



## Première réunion publique de concertation – 10/10/2016

### Projet des Coteaux du Var à Saint-Jeannet



# Les enjeux de l'Eco-Vallée

Saint-Jeannet se situe au cœur de l'Eco-Vallée.

## Qu'est-ce que l'Eco-Vallée ?

C'est une Opération d'Intérêt National sur un territoire de 10 000 hectares comportant de multiples enjeux :

- . Attractivité économique
- . Environnement
- . Urbanisme et logement
- . Mobilité
- . Agriculture
- . Risques naturels (et technologiques)

 **Mars 2008 : décret de création de l'Opération d'Intérêt National et création de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Eco-Vallée Plaine du Var**  
**Janvier 2009 : 1er Conseil d'Administration de l'EPA**

# Le territoire de l'Éco-Vallée





# La plaine du Var aujourd'hui

10 000  
hectares

10 120  
entreprises

74 000  
emplois

15  
communes

120 000  
habitants

# L'Éco-Vallée demain

50 000  
nouveaux emplois

3 000 000 m<sup>2</sup>  
capacité constructible

450 ha  
mutables

2,5 milliards  
d'investissements publics et privés  
entre 2011 et 2025



# L'EPA Eco-Vallée Plaine du Var

## Qu'est-ce que l'EPA et quel est son rôle ?

L'Etablissement Public d'Aménagement Eco-Vallée Plaine du Var est un établissement de l'Etat en charge de la mise en œuvre de l'OIN.

Son conseil d'administration réunit l'Etat, la Région, le Département, la Métropole, et des personnes qualifiées (Président de la CCI, Président de l'Université Nice Sophia Antipolis, etc.).

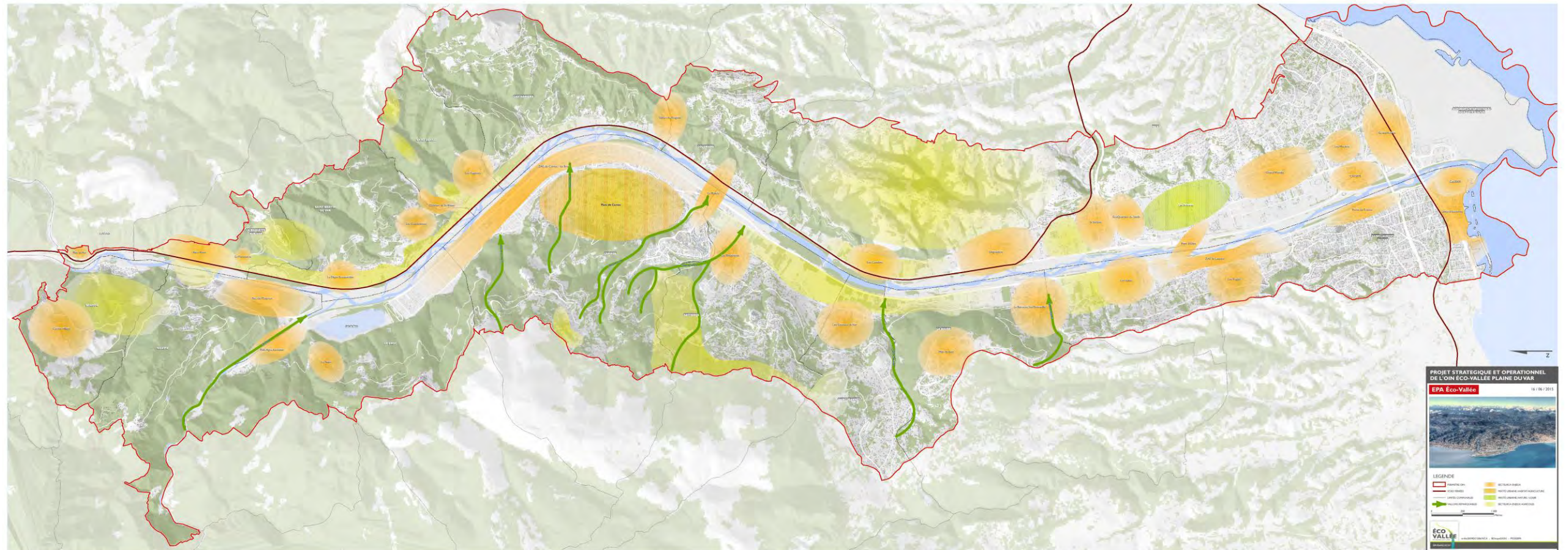
L'EPA intervient sur le territoire de l'OIN

- comme maître d'ouvrage sur quelques opérations
- dans le cadre d'études de faisabilité
- en accompagnement des projets des partenaires

**L'EPA Eco-Vallée Plaine du Var dispose d'une expertise reconnue pour l'étude et la conduite de projets d'aménagement éco-exemplaires.**



# L'EPA et l'Éco-Vallée





# La naissance du projet des Coteaux du Var

Le projet résulte d'une **volonté partagée** de la commune, l'EPA et la Métropole Nice Côte d'Azur d'étudier la possibilité d'un projet d'aménagement

## ■ 2011-2012

PLU : approbation par la commune d'une réglementation pour l'aménagement d'un quartier, sous condition de sécurisation contre le risque incendie

## ■ 2013-2014

Pré-étude du projet des Coteaux du Var

## ■ 2015- 2016

Validation des Coteaux du Var comme secteur stratégique de l'Opération d'Intérêt National par l'EPA Éco-Vallée Plaine du Var

Signature du protocole de partenariat : commune, Métropole Nice Côte d'Azur, EPA Éco-Vallée Plaine du Var

Délibération pour la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté avec les habitants

Sélection d'une équipe technique pour concevoir le projet sous l'égide d'un paysagiste-urbaniste reconnu pour la qualité urbaine et environnementale de ses projets : Alfred Peter comme chef de file.



# Intérêt et objet d'une ZAC

Cette réunion publique a lieu dans le cadre de la concertation.

La concertation est un préalable à la création d'une Zone d'Aménagement concerté (ZAC).

## Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement concerté est une **opération d'urbanisme publique**, qui a pour objet de :

*« mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs (...) de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »* (article L. 300-1 du code l'urbanisme)



# Les modalités de la concertation

## Quels sont les outils et modalités de la concertation?

- Une **exposition** sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet
- Un **registre** pour recueillir observations et propositions et un **livret de la concertation** présentant les enjeux du projet mis à disposition du public (en mairie, à l'EPA et à la Métropole)
- Des **annonces** publiées dans Nice Matin pour l'ouverture de la concertation et les réunions publiques
- L'information disponible sur les **sites internet** de la commune et de l'EPA
- **Deux réunions publiques** au moins seront organisées sur le territoire de la commune.

La période de concertation s'achèvera quinze jours après la mise à disposition du dossier d'étude d'impact et des avis requis au titre de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme.



# Les ambitions du projet

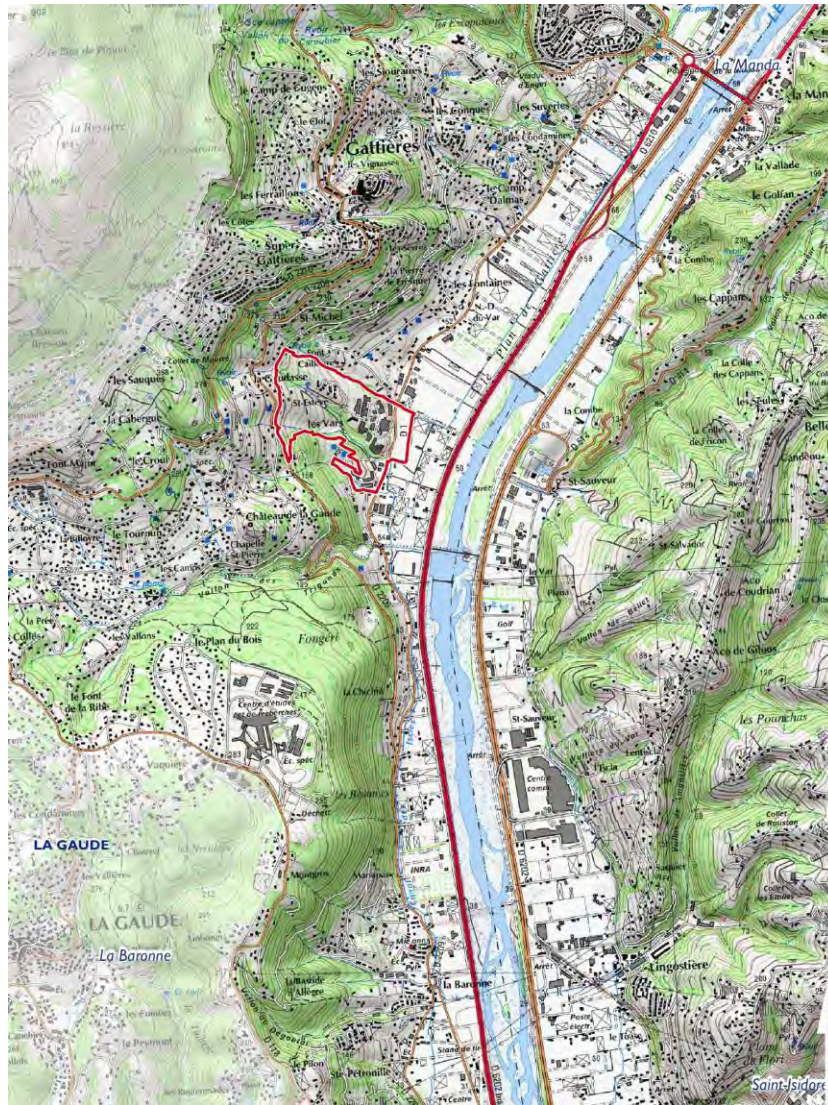
## En quoi consiste le projet?

Les ambitions de l'EPA et de la commune, partagées avec le maître d'œuvre urbain :

- Un cadre de vie apaisé
- Les mobilités douces privilégiées
- Des logements qualitatifs
- Une offre variée pour se loger (libre, social, en accession intermédiaire) : environ 390 unités



# Le périmètre de l'étude





# Le périmètre de l'étude





# Le maître d'œuvre urbain

A l'issue d'un appel d'offres, c'est le paysagiste-urbaniste Alfred Peter qui a remporté le concours (avec Artelia et Adéquation) et assurera ces missions pour le projet des Coteaux du Var à Saint-Jeannet.

## Quel est le rôle du maître d'œuvre urbain?

- Il propose des pistes pour la conception et la réalisation des espaces publics du secteur
- Il assure la coordination urbaine, architecturale, paysagère et technique de la ZAC



# Les premières pistes de réflexion











Un projet qui ne crée pas de nuisances supplémentaires









Un projet basé sur un art d'habiter la pente...

















Avec un grand soin des espaces de transition





Avec un regroupement des parkings ? Et un système de transport efficace









Et une revalorisation des rives ?





## *Echanges et prises de parole*





**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR







## Compte rendu de la première réunion publique Saint-Jeannet du 10 octobre 2016

La concertation autour  
des Coteaux du Var à  
Saint-Jeannet



**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR



---

Présents :

- Soixante-quinze participants étaient présents

Présents en tribune :

- Jean-Michel Sempéré, Maire de Saint-Jeannet
- Christian Séguret, adjoint au maire
- **Pascal Gauthier, Directeur de l'EPA Plaine du Var**
- Alfred Peter, MOEU Paysagiste-Urbaniste
- Eric Lafont, EPF PACA

Durée : deux heures

Lieux : salle Saint Jean-Baptiste, à Saint-Jeannet

---

## I- Un projet partenarial dans l'Eco-Vallée

Jean-Michel Sempéré, Maire de Saint-Jeannet

Le maire introduit la réunion en rappelant les origines d'un projet initié en 2011 par la commune à l'occasion des réflexions sur son Plan Local d'Urbanisme. Il a fait l'objet d'une pré-étude de faisabilité financé par commune de Saint-Jeannet, l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-Vallée Plaine du Var et avec le partenariat de la métropole Nice Côte d'Azur pour vérifier les conditions de sa réalisation. Un protocole de partenariat a été conclu pour encadrer la mise en œuvre du projet sur les Coteaux du Var sur la base des orientations partagées avec la commune, la Métropole et l'EPA.

Pascal Gauthier, **directeur de l'EPA** remercie Monsieur le Maire de son accueil. Il précise que cette première réunion de concertation ne se fait pas autour d'un projet tout prêt. « Il s'agit aujourd'hui d'écouter les habitants, de répondre à leurs questions, de noter leurs suggestions pour concevoir un projet de qualité. »

Il souhaite, avant de détailler les principaux objectifs du projet des coteaux du Var, présenter l'établissement public qu'il dirige et plus précisément son rôle pour l'avenir de l'EcoVallée de la plaine du Var et sa place dans la conduite du projet des Coteaux du Var.

### Faire connaissance avec l'Eco-Vallée Plaine du Var

#### Qu'est-ce que l'Eco-Vallée ?

En 2008, l'État, en accord avec les collectivités locales, a donné le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN) à la plaine du Var car identifiée comme la dernière réserve foncière de la Côte d'Azur. L'avenir de ce territoire a de ce fait une grande importance. C'est pourquoi le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN) lui a été donné.

Il s'agit d'un statut qui permet de réunir les principaux acteurs autour d'une même table pour :

- Définir une stratégie : que va-t-on faire et comment va-t-on le faire ?
- Créer un outil : l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) qui va travailler sur la stratégie et réaliser les projets.

#### REPÈRES :

- Mars 2008 : décret de création de l'Opération d'Intérêt National et création de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Eco-Vallée Plaine du Var
- Janvier 2009 : 1<sup>er</sup> Conseil d'Administration de l'Etablissement Public d'Aménagement.



**Saint Jeannet se situe au cœur de l'Eco-Vallée** qui est une Opération d'Intérêt National sur un territoire de 10.000 hectares comportant de multiples enjeux qui tendent tous vers une seule ambition, celle du développement durable :

- L'attractivité économique et l'emploi
- L'Environnement et sa protection,
- L'urbanisme et le logement, (1 million de personnes vivent sur la Côte d'Azur. Elles sont confrontées à des difficultés pour se loger à des prix décents)
- La mobilité et les transports,
- L'agriculture,
- La protection contre les risques naturels et technologiques,

### Le territoire de l'Eco-Vallée

15 communes composent le territoire de l'Eco-Vallée, dont Saint-Jeannet. Le territoire de 10.000 hectares est très hétérogène. Une zone très urbaine au Sud, et une zone moins dense avec des villages perchés et une place importante laissée à la nature au Nord. Dans le passé, le territoire a été énormément aménagé et pas toujours avec attention. La Plaine du Var a été progressivement dégradée car beaucoup de constructions ont été entreprises sans logique d'ensemble et sans vision d'avenir. Tout l'enjeu de cette Opération est à la fois de corriger et améliorer ce qui a pu être fait dans le passé et d'inscrire les projets futurs dans une vision d'ensemble. Qualité de vie et qualité d'aménagement sont dorénavant recherchées.



### *Les grands objectifs de l'opération d'intérêt national (OIN)*

#### Qu'est-ce que l'EPA et quel est son rôle ?

L'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Eco-Vallée Plaine du Var est un établissement de l'État en charge de la mise en œuvre de projets dans l'OIN. Son conseil d'administration réunit l'Etat, la Région, le Département, des élus de la Métropole dont le maire de Saint-Jeannet, et des personnes qualifiées (Président de la CCI, Président de l'Université Nice Sophia Antipolis, etc.).

**L'EPA intervient directement sur le territoire de l'OIN** comme aménageur de plusieurs opérations (**sur une centaine d'hectares**) : Méridia, Grand Arénas, les Coteaux du Var à Saint-Jeannet ou des Bréguières à Gattières.

Il conseille les communes **dans le cadre d'études de faisabilité** comme à Saint-Jeannet.



Il accompagne des projets de partenaires pour apporter cohérence dans le développement de Plaine du Var qui a beaucoup souffert d'une croissance anarchique, et pour préserver l'agriculture et l'environnement naturel.

L'équipe réduite de l'EPA Eco-Vallée Plaine du Var dispose d'une expertise reconnue pour l'étude et la conduite de projets d'aménagement éco-exemplaires.

## La naissance du projet des Coteaux du Var

**Ce projet résulte d'une volonté partagée de la commune, de l'EPA et de la Métropole Nice Côte d'Azur d'étudier la possibilité d'un projet d'aménagement.**

2011-2012 Plan Local d'Urbanisme : approbation par la commune d'une réglementation pour l'aménagement d'un quartier, sous condition de sécurisation contre le risque incendie.

2013-2014 Pré-étude du projet des Coteaux du Var qui montre l'intérêt d'une opération sur ce secteur  
2015- 2016

- Validation des Coteaux du Var comme secteur stratégique de l'Opération d'Intérêt National par l'EPA Éco-Vallée Plaine du Var.

- Signature du protocole de partenariat : commune, Métropole Nice Côte d'Azur, EPA Éco-Vallée Plaine du Var qui devient pilote des études nécessaires à sa mise en œuvre opérationnelle.

- Délibération de l'EPA pour la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté avec les habitants

- Sélection d'une équipe technique pour concevoir le projet sous l'égide d'un paysagiste-urbaniste reconnu pour la qualité urbaine et environnementale de ses projets : Alfred Peter.

Pascal Gauthier, directeur de l'EPA précise que cette première réunion publique est organisée dans le cadre de la concertation préalable nécessaire à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour réaliser le projet.

### Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une **opération d'urbanisme publique**, qui a pour objet de : « *mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs (...) de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* » (article L. 300-1 du code de l'urbanisme).

Et ici, dans la plaine du Var la question du manque de logement abordable pour les jeunes et les familles avec enfants notamment est très contraignante tout comme celle du besoin de terrains pour accueillir des activités économiques nouvelles. Ces deux **problèmes freinent le développement de l'emploi et le rayonnement de la métropole.**

### Quels sont les outils et modalités de cette concertation ?

Pascal Gauthier précise que différents outils sont mis en place pour faciliter l'information et le débat mais aussi pour recueillir l'avis des habitants :

- « Une exposition présentée à la mairie et dans cette salle ce soir,
- Un registre pour recueillir observations et propositions et un livret de la concertation présentant les enjeux du projet mis à disposition du public en mairie, à l'EPA et à la Métropole,
- Des annonces publiées dans Nice Matin pour l'ouverture de la concertation et les réunions publiques,
- Une information disponible sur les sites internet de la commune et de l'EPA,
- Deux réunions publiques au moins seront organisées dans la commune, la première aujourd'hui. »

« La période de concertation ouverte depuis le 15 septembre 2016, s'achèvera quinze jours après la mise à disposition du dossier d'étude d'impact et des avis requis au titre de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme. »

Au premier semestre 2017, un bilan de la concertation sera réalisé et présenté aux élus de Saint-Jeannet et au Conseil d'Administration de l'EPA.



## Les ambitions du projet des coteaux du Var

Les ambitions de l'EPA et de la commune, partagées avec le maître d'œuvre urbain pour ce projet situé dans un site exceptionnel dominant la vallée du Var sont de :

- créer un **cadre de vie apaisé à l'image de celui de la commune**
- privilégier les **mobilités douces** : à pied, à vélo
- concevoir des logements qualitatifs profitant du site du projet
- proposer une offre variée pour se loger (libre, social) d'environ 390 logements réalisés sur environ 10 ans.

Le projet sera conçu avec une concertation exemplaire **par un maître d'œuvre urbain Alfred Peter** qui a **remporté l'appel d'offre** (avec Artélia et Adéquation).

Ce groupement assurera deux missions pour le projet des Coteaux du Var :

- il proposera des pistes pour la conception et la réalisation des espaces publics du secteur.
- il assurera ensuite la coordination urbaine, architecturale, paysagère et technique de la ZAC.

Pascal Gauthier cède la parole au maître d'œuvre urbain Alfred Peter pour qu'il présente ses premières réflexions.

### *Le périmètre de l'étude*



## Premières pistes de réflexions pour le projet

Alfred Peter détaille les premières idées issues de son analyse du site.

*« Construire dans la pente,*

***C'est une des difficultés majeures du projet qui doit composer avec le relief. Cela pose la question de l'intégration dans la pente et donc de l'accessibilité aux logements.*** La mobilité est indispensable pour dynamiser les emplois, pour relier les habitants aux équipements et à la ville ou à la métropole.

*« Mais pour réussir ici un projet de qualité il ne faut pas commencer par tracer une route dans le coteau et soumettre sa conception au tout automobile. Il faut se désintoxiquer du « tout voiture », même s'il faut donner à chacun la possibilité de rejoindre son travail, son école, ses commerces ... et en*



*l'absence d'un transport en commun fiable c'est compliqué. En plus il ne faut pas que le projet ajoute de nuisance dans son environnement. »*

*« Construire dans la pente c'est aussi se lover dans le paysage, c'est se poser dans un site naturel. Il faut imaginer une architecture attentive qui respecte le contexte environnant et équilibre bâti et nature. »*

*Il faudra s'inspirer pour construire dans la pente, d'exemples qui déclinent l'idée simple qui se résume par la formule « **mon toit c'est ta terrasse** ». Des projets très proches de la pente du terrain naturel comme le montrent les images suivantes.*

*« Une autre base de mes réflexions pour cette opération que l'on souhaite exemplaire c'est de concevoir de grands logements, des logements lumineux tout en conservant l'objectif qu'ils doivent être abordables. Il ne s'agit pas de construire une opération luxueuse mais pas non plus de mettre tous les moyens dans la réalisation des voiries et des réseaux. C'est une opération, qui demande beaucoup de stationnements, mais qui doit être innovante pour éviter de soumettre tout l'espace public au parking. On pourrait imaginer les regrouper, les effacer grâce à la pente »*

*« Voici sur le dessin une illustration très schématique de mes premiers principes de conception pour respecter le terrain naturel et l'environnement naturel. C'est une urbanisation douce, sans grande saignée dans le terrain qui emprunte à la forme agricole des restanques qu'il faut concevoir.*

*Il est nécessaire aussi de composer avec les questions environnementales, avec l'eau entre les vallons, avec la retenue de l'eau, c'est-à-dire son infiltration sur place.*

*Pour moi enfin construire dans le coteau, c'est emprunter au modèle du vieux village la manière traditionnelle de concevoir les venelles, les ouvertures... Il ne faut pas construire un corps étranger mais il faut composer avec les maisons, les équipements, les entreprises alentours ... »*

## II- Le débat

De la salle : **Vous dites qu'il faut privilégier la vue et je suis d'accord avec cette idée mais que faites-vous des résidents qui habitent sur place ? Est-ce que vous avez déjà réfléchi aux accès : par où allez-vous faire rentrer les riverains, par où vont-ils passer, ... ?**

Alfred Peter : « On n'est pas là pour faire comme si on était dans un terrain vide. Quand on est riverain on ne voit jamais d'un très bon œil un nouveau projet arriver. Mais c'est un autre paysage qui va se créer et il y a façon et façon de le faire. Moi, mon idéal, c'est que cette opération permette de relever le niveau d'ensemble. Donc, que tout le monde y gagne. C'est l'ensemble du périmètre élargi qui bénéficiera de l'opération, par sa réputation et par sa qualité. Mais il faudra que l'on regarde ensemble quand le projet sera un peu plus avancé, pour qu'on discute des détails.

Pascal Gauthier : Ce qui a séduit l'ensemble du jury, dans le travail d'Alfred Peter c'est son approche environnementale. Et comme il le dit on est là pour construire une véritable réussite. Il connaît très bien le site. Il est venu à Saint-Jeannet, il dort à Saint-Jeannet, il marche, il s'imprègne de ce territoire.

De la salle : Je voudrais poser une question **sur la gestion de l'eau**. Cette année, **il n'a pas plu. C'est la première année que le vallon est à sec. Jusqu'à maintenant, pendant six mois, il y a un marécage en contrebas du site. Quand il pleut ici, c'est à deux cents à l'heure et c'est en une demi-heure. Donc, les petits ruisseaux que vous avez dessinés sont vides à 80 % du temps. Moi qui habite en bas j'ai 50 cm d'eau quand il pleut. En hiver, au-dessus de chez moi c'est des marécages, et dans le ruisseau qui a trois mètres de profondeur il y a 1,5 m d'eau.**

**Il faut étudier cette réalité en profondeur. Avant, les agriculteurs avaient mis de grands réservoirs d'eau pour pouvoir récupérer ce surplus d'eau. C'est une tradition, qui a été abandonnée mais avec laquelle on pourrait renouer.**



Quand je me suis installée sur ce terrain, **c'était une décharge sauvage que j'ai nettoyée. J'ai mis dix ans de ma vie pour** retrouver la forêt. Le terrain que vous avez étudié est couvert de gravas, des gravas non compactés. Toute la zone industrielle repose là-dessus. **Je considère qu'il faut tenir compte** de ces contraintes. **Si je peux encore aider, j'aiderai !**

Alfred Peter : Votre question est essentielle, parce que les phénomènes de pluies violentes ne vont pas **s'estomper dans les années qui viennent, c'est plutôt l'inverse, il y en a eu des très violentes l'année dernière et il y en aura d'autres. Et donc, on ne peut plus faire d'urbanisme en ignorant ces réalités** que nous prendrons en compte.

Quand vous disiez que les agriculteurs avaient ce bon sens de dire « **on fabrique des réserves d'eau, on garde notre eau** », **je pense que c'est à peu près ce qu'il faut faire.** La loi sur l'eau impose de gérer les eaux pluviales sur son propre terrain. **Je ne vous garantis pas qu'il n'y aura pas d'eau chez vous, mais elle ne viendra pas du projet.**

Pascal Gauthier : On est dans une région à risque : **risque sismique, risque d'incendie de forêt, risque d'inondation, risque de ruissellement.** Donc pour nous, **c'est vraiment essentiel**, et ça fait partie de la commande qui a été faite : il est indispensable de tenir compte de **l'environnement**, et **ce n'est pas uniquement la faune et la flore.**

*De la salle : Je représente le quartier St Esteve, gérée via une AFUL (Association foncière urbaine libre), où il y a douze maisons qui se trouvent sur la même colline juste au-dessus de la zone industrielle. **On est plus que concerné et on est plus qu'inquiet.** On a choisi de venir à Saint-Jeannet pour sa qualité de vie, et pour la qualité du paysage. **C'est sauvage ici.***

*Madame a raison pour les pluies torrentielles et je crois aussi **que c'est une colline de remblais.** Mais la question que je voulais poser est : à quel moment votre projet va-t-il se finaliser pour que nous puissions intervenir sur ce que nous aurions à dire ou à proposer.*

*On **n'a** aucune précision sur le projet.*

Monsieur le Maire : **Aujourd'hui, c'est une réunion publique pour préciser les grands thèmes.** A partir de vos remarques le projet va avancer et quand on aura suffisamment avancé, on ne manquera pas de revenir vers vous pour vous le présenter.

**Aujourd'hui, l'État et la loi SRU nous imposent de faire des logements sociaux.** On était à zéro quand on est arrivé en 2008. **Aujourd'hui, on a progressé et sur les 400 logements, à peu près 120 logements seront sociaux.** Il y aura aussi **de l'accession à la propriété, parce que c'est ce secteur qui nous manque.** On **veut embaucher des policiers, mais on n'arrive pas à les loger.** Quand vous gagnez 2000 ou 2200 €, il est difficile de se loger.

*De la salle : Excusez-moi, il y a un grave problème de logement pour beaucoup de gens **dans les Alpes Maritimes. Et la loi SRU, on est d'accord ! Et le PLU, on est d'accord ! La question n'est pas là, dans la présentation il y avait un périmètre en rouge qui détermine une zone. Quelle est cette zone ?***

Pascal Gauthier : **Prenez le document d'information.** Vous avez le périmètre **d'étude** proposé en conseil municipal pour la ZAC, **en dernière page.** Si vous **n'arrivez pas à le lire, donnez-nous votre adresse email, on vous l'envoie de manière beaucoup plus précise.** Il n'y a aucun problème.

*De la salle : **Nous on est déjà impacté, parce qu'on a déjà trois maisons dans la partie supérieure dont les terrains ont été mis en zone boisée.** La procédure dure depuis deux ans, ces personnes sont à la retraite, elles ne peuvent pas vendre leur maison. On voudrait savoir ce qui va se passer, autour de ce périmètre sensible dans les années qui viennent ?*

Pascal Gauthier : **Comme on vous l'expliquait, on est vraiment au démarrage.** On a un périmètre **d'étude.** Monsieur Peter va faire des propositions : où vont se faire les accès, les logements les **stationnements, les espaces naturels...** ? Puis nous reviendrons vous présenter le projet et en discuter. Ensuite on arrivera à un dossier de création de ZAC. Et à ce moment-là, il y a un arrêté pris par le préfet pour créer la ZAC, puis une **déclaration d'utilité publique** sera prise et enfin on pourra **faire ce qu'on appelle un dossier de réalisation de ZAC.**



Pourquoi nous sommes venus avec les **représentants de l'Etablissement Public Foncier régional** ? Parce que **l'EPF est notre** outil quand nous devrons, nous EPA, acheter des terrains.  
En termes de délais, l'arrêté de création de ZAC la première étape qui suit la concertation, est prévu mi 2017.

De la salle : *Nous sommes propriétaires de terrains qui sont concernés. On a eu un rendez-vous avec monsieur le Maire en lui demandant de nous informer des démarches à suivre et des prochaines réunions et on n'a pas été informé.*  
*Nous habitons le hameau de Saint-Estève, nous sommes six, sept, huit à n'avoir même pas eu une lettre de la mairie.*

Pascal Gauthier : Avec les services de la ville, on a **donné à voir l'information** à tout le monde. De notre côté, nous avons mis deux annonces dans la presse et une actualité sur notre site.  
Monsieur le Maire indique que des informations ont été également données sur le site de la ville et dans le bulletin municipal.

Pascal Gauthier : **Pour ceux qui n'auraient pas été informés, vous nous le dites avant de partir** et vous remplissez le tableau que nous venons de mettre en place. Notre but avec monsieur le Maire ce n'est pas d'écarter ou de cacher des choses. Et si on met des informations dans Nice Matin, c'est pour donner une information accessible à tous. Vous pouvez également nous contacter directement via l'adresse mail suivante :

[concertation@epa-plaineduvar.com](mailto:concertation@epa-plaineduvar.com)

De la salle : *Ce **que je voulais savoir, c'est quand est-ce** que vous allez prévenir les propriétaires de ces fameux terrains ?*

Pascal Gauthier : Comment les propriétaires sont contactés si on veut acheter des terrains ? D'abord, il faut qu'on soit d'accord sur le projet qu'on va faire. Ensuite, quand le projet est défini, on a un périmètre définitif de ZAC qui est arrêté et détermine les terrains concernés. Les propriétaires sont alors progressivement contactés. Mais avec l'EPF, et sans attendre qu'il y ait un arrêté de déclaration d'utilité publique on prend contact avec les propriétaires. Les propriétaires soit, sont d'accord avec la proposition qui leur est faite d'achat du terrain, soit ils ne le sont pas.

Parfois les gens disent « je ne suis pas d'accord pour vendre ». Dans ce cas-là, il peut y avoir une procédure d'expropriation. Les propriétaires peuvent aller devant le juge de l'expropriation pour dire « je ne suis pas d'accord avec ce qui m'est proposé ».

De la salle : *monsieur le Maire, en Conseil municipal, vous avez déjà présenté l'aménagement de ce territoire avec des routes... On n'en tient plus compte ?*

Monsieur le Maire : C'était un avant-projet, une étude de faisabilité. Elle nous a permis de vérifier le bien-fondé du projet. Aujourd'hui c'est le travail de Monsieur Peter de concevoir le hameau en concertation avec vous. Ne pensez pas qu'on veut vous court-circuiter. Nous sommes partenaires dans tout ce qu'on fait à Saint-Jeannet ! Avec les habitants, avec les riverains et avec l'Etat qui a pris la main pour réaliser des logements.

De la salle : ***C'est évident qu'on doit être partenaire les uns des autres. On est inquiet parce que l'on veut protéger le paysage qui nous entoure, c'est tout.***

Pascal Gauthier : Qu'est-ce que ça voulait dire une étude de faisabilité ? Nous EPA, nous n'étions absolument pas sûrs qu'on allait un jour aménager ce site. J'ai un Conseil d'administration, il a fallu son accord. Donc l'étude a été faite, et le bureau d'étude qui a fait ce travail savait très bien qu'il ne serait pas chargé de la conception.

Aujourd'hui, pour concrétiser nous avons voulu recourir à un maître d'œuvre urbain renommé. C'est lui qui a été maître d'œuvre de l'aménagement du bord de mer à Cagnes-sur-Mer.

De la salle : ***Moi je voulais vous remercier parce que j'ai eu le courrier. Mais ce qui serait peut-être possible, c'est que tous les propriétaires de Saint-Jeannet puissent ensemble se concerter ...***



**Une partie des terrains est la propriété d'un monsieur que je ne vois pas ici.** Sur des terrains non constructibles des familles voulaient faire un lotissement. Des terrains vont devenir constructibles. S'ils le deviennent ça ne va pas avoir la même valeur. Je ne trouve pas suffisamment transparente cette affaire. Je suis désolé monsieur le Maire de parler de ça.

Pascal Gauthier : **Le seul maître d'ouvrage de ce projet c'est l'EPA.** En tant que Directeur général, je suis nommé par le ministre. Ma **responsabilité c'est d'appliquer les règles** de la République, et à tout le monde. On n'est pas là pour spolier les gens, quelles que soient les personnes. Il y aura les mêmes droits pour chacun. Pour préciser comment les choses vont se passer je donne la **parole à l'EPF PACA** (Etablissement public foncier), partenaire du projet.

Éric Lafont (EPF PACA) : **J'interviens** à Saint-Jeannet depuis déjà quelques années. On a eu la possibilité de mener plusieurs études et de réaliser quelques petites opérations. Nous représentons ici la puissance publique et la volonté de la commune de maîtriser une opération publique. **Vous n'avez pas face à vous les intérêts de promoteurs privés, que l'on connaît bien parce qu'on travaille tous les jours avec eux, ce qui prime pour nous c'est l'intérêt général.**

Sur l'aspect foncier, la sphère publique s'est inquiétée très tôt du devenir de ces terrains et de l'éventuelle spéculation qui pourrait faire monter les prix et donc compromettre la réalisation de cette opération. Des délibérations sont intervenues, et un arrêté a défini un périmètre de **ZAD (Zone d'Aménagement Différé)**.

Elle **identifie le périmètre sur lequel l'EPF est légitime à intervenir, sur lequel l'EPA est légitime à intervenir, au service d'un projet partagé.**

Comment est défini le prix des terrains ? **Votre foncier aujourd'hui a une certaine valeur.** Elle est définie en partie par son zonage dans le règlement du PLU : est-ce que le terrain est constructible, est-ce qu'il **n'est pas constructible. Sans rentrer dans des détails trop techniques, je pense que cette clé vous permet à peu près de définir la valeur d'un bien.** Mon terrain est-il **constructible aujourd'hui ou pas ?**

Vous avez dans le règlement du PLU, une zone UC sur ce secteur par exemple. **Mais ce n'est pas parce que vous êtes dans une zone qui est supposée constructible que votre terrain est nécessairement constructible à la hauteur du projet envisagé. Pour qu'un terrain soit constructible, il faut qu'il soit accessible et il faut qu'il soit viabilisé.**

Si votre terrain est vraiment constructible, il a la valeur d'un terrain constructible, et on vous l'achètera au prix d'un terrain constructible.

**Si vous avez un terrain qui est en zone naturelle, on vous l'achètera au prix d'un terrain en zone naturelle.** Comment sont évalués ces prix ? Tout simplement, par les services fiscaux qui ont une bonne connaissance de toutes les transactions du secteur depuis de nombreuses années. Et donc, par comparaison, tout simplement, il y a une analyse qui est faite et ça permet en fait de définir, la valeur du terrain.

*De la salle : Est-ce que le dossier est consultable dans son évolution au fil des mois pour savoir comment vous envisagez l'avenir, quelles sont les zones, est-ce qu'elles évoluent, est-ce qu'elles sont définitives ? Et sur internet, est-ce qu'on pourra suivre le dossier, est-ce qu'il sera mis à jour régulièrement ?*

Pascal Gauthier : La réponse est oui.

*De la salle : Tout à l'heure, il y avait écrit, 390 logements, ce n'était pas évident pour moi que c'était sur Saint-Jeannet.*

Pascal Gauthier : L'objectif clair et transparent retenu par la commune est effectivement d'environ 390 logements. Le préfet quand il a regardé la situation de la commune au regard des fameuses pénalités de la loi SRU, a reconnu cet effort. Il y a eu le premier contrat de mixité sociale qui a été signé. Il permet à la commune de négocier l'échelonnement des pénalités de la loi SRU, qui font mal au portefeuille des communes qui doivent les payer. La **contrepartie, c'était d'annoncer l'ambition et de le faire à un rythme acceptable et absorbable d'environ 10 ans.**



*De la salle : En 2014, **c'était en zone rouge** du PPRif. **Les services de l'Etat ont modifié le zonage** et on est passé en zone dite « rose » sous condition de faire la mise en sécurité.*

Monsieur le Maire : Effectivement, on est exposé aux risques incendies. J'ai fait des visites avec le préfet, le sous-préfet et ils nous ont dit « on peut urbaniser » à condition de sécuriser le site. Il y a seulement 10 % de notre territoire qui est sans contrainte. Donc on est habitué à cela et en même temps nous devions proposer de nouveaux logements. Alors, effectivement, et prudemment on va porter le projet sur dix voire douze ans.

*De la salle : Si on suit le discours de monsieur Peter sur la complexité du projet, il faut **lui donner plus de temps. C'est-à-dire que mi-2017 pour les premières ébauches, je pense que ce n'est pas réaliste.***

Alfred Peter - Je pense que c'est quand même un temps raisonnable parce que ce n'est pas du tout pour moi une brimade que d'être pris dans des délais un peu soutenus. Et je pense que c'est important aussi pour la concertation légale. Les groupes d'intérêt ou de pression se connaissent et parfois on est sur des questions assez contradictoires. Une concertation que j'appelle rapprochée est aussi importante. On y discute de choses très précises dans des cercles beaucoup plus restreints, de sujets qui ne sont pas abordables dans une réunion publique. Je pense que la forme la plus simple est de venir chez vous quand on aura avancé un peu le projet, parce que sans éléments précis c'est difficile... C'est ma façon de travailler depuis toujours la discussion est pour moi plutôt un plaisir qu'une contrainte. Ça c'est un engagement qu'on prend vis-à-vis de vous. Vous êtes vraiment directement concernés par ce projet et la moindre des politesses c'est de discuter avec vous.

*De la salle : Je suis très content de ce que vous dites, mais par contre, il y a quand même quelque chose qui ne va pas bien. Vous dites « **c'est un projet et on ne peut pas vous en donner les détails** ». Mais quand ce projet sera abouti, on ne pourra rien faire.*

*Le périmètre par exemple, vous dites que les périmètres ne sont pas encore définis. Mais ils existent pratiquement déjà, par rapport au zonage que vous avez défini au PLU de 2011. Pourquoi quand j'en étais propriétaire, je n'aurais pas pu construire sur ce terrain, alors que maintenant vous me dites qu'il devient une zone constructible ? Le fait est que j'étais en périmètre de risques incendies.*

Pascal Gauthier : Concernant les modalités de concertation, quand on reviendra vers vous, les choses ne seront pas figées. On pourra venir avec des alternatives. Dans un PPRIF (Plan de Prévention des Risques Incendies et Forêts), il y a des zones rouges où vous ne pouvez strictement rien faire. La zone bleue est conditionnée à des engagements, des pistes par exemple qui soient conçues pour les pompiers pour qu'ils puissent lutter contre les incendies.

*De la salle : Et ça justifiait de déclasser mon terrain ?*

Pascal Gauthier : Ni le maire, ni moi n'avons changé quoi que ce soit. Ce sont les services de l'État, la DDTM, qui ont établi la nouvelle règle.

Ce que nous a dit la DDTM, je m'en souviens très bien. Au début, « vous ne pourrez pas aménager à cet endroit parce qu'il faut d'abord que les terrains soient desservis par une piste pour la défense incendie. »

Nous avons répondu « mais si on fait une ZAC et qu'on prend l'engagement que cette piste soit construite, est-ce que oui ou non les terrains pourraient devenir constructibles » ?

La réponse a été positive et voilà pourquoi on a pu avancer sur ce dossier.

*De la salle : Ma question est pour Monsieur Peter. Au début de votre présentation tout à l'heure, vous avez parlé de l'aménagement des accès. Ça va être un problème puisque les routes sont très étroites, qu'il n'y a pas de trottoirs.*

*Les équipements, est-ce que vous allez les intégrer à votre projet ? Je pense par exemple aux crèches, aux écoles. Parce que 400 logements, c'est beaucoup de monde qui amène de la circulation. Je ne sais pas si la métropole intervient sur le projet pour tout ce qui est lignes de bus ?*

Alfred Peter : L'intérêt de faire une ZAC, c'est bien de concevoir un projet dans lequel l'ensemble des équipements publics sont programmés en même temps que le reste... C'est l'intérêt de la procédure, il y



a dans un projet une colonne dépenses avec l'ensemble des équipements que ce soit les routes, les réseaux de transports publics, les équipements scolaires. Et de l'autre côté, vous avez les recettes, qui sont celles du prix des droits à construire. C'est un outil que l'Europe entière nous envie, c'est cette procédure d'aménagement concerté. Elle permet, au moment où on décide un projet, de maîtriser l'ensemble des équipements publics nécessaires

*De la salle : Est-ce que vous allez intégrer des commerces à ce grand lotissement... Je suis située dans le périmètre à la limite supérieure, et quand je veux aller acheter du pain, je vais à Gattières ou bien il faut **que j'aille au village** de Saint-Jeannet. De même, comment est-ce que les familles vont pouvoir trouver des crèches pour accueillir leurs enfants. Si on veut limiter les trajets, il faut **aussi prévoir ce genre d'équipement**.*

Monsieur le Maire : Il y a des hypothèses multiples. On a des commerçants qui sont là et pour qui c'est un développement futur. Pour la crèche on est partenaire d'un projet pour les entreprises de 80 berceaux.

Pascal Gauthier : Nous n'avons pas prévu de développer de commerces mais nous entendons votre besoin, et si des projets nous sont proposés en ce sens, nous étudierons la question.

*De la salle : Et **l'école**, et le collège qui est à saturation.*

Monsieur le Maire : Les frontières de Saint-Jeannet sont tombées depuis un petit moment et je pense que le bon sens c'est, pour l'éducation scolaire, de travailler avec Gattières qui a un projet.

Pour être plus clair et plus précis. Il ne s'agit pas de s'en remettre aux communes voisines mais de mutualiser des écoles et de partager les frais de fonctionnement.

Moi je n'ai pas envie de faire une opération à part, je vous le dis ! Donc c'est pour ça que la concertation, c'est quelque chose qui est important. On ne fera pas l'unanimité, je le sais. On n'a pas le droit de spolier qui que ce soit mais il nous faudra avancer. Sinon on bloque tout comme pour l'opération dans le village.

*De la salle : La **réponse n'a pas été très claire au niveau des équipements publics, à savoir s'ils étaient vraiment intégrés dans le projet ou pas.***

Pascal Gauthier : Soyez rassuré. La procédure de ZAC que nous avons choisi, vous garantit d'avoir au moment de la phase de réalisation une liste précise et contractuelle d'équipements financés par l'opération. Aujourd'hui on est au début et c'est difficile d'être précis mais il y a des principes.

Pour les équipements publics, l'aménageur doit payer l'équivalent de ce qu'il génère en besoins. Il y a 390 logements, il y a des normes qui disent « 390 logements, ça va générer X classes de maternelle et Y classes de primaire ». Nous devons réserver dans le bilan de l'opération de l'argent pour la construction de ces classes. Ça ne veut pas dire que la commune ou l'intercommunalité vont forcément construire des classes si un réaménagement des locaux existants suffit.

Ce que nous ne payons pas en revanche dans le programme des équipements publics, ce sont les collèges et les lycées. Pourquoi ? C'est au département pour les collèges et à la région pour les lycées de faire face à la population qui augmente. Voilà ce qui est prévu par les textes et c'est bien ce que nous avons prévu dans le bilan prévisionnel de l'opération, parce que c'est normal, ça génère des besoins.

*De la salle : Il y a les trois maisons qui sont les plus en hauteur sur le terrain et il est question tout simplement de leur couper le terrain, on leur prend un morceau de terrain. Et l'un des propriétaires est un monsieur qui a 86 ans...*

Monsieur le Maire : Aucun périmètre de ZAC n'a été diffusé à part le secteur d'étude qui est sur la plaquette à votre disposition tout simplement parce que ce périmètre n'a pas été défini tant que M. Peter n'a pas fini de travailler.

*De la salle : Notre hameau a plus de quatre hectares et chaque maison a, en privatif, entre 1 000 et 2 000 m². Ce vieux monsieur a le plus grand terrain de tout le hameau, il a 4 900 m². Il voulait faire une piscine, que lui a répondu la mairie ? Vous ne pouvez pas, vous n'avez de constructible que 800 m, tout le reste c'est classé en agricole. C'est-à-dire qu'il a le plus grand terrain et c'est le seul à ne pas pouvoir avoir de piscine.*



Monsieur le Maire : **C'est en zone boisée classée ou en zone agricole ?** Ce sont deux choses complètement différentes. Pour le **permis de construire**, je vous rappelle qu'on est dans l'**Opération d'Intérêt National**. Les **permis sont instruits par les services de l'État** et moi je signe par délégation du Préfet des Alpes-Maritimes. Et je ne peux pas **aller contre l'avis du Préfet**.

*De la salle : Vous achetez un terrain, et puis on vous dit « vous avez le droit de vous promener dessus, mais c'est boisé, vous ne pouvez rien faire ».*

Monsieur le Maire : **Si c'est en zone boisée classée, c'est inconstructible**. La zone est classée par les services de l'**État**. Nous sommes prêts à prendre du temps pour vous expliquer, mais **ce n'est pas la commune** qui classe les terrains protégés et il existe des règles précises et communes à tous les citoyens pour le faire.

*De la salle : Je suis locataire du monsieur qui a 86 ans. Le périmètre est-il défini ? Vous avez dit en début de séance que le périmètre n'était pas défini. Est-ce qu'au final, il est défini, et est-ce que, au nom de l'association de tous les riverains du hameau, on peut intervenir et à quel moment ?*

Pascal Gauthier : Vous avez une copropriété de toute façon. Vous serez donc associés au projet dès qu'il sera avancé.

Sur les interrogations liées au périmètre de la ZAC et au projet, nous avons un **périmètre d'étude**, ce **périmètre on vous l'a** présenté, il est précis et figure dans tous les documents. C'est au sein de ce périmètre que Monsieur Peter doit nous faire des propositions.

Après, quand vous dites « on va passer à tel endroit, on va couper des terrains ». Il faut se méfier des bruits qui circulent. Sachez qu'il n'existe pas de plan d'aménagement. On joue la carte de la transparence avec vous et de l'information. On en est au tout début. Comme on l'a dit tout à l'heure, vous pourrez suivre régulièrement l'évolution du projet, il y aura une autre réunion dans le même format. Ce qui n'interdit pas d'autres rencontres pour que le projet puisse être affiné avec vous.

*De la salle : Juste une question sur les coûts de l'aménagement estimé à 18 millions d'euros. Ils sont pris en charge par la commune, mais est-ce une opération rentable ?*

Pascal Gauthier : Cette opération est menée sous **maitrise d'ouvrage de l'EPA**, c'est-à-dire que c'est nous qui conduisons l'**opération**, avec l'**accord de Monsieur le Maire**, et on ne fera rien contre la volonté de la commune. **L'opération n'était pas équilibrée, c'est-à-dire qu'il y a plus de dépenses que de recettes. Et donc, nous avons demandé à ce qu'il y ait une subvention d'équilibre à la commune**. Nous avons proposé au préfet, que cette somme puisse être déduite des sommes que la commune devait au titre de la loi SRU, pour que finalement ça ne coûte pas aux contribuables.

Au terme de cette première réunion publique, nous devons vous faire des propositions. Nous devons aussi vérifier que ces propositions tiennent dans le budget et respectent les règlements. On doit aussi vérifier auprès des services de la Métropole, des **services d'assainissement**, auprès des **services de l'eau**, des services routiers, de la DDTM... que tout est respectueux des règles.

**Aujourd'hui, c'était une réunion d'information et d'écoute**. Cela nous a permis de comprendre quelles étaient vos attentes, quels étaient les points de vigilance que Monsieur Peter devait avoir en tête. La prochaine fois nous aurons des choses à vous présenter sur lesquelles vous pourrez réagir, nous l'espérons.

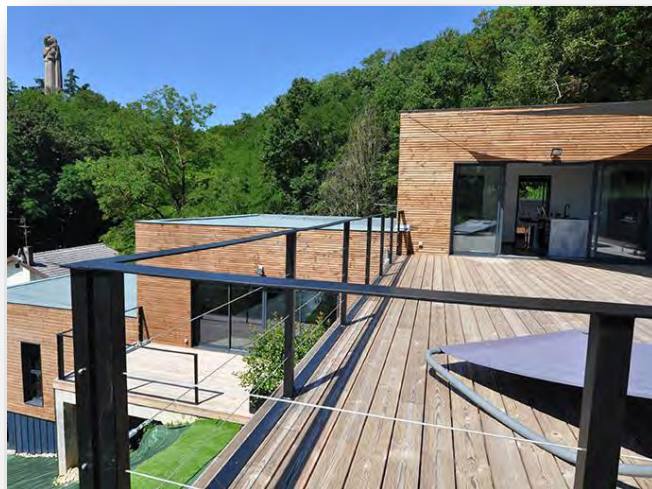
Avec Monsieur le Maire et les intervenants nous vous remercions pour votre écoute et vos remarques.

Saint Jeannet, 10 octobre 2016, 20h30.

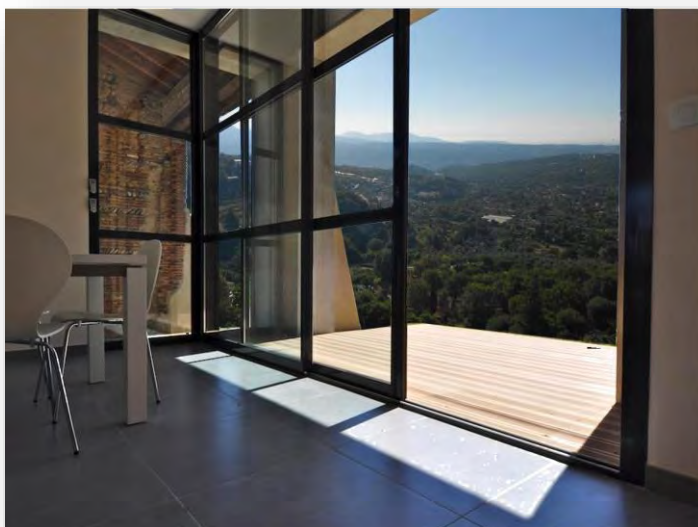


ILLUSTRATIONS ISSUES DE LA PRESENTATION DE M. PETER

« *Mon toit c'est ta terrasse* »



« Des logements spacieux et ouverts sur la vallée, c'est ce que l'on peut offrir de mieux »











## Seconde réunion publique de concertation – 21/03/2017

### Projet des Coteaux du Var à Saint-Jeannet



# Les ambitions du projet

## En quoi consiste le projet?

Les ambitions de l'EPA et de la commune, partagées avec le maître d'œuvre urbain :

- Un aménagement respectueux du cadre naturel
- La proximité avec les pôles d'emplois
- Une offre de logements qualitative et accessible à tous (libre, social, en accession intermédiaire)



# Le territoire de l'Éco-Vallée





# Le maître d'œuvre urbain

Le paysagiste-urbaniste Alfred Peter assure le rôle de maître d'œuvre urbain du projet.

## Quel est le rôle du maître d'œuvre urbain?

- Il **conçoit le projet**, son ordonnancement : propose l'emplacement des voiries, des places, bâtiments et espaces verts
- Il écrit le cahier des charges pour la forme et le fonctionnement extérieur des bâtiments qui sont réalisés par d'autres architectes → il assure la **coordination urbaine, architecturale, paysagère et technique** de la ZAC



# Les modalités de la concertation

## Les moyens à votre disposition

- Une **exposition** sur le territoire de la commune de St Jeannet
- Un **registre** pour recueillir observations et propositions et un **livret de la concertation** présentant les enjeux du projet mis à disposition du public (en mairie, à l'EPA et à la Métropole)
- Des **annonces** publiées dans Nice Matin pour l'ouverture de la concertation et les réunions publiques
- L'information disponible sur les **sites internet** de la commune et de l'EPA
- Les **réunions publiques** organisées sur le territoire de la commune.

