

**- Point n° 06 -**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

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

**A- Présentation de l'opération modifiée envisagée**

a/ Rappel de la procédure préalable à la modification envisagée

En 2013, une étude de potentialités et de pré-projet opérationnel d'une opération d'aménagement sur le secteur des Coteaux du Var a été lancée par l'Etat, la Métropole Nice Côte d'Azur, l'établissement public foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur (EPF PACA), la Commune de Saint-Jeannet et l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (EPA). Menée de 2013 à 2015, cette étude a permis d'identifier les potentialités d'une opération d'aménagement sur le secteur ainsi que les premières orientations de l'opération envisagée.

En cohérence avec le projet de territoire et le projet stratégique et opérationnel de l'établissement, par sa délibération n°2015-020 du 17 décembre 2015, le Conseil d'administration de l'EPA prenait l'initiative de l'opération d'aménagement des Coteaux du Var à Saint-Jeannet en concertation avec la Commune.

A ce stade, les ambitions de l'EPA et de la Commune, partagées avec leurs partenaires sont de :

- Créer un cadre de vie apaisé à l'image de celui de la Commune ;
- Concevoir des logements qualitatifs profitant du site du projet ;
- Proposer une typologie de logements variés et des équipements structurants ;
- Promouvoir l'aménagement durable en respectant les grands principes, à travers notamment le « Cadre de référence de la qualité environnementale de la Plaine du Var » (devenu le référentiel Ecovallée Qualité) ;
- Faire adhérer le projet à la démarche EcoQuartier.

Au regard de la complexité de l'opération et des équipements à créer, la procédure de zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) a été choisie comme étant le montage opérationnel le plus adapté.

Par délibération n°2016-006 du 25 février 2016, le Conseil d'administration de l'EPA a précisé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC des Coteaux du Var, conformément aux dispositions du 2° de l'article L. 103-2 et de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme.

Le projet de ZAC a également fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale au titre de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement impliquant notamment la rédaction d'une étude d'impact et la délivrance d'un avis de l'autorité environnementale.

Ce dernier avis a été rendu par le préfet de Région le 9 octobre 2017. La Commune a rendu un avis le 26 septembre 2017 et la métropole a communiqué son absence d'observation par courrier du 29 septembre 2017.

Par délibération n°2017-017 du 14 décembre 2017, le Conseil d'administration de l'EPA a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Coteaux du Var, laquelle s'est déroulée du 15 septembre 2016 au 27 octobre 2017, conformément aux modalités fixées par la délibération du 25 février 2016.

Toutefois, à la suite des arrêts du 6 décembre 2017 (n°400559) et du 28 décembre 2017 (n°407601) rendus par le Conseil d'Etat, annulant les dispositions du IV de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement en ce qu'elles maintiennent la désignation du Préfet de région en qualité d'autorité compétente de l'Etat en matière d'environnement, par la délibération n°2018-012 en date du 12 juillet 2018, le Conseil d'administration de l'EPA a approuvé la reprise de la procédure de création de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet à compter de la saisine pour avis de l'Autorité environnementale.

Cette même délibération a décidé d'une nouvelle mise à disposition du public des éléments composant l'évaluation environnementale du projet.

La Commune de Saint-Jeannet a formulé un avis favorable au projet le 13 septembre 2018 et la Métropole a indiqué par courrier en date du 14 septembre 2018 qu'elle ne formulait pas d'observations.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu son avis sur le projet de dossier de création incluant l'étude d'impact le 20 septembre 2018, lequel a fait l'objet d'un mémoire en réponse de l'EPA.

Par la délibération n°2018-015 du Conseil d'Administration de l'EPA du 11 octobre 2018, le bilan de la concertation préalable a été définitivement tiré pour la période du 15 septembre 2016 au 27 octobre 2017 puis du 23 août 2018 au 9 août 2018.

Par un arrêté en date du 26 septembre 2018, le Préfet des Alpes-Maritimes a défini les modalités de la participation du public par voie électronique, qui s'est déroulée du 15 octobre au 16 novembre 2018 inclus, conformément aux dispositions des articles L. 123-2 I 1° et L. 123-19 du Code de l'environnement.

La phase de consultation ayant confirmé la pertinence de l'opération, par la délibération n°2018-021 en date du 20 décembre 2018, le Conseil d'administration de l'EPA a approuvé le dossier de création de la ZAC Coteaux du Var.

C'est dans ce contexte et après avis de la Commune de Saint-Jeannet ainsi que de la Métropole Nice Côte d'Azur, que par un arrêté du 23 mai 2019, le Préfet des Alpes-Maritimes a créé la ZAC Coteaux du Var sur la Commune de Saint-Jeannet, pour les motifs suivants :

« **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 déplacement doux ;

**Considérant que** ce projet, engagé dans la démarche de labellisation « Ecoquartiers », s'inscrit dans une démarche durable, notamment en proposant un parti fort d'insertion paysagère, de qualité de vie et de respect de l'environnement ».

L'arrêté de création de la ZAC a fait l'objet d'un recours contentieux, lequel est toujours en cours devant le Tribunal administratif de Nice.

#### b/ Le contexte du projet de modification de l'opération envisagée

Dans le cadre du travail d'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC et du dossier de demande de dérogation au régime de protection des espèces végétales et animales protégées, l'EPA a réalisé de nouveaux inventaires écologiques sur le périmètre du projet des Coteaux, qui ont eu lieu au printemps/été 2020.

L'intérêt majeur des vallons est confirmé par ces inventaires, comme cela apparaissait déjà dans la précédente étude. Les milieux ouverts (non boisés), qui étaient considérés initialement avec un niveau d'enjeu moyen, font apparaître à présent la présence d'habitats pour certaines espèces protégées.

Selon les écologues, les opérations de débroussaillage réalisées postérieurement à l'étude d'impact, pour entretenir le terrain et pour les besoins des géomètres, ont très probablement ouvert le milieu à de nouvelles espèces.

La découverte de ces nouvelles espèces a des conséquences sur l'équilibre global du projet. Après une période de réflexion, l'EPA et ses partenaires ont décidé d'envisager un projet modifié afin de mieux répondre à la stratégie Eviter, Réduire, Compenser (ERC) en évitant des secteurs à enjeux. Ainsi le nouveau projet envisagé prévoit de supprimer le macro lot C au programme, permettant ainsi d'éviter l'urbanisation de la zone UPi du PLUm, qui concentre des enjeux forts sur des espèces considérées comme sensibles (insectes et reptiles). Ce projet modifié implique de préserver environ un tiers du périmètre du projet initial et de densifier la zone 2AU du PLUm.

La modification envisagée étant substantielle, elle implique donc la reprise de la procédure *ab initio* dès la concertation préalable et ce en application de l'article R. 311-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme qui prévoit que « *la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone* ».

#### c/ Le projet modifié envisagé

La faisabilité d'intégration de ce projet modifié de ZAC a été présentée lors du comité de pilotage en date du 12 février 2021 regroupant les représentants de la Commune, de la Métropole, de l'EPF PACA et de l'EPA.

Dans son courrier du 4 mars 2021, la Commune de Saint-Jeannet souligne que cette solution permet aussi de proposer un calendrier maîtrisable et sécurisé. A ce titre, l'acquisition, certainement par voie d'expropriation, des deux habitations actuellement occupées pourra être également évitée.

Un nouveau comité de pilotage qui s'est tenu le 26 avril 2021 a permis de conserver les orientations d'aménagement déjà portées par le projet urbain.

Ce projet modifié doit aussi s'adapter aux contraintes nouvellement identifiées, notamment en :

- Assurant la conservation d'une trame verte par la préservation des vallons est-ouest et le maintien d'un corridor écologique nord-sud ;
- Limitant la baisse de logements car à l'origine, le projet des Coteaux doit permettre à la Mairie de répondre pour partie à ses obligations de réalisation de logements sociaux.  
L'optimisation du projet permet d'envisager la réalisation d'environ 370 logements, tout en conservant 33% de logements locatifs sociaux.
- Conservant le principe du quartier piéton, promouvant l'aménagement durable, proposant des logements qualitatifs tout en assurant une qualité paysagère du site avec notamment un projet inséré dans la pente.

Le projet modifié proposé est prévisionnel et préliminaire, le projet définitif ne sera arrêté qu'après des études techniques approfondies ainsi que la réalisation des procédures prévues par les textes telle que la concertation préalable.

#### d/ Les principales étapes de la reprise de la procédure

Comme mentionné plus haut, la modification envisagée implique de préserver environ un tiers du périmètre du projet initial et de densifier l'autre partie, notamment en ouvrant la réflexion du côté de la route de La Baronne. La modification étant substantielle, le projet modifié doit être soumis à concertation préalable laquelle se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet modifié.

L'EPA étant la personne publique à l'initiative de la ZAC, il appartient à son Conseil d'administration de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation (article L. 103-3 du Code de l'urbanisme), puis, à l'issue de la concertation, d'en arrêter le bilan (article L. 103-6 du Code de l'urbanisme).

Le cas échéant, le projet modifié sera soumis à évaluation environnementale puis à la procédure de participation du public par voie électronique, prévue à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement.

