

SAINT-JEANNET

Bulletin municipal d'information

Infos

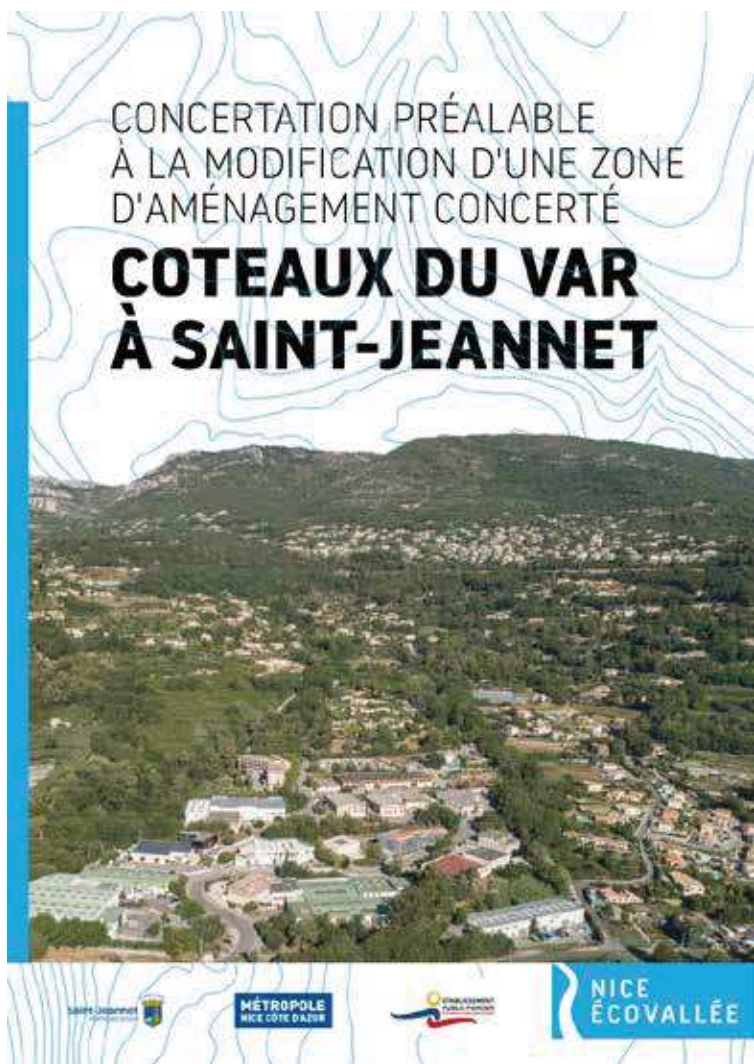


#3

Octobre 2021

DU NOUVEAU POUR LES COTEAUX DU VAR

LES COTEAUX DU VAR – UN ENJEU STRATEGIQUE



La commune de Saint-Jeannet est l'une des plus déficitaires de France en nombre de logements sociaux que la loi SRU fixe à 25% du nombre de résidences principales.

Les causes de ce retard sont multiples (voir bulletin municipal de décembre 2020) , mais il est vrai que cette situation est très préjudiciable aux finances de la commune et impose à celle-ci de mener une politique ambitieuse en vue de combler, au moins en partie, ce déficit

Le secteur des Coteaux du Var, est un site stratégique pour le développement de cette politique. Son périmètre constitue l'un des derniers sites disponibles sur le territoire communal qui puisse permettre de réaliser une opération d'envergure de qualité tout en contribuant en grande partie au rattrapage de ce retard sans chambouler le tissu urbain existant .

Son implantation est centrale à l'échelle métropolitaine, accessible par la route de La Baronne (RM1) et la 6202bis, dont le statut a été récemment modifié pour permettre la réalisation de points d'échange. Ces deux axes majeurs de la rive droite du Var, permettent de garantir une bonne desserte pour les futurs habitants du quartier.

Le site s'implante sur les coteaux, à proximité immédiate du pôle économique de la ZAE Saint Estève, représentant près de 650 emplois et d'une maison de retraite, ainsi qu'à proximité du futur marché d'intérêt national (MIN).

Cette analyse a conduit l'EPA, la Commune et la Métropole à poursuivre leur démarche partenariale afin d'aménager ce site.

L'objectif poursuivi vise à répondre aux principes d'aménagement durable de l'Écovallée grâce à une densité raisonnée, en proposant un quartier piéton inséré dans le paysage dans le respect de la préservation des espaces naturels.

UNE NOUVELLE CONCERTATION POUR UN NOUVEAU PROJET

La ZAC des coteaux du var a été créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019, prévoyant la réalisation de 32000 m2 de surface de plancher de logements, offrant une mixité avec 33% de logements sociaux

De nouveaux inventaires ont depuis été menés dans le cadre de la poursuite du projet, lesquels ont permis de constater une mutation des paramètres écologiques et ont identifié sur le site de nouvelles espèces d'intérêt modéré à fort .

