

CONCERTATION PRÉALABLE  
À LA MODIFICATION D'UNE ZONE  
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ  
**COTEAUX DU VAR  
À SAINT-JEANNET**



# LES COTEAUX DU VAR, UN HAMEAU ÉCO-EXEMPLAIRE À SAINT-JEANNET

La ZAC Coteaux du Var, située au nord-est de la commune de Saint-Jeannet, proposera dans les années à venir, une offre nouvelle d'environ 400 logements, principalement destinés aux ménages et actifs. Ce projet, situé dans l'Opération d'Intérêt National Nice Écovallée, est piloté par l'EPA Nice Écovallée Plaine du Var en partenariat avec la Commune de Saint-Jeannet et la Métropole Nice Côte d'Azur.

Cet aménagement 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.

Après une démarche de concertation publique préalable, la ZAC a été créée par arrêté préfectoral en 2019. En 2020, de nouveaux inventaires écologiques menés dans le cadre de la procédure ont révélé l'implantation de nouvelles espèces sur le site. Le projet doit s'adapter en repensant son périmètre et sa programmation : une nouvelle procédure de concertation s'ouvre pour permettre à tous de s'exprimer sur les évolutions possibles.

## LES COTEAUX DU VAR, UN PROJET EXEMPLAIRE DE L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL NICE ÉCOVALLÉE

L'EPA a vocation à intervenir sur le territoire de l'Écovallée pour mener l'Opération d'Intérêt National (OIN) qui engage, depuis 2008, une mutation profonde des 10 000 hectares de la plaine du Var. Sur ce territoire qui s'étend de la Méditerranée aux Alpes, l'ambition est d'impulser une dynamique économique, environnementale et sociale qui s'appuie sur l'innovation, l'industrie et le développement durable. L'objectif à terme est d'accueillir 30 000 habitants et 30 000 emplois.



## UN SITE STRATÉGIQUE ET CENTRAL

Le secteur des Coteaux du Var, est un site stratégique pour le développement futur de la commune.

- Son périmètre de 12 ha constitue l'un des derniers sites disponibles sur le territoire communal, pour y réaliser une opération d'ensemble qui permettra de répondre aux fortes attentes locales en termes de logements, notamment sociaux. Concerné par le zonage du plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PPR-IF), le site doit accueillir un projet urbain qui aura également pour mission de minimiser la vulnérabilité face au risque, notamment grâce à l'aménagement d'une piste de défense incendie (DFCI).

- Son implantation est centrale à l'échelle métropolitaine, accessible par la route de La Baronne (RM1), un des axes majeurs de la rive droite du Var, permettant 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, ainsi qu'une maison de retraite, des activités agricoles sur les piémonts des coteaux, et des pavillons dispersés.

Ces conclusions ont conduit l'EPA, la Commune et la Métropole à entreprendre une démarche partenariale afin d'aménager ce site.

## UNE OPÉRATION PARTENARIALE



### L'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Écovallée

L'EPA assure une mission d'aménageur sur le secteur des Coteaux du Var, consistant à mener à bien la procédure de ZAC, à garantir et mettre en œuvre un projet cohérent avec ses prestataires, notamment l'équipe de maîtrise d'œuvre, à réaliser les espaces publics et à définir les prescriptions visant à accompagner les constructions en cohérence avec le projet urbain.



### La Commune de Saint-Jeannet

Elle travaille avec l'EPA dans le cadre d'un partenariat pour l'aménagement des Coteaux du Var. Elle est un contact privilégié avec les habitants et les associations locales.



### La Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA)

Elle est également un des partenaires autour du projet d'aménagement. À terme, elle récupèrera en gestion les voiries et réseaux réalisés dans le cadre de l'opération, et qui relèvent de ses compétences.



### L'Établissement Public Foncier (EPF) PACA

L'EPF PACA est présent depuis 2016 sur le site, dans le cadre d'une convention avec la Commune, la Métropole et l'EPA. Cette convention lui permet d'assurer une mission de veille foncière et d'acquisition.

## LES CONCEPTEURS DU PROJET

Le groupement pluridisciplinaire conduit par le cabinet de paysagistes-urbanistes d'Alfred Peter, connu pour son engagement sur l'émergence de villes durables et écologiques en France et à l'étranger, associé ici au bureau d'études techniques Artella et à la société de conseil en programmation immobilière Adéquation, a été choisi en 2016 comme maître d'œuvre urbain. Son rôle est de définir le projet d'aménagement et ses orientations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, dans un dialogue avec l'EPA Nice Écovallée, ses partenaires et l'ensemble des parties prenantes. La démarche de concertation a ainsi vocation à nourrir la réflexion et la conception du projet.

