



PREFET DES ALPES-MARITIMES

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

PROJET DE CRÉATION DE LA ZAC MODIFIÉE COTEAUX DU VAR SUR LA COMMUNE DE SAINT-JEANNET

1. A titre liminaire : éléments de contexte

L'opération se situe sur la commune de Saint-Jeannet (06640), sur les coteaux de la plaine du Var. Les enjeux d'aménagement auxquels le futur quartier doit répondre sont :

- Rééquilibrer l'offre de logements en direction des actifs avec une priorité pour le logement social et locatif mais aussi l'habitat intermédiaire en accession comme en locatif.
- Assurer le développement économique et durable notamment en développant les zones d'activités actuelles dont celle de Saint Estève
- Maîtriser l'étalement urbain et proposer un nouveau mode d'aménagement en mixité urbaine afin de rapprocher emploi et logements.

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, par la délibération n°2016-006 en date du 25 février 2016, le Conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var (ci-après EPA) précisait les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC des Coteaux du Var et, de nouveau par la délibération n° 2021-009 du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 3 juin 2021 initiant une modification de la création de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) « Coteaux du Var » et approuvant les objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable pour l'opération modifiée Coteaux du Var à Saint-Jeannet.

Sur la base de ces deux délibérations, la concertation s'est déroulée du 1^{er} octobre 2021 au 1^{er} octobre 2022 inclus. La concertation s'est achevée à l'issue de la mise en ligne pendant un délai de 15 jours d'un dossier comprenant notamment, l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité environnementale, les avis émis par les personnes publiques intéressées par le projet au titre de l'article L. 122-1 V du Code de l'environnement ainsi que la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'Autorité environnementale.

Elle a fait l'objet d'un bilan de la concertation approuvé par la délibération n°2022-017 du Conseil d'administration de l'EPA le 6 octobre 2022, puis a été suivie d'une procédure de participation du public par voie électronique. Cette procédure est régie notamment par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement. Ces textes se réfèrent également aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement, aux articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5, L. 123-12 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement. La procédure s'est déroulée du 8 octobre 2022 au 8 novembre 2022 inclus.

Dans le cadre de cette consultation, une (1) observation été déposée par voie électronique.

2. Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique (du 8 octobre 2022 au 8 novembre 2022)

Conformément aux articles L. 123-19 et L. 123-19-1 II du Code de l'environnement, la présente synthèse fait suite à la participation du public par voie électronique qui a eu lieu du 8 octobre 2022 au 8 novembre 2022 relativement au projet de la ZAC Coteaux du Var sur le territoire de la commune Saint-Jeannet.

Pour rappel, conformément à l'arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes n°2021-924 en date du 20 septembre 2021 et à l'avis relatif à ladite procédure de participation, le dossier mis à la disposition du public était composé des pièces suivantes :

Un ensemble de documents relevant de la procédure de création de ZAC modifiée :

- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPA N°2021-009 du 3 juin 2021 décidant d'initier une modification de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet et approuvant les modalités et objectifs de la concertation pour le projet de création de la ZAC modifiée et la délibération du CA de l'EPA du 6 octobre soumettant à l'approbation le bilan de concertation.
- Le cerfa de la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une étude d'impact ;
- L'avis de l'autorité environnementale sur la demande d'examen au cas par cas soumettant le projet à une évaluation environnementale ;
- Le projet de dossier de modification de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet, comprenant notamment l'étude d'impact du projet et son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale (l'AE de l'Inspection générale de l'Environnement et du Développement Durable) sur le projet de modification de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet, comprenant notamment son étude d'impact et son résumé non technique ;
- L'information sur l'absence d'observation de la part de la Commune de Saint-Jeannet sur le projet de dossier de modification de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet, comprenant notamment son étude d'impact et son résumé non technique ;
- L'information sur l'absence d'observation de la part de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) sur le projet de dossier de modification de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet, comprenant notamment son étude d'impact et son résumé non technique ;
- La réponse de l'EPA Ecovallée – Plaine du Var à l'avis de l'autorité environnementale ;
- Le bilan de la concertation et ses annexes ;
- Une notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique, son déroulement et les étapes qui suivent.

