

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN

SEANCE DU 11 JUILLET 2025

PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Président

N° 109.9

OBJET: Modalités et objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain pour la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet.

PRÉSENTS : M. Gilles ALLARI, M. Romain ALLEMANT, Mme Magali ALTOUNIAN, Mme Christiane AMIEL-DINGES, Mme Aurore ASSO, Mme Monique BAILET, Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Pierre BARONE, M. Gérard BAUDOUX, M. Karim BEN AHMED, M. Thomas BERETTONI, M. Yannick BERNARD, Mme Sylvie BONALDI, M. Pascal BONSIGNORE, M. Anthony BORRÉ, Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, Mme Isabelle BRES, M. Paul BURRO, M. Hervé CAËL, M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Carole CERVEL, Mme Julie CHARLES, M. Richard CHEMLA, M. Stéphane CHERKI, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. Marc CONCAS, M. Pascal CONDOMITTI, M. Roland CONSTANT, Mme Auréa COPHIGNON, M. François DAURE, M. Fabrice DECOUPIGNY, Mme Valérie DELPECH, Mme Patricia DEMAS, Mme Stéphanie DENOYELLE, Mme Maty DIOUF, Mme Amélie DOGLIANI, M. Christian ESTROSI, M. Jean-Paul FABRE, Mme Colette FABRON, Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Jean-Marc GIAUME, M. Yves GILLI, M. Jean-Marc GOVERNATORI, Mme Anna GUAY, Mme Pascale GUIT-NICOL, Mme Danielle HEBERT, M. Philippe HEURA, Mme Imen JAÏDANE, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. Xavier LATOUR, M. Régis LEBIGRE, M. Richard LEMAN, Mme Sarah LESCANE, Mme Nadia LEVI, M. Richard LIONS, Mme Brigitte LIZEE-JUAN, Mme Loetitia LORÉ, M. Edmond MARI, M. Jean-Claude MARTIN, M. Jean-Michel MAUREL, Mme Murielle MOLINARI, M. Graig MONETTI, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, M. Patrick MOTTARD, M. Ivan MOTTET, M. Jean MOUCHEBOEUF, M. Robert NARDELLI, Mme Laurence NAVALES, M. Louis NEGRE, M. Gaël NOFRI, Mme Martine OUAKNINE, M. Hervé PAUL, M. Jean-Christophe PICARD, Mme Josiane PIRET, M. Ladislav POLSKI, Mme Geneviève POZZO DI BORGO, Mme Barbara PROT, M. Roger ROUX, M. Thierry ROUX, Mme Anne-Laure RUBI, M. Patrick SCALZO, M. Dominique SCHMITT, Mme Yanne SOUCHET, M. Gérard STEPPEL, M. Jean THAON, Mme Anaïs TOSEL, M. Christophe TROJANI, M. Thierry VENEM, Mme Isabelle VISENTIN.

ABSENT(S) OU EXCUSÉ(S) : Mme Mylène AGNELLI, M. Bertrand GASIGLIA, Mme Hélène GRANOUILAC, Mme Corinne GUIDON-PIOTROWSKI, M. Pierre-Paul LEONELLI, M. Franck MARTIN, Mme Martine MARTINON, M. Philippe PRADAL, M. Robert ROUX, M. Henry-Jean SERVAT, M. Jean-François SPINELLI, Mme Amandine ARNAUD-PIHOUEE pouvoir à M. Roland CONSTANT, M. Xavier BECK pouvoir à M. Yannick BERNARD, M. Bruno BETTATI pouvoir à M. Ladislav POLSKI, M. Philip BRUNO pouvoir à M. Jean-Claude MARTIN, M. José COBOS pouvoir à M. Pascal CONDOMITTI, M. Jacques DEJEANDILE pouvoir à Mme Martine OUAKNINE, M. Jacques DEMAURIZI pouvoir à Mme Murielle MOLINARI, M. Jean-François DIETERICH pouvoir à M. Roger ROUX, Mme Christelle D'INTORNI pouvoir à Mme Loetitia LORÉ, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE pouvoir à Mme Patricia DEMAS, Mme Pascale FERRALIS pouvoir à Mme Amélie DOGLIANI, M. Pierre FIORI pouvoir à M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Jean-Pierre ISSAUTIER pouvoir à Mme Colette FABRON, M. Abdallah KHEMIS pouvoir à M. Richard CHEMLA, Mme Nicole LABBE pouvoir à Mme Isabelle BRES, M. Gérard MANFREDI pouvoir à Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Roger MARIA pouvoir à M. Philippe HEURA, M. Jean MERRA pouvoir à Mme Yanne SOUCHET, M. Jean-Paul PEREZ pouvoir à Mme Valérie DELPECH, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO pouvoir à M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Agnès RAMPAL pouvoir à Mme Isabelle VISENTIN, M. Jacques RICHIER pouvoir à M. Xavier LATOUR, Mme Jennifer SALLES pouvoir à Mme Magali ALTOUNIAN, M. Philippe SCEMAMA pouvoir à M. Jean MOUCHEBOEUF, M. Joseph SEGURA pouvoir à M. Thomas BERETTONI, M. Philippe SOUSSI pouvoir à Mme Monique BAILET, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS pouvoir à Mme Geneviève POZZO DI BORGO, M. Philippe VARDON pouvoir à M. Thierry VENEM, M. Antoine VERAN pouvoir à M. Hervé PAUL.

