

L'établissement public d'aménagement (ci-après EPA) Ecovallée-Plaine du Var (dont le nom commercial est EPA Nice Ecovallée) a pris l'initiative de l'opération d'aménagement Coteaux du Var sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet (06640). Au regard de la complexité de l'opération, de la nécessité d'un projet d'ensemble et cohérent, et des équipements à créer, la procédure de zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) apparaît être le montage opérationnel le plus adapté.

En application notamment de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement issu de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 « *portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement* » et modifié par la loi n°2018-727 du 10 août 2018, le projet de ZAC modifiée « Coteaux du Var » sur la commune de Saint-Jeannet est soumis à la **procédure de participation du public par voie électronique**.

La présente notice a pour objet d'expliquer la procédure de participation du public par voie électronique, son déroulement et les étapes qui suivent pour réaliser le projet.

## I. Présentation de la procédure de participation du public par voie électronique<sup>1</sup>

Cette procédure s'applique notamment aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet.

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).

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 publié par différents biais quinze jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

---

<sup>1</sup> La procédure de participation du public par voie électronique 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, R. 123-8 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement.

Pour toute information complémentaire sur la procédure de participation du public par voie électronique, il convient de se référer aux articles précités du Code de l'environnement.

## II. Insertion de cette procédure de participation dans le projet d'aménagement Coteaux du Var

Précision liminaire : La période de concertation préalable au titre des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme concernant ce projet s'est déroulée du 1<sup>er</sup> octobre 2021 au 1<sup>er</sup> octobre 2022 inclus. Elle a fait l'objet d'un bilan, approuvé par délibération n°2022-017 du conseil d'administration de l'EPA en date du 6 octobre 2022. La procédure de participation du public par voie électronique s'inscrit à la suite de ces étapes.

L'ensemble des étapes de la procédure de création de la ZAC sont détaillées et explicitées ci-dessous.

### • Préalablement à la présente procédure de participation :

Comme exposé plus haut, l'EPA Ecovallée-Plaine du Var souhaite réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC modifiée sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet.

Pour information, aux termes des dispositions de l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme, « *les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés* ».

Par la délibération n°2015-020 du 17 décembre 2015 le conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var a pris l'initiative de l'opération Coteaux du Var et autorisé l'engagement des procédures nécessaires à la création d'une ZAC.

Cette dernière a été créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019.

Toutefois, de nouveaux inventaires écologiques ont été menés dans le cadre de la poursuite du projet, lesquels identifient de nouvelles espèces d'intérêt modéré à fort sur le site. 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 concernée, ce qui implique une modification de l'opération envisagée et de son périmètre.

Ces modifications revêtent un caractère substantiel, et impliquent une reprise *ab initio* de la procédure 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* ». Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la création de la ZAC initiale avait fait 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.

Ainsi, par la délibération n°2021-009 du 3 juin 2021 le conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var a pris l'initiative d'une modification de la ZAC « Coteaux du Var », a approuvé les objectifs de l'opération modifiée, et a approuvé les objectifs poursuivis de la concertation et ses modalités.

La période de concertation préalable s'est déroulée du 1<sup>er</sup> octobre 2021 au 1<sup>er</sup> octobre 2022 inclus.

Les collectivités concernées disposaient d'un délai de 2 mois pour émettre des observations sur le dossier qui leur a été transmis.

En date du 22 juin 2022, le conseil municipal de la Commune de Saint Jeannet a délibéré l'absence d'observation.

Par courrier en date du 13 juillet 2022, la Métropole Nice Côte d'Azur a informé l'EPA et le Préfet des Alpes-Maritimes de son absence d'observation.

L'EPA a fait une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une étude d'impact, suite à laquelle l'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'Environnement et du Développement Durable (ci-après AE-IGEDD) a décidé le 18 octobre 2021 de soumettre le projet à évaluation environnementale.

L'AE-IGEDD a rendu son avis le 25 août 2022. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'EPA a rédigé une réponse suite à l'avis de l'AE-IGEDD.

Un dossier incluant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'AE-IGEDD, celui de la Commune de Saint-Jeannet et de la Métropole Nice Côte d'Azur, la réponse rédigée par l'EPA et le projet de dossier de création a fait l'objet d'une mise en ligne dans le cadre de la concertation.

La procédure de concertation préalable dans son intégralité a fait l'objet d'un bilan de concertation.

Par sa délibération n°2022-017 en date du 6 octobre 2022, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme.

