

CONCERTATION PRÉALABLE À LA MODIFICATION  
D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

# COTEAUX DU VAR À SAINT-JEANNET

Le projet modifié - juin 2022



## CONTEXTE

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

## SOMMAIRE

### CONTEXTE

Les Coteaux du Var, un hameau éco-exemplaire à Saint-Jeannet p2

### PÉRIMÈTRE

Un projet modifié de zone d'aménagement concerté p4

### ÉVOLUTIONS

Les enjeux du nouveau projet urbain p6

### PRINCIPES ENVISAGÉS

Les grandes lignes du projet p8

Le fonctionnement futur du quartier p9

La création de continuités écologiques p10

### CONCERTATION

Les Coteaux du Var, un projet concerté p11

### PLANNING

Calendrier prévisionnel p12

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 370 logements, principalement destinés aux ménages et actifs.

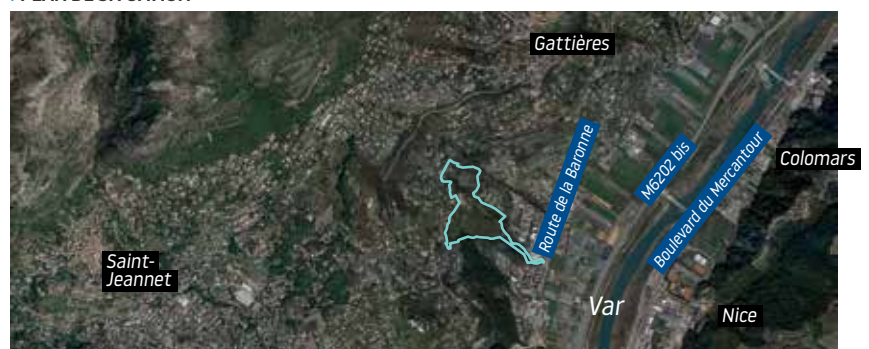
Ce projet, situé dans l'Opération d'Intérêt National Nice Écovallée, est piloté par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Écovallée en partenariat avec la Commune de Saint-Jeannet et la Métropole Nice Côte d'Azur.

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, des 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'est ouverte en 2021 pour permettre à tous de s'exprimer sur les évolutions possibles.



**Une nouvelle offre de 370 logements dans le respect des espaces naturels**

### PLAN DE SITUATION



□ Périmètre de Zac des coteaux du Var

## UN PROJET INTÉGRÉ DANS 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 entre la Méditerranée et les 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 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 ;
- garantir et mettre en œuvre un projet cohérent avec ses prestataires notamment l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- réaliser les espaces publics ;
- 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. A terme, elle récupérera 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.

## PÉRIMÈTRE

# 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 d'identifier de nouvelles espèces : le projet prévu initialement se doit d'évoluer pour intégrer ces nouvelles données.

## I 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 afin 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 initialement, 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 a été créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019.**

## LA DÉCOUVERTE DE NOUVEAUX HABITATS ÉCOLOGIQUES

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 et l'arrivée de nouvelles espèces qui n'étaient pas présentes précédemment, notamment des insectes et des reptiles.

Ces résultats ont mené l'EPA et ses partenaires à réinterroger le projet, dans la continuité des ambitions initiales portées pour ce site : relancer de nouvelles études, réinterroger le périmètre et la programmation envisagée, pour préserver les zones concentrant les espèces à protéger.

**C'est dans ce contexte que la procédure de ZAC a été relancée, dès le stade de la concertation publique en octobre 2021.**



**Une modification du projet pour préserver les zones concentrant les espèces à protéger**

## UNE NÉCESSAIRE ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

Au terme des études complémentaires menées ces derniers mois, **l'EPA et la Commune de Saint-Jeannet ont décidé d'abandonner toute urbanisation sur le secteur nord du projet.** Près d'un tiers du périmètre initial, soit environ 2,5 hectares est donc désormais exclu du projet. Des solutions sont en cours d'identification afin de protéger définitivement ce secteur aux forts enjeux environnementaux.