SECRÉTAIRE(S) : M. Gaël NOFRI.

Au cours de cette séance, le Conseil métropolitain s'est prononcé sur le dossier suivant :

Séance du 11 juillet 2025

109.9

Rapporteur : **Thomas BERETTONI, Président de Commission**

Service : **Service Planification**

Objet : **Modalités et objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain pour la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet.**

LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN,

Les commissions compétentes entendues,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2,

Vu le décret n° 2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,

Vu le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,

Vu l'arrêté préfectoral du 23 mai 2019 portant création de la ZAC Coteaux du Var sur la commune de Saint-Jeannet,

Vu l'arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes n° 2023-375 du 24 mai 2023 portant création de la ZAC modifiée « Coteaux du Var » sur la commune de Saint-Jeannet,

Vu la délibération n° 23.1 du Conseil métropolitain du 25 octobre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm),

Vu la délibération n° 8.2 du Conseil métropolitain du 21 octobre 2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme métropolitain,

Vu la délibération n° 8.3 du Conseil métropolitain du 21 octobre 2021 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain,

Vu la délibération n° 8.1 du Conseil métropolitain du 30 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain,

Vu la délibération n° 2015-020 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement du 17 décembre 2015 prenant l'initiative de l'opération Coteaux du Var à Saint-Jeannet et décidant d'engager les procédures nécessaires à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

Vu la délibération n° 2016-006 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement du 25 février 2016 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Coteaux du Var,

Séance du 11 juillet 2025

109.9

Rapporteur : **Thomas BERETTONI, Président de Commission**

Service : **Service Planification**

Objet : **Modalités et objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain pour la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet.**

Vu la délibération n° 2018-012 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement du 12 juillet 2018 abrogeant sa délibération n° 2017-017 du 14 décembre 2017 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Coteaux du Var à Saint-Jeannet, et approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la reprise de la concertation,

Vu la délibération n° 2018-015 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement du 11 octobre 2018 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet,

Vu la délibération n° 2018-021 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement du 20 décembre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet,

Vu la délibération n° 2022-017 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement du 6 octobre 2022 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC modifiée,

Vu la délibération n° 2022-024 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public d'Aménagement du 1^{er} décembre 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC modifiée Coteaux du Var sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet,

Vu la délibération n° 2021-009 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement du 3 juin 2024 :

- initiant une modification de la ZAC Coteaux du Var,
- approuvant les objectifs de l'opération modifiée,
- approuvant les objectifs et les modalités de la concertation préalable pour l'opération modifiée Coteaux du Var à Saint-Jeannet,

Vu le rapport de présentation joint à la présente délibération,

Considérant que la ZAC Coteaux du Var, qui se situe dans le périmètre de l'opération d'intérêt national, au sein de la commune de Saint-Jeannet, prévoit le développement de 26 600 m² de surface de plancher sur un périmètre de 7,5 hectares,

Considérant que l'aménagement de la ZAC Coteaux du Var doit répondre notamment aux enjeux suivants :

- développer une offre résidentielle mixte en proposant des formes et des implantations adaptées au relief des coteaux qui permettent d'avoir une vue dégagée sur le grand paysage ;
- créer un environnement de qualité en préservant la trame paysagère existante et les corridors écologiques associés ;
- promouvoir un cadre de vie apaisé, en incitant aux modes de déplacements doux tout en tenant compte de la topographie du site,