Pour une meilleure information du public, un ensemble de documents relevant de la procédure de création de ZAC initiale :

- Le projet de dossier de création initial de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet, comprenant notamment l'étude d'impact du projet et son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'autorité environnementale) sur le projet initial de création de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet, comprenant notamment son étude d'impact et son résumé non technique ;
- La délibération du conseil municipal de Saint-Jeannet du 13 septembre 2018 émettant un avis favorable de la Commune sur le projet initial de dossier de création de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet, comprenant notamment son étude d'impact et son résumé non technique ;
- L'information sur l'absence d'observation du 14 septembre 2018 de la part de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) sur le projet initial de dossier de création de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet, comprenant notamment son étude d'impact et son résumé non technique ;
- La réponse de l'EPA Ecovallée – Plaine du Var à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet initial de création de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet ;
- Le bilan de la concertation et ses annexes concernant le projet initial de création de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet ;
- La synthèse de la participation du public par voie électronique pour le projet initial de dossier de création de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet ;

- L'arrêté préfectoral portant création de la ZAC Coteaux du Var, sur la commune de Saint-Jeannet, en date du 23 mai 2019 ;
- Les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPA :
 - N°2015-020 du 17 décembre 2015 prenant l'initiative de l'opération Coteaux du Var ;
 - N°2016-006 du 25 février 2016 approuvant les objectifs et les modalités de concertation ;
 - N°2017-017 du 14 décembre 2017 approuvant le bilan de concertation ;
 - N°2018-012 du 12 juillet 2018 abrogeant la délibération n°2017-007 et approuvant les objectifs et modalités de concertation pour la réouverture de celle-ci ;
 - N°2018-015 du 11 octobre 2018 approuvant le bilan de concertation ;
 - N°2018-021 du 20 décembre 2018 approuvant le dossier de création.

Ce dossier a pu être téléchargé :

- sur le site Internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante :
<https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Participation-du-public-par-voie-electronique/PPVE-Creation-de-zone-d-amenagement-concerte-ZAC-Coteaux-du-Var-a-St-Jeannet>

Et une actualité était disponible :

- sur le site internet de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var à l'adresse suivante :
<http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/actualites/ouverture-de-la-participation-du-public-par-voie-electronique-sur-le-projet-de-modificati>
- sur le site internet de la commune de Saint-Jeannet à l'adresse suivante :
<https://www.saintjeannet.com/ouverture-de-la-participation-du-public-par-voie-electronique-sur-le-projet-de-modification-de-lacte-de-creation-de-la-zac-coteaux-du-var/>

Au cours de cette procédure, le public a pu faire part ses observations et propositions pendant cette période par voie électronique à l'adresse suivante : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Le public pouvait demander la consultation papier du dossier conformément aux dispositions de l'article D. 123-46-2 du Code de l'environnement.

Toute information sur le projet pouvait être demandée auprès de la personne publique à l'initiative de cette opération, dans le cas présent l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var :

- à ses bureaux situés : Immeuble Plaza, 455 Promenade des Anglais, 06200 Nice
- par mail : concertation@epa-plaineduvar.com
- par téléphone : 04 93 21 71 00

Nombre et nature des observations et propositions formulées par le public

Dans le cadre de cette consultation, une contribution a été déposée par voie électronique, par deux propriétaires fonciers riverains du futur projet. Celle-ci interroge la thématique de l'impact environnemental potentiel du projet, et notamment la consommation du foncier et la prise en considération de la faune et de la flore présentes sur site, et interroge les raisons d'intervention sur ce site.

3. Examen des observations et considération des thématiques abordées

Le projet de ZAC Coteaux du Var a vocation à répondre à un besoin de production de logements sur plusieurs échelles. D'abord au niveau de la métropole niçoise, le marché immobilier sous tension empêche les ménages de se loger à des prix abordables et de s'inscrire dans un parcours résidentiel. Le territoire de Saint-Jeannet, dont le parc de logements est actuellement incompatible avec la demande (majorité de grands logements/villas), n'arrive plus à répondre au fort besoin de logements lié, entre autres facteurs, au desserrement des ménages, à la demande croissante des bassins d'emploi, et dans une moindre mesure au besoin de renouveler le parc existant. Il y a enfin la carence de la Commune de Saint-Jeannet au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) qui affichait au 1^{er} janvier 2015 un pourcentage de 0,4 % de logements locatifs sociaux, un chiffre bien en deçà du taux national imposé par la loi de 25 %.