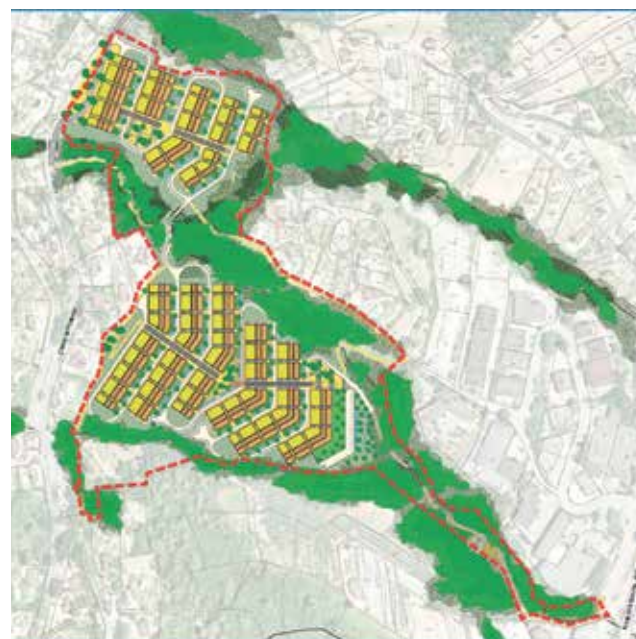
Limité dans le secteur le long de la route de la Baronne – pour partie en zone inconstructible du fait du risque d'inondation et pour une autre partie porteuse d'activités dynamiques à conserver – le projet et son périmètre ont ainsi évolué. Cette modification a conduit à revoir :

- la programmation et la composition urbaine afin de conserver le caractère apaisé du quartier et une bonne insertion dans le paysage ;
- l'accessibilité : l'accès en voiture depuis le chemin de Provence au niveau du secteur nord étant abandonné, la connexion avec la route de La Baronne, sur la partie basse du projet, a été renforcée.

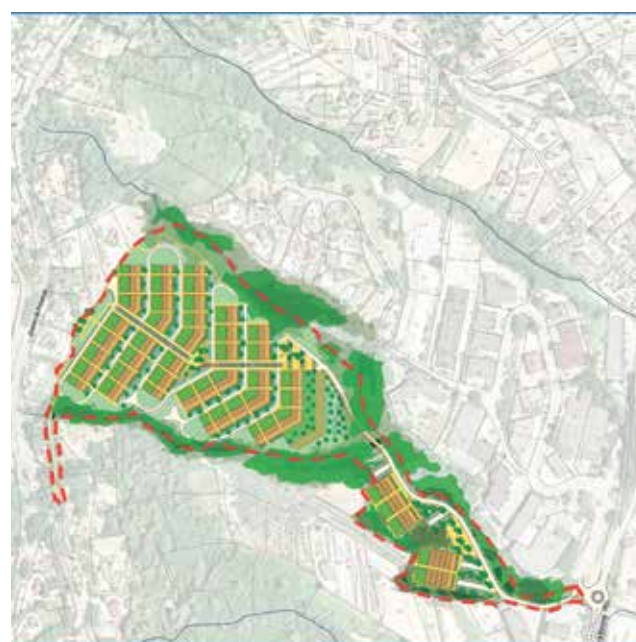


**Une superficie aménagée de 5 hectares, contre 7 dans le projet précédent.**

### ÉVOLUTION DU PROJET DES COTEAUX DU VAR



--- Périmètre de la ZAC créée en 2019



--- Périmètre du projet de modification de ZAC 2022



ÉVOLUTIONS

# LES ENJEUX DU NOUVEAU PROJET URBAIN

En se fondant sur les propositions formulées dans le cadre de la concertation et les différentes études urbaines et techniques, l'EPA et l'équipe d'urbanistes-paysagistes d'Alfred Peter ont défini les grands principes du nouveau projet des Coteaux du Var : un quartier exemplaire d'un point de vue environnemental et énergétique, novateur et respectueux du site dans lequel il s'intègre.

## I LE NOUVEAU PLAN MASSE PRÉVISIONNEL AU STADE DU DOSSIER DE CRÉATION



## L'ÉCOQUARTIER DES COTEAUX DU VAR PRÉVOIT DÉSORMAIS :

- une offre de nouveaux logements, principalement destinée aux ménages et aux actifs d'environ **26 600 m<sup>2</sup> SDP** (dont 33% LLS), soit environ 370 logements ;
- des **espaces de rencontre** ouverts à tous : places et venelles... ;
- un **équipement public communal** (par exemple maison de quartier ou local communal) ;
- un **quartier durable**, proposant une qualité paysagère répondant aux enjeux environnementaux et assurant la conservation des vallons.



## LES APPORTS DE LA CONCERTATION

Au travers des rencontres et des outils d'expression mis en place, le public a partagé de fortes attentes quant à l'avenir du futur quartier, qui se traduisent par les enjeux suivants :

- **L'insertion du projet dans l'environnement et le paysage**
  - une densité raisonnée et adaptée au site
  - des formes bâties aux emprises maîtrisées pour limiter l'imperméabilisation
  - des logements aux hauteurs modérées pour préserver le paysage
- **L'accessibilité et la desserte du quartier**
  - la garantie de l'accessibilité externe du quartier en voiture et modes doux
  - une bonne desserte des logements à l'intérieur du quartier
  - une nécessaire anticipation des impacts du projet sur la circulation sur la route de La Baronne
  - une offre de stationnement proportionnée au nombre de logements créés
- **La prise en compte des enjeux écologiques**
  - la valorisation de l'identité paysagère du site
  - une limitation de l'artificialisation du secteur (végétalisation, insertion dans la pente, site préservé avec les vallons)
- **Le fonctionnement du quartier à terme**
  - une nécessaire création d'espaces de convivialité à l'intérieur du quartier
  - la réalisation d'un quartier ouvert sur l'extérieur
  - l'implantation de services et de commerces pour répondre aux besoins de ces nouveaux habitants, sur le site ou à proximité
  - la garantie de la bonne accessibilité aux équipements publics notamment scolaires

## DES ORIENTATIONS PARTAGÉES POUR LE NOUVEAU PLAN D'AMÉNAGEMENT

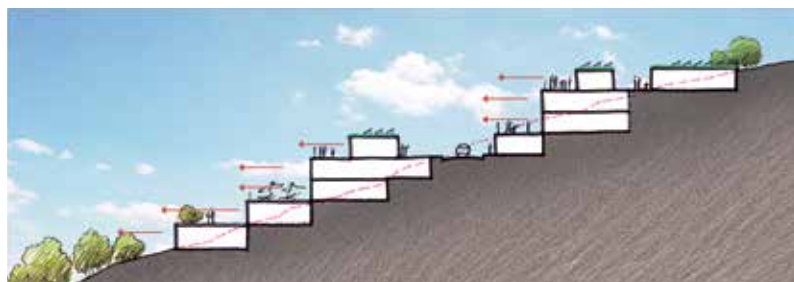
Ces enjeux, désignés par les participants aux rencontres de concertation comme étant prioritaires pour l'élaboration du futur éco-quartier, ont fait l'objet d'une attention particulière lors de la reprise des études techniques et environnementales. Ils ont été partagés avec l'ensemble des partenaires de l'EPA et notamment la Commune de Saint-Jeannet et ont permis d'orienter directement la nouvelle proposition du plan d'aménagement.



## PRINCIPES ENVISAGÉS

# LES GRANDES LIGNES DU PROJET

Le projet des Coteaux du Var vise à répondre aux principes d'aménagement durable de l'Écovallée. Il se fonde sur des principes d'exemplarité en proposant une façon réellement nouvelle d'habiter les coteaux.



## DES LOGEMENTS DE GRANDE QUALITÉ OUVERTS SUR LA VALLÉE

L'objectif est de proposer une offre qui puisse répondre à l'ensemble des besoins en logements, grâce à une mixité des typologies, une mixité sociale avec 33% de logements locatifs sociaux, et en assurant la réalisation de logements accessibles à tous visant des prix maîtrisés. Tous les logements disposeront d'un espace privatif extérieur avec une vue dégagée sur la vallée. En fonction de l'emplacement du logement, cet espace peut-être soit un jardin de plain-pied soit une terrasse en toiture. **Le concept d'insertion dans la pente peut se traduire par « mon toit = ta terrasse ».**

- **une densité raisonnée** : la densité reste adaptée au site, en limitant notamment les hauteurs pour être parfaitement intégrée au paysage ; le projet permet d'utiliser moins de foncier que les formes bâties pavillonnaires, qui sont majoritaires sur les coteaux.
- **une disposition du bâti réfléchi et insérée dans la pente** permettant de proposer de grands logements, tous orientés vers le grand paysage pour offrir un maximum de confort et de qualité de vie.
- **une intégration 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 et un fossé planté paysagé (ou noue paysagère).