Séance du 11 juillet 2025

109.9

Rapporteur : **Thomas BERETTONI, Président de Commission**

Service : **Service Planification**

Objet : **Modalités et objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain pour la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet.**

Considérant la nécessité de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme métropolitain pour permettre la réalisation de la ZAC Coteaux du Var, pour laquelle une demande de déclaration d'utilité publique sera nécessaire à la maîtrise foncière,

Considérant que cette mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain est soumise à évaluation environnementale et doit faire l'objet d'une concertation préalable conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme,

Considérant que les principaux objectifs de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain sont les suivants :

- modifier le règlement et le zonage pour les rendre compatibles avec l'opération dans son ensemble comprenant notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et de façon très limitée une partie des zones Na et Ac,
- mettre à jour l'OAP sectorielle Coteaux du Var,

Considérant qu'afin d'ouvrir la ZAC à l'urbanisation, la modification du plan de prévention des risques d'incendies et de forêts (PPRIF) sera par ailleurs obligatoire, et que pour ce faire il sera au préalable nécessaire de réaliser des travaux de sécurisation du site tels que prévus au PPRIF en vigueur (réalisation d'une piste de défense des forêts contre l'incendie-DFCI),

Considérant que les objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, sont les suivants :

- compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur concerné par la ZAC Coteaux du Var, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées,
- permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente,

Considérant que les modalités de la concertation sont les suivantes, conformément à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme :

- la période de concertation débutera quinze jours après l'information du public, par voie de presse, des modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain ;
- la durée de la concertation préalable sera de deux mois au minimum ;
- le dossier de la concertation préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain sera tenu à la disposition du public comme suit :
 - o une version papier pourra être consultée à la Métropole Nice Côte d'Azur, au sein de la mairie de Saint-Jeannet et dans les locaux de l'Etablissement Public d'Aménagement Ecovallée Plaine du Var ;

Séance du 11 juillet 2025

109.9

Rapporteur : **Thomas BERETTONI, Président de Commission**

Service : **Service Planification**

Objet : **Modalités et objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain pour la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet.**

-
- une version dématérialisée pourra être consultée en ligne, sur les sites Internet de la Métropole Nice Côte d'Azur, de la ville de Saint-Jeannet et de l'Etablissement Public d'Aménagement ;
 - le dossier de la concertation préalable comprendra au minimum les pièces suivantes :
 - les modalités de la concertation préalables à la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain ;
 - un plan de situation ;
 - le périmètre envisagé pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain ;
 - une présentation du projet de la ZAC des Coteaux du Var ;
 - une notice explicative fixant les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain et les grandes lignes du projet ;
 - une information sur les modalités de traitement de données à caractère personnel ; tel que mentionnées au rapport de présentation ;
 - une réunion publique a minima sera organisée sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet pendant la durée de la concertation,
 - le public pourra déposer ses observations et ses propositions pendant toute la durée de la concertation préalable comme suit :
 - par la mise à disposition de trois registres de concertation : un registre à la Métropole Nice Côte d'Azur, un registre à la mairie de Saint-Jeannet, et un registre à l'Etablissement Public d'Aménagement ; ces registres seront ensuite conservés par l'Etablissement Public d'Aménagement ;
 - par voie électronique à l'adresse suivante : concertation-coteauxduvar@epa-plaineduvar.com,

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS DE :

- 1. approuver les objectifs de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, tels qu'énoncés ci-dessus,**
- 2. approuver les objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain à organiser en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, tels qu'exposés ci-dessus,**

DELIBERATION DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN

Envoyé en préfecture le 17/07/2025

Reçu en préfecture le 18/07/2025

Publié le

ID : 006-200030195-20250711-DL9958H1-DE



Séance du 11 juillet 2025

109.9

Rapporteur : **Thomas BERETTONI, Président de Commission**

Service : **Service Planification**

Objet : **Modalités et objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain pour la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet.**

3. autoriser monsieur le Président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégués de signature à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération

Sylvie BONALDI s'abstient

**LE SECRETAIRE DE SEANCE
M. Gaël NOFRI**

POUR EXTRAIT CONFORME,

**LE PRÉSIDENT,
Christian ESTROSI**