Cette dernière procédure a été créée par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 relative à la participation du public aux décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et remplace la procédure de mise à disposition du public prévue à l'ancien article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, tout en la modernisant et la dématérialisant. Elle permet notamment au public de participer à la procédure d'évaluation environnementale.

Elle est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour créer la ZAC, c'est-à-dire en l'occurrence le Préfet des Alpes-Maritimes. Le bilan de la concertation est une pièce du dossier devant être mis à disposition du public par voie électronique.

Ainsi, le cas échéant, la participation du public par voie électronique sera ouverte après approbation du bilan de la concertation.

A l'issue, le Conseil d'administration approuvera le dossier de création de ladite zone (article R. 311-2 du Code de l'urbanisme).

L'EPA transmettra le dossier de création approuvé pour avis à la Commune ainsi qu'à la Métropole. L'avis est réputé émis à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier de création (articles L. 311-1, R. 311-3 et R. 311-4 du Code de l'urbanisme).

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes est l'autorité compétente pour décider la modification de la création de la ZAC et donc pour autoriser le projet (article L. 311-1 du Code de l'urbanisme).

Un schéma indicatif est disponible en annexe au présent rapport de présentation pour illustrer la procédure (annexe n°1).

## **B- Les objectifs de l'opération modifiée envisagée**

Cette opération a pour vocation de garantir le renforcement de l'attractivité du cadre de vie du territoire en proposant une offre résidentielle qualitative et diversifiée d'environ 370 logements, adaptée aux enjeux écologiques du site.

Au titre de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil d'administration de retenir les objectifs poursuivis par l'opération suivants et de les rappeler pendant toute la période de concertation :

- Renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire,
- Proposer de nouveaux logements et des espaces publics qualitatifs,
- Développer une offre immobilière résidentielle diversifiée incluant 33% de logements sociaux,
- Proposer un quartier durable, proposant une qualité paysagère répondant aux enjeux environnementaux et assurant la conservation des vallons.

## **C- Les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC**

Conformément aux articles L. 103-2 et L. 103-3 du Code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil d'administration de l'EPA de se prononcer sur les objectifs et les modalités de la concertation décrits ci-après.

### a/ Objectifs de la concertation

Les objectifs de la concertation sont ceux prévus au Code de l'urbanisme. La création d'une ZAC fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet (ici du projet modifié), les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La concertation permet au public, d'une part, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et d'autre part, de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

#### b/ Modalités de la concertation

Selon les dispositions de l'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation doivent permettre d'associer le public pendant une durée suffisante et selon les moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet.

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.

L'ensemble des dispositifs proposés sont ouverts à toutes et tous, dans la limite des places disponibles, de la garantie de bonnes conditions de participation et du respect des consignes sanitaires en vigueur.

La concertation se déroulera selon les modalités suivantes :

#### **Dispositifs de concertation pour assurer l'information et la contribution du public au projet d'aménagement à travers le déploiement *a minima* des moyens suivants :**

- 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 *a minima* consultable 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.

#### **D- Précisions sur la participation du public par voie électronique qui pourra se dérouler à l'issue de la concertation**

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser les projets c'est-à-dire en l'occurrence Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes. Le cas échéant, si le projet est soumis à participation du public par voie électronique soit obligatoirement car il serait soumis à évaluation environnementale soit volontairement, alors elle se déroulera après que le Conseil d'administration ait arrêté le bilan de la concertation et avant approbation du dossier de création de la ZAC.

Dans cette hypothèse, la composition du dossier soumis à la participation est prévue à l'article L. 123-19 II du Code de l'environnement, il comporte les mêmes pièces que celles prévues à l'article L. 123-12 du même Code (l'article R. 123-8 du Code de l'environnement est relatif à la composition du dossier soumis à enquête publique) et notamment l'étude d'impact.

Ce dossier est mis en consultation du public par voie électronique pendant une durée qui ne peut être inférieure à 30 jours. Les observations et propositions du public sont déposées par voie électronique.

Le public est informé via un avis 15 jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

A l'issue de la participation, dans un délai qui ne peut pas être inférieur à 4 jours à compter de la date de clôture de la consultation, une synthèse des observations et propositions du public sera réalisée. La ZAC ne pourra pas être créée avant que ladite synthèse n'ait été rédigée.

Au plus tard à la date de publication de l'arrêté créant la ZAC et pendant une durée de 3 mois, la Préfecture des Alpes-Maritimes rendra public, par voie électronique, un dossier comprenant : la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

Au titre de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser 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, dans l'éventualité où le projet y serait soumis.

Annexes :

- Schéma indicatif de la procédure relative à l'opération modifiée



## ANNEXE 1