## FONCTIONNEMENT DU QUARTIER : ESPACES COMMUNS ET MOBILITÉS

En envisageant un quartier apaisé, majoritairement piéton et proposant des lieux de convivialité, le projet urbain proposera une nouvelle manière d'habiter tout en limitant son impact sur l'environnement, grâce à une densité raisonnée et adaptée au contexte local.

### PRINCIPES ENVISAGÉS DU FONCTIONNEMENT FUTUR DU QUARTIER



#### Espaces de partage :

- Espaces verts
- Places

#### Circulations :

- Voie d'accès au quartier
- Voie interne du quartier



Des logements et des espaces publics qualitatifs



# LE FONCTIONNEMENT FUTUR DU QUARTIER



## UN QUARTIER MAJORITAIREMENT PIÉTON, ET FAVORISANT LES MOBILITÉS DURABLES

Le quartier vise à être exemplaire en termes de mobilité avec :

- une desserte par les **transports en communs** depuis la route de La Baronne ;
- une circulation automobile limitée avec des **parkings mutualisés** prévus ponctuellement ;
- un système de **transport collectif** interne au quartier, de type ascenseurs extérieurs, pour accéder plus facilement aux logements. ;
- un **grand maillage piéton et modes doux**, renouant avec la manière de circuler au sein des vieux villages : la voie serpente dans le quartier propose un parcours idéal pour la promenade, des sentiers sont aménagés le long des coteaux pour permettre les déplacements plus directs.

L'accès se fera exclusivement via la route de La Baronne pour tous (piétons, vélos, voiture). Le quartier sera majoritairement piéton avec des stationnements au pied du site. Il est pensé pour minimiser la place de la voiture : l'accès y est restreint aux véhicules de secours et ponctuellement aux déménagements. Ainsi préservé de la circulation automobile, il est facile de s'approprier les espaces et la nature avoisinante en toute sérénité.



## DES ESPACES APAISÉS, CONNECTÉS À UNE NATURE PRÉSERVÉE

Le quartier est ponctué d'espaces de qualité, principalement en terrasse, propices à la fois à la découverte du paysage, aux rencontres et aux animations pour les habitants : **espaces partagés et espaces verts conçus comme des aires de jeux, de détente ou de sports.**

A l'entrée du quartier du côté de la route de La Baronne, une première place pourra permettre d'accueillir notamment l'équipement communal. Une seconde place positionnée au cœur du quartier sera créée afin de servir de lieu de rencontre majeur entre les habitants.

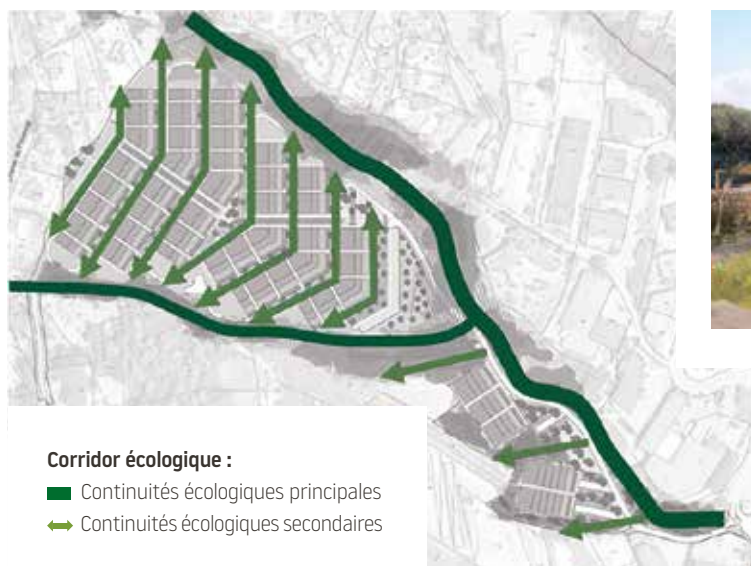


Un quartier piéton préservé  
de la circulation automobile

## PRINCIPES ENVISAGÉS

# LA CRÉATION DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### I PRINCIPE ENVISAGÉ POUR LA CRÉATION DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SEIN DU PROJET



### I UN QUARTIER EXEMPLAIRE

Le projet proposé par l'équipe d'Alfred Peter répond aux préconisations du référentiel Écovallée Qualité et s'inscrit dans la démarche du label ÉcoQuartier. Ces deux cadres offrent la garantie d'un projet de qualité répondant au niveau élevé d'éco-exemplarité attendu des futurs usagers du quartier.