En portant l'opération des Coteaux du Var sur ce site qui est un des derniers sites suffisamment grands pour accueillir un projet d'ensemble, la Commune, la Métropole Nice Côte d'Azur, l'Etat et l'EPA souhaitent allier à travers un projet urbain de qualité, une nécessaire réponse à ces besoins en logements, et une prise en compte forte des questions environnementales que ce soit sur le volet hydraulique, écologique, énergétique ou encore des mobilités.

En effet, le respect de l'environnement et de la biodiversité est au cœur des préoccupations de l'EPA sur l'ensemble de ses projets, d'autant plus à Saint-Jeannet où de premiers enjeux forts avaient déjà été identifiés dès le lancement du projet en 2015, et avaient fait l'objet d'une réponse dans le cadre du projet urbain : préservation des vallons à la biodiversité riche, renaturation pour assurer le fonctionnement des corridors écologiques, compensation en créant des espaces de chasse pour les chauves-souris, réalisation d'un projet majoritairement piéton et apaisé dans le respect du paysage et du site, etc.

Lors d'inventaires complémentaires en 2019, les écologues ont pu constater le développement exceptionnel d'habitats sensibles sur le site et l'installation de nouvelles espèces protégées (insectes et reptiles notamment). Face à cette situation, l'EPA et ses partenaires ont analysé plusieurs hypothèses pour poursuivre le projet, et ont pris finalement la décision forte de le faire évoluer significativement en fonction de ces nouvelles caractéristiques, et ce en cohérence et en continuité avec les ambitions portées par le projet. Ainsi, près d'un tiers du périmètre a été abandonné, et une modification du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain est prochainement exécutoire pour protéger durablement ce secteur en le classant « Naturel ».

D'un point de vue réglementaire, le projet des Coteaux du Var est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, dont l'objectif est d'identifier et évaluer les effets directs ou indirects du projet sur l'environnement. En cas d'impact négatif significatif, l'aménageur propose les mesures adéquates afin d'éviter ces impacts, de les réduire ou bien de les compenser. En réalisant des diagnostics environnementaux et inventaires écologiques au plus tôt dans la conception, l'EPA s'assure que ces enjeux soient intégrés au mieux au sein du projet urbain. Ce travail itératif permet d'éviter ou de réduire au maximum l'impact du projet sur son environnement. Ces données sont ensuite intégrées à l'étude d'impact, qui est soumise à l'avis de l'Autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (Ae-IGEDD) et des collectivités associées. Les avis de l'Ae-IGEDD et des collectivités sur le dossier d'étude d'impact étaient intégrés au dossier mis à la disposition du public pendant la période de participation électronique.

Le projet des Coteaux du Var a été soumis à cette procédure au stade de sa création en 2018-2019, et de nouveau lors de la procédure de modification de la création en cours. Cette réflexion sera encore affinée et enrichie dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC à venir.

Enfin, à une échelle plus large, l'EPA participe, à travers ses actions et ses collaborations avec les collectivités, à la création d'un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle et de la transition écologique sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN), en cherchant à concilier un urbanisme raisonné avec des préoccupations environnementales essentielles. Ainsi, à l'échelle de l'ensemble de ses opérations, l'EPA n'aura pas créé d'imperméabilisation supplémentaire et atteindra même un bilan positif.

Ces observations n'impliquent donc pas de modification du projet dans la mesure où il prend bien en compte les enjeux environnementaux et de la transition écologique.

Annexe :

- Annexe n°1 : observations des participants et réponses effectuées par l'EPA Ecovallée-Plaine du Var.

Fait à Nice, le 24 MAI 2023


Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522
Philippe LOOS