NICE cedex 3) et par voie dématérialisée sur les sites internet précités.

POUR S'EXPRIMER ET ÉCHANGER SUR LE PROJET

Deux registres de concertation, pour permettre au public de formuler ses observations et propositions :
- en mairie de Saint-Jeannet ;
- au siège de l'EPA Nice Écovallée.

Un registre numérique : https://www.registre-numerique.fr/concertation-coteauxduvar. Fonctionnant comme un registre papier, il permet à tous d'inscrire des remarques, observations ou questions, directement en ligne. L'EPA apportera une réponse dans les meilleurs délais.

Une adresse mail dédiée pour transmettre questions, observations et propositions par voie dématérialisée : concertation-coteauxduvar@epa-plaineduvar.com.

Deux réunions publiques pour présenter le projet, répondre aux questions et recevoir les remarques de la population dans un cadre formel (accessibles à tous dans le respect des conditions sanitaires).

La concertation se terminera 15 jours après la mise en ligne d'un dossier comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, l'avis de la Métropole NCA et de la mairie de Saint-Jeannet, ainsi que de la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale.

SEPTEMBRE 2021	DÉBUT 2023	DÉBUT 2024	2029
Ouverture concertation préalable	Arrêté préfectoral relatif à la création de la ZAC	Approbation du dossier de réalisation de ZAC	Fin de l'aménagement

UN PROJET PARTENARIAL

NICE ÉCOVALLÉE · Saint-Jeannet PORTE DES BAOUS · MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR · ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR