

Nice, le - 2 MAI 2022

ARRÊTÉ n° 2022-378
portant suppression de la zone d'aménagement différé « Les Côteaux du Var»
portant création et délimitation de la zone d'aménagement différé « Côteaux du Var»
sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles, L. 210-1, L. 212-1, L. 212-2, L. 213-3, L. 300-1 et R. 212-1, R. 212-2 et R. 212-2-1 ;

Vu le décret n°2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la Plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national visées à l'article R.121-4-1 du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'établissement public d'aménagement (EPA) Eco-Vallée de la Plaine du Var, modifié par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 mai 2016 portant création et délimitation d'un périmètre de zone d'aménagement différé, Côteaux du Var, sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet ;

Vu la demande de suppression de la ZAD Les Côteaux du Var et de création de la ZAD Côteaux du Var adressée par lettre du président de l'EPA de la Plaine du Var en date du 17 décembre 2021 au préfet des Alpes-Maritimes ;

Vu le plan et la liste des parcelles annexés à la demande susvisée, présentant le périmètre sur lequel la création de la ZAD est demandée;

Vu les délibérations du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur du 11 mars 2022 et du conseil municipal de la commune de Saint-Jeannet du 16 mars 2022 portant avis favorable sur la création de la ZAD Côteaux du Var ;

Considérant le souhait partagé par la Métropole, la commune et l'EPA de relancer la construction de logements sur cette commune carencée, intégrant environ un tiers de logements sociaux au programme ;

Considérant que cette opération, voulu sous la forme d'un écoquartier, ambitionne, outre la réalisation de logements, la valorisation écologique du site en adaptant le programme au site et en prenant en compte les mesures de protections nécessaires, notamment réguler le risque incendie sur ce secteur par la réalisation de travaux structurants et assurer la conservation des vallons ;

Considérant qu'au terme d'études complémentaires environnementales menées par l'EPA en 2020 des espèces protégées ont été identifiées sur le secteur nord de la ZAC actuellement en vigueur, et ont amené l'EPA à revoir le projet d'aménagement afin de ne plus urbaniser cette partie, dans le cadre de la stratégie ERC (Eviter Réduire Compenser) ;

Considérant que le périmètre concerné est donc modifié compte tenu des enjeux écologiques précités ;

Considérant la création de la ZAC, prise par arrêté préfectoral le 23 mai 2019 et la reprise de la procédure de ZAC à partir de la concertation préalable, en application de l'article R.311-12-2 du code de l'urbanisme avec pour objectif un nouvel arrêté de création de ZAC prévu au premier trimestre 2023 ;

Considérant que cette évolution n'a pas d'incidence sur l'opportunité de poursuivre la politique d'acquisition foncière sur le site compte tenu de l'intérêt de cette opération d'aménagement d'ensemble à vocation de logements notamment sociaux ;

Considérant la nécessité de permettre à l'EPA EcoVallée Plaine du Var de constituer une réserve foncière destinée à la réalisation de cette opération d'ensemble ;

Pour ces motifs il est proposé de supprimer la ZAD actuelle Les Coteaux du Var et de créer une nouvelle ZAD sur un périmètre réduit dite Coteaux du Var sur la commune de Saint-Jeannet ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

Article 1 – La zone d'aménagement différée Les Coteaux du Var, sur la commune de Saint-Jeannet, créée par arrêté préfectoral du 19 mai 2016, est supprimée.

Article 2 – La zone d'aménagement différée Coteaux du Var, sur la commune de Saint-Jeannet, est créée conformément au périmètre, défini au plan annexé au présent arrêté.

Article 3 – L'établissement public d'aménagement Eco-Vallée Plaine du Var est désigné comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre de la zone d'aménagement différée ainsi délimité.

Article 4 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes et, mention en sera insérée dans deux journaux publiés dans le département. Une copie du présent arrêté et du plan du périmètre sera déposée et affichée en mairie de Saint-Jeannet et au siège de la métropole Nice Côte d'Azur.

Article 5 – Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de Nice dans les deux mois à compter de sa publication.

Article 6 – Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur général de l'établissement public d'aménagement Eco-Vallée de la Plaine du Var et le maire de Saint-Jeannet sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 7 – Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le président de l'Établissement public d'aménagement Eco-Vallée de la Plaine du Var ;
- Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Monsieur le maire de Saint-Jeannet ;
- Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Monsieur le président du conseil supérieur du notariat ;
- Monsieur le président de la chambre départementale des notaires ;
- Monsieur le bâtonnier près le tribunal judiciaire de Grasse ;
- Monsieur le greffier en chef près le tribunal de judiciaire de Grasse.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4352

Bernard GONZALEZ



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Arrêté préfectoral

**portant suppression de la zone d'aménagement différé « Les Côteaux du Var»
portant création et délimitation de la zone d'aménagement différé « Côteaux du Var»
sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet**

Annexe Périmètre



PERIMETRE DE CREATION DE LA ZAD

Coteaux du Var- Commune de Saint-Jeannet

15/12/2021

