

ZAC COTEAUX DU VAR



**Concertation préalable à la mise en
compatibilité du PLUm**

Dossier de concertation

SOMMAIRE

1.	LE CADRE DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM	3
1.1.	LE CONTEXTE	3
1.2.	LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE	5
1.3.	LES OBJECTIFS ET LES MODALITES DE LA CONCERTATION	5
1.4.	LES MODALITES DE TRAITEMENT DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL	6
2.	PRESENTATION DU PROJET	8
2.1.	LES BESOINS EN LOGEMENTS.....	8
2.2.	LE CHOIX DU SITE	8
2.3.	LES AMBITIONS DU PROJET.....	8
2.4.	LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	9
2.4.1.	CONSTRUIRE AVEC LA PENTE	9
2.4.2.	PREPONDERANCE DES MODES DOUX	9
2.4.3.	ÉQUILIBRE ENTRE CONSTRUCTION ET NATURE	10
2.4.4.	LES EQUIPEMENTS.....	10
3.	LES PRINCIPES RETENUS POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME ...	11
3.1.	LE PERIMETRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM.....	11
3.2.	LE PLUM EN VIGUEUR	11
3.3.	LES PRINCIPES ENVISAGES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM	13

1. LE CADRE DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM

1.1.LE CONTEXTE

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Coteaux du Var se situe sur la commune de Saint Jeannet au sein de l'Opération d'Intérêt National Nice Ecovallée.

La commune de Saint-Jeannet connaît un besoin croissant en logements, notamment en lien avec la proximité des bassins d'emplois de la plaine du Var, et avec une population qui a plus que doublé depuis 1975. Toutefois, son territoire présente un manque significatif en logements accessibles et adaptés au marché immobilier de la métropole. La commune affiche par ailleurs un taux de logement social très inférieur aux attendus au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). Dans ce contexte, 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 logements.

Un protocole de partenariat a ainsi été signé le 17 décembre 2015 entre l'EPA, la Commune et la Métropole, afin de partager une ambition commune sur ce site stratégique, dont le développement résulte d'une volonté partagée de réaliser un projet urbain de qualité, répondant aux enjeux de logements et de gestion du risque d'incendie de forêts.

Après une procédure complète, la ZAC « Coteaux du Var » a été créée par arrêté préfectoral du 23 mai 2019. En 2022, une reprise *ab initio* de sa procédure a été nécessaire, faisant évoluer le périmètre pour éviter des enjeux écologiques nouvellement découverts. Le nouveau périmètre a été approuvé par arrêté préfectoral n°2023-375 du 24 mai 2023 portant création de la ZAC modifiée « Coteaux du Var ».