- **La présente procédure de participation :**

Dans la mesure où le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et qu'il est exempté d'enquête publique, il est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique (tel que présentée au point I de la présente notice).

La participation se déroule du 8 octobre au 8 novembre 2022 inclus. Le public a été informé de ladite procédure par un avis du Préfet des Alpes-Maritimes

conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 II du Code de l'environnement, 15 jours avant l'ouverture de la participation.

Par un arrêté en date du 26 septembre 2022, le Préfet des Alpes-Maritimes a défini les modalités de la participation du public par voie électronique. En effet, il incombe au Préfet en tant qu'autorité compétente pour créer la ZAC d'ouvrir et d'organiser la participation du public par voie électronique.

L'avis préfectoral préalable à la participation du public par voie électronique a été publié par voie de presse dans deux journaux : Nice Matin et Petites Affiches des Alpes-Maritimes. Il a été également mis en ligne sur le site de la préfecture des Alpes-Maritimes et sur celui de l'EPA Ecovallée – Plaine du Var. Enfin, il a été publié par voie d'affiche en mairie de Saint-Jeannet, à la préfecture des Alpes-Maritimes, au siège de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Le dossier mis à disposition du public comprend notamment :

Un ensemble de documents relevant de la procédure de création de **ZAC modifié** :

- 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 ZAC modifié.
- 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 ;
- La présente 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 (Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable) 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.



Le dossier peut être consulté et téléchargé sur le site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes pendant la durée de la procédure. Une information concernant la publication du dossier sera disponible sur le site internet l'EPA Ecovallée-Plaine du Var pendant la durée de la procédure.

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

Le public peut adresser ses observations ou questions par voie électronique à [ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr)

- **A l'issue de la participation :**

Une synthèse des observations et propositions du public sera réalisée à l'issue de la consultation. La ZAC ne pourra pas être créée avant que ladite synthèse n'ait été rédigée.

À l'issue de la participation du public, et au plus tard à la date de publication de l'arrêté créant la ZAC modifiée « Coteaux du Var » à Saint-Jeannet, la Préfecture des Alpes-Maritimes rendra public, par voie électronique et pour une durée de 3 mois, un dossier comprenant la synthèse des observations et propositions déposées, 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.

L'ensemble de ce dossier sera adressé à l'EPA Ecovallée-Plaine du Var.

Dans la mesure où l'EPA Ecovallée-Plaine du Var est à l'initiative de ce projet de ZAC, il est compétent pour approuver le dossier de création modifié de ladite zone (R. 311-2 du Code de l'urbanisme) par délibération du conseil d'administration de l'EPA.

Le dossier de création modifié comprend les documents suivants :

- un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- l'étude d'impact ;
- le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

L'EPA transmettra le dossier de création approuvé par le conseil d'administration de l'EPA au Préfet, ainsi que pour avis à la Métropole Nice Côte d'Azur ainsi qu'à la Commune de Saint-Jeannet. L'avis est réputé émis à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier de création par les collectivités (articles L. 311-1, R. 311-3 et R. 311-4 du Code de l'urbanisme).

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

Après création de la ZAC par arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes, l'EPA Ecovallée-Plaine du Var constituera un dossier de réalisation que son conseil d'administration approuvera (article R. 311-7 du Code de l'urbanisme). Le programme des équipements publics sera approuvé par le Préfet des Alpes-Maritimes, après que les avis exigés par les textes aient été émis (R. 311-8 du Code de l'urbanisme).

### **III. Les autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet**

A ce jour, l'EPA Ecovallée-Plaine du Var a connaissance que le projet pourrait relever des procédures d'autorisation suivantes :

- autorisation ou déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement ;
- autorisation environnementale unique, le cas échéant ;
- autorisation de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées, le cas échéant.

Les projets immobiliers au sein de la ZAC « Coteaux du Var » donneront lieu ultérieurement à des autorisations, notamment de construire (permis de construire, déclaration de projet) et de démolir (permis de démolir) le cas échéant.

En outre et comme expliqué plus haut, le Préfet des Alpes-Maritimes décidera la réalisation de la ZAC et approuvera le programme des équipements publics.

Aux termes des dispositions de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.