- **Respect de la biodiversité** : les aménagements sont pensés pour être favorables à la biodiversité (murs pierres sèches, abris, noues) avec des mesures fortes telles qu'un éclairage limité favorables aux espèces nocturnes, des essences locales et peu gourmandes en eau... ;



- **Préservation des espaces naturels** : le projet propose des continuités écologiques via la création d'espaces verts ininterrompus, faisant le lien d'un vallon à un autre. Ces vallons seront préservés de l'urbanisation ;

- **Energie** : le projet cherchera à exploiter de manière optimale les énergies renouvelables. L'organisation même des logements a été réfléchi selon les principes de bioclimatisme, pour viser un confort thermique qui s'appuie sur les qualités propres du site et de son environnement (orientation des bâtiments, sens du vent...) ;

- **Eau** : les zones perméables seront maximisées, les eaux pluviales réutilisées pour les espaces verts, et les noues implantées vis-à-vis des vents dominants permettent de rafraîchir en été... ;

- **Choix des matériaux** faiblement impactants, et autant que possible de provenance locale.



**Un projet de qualité répondant à un niveau élevé d'éco-exemplarité**



## CONCERTATION

# 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.

### COMMENT 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 [saintjeannet.com](http://saintjeannet.com), 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).



**Par cette plaquette d'information** pour suivre l'avancée du projet.

### COMMENT S'EXPRIMER ET ÉCHANGER SUR LE PROJET ?



**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)



#### Des réunions publiques

Depuis le lancement de la concertation, ont été organisées :

- Une réunion publique le 5 octobre 2021 pour présenter les enjeux de l'opération, les raisons de la reprise du projet, les acteurs du projet et la démarche de concertation associée.
- Une réunion publique le 8 mars 2022 pour présenter le nouveau plan d'aménagement de la maîtrise d'œuvre adapté au nouveau périmètre.

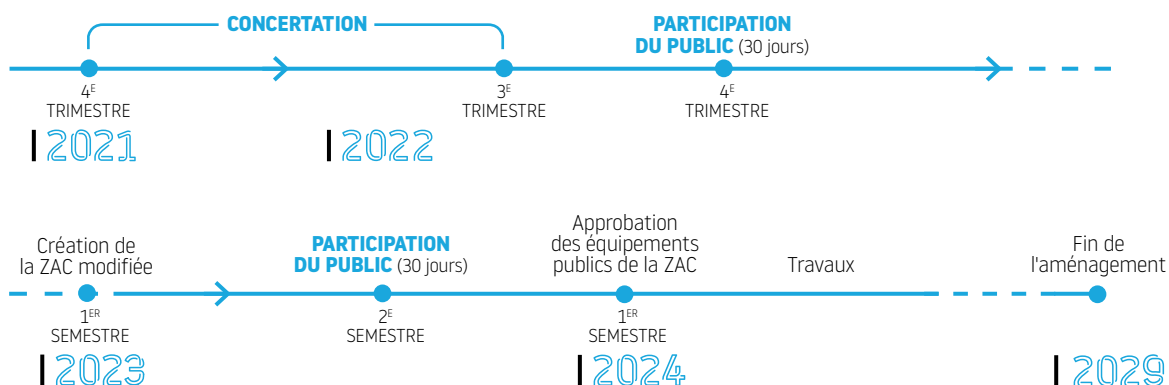
## EN SAVOIR PLUS SUR LES MODALITÉS DE CONCERTATION

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 ».

## PLANNING

# LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL



## ET LA SUITE

La procédure de création de la ZAC se poursuit, enrichie par les échanges avec les acteurs du projet : les associations, les riverains, le grand public, les partenaires institutionnels de l'EPA et de la commune de Saint-Jeannet.

Une fois le programme défini, la prochaine étape est de dessiner les espaces publics pour compléter le programme des équipements publics et définir les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales attendues pour les futures constructions.

**Objectif : le lancement des premiers travaux à partir de 2024 pour une installation des premiers habitants à partir de 2026.**



### 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

NICE  
ÉCOVALLÉE