# UN PROJET MODIFIÉ DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Suite à la création de la ZAC Coteaux du Var en 2019, des études complémentaires diligentées sur le site ont permis de constater une mutation de paramètres écologiques : le projet prévu initialement se doit d'évoluer pour intégrer ces nouvelles données, ce qui suppose de rouvrir la procédure de concertation

## LA CRÉATION DE LA ZAC

Dès 2013, après une étude de faisabilité, l'EPA, la Commune de Saint-Jeannet et la Métropole confirment leur volonté de mener une opération globale, cohérente et de grande qualité sur le secteur de Saint-Jeannet. L'objectif est de créer une nouvelle offre de logements, tout en s'inscrivant dans une démarche de qualité de vie, de respect de l'environnement et du paysage.

En 2016, une procédure de ZAC est alors initiée et la concertation avec le public est engagée : entre septembre 2016 et octobre 2017, puis de nouveau entre août et octobre 2018.

Durant cette période, l'EPA élabore un projet, qui, tout en respectant la programmation et les ambitions fixées, prend en compte les observations émises, ainsi que les enjeux spécifiques identifiés à partir d'études notamment environnementales visant la préservation de la biodiversité et pour la défense incendie.

Le projet ainsi défini et son étude d'impact recueillent les avis favorables de l'Autorité Environnementale en 2017 puis en 2018, ainsi que des collectivités associées, Commune et Métropole.

Tout au long de la conception du projet, les caractéristiques envisagées pour le futur quartier sont soumises à la concertation du public à travers notamment l'organisation de plusieurs réunions publiques. Les observations formulées ont permis de conforter les ambitions du projet, mais également d'enrichir celui-ci, notamment sur la question des accès et de leur sécurisation.

C'est sur ces fondements que la ZAC Coteaux du Var est créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019.

## PRISE EN COMPTE DES NOUVEAUX HABITATS ÉCOLOGIQUES DANS LE PROJET

Entre 2019 et 2020, le travail de définition du projet s'est poursuivi en vue de l'élaboration du dossier de réalisation. Dans ce contexte, l'EPA a fait réaliser des inventaires écologiques complémentaires.

Dans leur nouveau rapport, les écologues confirment les précédentes conclusions, mais mettent en évidence l'implantation de nouveaux habitats d'espèces sensibles, probablement favorisée par une conjonction de facteurs notamment le débroussaillage de parcelles pour entretenir les terrains et permettre la réalisation de relevés topographiques. Ce débroussaillage aurait été à l'origine de l'arrivée de nouvelles espèces qui n'étaient pas présentes précédemment, notamment des insectes et des reptiles.

Ces résultats mènent l'EPA et ses partenaires à faire le choix fort de la réversibilité du projet, dans la continuité des ambitions initiales portées pour ce site : relancer de nouvelles études, réinterroger le projet et son périmètre, et préserver les zones concentrant les espèces à protéger. Avec cette décision, l'urbanisation de tout le secteur nord du projet serait donc abandonnée, soit près d'un tiers du périmètre initial.

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.

C'est dans ce contexte que la procédure de ZAC doit être relancée, dès le stade de la concertation publique. Au cours de cette période chacun est invité à se prononcer sur le projet, notamment sur son évolution.

# LE RAPPEL DU PROJET : UN NOUVEL ÉCOQUARTIER DANS L'ÉCOVALLÉE

## OBJECTIFS DU PROJET ET PROGRAMMATION : UN ÉCOQUARTIER À DESTINATION DES ACTIFS ET MÉNAGES

- Renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire.
- Proposer de nouveaux logements et des espaces publics qualitatifs.
- Développer une offre immobilière résidentielle diversifiée d'environ 370 logements incluant 33% de logements sociaux.
- Offrir un quartier durable, proposant une qualité paysagère répondant aux enjeux environnementaux et assurant la conservation des vallons.

Le programme modifié définitif ne sera arrêté, en accord avec la Commune de Saint-Jeannet et les partenaires de l'EPA, qu'après la démarche de concertation publique préalable, les études techniques approfondies et l'ensemble des procédures réglementaires requises.



Plan de situation et rappel du périmètre de la ZAC créée

□ Périmètre de Zac des coteaux du Var

# LES COTEAUX DU VAR, L'AMBITION D'UN QUARTIER EXEMPLAIRE

La première démarche de concertation publique initiée en septembre 2016 puis reprise fin 2018, a permis de définir des principes d'aménagement urbains et paysagers, dont l'ambition est aujourd'hui maintenue : un quartier exemplaire en matière environnementale et énergétique, novateur et respectueux du site dans lequel il s'intègre.