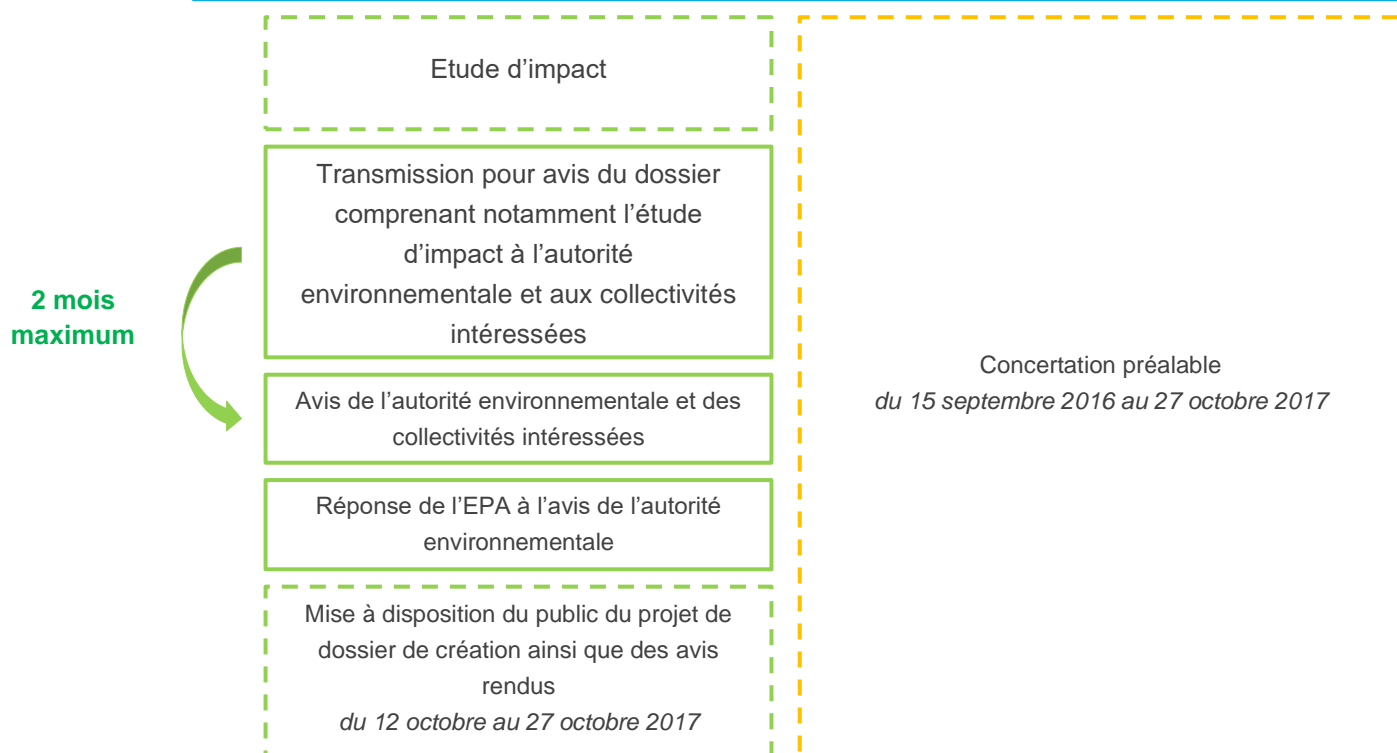
Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet.

En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale.

## IV. Schéma de la procédure de création de la ZAC

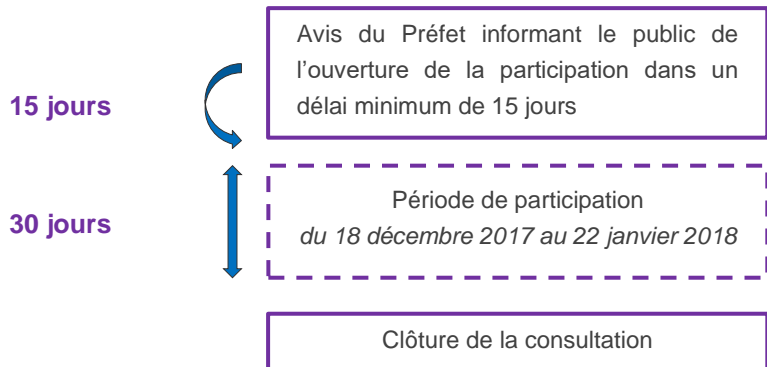
Délibération du Conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var n°2015-020 en date du 17 décembre 2015 par laquelle ce dernier prend l'**initiative de l'opération d'aménagement «Coteaux du Var » à Saint-Jeannet**

Délibération n°2016-006 du Conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var par laquelle ce dernier précise **les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation**



Arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 23 novembre 2017 définissant les **modalités de la participation du public par voie électronique**

