

DELIBERATION N° 2021-009

Objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable
pour l'opération modifiée Coteaux du Var à Saint-Jeannet

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,
- Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,
- Vu la délibération n°2018-009 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 1^{er} mars 2018 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 12 mars 2018), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,
- Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah BELLIER en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,
- Vu la délibération n°2015-008 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 9 juillet 2015 autorisant le Directeur Général à signer le protocole de partenariat sur le secteur des Coteaux du Var avec la Commune de Saint-Jeannet,
- Vu la délibération n°2015-020 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 17 décembre 2015 portant l'initiative de l'opération d'aménagement des Coteaux du Var à Saint-Jeannet,
- Vu la délibération n°2016-006 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 25 février 2016 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
- Vu la délibération n°2018-012 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 12 juillet 2018 :
- Abrogeant sa délibération n°2017-017 approuvant le bilan de la concertation du 14 décembre 2014
 - Approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la reprise de concertation,
- Vu la délibération n°2018-015 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 11 octobre 2018 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Coteaux du Var,

Vu la délibération n°2018-021 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 20 décembre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC Coteaux du Var,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 23 mai 2019 créant la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet,

Vu le rapport de présentation,

Vu les débats en séance,

Considérant que, que la ZAC Coteaux du Var a été créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019, prévoyant la réalisation d'environ 32 000m² de surface de plancher (SDP) de logements, offrant une mixité, tant sur la forme urbaine (habitat intermédiaire et habitat individuel groupé) que social avec 33% de logement sociaux,

Considérant que, des nouveaux inventaires écologiques ont été menés dans le cadre de la poursuite du projet, lesquels identifient de nouvelles espèces d'intérêts modérés à fort sur le site, dont une zone importante identifiée sur la zone UPi,

Considérant qu'il convient d'intégrer au mieux les contraintes écologiques dans le projet. La solution privilégiée par les partenaires est l'évitement de l'urbanisation de la zone UPi, ce qui implique de modifier l'opération envisagée, en préservant notamment un tiers du périmètre du projet initial et en densifiant le secteur classé en zone 2AU,

Considérant que l'opération d'aménagement modifiée envisagée a pour ambition de garantir le renforcement de l'attractivité du cadre de vie du territoire en proposant une offre résidentielle qualitative et diversifiée (33% de logements sociaux), répondant aux enjeux environnementaux du site,

Considérant que la modification apportée au projet de ZAC revêt un caractère substantiel par rapport au projet initialement envisagé, elle doit en conséquence respecter les prescriptions de l'article R. 311-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme et implique ainsi la reprise de la procédure *ab initio* dès la concertation préalable,

Considérant que, conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

Considérant que, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la personne publique à l'initiative de la ZAC et donc en l'occurrence, concernant le projet de ZAC Coteaux du Var modifié, par le Conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var,

Considérant que les modalités de la concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente,

Considérant que la procédure de participation du public par voie électronique sera peut-être applicable au projet de ZAC Coteaux du Var modifié s'il est soumis à évaluation environnementale ou pourra être organisée volontairement. Cette procédure permet notamment au public de participer à la procédure d'évaluation environnementale. Elle sera organisée, le cas échéant, par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes à l'issue de la concertation préalable et avant l'approbation par le Conseil d'administration du dossier de création de la ZAC modificatif. Le bilan de la concertation est une pièce du dossier mis à disposition du public par voie électronique.

Le Conseil d'administration :

- Décide d'initier une modification de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet dans le cadre des dispositions de l'article R. 311-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, lequel dispose que « *La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone* », ce qui implique la reprise de la procédure de création *ab initio* dès la concertation préalable,
- Au titre de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, approuve les objectifs de l'opération modifiée :
 - o Renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire,
 - o Proposer de nouveaux logements et des espaces publics qualitatifs,
 - o Développer une offre immobilière résidentielle diversifiée incluant 33% de logements sociaux,
 - o Proposer un quartier durable, proposant une qualité paysagère répondant aux enjeux environnementaux et assurant la conservation des vallons.
- Au titre de l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme, approuve les objectifs et les modalités de la concertation suivantes et autorise le Directeur Général à les mettre en œuvre :
 - o Les objectifs de la concertation sont ceux prévus au Code de l'urbanisme :
 - Associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de ZAC, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées,

- Permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente,
- Les modalités de la concertation préalable sont *a minima* les suivantes :
 - La période de concertation débutera quinze jours après l'information par voie de presse précisant au public les modalités de la concertation et s'achèvera à l'issue d'un délai de quinze jours après l'information par voie de presse précisant au public la fin de la concertation.
Ainsi, les dispositifs de concertation ne seront mis en place et maintenus que pendant cette période de concertation. La concertation sera organisée pendant un délai minimum de 5 mois à compter de son ouverture.
Si le projet est soumis à évaluation environnementale alors sera mis en ligne pendant la concertation et durant un délai minimum de quinze jours, un dossier comprenant : 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 de la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale,
 - Une information précisant les modalités de la concertation réalisée par voie de presse et sur les sites internet de la Commune de Saint-Jeannet et de l'EPA,
 - La réalisation et la diffusion *a minima* par voie dématérialisée sur les sites internet de la Commune de Saint-Jeannet ainsi que de l'EPA, d'un document synthétique de type plaquette de présentation du projet qui comportera notamment les éléments suivants : les modalités de concertation, un plan de situation, le périmètre envisagé, une notice explicative fixant les objectifs poursuivis et les grandes lignes du projet,
 - La réalisation d'une exposition sous forme de panneaux explicatifs, pendant une durée minimum de 5 mois, dans un lieu facilement accessible au public dont l'adresse sera précisée lors de l'information sur les modalités et consultable *a minima* en ligne sur le site internet de l'EPA,
 - L'organisation d'*a minima* deux réunions publiques soit en présentiel sur le territoire de la Commune de Saint-Jeannet, en fonction du protocole sanitaire en vigueur décidé par les autorités compétentes, soit en distanciel par moyen d'audio ou visioconférence. Ces réunions seront annoncées par voie de presse et sur les sites internet de la Commune et de l'EPA et il pourra être demandé de s'inscrire au préalable,

- L'ouverture de deux registres aux heures normales d'ouverture au public l'un en Mairie de Saint-Jeannet, le second au siège de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var pour permettre au public de formuler ses observations et propositions et disponibles, pendant toute la durée de la concertation préalable. Ces registres seront conservés par l'EPA,
 - Une adresse mail, dédiée au projet Coteaux du Var, pour permettre au public de transmettre ses observations et propositions par voie dématérialisée,
- Autorise le cas échéant le Directeur Général à saisir Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes pour organiser les modalités de la participation du public par voie électronique et ouvrir cette procédure conformément aux dispositions du Code de l'environnement et notamment l'article L. 123-19,

Le Président du Conseil d'administration



Philippe PRADAL

Annexe :

- Rapport de présentation (sans ses annexes)