

RAPPORT DE PRESENTATION

Coteaux du Var : modalités et objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm par déclaration d'utilité publique

1. L'opération « Coteaux du Var » à Saint-Jeannet

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Coteaux du Var, dont le développement est prévu sur 7,5 ha, est inscrite dans la continuité du projet de territoire et du protocole de partenariat financier afférent au secteur des Coteaux du Var à Saint-Jeannet signé le 17 décembre 2015.

Le secteur des Coteaux du Var, localisé à l'est de la commune entre la route de La Baronne et le chemin de Provence et surplombant la plaine du Var, a été identifié comme l'une des dernières zones de Saint-Jeannet permettant d'accueillir une opération d'ensemble de construction de logements. Le territoire communal est en effet particulièrement contraint par sa topographie et les nombreux risques naturels qui restreignent fortement les capacités foncières nécessaires pour la réalisation d'un projet urbain majeur.

La ZAC Coteaux du Var a été créée par l'arrêté préfectoral du 23 mai 2019. Puis, suite à la réalisation d'inventaires complémentaires et l'identification de nouvelles contraintes écologiques, il a été décidé de modifier le projet et son périmètre, ce qui a impliqué une reprise *ab initio* de la procédure dès la phase de concertation préalable. Le nouveau périmètre a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2023-375 du 24 mai 2023 portant création de la ZAC modifiée « Coteaux du Var ».

La programmation prévisionnelle de la ZAC prévoit le développement d'environ 26 600 m² de surface de plancher, principalement affectée à une offre de logements, soit environ 370 logements dont 33 % de logement social, ainsi qu'à une salle communale.

L'aménagement des Coteaux du Var doit permettre de 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.

2. Contexte réglementaire et objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLUm

Afin de rendre possible la réalisation de la ZAC Coteaux du Var, une évolution du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en vigueur est nécessaire : la mise en compatibilité du PLUm se fera dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui sera portée

par l'EPF PACA par délégation dans le cadre d'une nouvelle convention entre l'EPF et l'EPA qui devra être signée.

Les principaux objectifs de la mise en compatibilité du PLUm sont listés ci-dessous :

- 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.

Afin d'ouvrir la ZAC à l'urbanisation, la modification du PPRIF sera par ailleurs obligatoire et pour cela il sera au préalable nécessaire de réaliser des travaux de sécurisation du site tels que prévus au PPRIF en vigueur (réalisation d'une piste DFCI).

Compte tenu des caractéristiques de l'opération, la mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale qui implique une concertation préalable en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme (lequel prévoit que la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation préalable).

3. Les modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm

a. Les objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm

Les objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm sont les suivants :

- associer, pendant toute la durée d'élaboration du projet de mise en compatibilité du PLUm 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 PLUm et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont étudiées et conservées par l'autorité compétente.

Parmi l'ensemble des mesures de participation existantes à la fois au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, il convient de distinguer d'une part la participation du public en amont du processus décisionnel et d'autre part la participation du public en aval (cette distinction a été renforcée suite à la réforme des procédures de participation du public de 2016). Les participations en amont comprennent notamment le débat public et la concertation préalable. Les participations en aval comprennent notamment l'enquête publique ou la participation du public par voie électronique. En l'occurrence la présente concertation au titre du code de l'urbanisme est dite préalable en tant qu'elle fait partie des mesures de participation en amont. Elle intervient avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération d'aménagement. Une enquête publique sera organisée en aval de la stabilisation du dossier.

b. Modalités de mise en œuvre de la concertation préalable

Les modalités de la concertation préalable sont listées ci-dessous :

- 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 PLUm ;
- la durée de la concertation préalable sera de deux mois au minimum ;

- le dossier de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm sera tenu à disposition du public comme suit :
 - une version en papier pourra être consultée au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur, au sein de la mairie de Saint-Jeannet et au siège de l'EPA Écovallée-Plaine du Var ;
 - 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'EPA ;
- le dossier de la concertation préalable comprendra *a minima* les pièces suivantes :
 - les modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm ;
 - un plan de situation ;
 - le périmètre envisagé pour la mise en compatibilité du PLUm ;
 - une présentation du projet de la ZAC Coteaux du Var ;
 - une notice explicative fixant les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLUm et les grandes lignes du projet ;
 - une information sur les modalités de traitement de données à caractère personnel, tel que mentionnées au présent 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 comme suit :
 - par la mise à disposition de trois registres de concertation : un registre au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur, un registre à la mairie de Saint-Jeannet, et un registre au siège de l'EPA ; ces registres seront ensuite conservés par l'EPA ;
 - par voie électronique à l'adresse suivante : concertation-coteauxduvar@epa-plaineduvar.com
- toute information relative au dossier de concertation préalable peut être demandée à l'adresse suivante : EPA Nice Écovallée, Immeuble Nice Plaza, 455 Promenade des Anglais, 06205 Nice ou par voie électronique à l'adresse susvisée (concertation-coteauxduvar@epa-plaineduvar.com) ;
- à l'issue de la concertation préalable, l'EPA est l'autorité compétente qui délibérera et tirera le bilan de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm.

c. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm est présenté ci-dessous :

- approbation des modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm par l'instance délibérative de l'EPA : **27 novembre 2024** (fait) ;
- mise en ligne de l'information précisant au public les modalités de la concertation : **mi-août 2025** ;
- début de la concertation préalable : **début septembre 2025** ;
- réunion publique : **début septembre 2025** ;
- fin de la concertation préalable : **début novembre 2025** ;
- approbation du bilan de la concertation préalable : instances délibératives **4^{ème} trimestre 2025**.

La concertation fera donc l'objet d'un bilan qui sera présenté en Conseil métropolitain. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du PLUm.

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil métropolitain :

- d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm susmentionnés ;

- d'autoriser le Président de la Métropole à organiser cette procédure conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, procéder aux mesures de publicité et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Annexe :

- Plan du périmètre de la DUP, qui correspond au périmètre de la ZAC