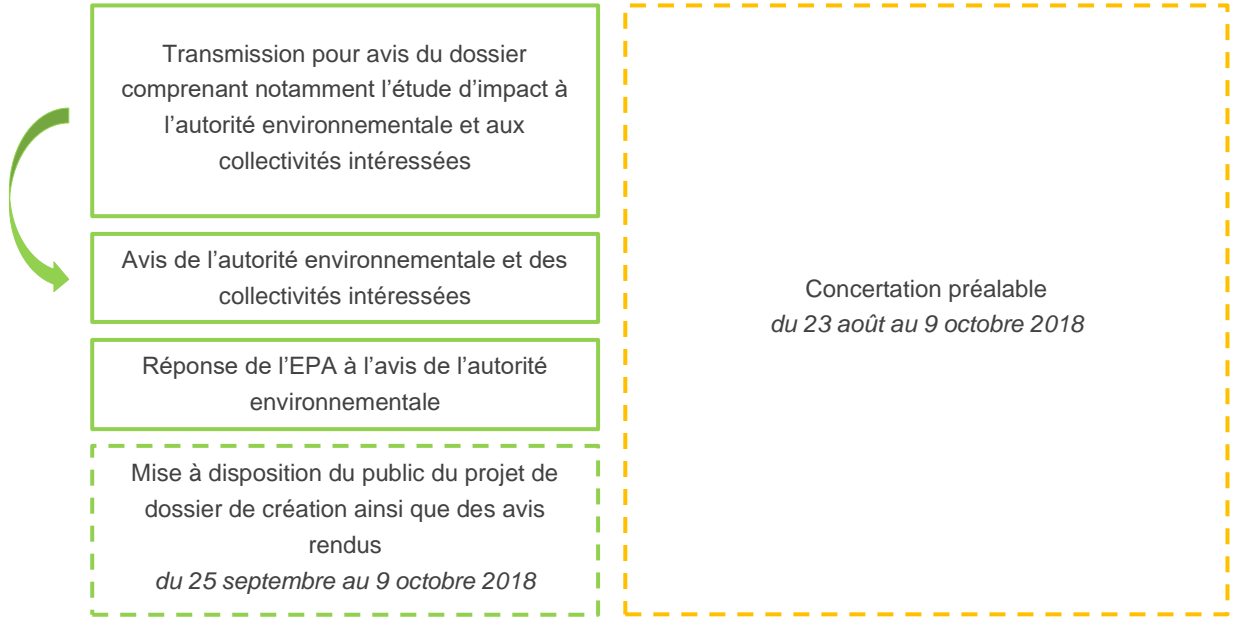
Délibération du Conseil d'administration de l'EPA n°2017-017 en date du 14 décembre 2017 par laquelle ce dernier approuve le **bilan de la concertation**





Délibération du Conseil d'administration de l'EPA n°2018-012 en date du 12 juillet 2018 relative à la **reprise de la procédure de création de la ZAC**

2 mois maximum

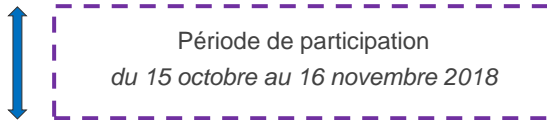


Arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 26 septembre 2018 définissant les **modalités de la participation du public par voie électronique**

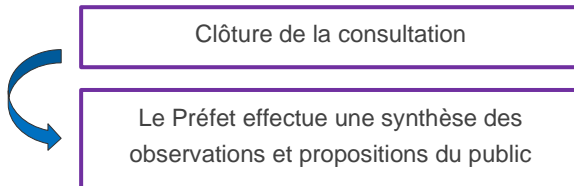
Délibération du Conseil d'administration de l'EPA n°2018-015 en date du 11 octobre 2018 par laquelle ce dernier approuve le **bilan de la concertation**

Avis du Préfet informant le public de l'ouverture de la participation dans un délai minimum de 15 jours

30 jours



4 jours au moins



Publication d'un dossier comprenant notamment la synthèse des observations et propositions du public (au plus tard à la date de publication de l'arrêté créant la ZAC)

Délibération du Conseil d'administration de l'EPA par laquelle ce dernier **approuve le dossier de création de la ZAC**

Transmission du dossier de création approuvé pour avis à la Commune et à la Métropole

3 mois au maximum

Arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes créant la ZAC

Délibération du Conseil d'administration de l'EPA n°2021-009 en date du 3 juin 2021 **initiant une modification de la ZAC « Coteaux du Var »**