Après une période de réflexion, l'EPA , la Commune et la Métropole ont décidé d'envisager un projet modifié afin d'éviter les secteurs à enjeux.

Cela impose au projet de s'adapter en repensant son périmètre et sa programmation.

Afin d'intégrer au mieux les contraintes écologiques dans le projet, les partenaires se sont accordés pour privilégier l'évitement de l'urbanisation de la zone UPI (dite zone nord) qui concentre les enjeux forts sur des espèces considérées comme sensibles. Cette décision implique de modifier l'opération envisagée en préservant notamment un tiers du périmètre du projet initial.

Le projet modifié s'adaptera ainsi aux contraintes nouvellement identifiées :

- ◆ assurer la conservation d'une trame verte avec maintien d'un corridor écologique
- ◆ limiter la baisse de logements pour permettre à la commune de répondre pour partie à ses obligations de réalisation de logements sociaux. L'optimisation du projet permet de conserver la réalisation d'environ 370 logements sur les 420 initialement prévus, avec maintien du taux de 33% de logements sociaux ;
- ◆ Conserver le principe de quartier piéton, promouvant l'aménagement durable en assurant une qualité paysagère du site, en conservant le principe d'un projet inséré dans la pente et en proposant une offre résidentielle qualitative.
- ◆ Répondre au mieux aux exigences de l'Autorité Environnementale en particulier pour ce qui concerne le volet des déplacements urbains.

Avec cette décision, l'urbanisation de tout le secteur nord du projet serait donc abandonnée, soit près d'un tiers du périmètre initial ce qui permettrait notamment de limiter très fortement les impacts du projet sur le trafic du Chemin de Provence.

Une nouvelle réflexion sur le projet et son périmètre est donc indispensable pour garantir l'équilibre de l'opération d'aménagement, la qualité du futur quartier et la réponse aux besoins du territoire.

Pour ce faire, les partenaires ont choisi de maintenir leur confiance au groupement pluridisciplinaire du projet initial, conduit par le cabinet de paysagistes-urbanistes d'Alfred Peter connu pour son engagement sur l'émergence de villes durables et écologiques en France. La démarche de concertation aura ainsi vocation à nourrir la réflexion d'Alfred Peter dans sa conception du projet.

C'est dans ce contexte que la procédure de ZAC est relancée, la modification apportée au projet revêtant un caractère substantiel par rapport au projet envisagé initialement. Elle implique la reprise de la concertation dès la concertation préalable. Au cours de cette période chacun est invité à se prononcer sur le projet, notamment sur son évolution.

La concertation est ouverte depuis le 1er octobre 2021 et les modalités de cette dernière ont été précisées par voie de presse et sur les sites internet de la commune de Saint-Jeannet et de l'EPA. Elles permettront d'associer le public pendant une durée suffisante.

Le projet envisagé par les partenaires à ce stade est bien entendu prévisionnel et préliminaire et le projet définitif ne le sera qu'à l'issue de cette nouvelle concertation.

COMMENT S'EXPRIMER ET ÉCHANGER SUR LE PROJET ?

DES REGISTRES sont dès à présent accessibles depuis le vendredi 1er octobre pour vous permettre de partager vos avis, observations et propositions :

- ◆ un registre numérique consultable en ligne sur <https://www.registre-numerique.fr/concertation-coteauxduvar>
- ◆ deux registres papiers accessibles aux heures normales d'ouverture l'un au siège de l'EPA Nice Écovallée (455 Promenade des Anglais, Immeuble Nice Plaza, quartier de l'Arénas, 06205 Nice), le second en mairie de Saint-Jeannet.

UNE ADRESSE EMAIL DÉDIÉE à la concertation du projet Coteaux du Var pour transmettre questions individuelles, par voie dématérialisée : concertation-coteauxduvar@epa-plaineduvar.com

DEUX RÉUNIONS PUBLIQUES (a minima), accessibles à tous dans le respect des conditions sanitaires. Elles seront annoncées par voie de presse et sur les sites internet précités.

LA DURÉE DE LA CONCERTATION

La concertation publique préalable s'achèvera à l'issue de la mise en ligne pendant quinze jours d'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.

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.

EN SAVOIR PLUS SUR LES MODALITÉS DE CONCERTATION :

Les objectifs et modalités de la concertation préalable à la modification de la ZAC sur le secteur des Coteaux du Var ont été fixés conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA Nice Écovallée le 06 juin 2021.

Cette délibération n°2021-009 est disponible sur le site internet de l'EPA via l'onglet « Documentation » <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/documentation/conseil-dadministration/conseil-d-administration-du-20210603>.

Plus d'infos sur www.saintjeannet.com