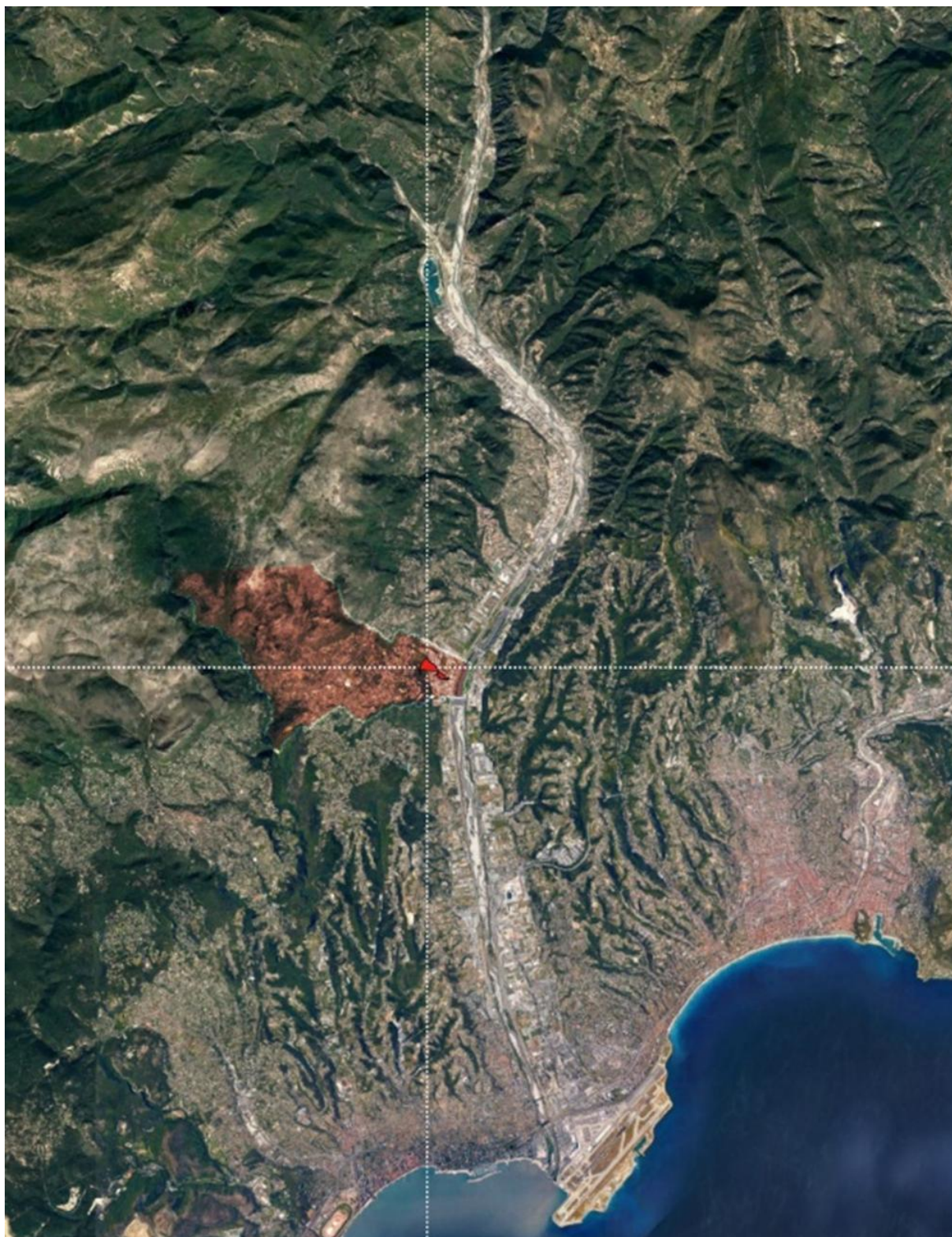
La programmation de la ZAC prévoit le développement d'environ 27 500 m² de surface de plancher, principalement affectée à une offre de logements, soit environ 370 logements dont 33% de logements sociaux, ainsi qu'à un groupe scolaire de 4 à 5 classes et une salle communale.

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.

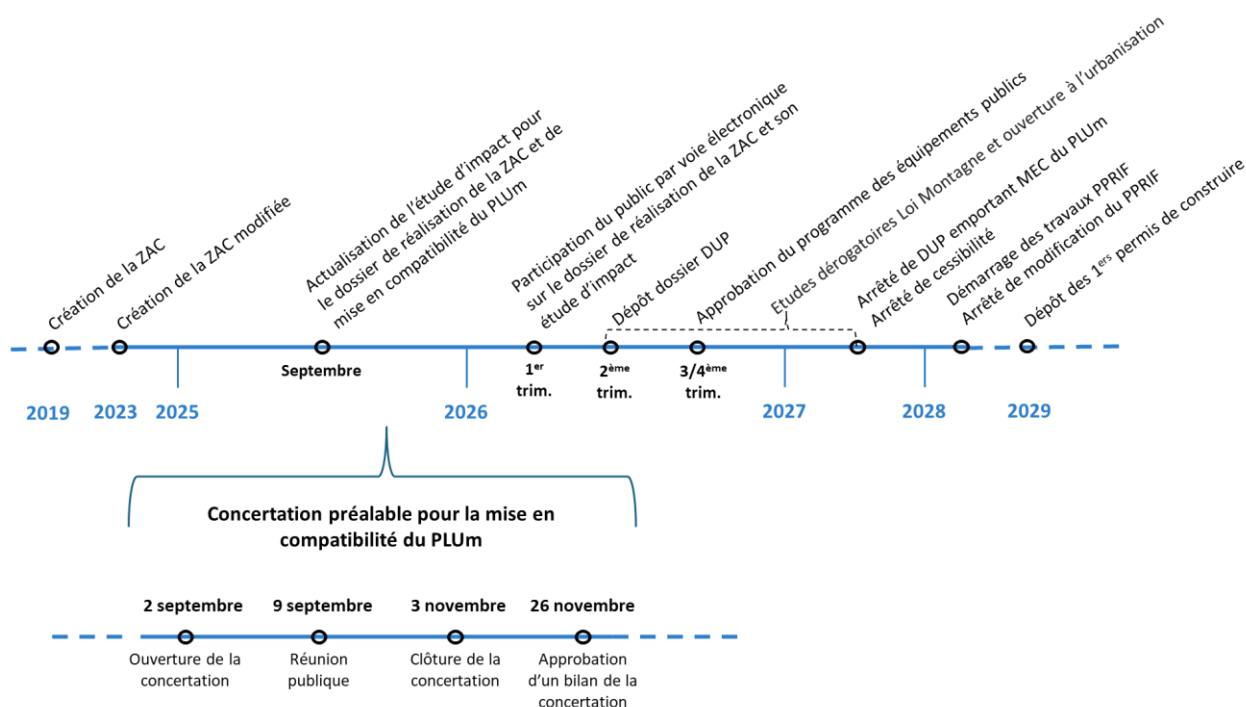
Afin de rendre possible la réalisation de la ZAC Coteaux du Var, une évolution du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) en vigueur est nécessaire : la mise en compatibilité du PLUm se fera dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Compte tenu des caractéristiques de 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 fasse l'objet d'une concertation préalable.

