



PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

## **Arrêté préfectoral portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Coteaux du Var », sur la commune de SAINT-JEANNET**

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.300-2, L.311-1 à L.311-8, L.331-7, R.102-3, R.311-1 à R.311-5-1 ;

**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** la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 2 décembre 2003 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jeannet, approuvé le 19 décembre 2011 et modifié le 20 décembre 2013, le 19 février 2016 et le 13 mars 2017 ;

**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 visées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme ;

**Vu** le décret n° 2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'établissement public d'aménagement (EPA) Eco-Vallée Plaine du Var ;

**Vu** la délibération n°2015-020 du conseil d'administration de l'EPA du 17 décembre 2015, autorisant l'EPA à prendre l'initiative de l'opération d'aménagement les Coteaux du Var, à Saint-Jeannet ;

**Vu** la délibération n°2016-006 du conseil d'administration de l'EPA du 25 février 2016, approuvant le lancement, les modalités et les objectifs de la concertation pour la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) " Coteaux du Var ", conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération n°2018-012 du conseil d'administration de l'EPA en date du 12 juillet 2018 :

- abrogeant ses délibérations n°2017-017 du 14 décembre 2017, qui approuvait le bilan de la concertation ;

- approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la reprise de la concertation au stade de la saisine de l'autorité environnementale sur l'opération d'aménagement les Coteaux du Var.

**Vu** la concertation relative au projet de ZAC « Coteaux du Var », organisée du 15 septembre 2016 au 27 octobre 2017, puis du 23 août 2018 au 9 octobre 2018, dont le bilan a été tiré et approuvé par le conseil d'administration de l'EPA le 11 octobre 2018 ;

**Vu** l'avis de l'autorité environnementale en date du 20 septembre 2018 ;

**Vu** la procédure de participation du public organisée, pour le dossier de création de la ZAC, du 15 octobre au 16 novembre 2018 inclus ;

**Vu** la synthèse des observations formulées lors de la participation du public par voie électronique, transmise au Préfet des Alpes-Maritimes par le directeur général de l'EPA ;

**Vu** le dossier de création de la ZAC « Coteaux du Var », élaboré par l'EPA et approuvé par délibération de son conseil d'administration en date du 20 décembre 2018, 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 le régime applicable en matière de taxe d'aménagement ;

**Vu** la demande de création de ZAC « Coteaux du Var », transmise au Préfet des Alpes-Maritimes par courrier du directeur général de l'EPA en date du 21 décembre 2018 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Jeannet du 11 février 2019, donnant un avis favorable à la création de cette ZAC ;

**Vu** la délibération n°23-5 du conseil communautaire de la Métropole Nice Côte-d'Azur (MNCA) du 22 mars 2019, donnant un avis favorable à la création de cette ZAC ;

**Considérant** que l'aménagement du secteur les Coteaux du Var, à Saint-Jeannet, constitue l'une des opérations prioritaires de l'EPA, qui sont notamment financées dans le cadre du protocole de partenariat, conclu le 12 mars 2012 par l'Etat, la région, le département, MNCA, la ville de Nice et l'EPA ;

**Considérant** que le projet de ZAC « Coteaux du Var » prévoit, sur un secteur d'environ 12 hectares, la réalisation d'une opération de mixité sociale (33% de logements locatifs sociaux) qui propose des formes et des implantations adaptées au relief des coteaux, crée un environnement de qualité en préservant la trame paysagère existante et le corridor écologique, et promeut un cadre apaisé, en incitant aux modes de déplacements doux ;

**Considérant** que ce projet, engagé dans la démarche de labellisation " Ecoquartiers ", 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.

## ARRÊTE

### Article 1:

Une zone d'aménagement concerté, dénommée ZAC « Coteaux du Var », est créée 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, transmis par l'EPA au Préfet des Alpes-Maritimes le 21 décembre 2018.

Le périmètre de cette ZAC est délimité par un trait rouge, sur le plan au 1/1000° annexé au présent arrêté.

### Article 2:

L'aménagement et l'équipement de la ZAC sont conduits par l'établissement public d'aménagement Eco-Vallée Plaine du Var.

### Article 3 :

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier sur le périmètre de cette ZAC prévoit la réalisation d'environ 32.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) de logements, offrant une mixité, tant sur la forme urbaine (habitat intermédiaire et habitat individuel groupé) que sociale.

### Article 4 :

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

Le présent arrêté sera déposé et affiché en mairie de Saint-Jeannet et au siège de MNCA pendant un mois et 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.

Il sera consultable, ainsi que le dossier de création de ZAC, au siège de l'EPA.

### Article 6:

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le président de MNCA ;
- Monsieur le maire de Saint-Jeannet ;
- Monsieur le président de l'EPA Eco-Vallée 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 7:

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 de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Fait à Nice, le

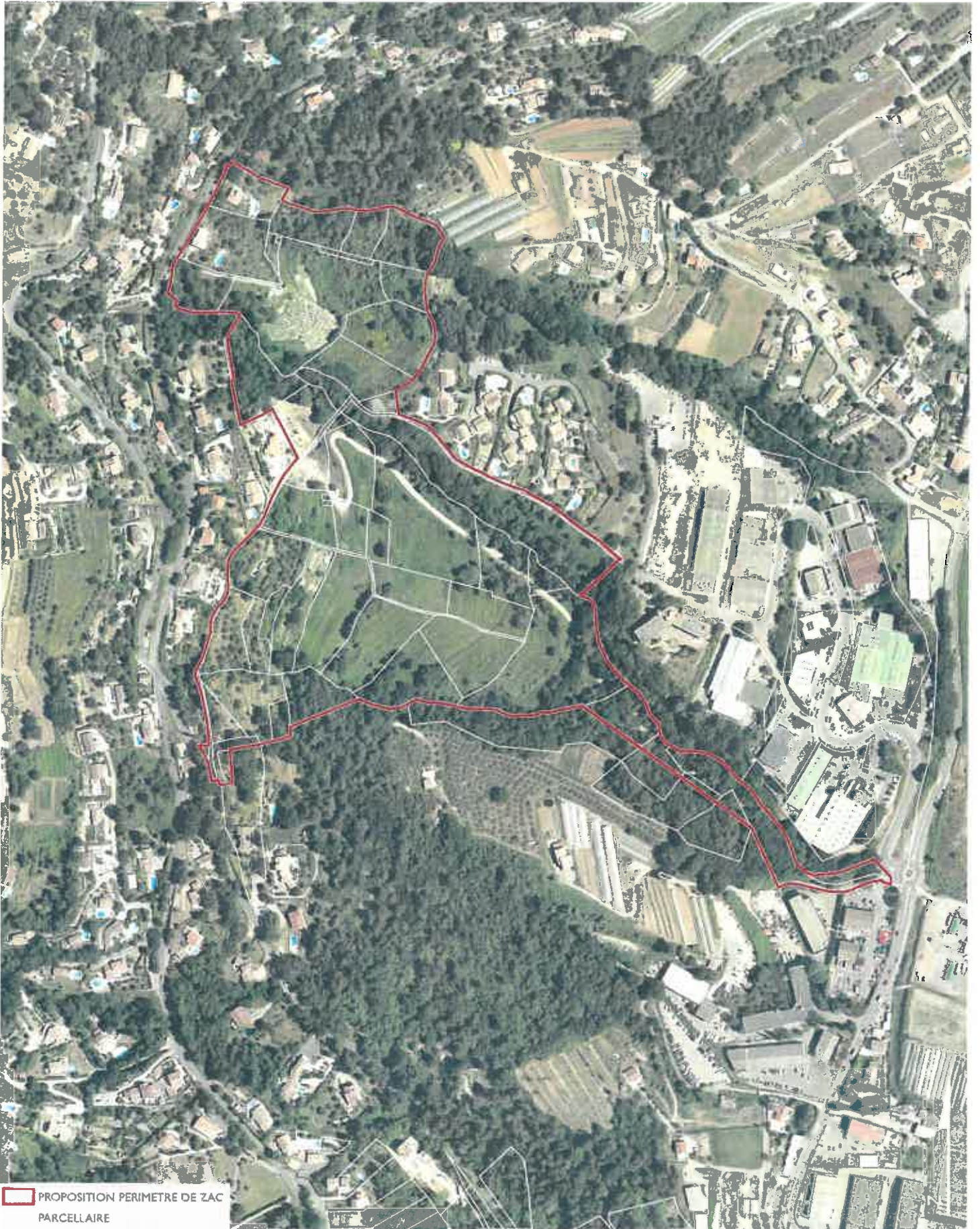
**23 MAI 2019**

*Le Préfet des Alpes-Maritimes*

*C. 45*

**Bernard GONZALEZ**





PROPOSITION PERIMETRE DE ZAC  
PARCELLAIRE

0 50 100 200  
Mètres

ORTHO2014©G006 - CAD2016©DGFI