La ZAC doit permettre de proposer un nouveau « mode de construire » dans les coteaux : mixité, proximité, respect de l'environnement, nature et paysage, logements de qualité à prix accessibles.

## UN HAMEAU INTÉGRÉ AU PAYSAGE

Installées dans les coteaux, les terrasses des futures habitations s'insèrent dans le paysage pour le préserver au maximum.

Les « restanques », formées par les rangées de maisons, sont espacées pour accueillir des jardins privés, un fossé planté paysagé (ou noue paysagère) et une voie d'accès pour les rares véhicules autorisés (secours, pompiers, déménagements). Chaque secteur du projet bénéficie d'espaces de qualité propices aux rencontres et animations pour les habitants.

## UN QUARTIER AUX MOBILITÉS DURABLES

Le quartier profite d'une desserte par les transports en communs, et reste préservé de la circulation automobile grâce au parking situé au plus près de la voie d'accès. La circulation s'y fait à pied par des sentes, comme dans le vieux village, et par des ascenseurs inclinés connectés aux stationnements et intégrés entre les bâtiments. Grâce aux cheminements piétons créés, notamment aux abords des vallons, la proximité avec la nature est privilégiée.

## DES LOGEMENTS DE GRANDE QUALITÉ

Grâce à une réflexion sur la disposition du bâti, tous les habitants bénéficient de logements avec vue dégagée sur un paysage préservé.

Ouvertes sur la vallée, les nouvelles habitations concilient qualité de l'habitat, prix facilitant l'accession et développement de locatif social, qui font aujourd'hui défaut à Saint-Jeannet.

## DES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES FORTES

Le quartier s'inscrit dans la démarche EcoQuartier et applique le référentiel environnemental Écovallée Qualité, outil spécifiquement adapté au territoire de la Plaine du Var. Ces cadres offrent la garantie d'un projet de qualité offrant des constructions éco-exemplaires sur de nombreux volets (panneaux solaires, toitures végétalisées, limitation l'imperméabilisation des sols, inconstructibilité autour des vallons, etc.).

# LES COTEAUX DU VAR, UN PROJET CONCERTÉ

L'EPA Nice Écovallée, la Commune de St-Jeannet et la Métropole Nice Côte d'Azur ont à cœur de mener, pendant toute la durée du projet, une large concertation associant l'ensemble des parties prenantes du projet – habitants, acteurs économiques et associatifs. Par différents formats d'échanges, il s'agit de favoriser l'expression de tous, de tenir compte des propositions et de l'expertise d'usage des acteurs afin d'adapter la réponse aux enjeux du secteur.

## S'INFORMER SUR LE PROJET



Sur les sites internet de l'EPA Nice Écovallée [ecovallee-plaineduvar.fr](http://ecovallee-plaineduvar.fr) et de la Commune de Saint-Jeannet, sur lesquels vous trouverez aussi cette plaquette de présentation du projet.



Via l'exposition publique présentée au sein de la mairie de Saint-Jeannet et consultable en ligne sur [ecovallee-plaineduvar.fr](http://ecovallee-plaineduvar.fr).



Cette plaquette d'information qui présente les objectifs poursuivis et les grandes lignes du projet.

## S'EXPRIMER ET ÉCHANGER



Des registres de concertation, pour permettre au public de formuler ses observations et propositions :

- Au format papier en mairie de Saint-Jeannet et au siège de l'EPA Nice Écovallée.
- Au format numérique consultable sur [www.registre-numerique.fr/concertation-coteauxduvar](http://www.registre-numerique.fr/concertation-coteauxduvar).



Une adresse email dédiée pour transmettre questions, observations et propositions par voie dématérialisée : [concertation-coteauxduvar@epa-plaineduvar.com](mailto:concertation-coteauxduvar@epa-plaineduvar.com).



Deux réunions publiques pour présenter le projet, répondre aux questions et recevoir les remarques de la population dans un cadre formel (accessibles à tous dans le respect des conditions sanitaires).

### 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 03 juin 2021. Cette délibération n°2021-024 est disponible au siège et sur le site internet de l'EPA via l'onglet « Documentation ».



# LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU PROJET

SEPTEMBRE  
2021



Ouverture concertation préalable

DÉBUT  
2023



Arrêté préfectoral relatif à la création de la ZAC

2024



Approbation du dossier de réalisation de ZAC

2029



Fin de l'aménagement



## EPA NICE ÉCOVALLÉE

Immeuble Nice Plaza  
455, Promenade des Anglais  
06205 Nice Cedex 3  
+ 33 (0) 4 93 21 71 00  
concertation@epa-plaineduvar.com