Le présent dossier a pour objectif de contextualiser la présente concertation préalable en rappelant les ambitions du projet urbain, et en précisant les enjeux et objectifs de la mise en compatibilité du PLUm envisagée, ainsi que les modalités à la disposition du public pour s’informer et s’exprimer.



1 - Plan de situation de la ZAC

1.2.LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE



1.3.LES OBJECTIFS ET LES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

L'objectif de la présente concertation préalable est d'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.

Il s'agit également de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet de mise en compatibilité du PLUm et de lui permettre de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

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

- Les moyens mis en œuvre pour s'informer :
 - Mise à la disposition du public du dossier de concertation préalable de manière dématérialisée, sur les sites internet de :
 - La Métropole Nice Côte d'Azur,
 - La Commune de Saint Jeannet,
 - L'EPA Nice Ecovallée.
 - Mise à la disposition du public du dossier de concertation en version papier. Ces exemplaires se situeront :
 - Au siège de l'EPA Nice Ecovallée,
 - En mairie de Saint-Jeannet,
 - Au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur.

- Les moyens mis en œuvre pour permettre au public de s'exprimer sont rappelés ci-dessous :
 - Trois registres de concertation seront mis en place aux adresses suivantes :
 - Au siège de l'EPA Nice Ecovallée,
 - En mairie de Saint-Jeannet,
 - Au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur.
 - Une adresse mail dédiée au projet a été ouverte afin de pouvoir recueillir les observations et propositions formulées par le public par voie dématérialisée (concertation-coteauxduvar@epa-plaineduvar.com).
 - Des courriers peuvent être adressés à l'adresse suivante : EPA Nice Écovallée, Immeuble Nice Plaza, 455 Promenade des Anglais, 06205 Nice
 - Une réunion publique est organisée le 9 septembre 2025 à la Salle Saint-Jean-Baptiste, place de l'Église, Saint-Jeannet pour présenter le projet, répondre aux questions et recueillir l'avis du public du public.

La durée de la concertation préalable sera de deux mois au minimum. Le calendrier prévisionnel est présenté ci-dessous :

- Approbation des modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm :
 - Conseil d'administration de l'EPA : 27 novembre 2024
 - Conseil municipal de St Jeannet : 17 mars 2025
 - Conseil métropolitain : 11 juillet 2025
- Annonce de la concertation préalable : 18 août 2025
- Ouverture de la concertation préalable : 2 septembre
- Réunion publique : 9 septembre 2025
- Clôture de la concertation préalable : 3 novembre 2025
- Approbation du bilan de la concertation préalable au conseil d'administration de l'EPA : novembre 2025

La concertation préalable fera l'objet d'un bilan qui sera présenté au Conseil d'administration de l'EPA. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique dans le cadre de la procédure de la Déclaration d'Utilité Publique emportant la mise en compatibilité du PLUm.

1.4.LES MODALITES DE TRAITEMENT DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le contenu des observations, propositions ou expressions quelconques transmises dans le cadre de la concertation préalable y compris au cours de la réunion publique et notamment les prénoms, noms et coordonnées des participants, feront l'objet d'un traitement informatisé par l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (EPA) en tant que responsable de traitement conformément aux lois et règlements applicables en matière de protection des données personnelles, notamment le Règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD).

Lesdites informations pourront être adressées à l'ensemble des partenaires à l'opération, en qualité de responsables de traitement distincts :

- La Préfecture des Alpes-Maritimes dont la politique de gestion des données personnelles est disponible ici : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Outils/Donnees-Personnelles-et-Informations-sur-les-Cookies>
- La Métropole Nice Côte d'Azur dont la politique de gestion des données personnelles est disponible ici : <https://www.nicecotedazur.org/donnees-personnelles>
- Ainsi que la Commune de Saint-Jeannet dont les mentions légales sont disponibles ici : <https://www.saintjeannet.org/mentions-legales>
- Toute autorité de contrôle ou de tutelle et tout éventuel sous-traitant de données à caractère personnel.

Lesdites informations seront collectées, utilisées notamment pour l'élaboration du bilan de la concertation et ses annexes, et conservées, en qualité d'archives courantes, 5 ans à compter de l'adoption de la décision soumise à la procédure de concertation préalable (c'est-à-dire la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLUm). Le bilan de la concertation sera rendu public notamment au cours de l'enquête publique. Les observations, propositions ou expressions formulées au cours de la concertation pourront être rendues publiques en qualité d'annexes au bilan ou via un registre ou sous forme de synthèse au sein du bilan. Les prénoms, noms et coordonnées des participants personnes physiques seront occultés et anonymisés.

Ledit traitement de données est justifié par une obligation légale ainsi que l'exercice d'une mission d'intérêt public ou d'autorité publique.

Les personnes peuvent accéder aux données les concernant, et demander leur rectification ou leur effacement sous certaines conditions. Elles peuvent également obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'opposer à ce traitement pour un motif légitime.

Elles peuvent exercer leurs droits directement auprès de l'EPA : Etablissement Public d'Aménagement Ecovallée -Plaine du Var - Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3 - rgpd@epa-plaineduvar.com ou auprès de son délégué à la protection des données : DATA VIGI PROTECTION - 26 Chaussée Marcadé - 80100 ABBEVILLE - dpo@datavigiprotection.fr.

Si après avoir contacté le responsable du traitement, une personne estime que ses droits ne sont pas respectés, elle peut adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) en ligne : <https://www.cnil.fr/fr/plaintes> ou par écrit : CNIL - 3 place de Fontenoy – TSA 80715 – 75334 PARIS CEDEX 07

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1.LES BESOINS EN LOGEMENTS

Le marché immobilier de la Métropole Nice Côte d'Azur sous tension ne permet pas aux ménages, notamment aux actifs, de se loger à des prix abordables et de s'inscrire dans un parcours résidentiel.

Le moyen-pays niçois, où se trouve Saint-Jeannet, joue le rôle de territoire d'accueil pour de nombreuses familles. La production de logements à prix abordables est un enjeu particulièrement important : le parc actuel affiche une sur-représentation de grands logements (essentiellement des villas) avec plus de 67% de l'offre de plus de 4 pièces (INSEE 2018), qui sont économiquement inaccessibles pour une grande part de la population communale, où les ménages d'une seule personne et les familles monoparentales ont une présence significative (58%).

La commune de Saint-Jeannet est par ailleurs carencée au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 aujourd'hui codifié à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation qui impose 25% de logements locatifs sociaux.

2.2.LE CHOIX DU SITE

Les capacités foncières permettant de réaliser ces logements sont très restreintes au regard des divers plans de prévention des risques naturels qui grèvent le territoire : à ce jour, seulement 10 % du territoire communal se situe en zone blanche des Plans de Prévention des Risques (PPR). En outre, le classement à deux reprises de la commune en état de catastrophe naturelle pour inondation et coulées de boue associées (décembre 2013) et pour mouvement de terrain (2014) suite aux diverses intempéries intervenues restreignent encore les possibilités constructives.

Après étude détaillée, il est apparu que pour répondre aux besoins de logements, le site des Coteaux du Var était le plus approprié pour accueillir un projet d'ensemble de cette envergure, car :

- Il constitue l'un des derniers sites urbanisables de la commune permettant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Il est accessible par deux axes structurants de la rive droite à savoir la RM1 et la RM2209 ce qui permettra d'assurer une bonne desserte pour les futurs habitants du quartier.
- Il favorise la diminution des déplacements domicile-travail grâce au contact des deux zones d'activité en devenir, St Estève et Fongeri, représentant ensemble près de 70 entreprises et 650 emplois. Il se situe à proximité de Carros et Nice, qui sont des bassins d'emploi importants ;
- Il assure une continuité avec l'urbanisation pavillonnaire en proposant un projet dense et économe en espaces.

2.3.LES AMBITIONS DU PROJET

Le projet des coteaux du Var, pour lequel la labellisation d'écoquartier est recherchée, constitue ainsi un site stratégique destiné à favoriser à la fois de nouvelles formes urbaines compatibles avec le relief et la possibilité d'offrir des parcours résidentiels fluides répondant à la carence en logements intermédiaires et en logements sociaux identifiée.

Dans ce contexte, un certain nombre de principes ont guidé l'élaboration du schéma d'aménagement :

- Conforter une offre résidentielle en proposant des formes et des implantations adaptées au relief et aux paysages du coteau ;
- Créer un environnement de qualité en préservant la trame paysagère existante et en restituant le corridor écologique Nord-Sud ;
- Limiter la présence de la voiture à l'intérieur du quartier en intégrant les parkings sous les logements et en organisant les circulations de manière à libérer un maximum d'espaces piétons au sein du quartier ;
- Proposer une typologie d'habitat intermédiaire dense et mixte ;
- Réduire l'aléa de feux de forêt et améliorer la gestion du risque sur le secteur, conformément au PPRIF, laquelle sera une condition préalable à l'aménagement de la partie classée en zone RO (risque fort, défendable après travaux).

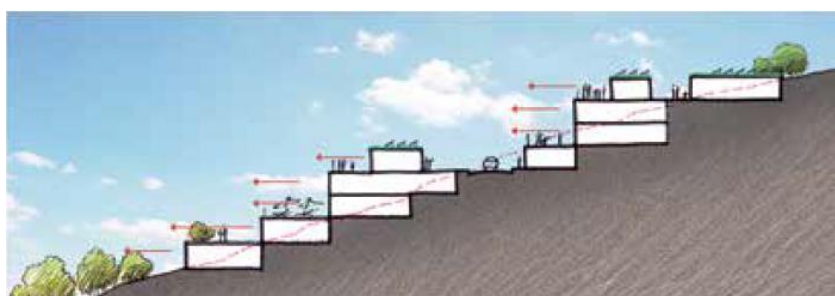
2.4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement de la ZAC Coteaux du Var s'inscrit dans une volonté forte de proposer une urbanisation respectueuse du site, de son relief, de ses usages et de ses paysages. Il s'appuie sur des choix constructifs, paysagers et de mobilités qui permettent de conjuguer qualité de vie, sobriété foncière et ambition écologique.

2.4.1. CONSTRUIRE AVEC LA PENTE

Le premier principe constructif du projet consiste à utiliser la pente forte du terrain naturel pour offrir à l'ensemble des habitants une vue dégagée sur le grand paysage. La construction en escalier permet de coller au plus près au terrain naturel et de proposer une insertion douce dans la pente.

Cette construction sur le mode des « restanques augmentées », par l'implantation des logements et des bandes végétalisées qui les séparent pour limiter l'impact de la densité, implique principalement une mono orientation vers le sud-est. Des prises de lumière complémentaires sont néanmoins possibles par le toit et les façades latérales pour ceux qui donnent sur les venelles.



3 - Coupe de principe d'implantation des bâtis et sous-sols (EP)

2.4.2. PREPONDERANCE DES MODES DOUX

L'option de desserte du site déterminant la manière de le construire, des pistes innovantes ont été recherchées pour desservir l'ensemble d'un projet de logements tourné vers l'avenir avec la contrainte

de la desserte automobile ; et ce, d'autant plus dans ce terrain très pentu où la limitation des terrassements doit être recherchée.

Les véhicules motorisés sont ainsi volontairement cantonnés dans trois parkings situés sous les logements.

La desserte interne sera assurée par un maillage de cheminements doux est-ouest entre les habitations dans l'esprit des sentes du village de Saint-Jeannet et des cheminements nord-sud pouvant supporter ponctuellement un faible trafic (utilisable lors des déménagements et par les véhicules de secours et d'entretien).

2.4.3. ÉQUILIBRE ENTRE CONSTRUCTION ET NATURE

La conception écologique et durable de la ZAC Coteaux du Var se fondera sur les éléments suivants :

- Une prise en compte des paysages naturels et du fonctionnement du corridor écologique nord-sud,
- Une valorisation des énergies renouvelables,
- Une gestion alternative des eaux de ruissèlement,
- Une labellisation Éco-quartier,
- Le respect du « Référentiel EcoVallée Qualité ».

2.4.4. LES EQUIPEMENTS

Le projet prévoit la création d'un nouveau groupe scolaire dans la ZAC ayant vocation à accueillir les enfants de la ZAC et éventuellement d'autres quartiers de la commune en fonction de la réorganisation de la carte scolaire.

En complément, le projet prévoit également la création d'une salle polyvalente de 100 m² gérée par la Commune et mise à disposition des habitants pour organiser des évènements.

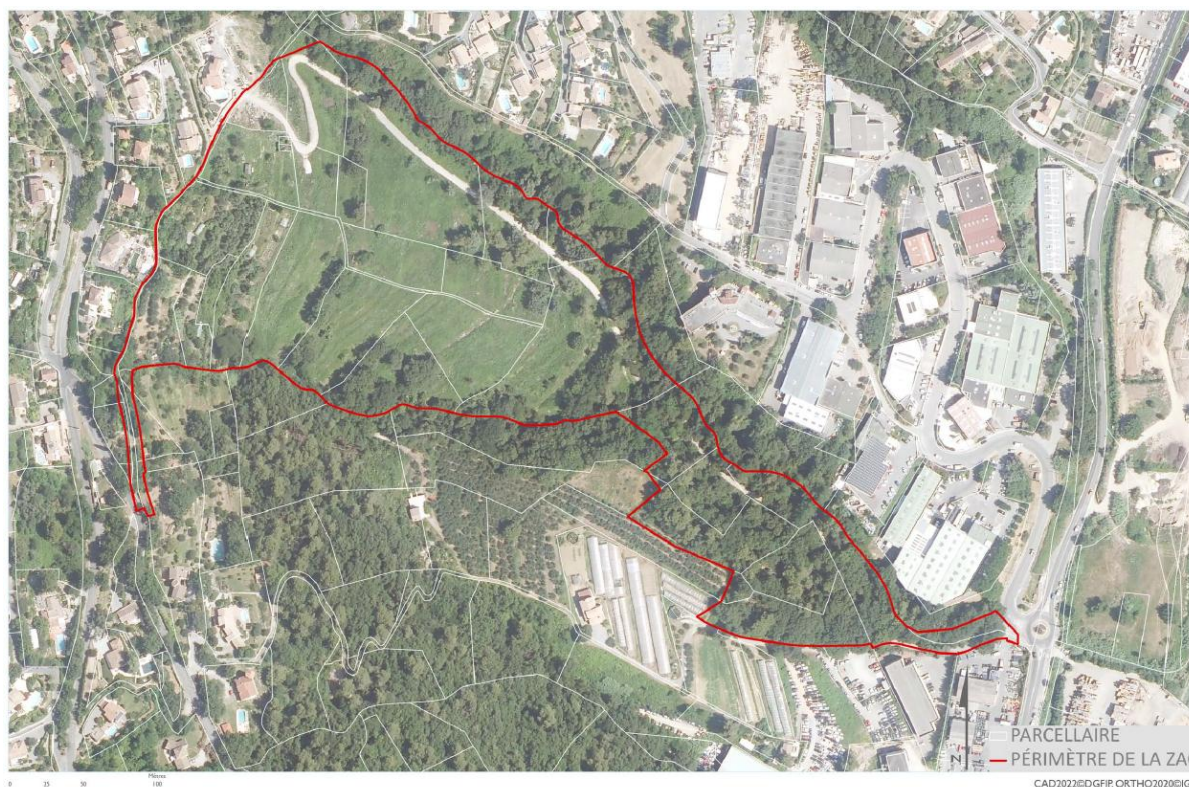


4 - Plan masse stade Avant-projet

3. LES PRINCIPES RETENUS POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

3.1.LE PERIMETRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM

Le périmètre concerné par la mise en compatibilité du PLUm est similaire au périmètre de la ZAC :



5: Périmètre de la ZAC et de la mise en compatibilité du PLUm

3.2.LE PLUM EN VIGUEUR

Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur est couvert par un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm). Le PLUm est un document réglementaire d'urbanisme qui porte les ambitions du territoire en matière d'habitat, de transports, de développement économique, d'environnement. Il a été approuvé le 25 octobre 2019 et s'est substitué aux documents d'urbanisme communaux (PLU, POS, cartes communales) en déclinant la vision du développement du territoire métropolitain à l'horizon 2030, transcrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLUm est aussi un outil juridique qui réglemente l'usage des sols sur l'ensemble du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, à partir des grandes orientations déclinées dans le PADD. Il a vocation à organiser le développement urbain, planifier les projets d'infrastructures, préserver les espaces naturels et agricoles. Il fixe les règles d'utilisation des sols et de construction en fonction des zones urbaines, naturelles et agricoles. C'est à partir de ces règles que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclarations de travaux).

La mise en œuvre du projet Coteaux du Var nécessite l'évolution des règles du PLUm sur le secteur concerné. Pour cela, deux pièces du PLUm devront faire l'objet d'adaptations :

- Le règlement, accompagné de documents graphiques, qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant notamment sur l'aménagement et l'habitat.

Le règlement, les OAP et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Actuellement, le secteur de la ZAC Coteaux du Var est régi au PLUm par les caractéristiques suivantes :

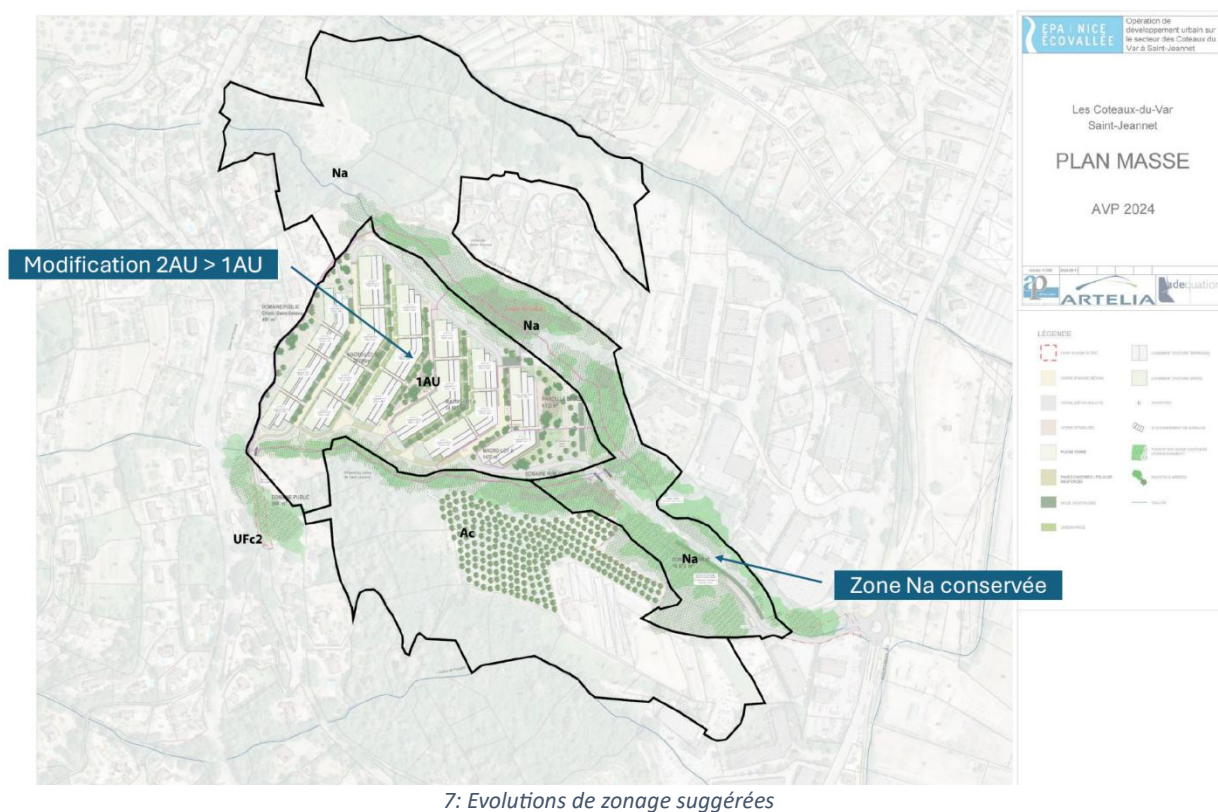
- Au zonage et règlement :
 - 2AU : zone dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et de ces équipements de desserte. Ce zonage concerne la majeure partie du futur périmètre, nécessitant des travaux de mise en sécurité contre les risques d'incendies de forêts ;
 - Na : zone naturelle inconstructible. La partie basse du périmètre de ZAC est concernée par ce zonage ;
 - UFc2 : zone pavillonnaire de faible densité, située en partie haute du projet ;
 - UZa3 : zone d'activités mixtes, qui concerne une petite partie de la connexion de la voie à la route de la Baronne ;
 - Ac : zone d'activités agricoles, située en bas du périmètre.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Coteaux du Var – Saint-Jeannet », intégrée en 2019 et modifiée en 2022 dans le cadre de la modification de droit commun (MDC1), présente les caractéristiques envisagées pour le projet.



6: Extrait OAP en vigueur

A l'issue de la procédure de DUP, afin de pouvoir délivrer les permis de construire, le Plan de Prévention du Risque d'Incendies de Forêts (PPRIF) devra être modifié. Pour ce faire, les travaux de mise en sécurité sont prévus au préalable sur le site actuellement inscrit en zone rose, conformément au PPRIF en vigueur.

3.3.LES PRINCIPES ENVISAGES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM



La mise en compatibilité du PLUm a pour but de faire évoluer les règles afin de permettre la réalisation du projet Coteaux du Var. Les principes envisagés pour cette procédure sont les suivants :

- Modifier le règlement et le zonage pour les rendre compatibles avec l'opération dans son ensemble :
 - Seul le zonage 2AU doit être modifié en 1AU afin d'intégrer des règles adaptées à la réalisation du projet : la zone 1AU est considérée comme une zone destinée à accueillir une urbanisation future à court terme à dominante d'habitat. Elle se distingue de la zone 2AU qui est considérée comme non équipée (réseaux, voirie). Ce zonage 1AU est possible sur le site de Coteaux du Var considérant la viabilisation prévue dans le cadre de la ZAC, et permettra l'instruction des futurs permis de construire.

Le règlement de la zone devra prévoir la concordance entre le projet urbain et le règlement du PLUm. A ce stade, il est envisagé de s'approcher de l'actuel règlement de la zone 1AUa au PLUm, avec des spécificités propres au projet de Coteaux du Var par exemple :

- Imposer une servitude de mixité sociale de 33% au global sur le ZAC ;
- Intégrer une règle adaptée sur le nombre de places de stationnement privées à réaliser ;
- Définir une règle imposant le maintien de pleine terre (50%) ;
- Imposer une hauteur maximale pour les bâtiments (R+3) ;
- ...
- Les autres zonages présents dans le périmètre sont inchangés.

- Mettre à jour l'OAP sectorielle Coteaux du Var afin de correspondre aux intentions architecturales, urbaines et paysagères, ainsi qu'à la programmation retenue dans le cadre de l'Avant-projet : organisation générale du quartier, implantation des bâtiments dans la pente, principe de maintien des trames verte et bleue, fonctionnement de la desserte en réseaux, ...

Par ailleurs, deux demandes supplémentaires devront être jointes à la mise en compatibilité du PLUm :

- **Actualisation de l'étude de discontinuité « Loi Montagne »** : la Commune de Saint-Jeannet est incluse dans un périmètre de protection « Loi Montagne », qui vise à limiter le mitage urbain. Conformément à l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme, le projet de ZAC Coteaux du Var a fait l'objet d'une dérogation obtenue en 2017, sur la base d'une étude dite « de discontinuité » jointe au PLUm approuvé. Bien que les enjeux de protection des terres agricoles, pastorales ou forestières, de préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, et de protection contre les risques naturels soient toujours respectés par le projet, le périmètre et le programme de la ZAC ont évolué : une nouvelle étude de discontinuité doit donc être présentée en commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
- **Demande d'ouverture à l'urbanisation** : le projet Coteaux du Var entre dans le champ de l'article L142.5 du Code de l'Urbanisme, et doit donc soumettre une demande d'ouverture à l'urbanisation au Préfet. Cette demande fera l'objet d'une présentation en commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).