La période de concertation s'achèvera quinze jours après la mise à disposition du dossier d'étude d'impact et des avis requis au titre de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme.



# Les modalités de la concertation

## Les démarches réalisées depuis le 15 septembre 2016

- Une **réunion publique le 10/10/2016** en présence du Maire, de l'EPA, de l'EPF et du maître d'œuvre urbain, Alfred Peter dont le compte-rendu est disponible sur le site internet de l'EPA <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/>
- Des **rencontres avec les propriétaires et riverains concernés** ont été organisées
- Les **remarques du public** sont recueillies par l'EPA, partagées avec nos partenaires et transmises au maître d'œuvre qui élabore le projet



# La parole au maitre d'œuvre urbain

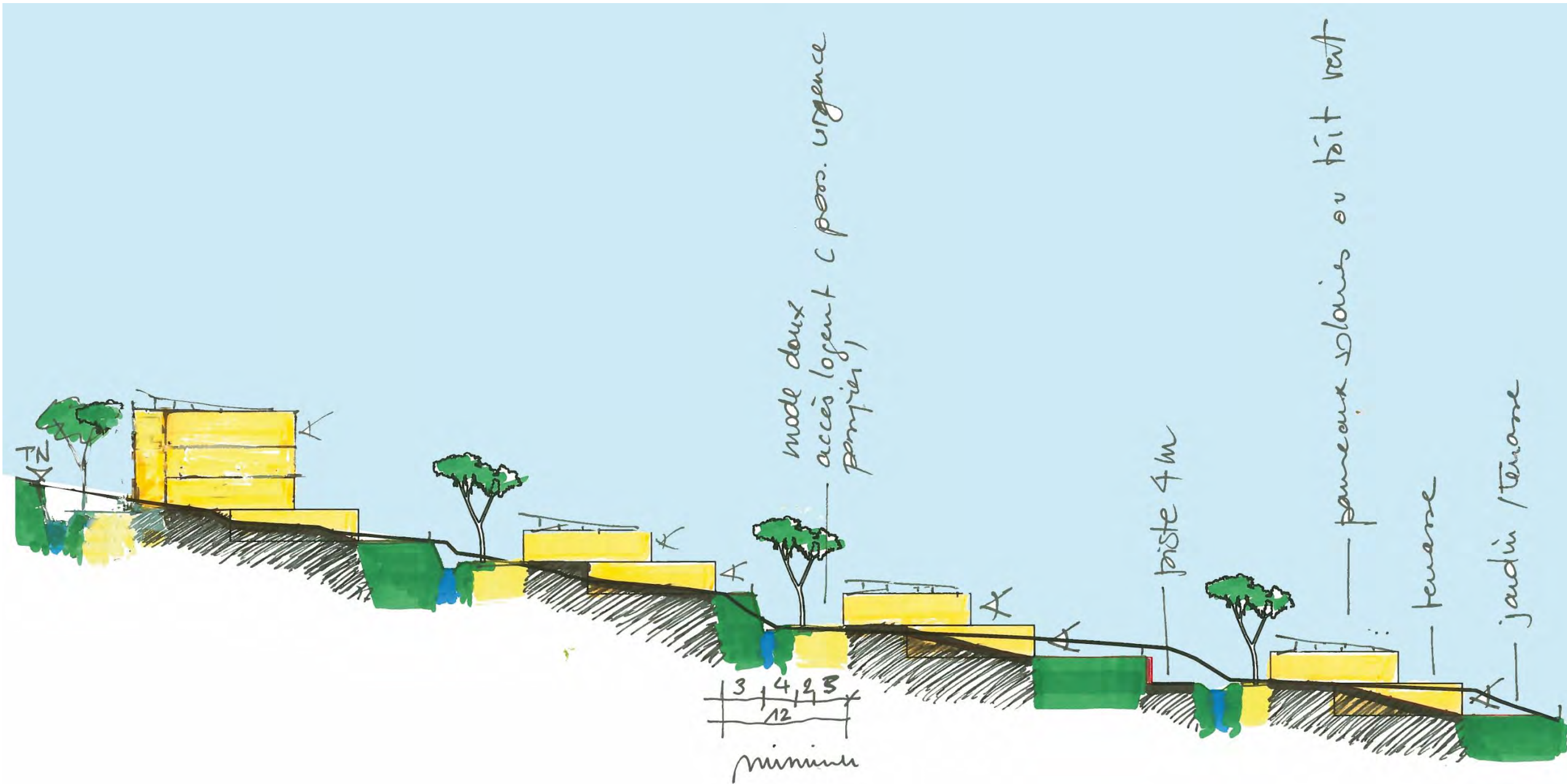






Créer environ 400 logements de qualité répondant aux besoins des jeunes et des actifs ...





...sans créer d'immeubles





Un projet dense, mais qui respecte des gabarits raisonnables





Un éco-quartier innovant dans le domaine des mobilités





Un quartier qui renoue avec une forme de construction traditionnelle





Une référence pour la région





Un projet global pour le site...





...en accompagnant simultanément les autres composantes du site :  
développement de l'agriculture





LÉGENDE	
	PARKING RIVERAINS
	MODES DOUX
	FUNICULAIRE
	ACCÈS MOTORISÉ
	ESPACES BOISÉS À PRÉSERVER

**Les accès : Scénario 1**  
Accès par la Route de la Baronne  
à travers la ZAC St-Estève





**LÉGENDE**

	PARKING RIVERAINS
	MODES DOUX
	FUNICULAIRE
	ACCÈS MOTORISÉ
	ESPACES BOISÉS À PRÉSERVER

**Les accès : Scénario 2**  
Accès par la Route de la Baronne  
via la piste existante





**LÉGENDE**

- PARKING RIVERAINS
- MODES DOUX
- FUNICULAIRE
- ACCÈS MOTORISÉ
- ESPACES BOISÉS À PRÉSERVER

**Les accès : Scénario 3**  
Accès à la zone NA par la rte de la Baronne via la piste existante

Accès à la zone UC par le  
Chemin de Provence



# Projet de périmètre de ZAC







## *Echanges et prises de parole*





**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR







## Compte rendu de la seconde réunion publique à St- Jeannet du 21 mars 2017

**ÉCO-VALLÉE**

Opération d'Intérêt National de la plaine du Var



Seconde réunion publique de concertation – 21/03/2017  
Projet des Coteaux du Var à Saint-Jeannet



**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR





Présents :

- Une soixantaine de participants étaient présents

Présents en tribune :

- Jean-Michel Sempéré : Maire de Saint-Jeannet
- **Christian Séguret, adjoint à l'urbanisme**
- Pascal Gauthier : **directeur général de l'EPA Eco-Vallée Plaine du Var**
- Alfred Peter, **Maître d'œuvre urbain**, Paysagiste-Urbaniste.
- Eric Lafont, EPF PACA

Equipe projet dans la salle

- Nathalie Olivero : responsable d'opérations EPA Plaine du Var
- Manon Richerme : chargée d'opérations EPA Plaine du Var
- Claire Chaussade : **assistant de l'EPA pour la concertation, agence DAC**

Invités :

- Pascale Guit, Maire de Gattières

Durée : 2h20

---

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet

Monsieur le Maire **introduit la réunion en souhaitant la bienvenue à l'ensemble des présents**. Il rappelle **que l'EPA et la municipalité s'étaient engagés** à revenir vers les habitants suite à la première réunion publique qui s'est tenue en octobre dernier.

Il précise que **Pascal GAUTHIER, directeur général de l'EPA Plaine du Var** présentera dans quelques instants les différentes étapes de la création de la ZAC et les évolutions du projet suite à la dernière réunion publique.

Il rappelle que le projet doit répondre à **différentes contraintes, la première d'entre elle étant liée à la** carence de la commune en logements sociaux. Il salue la présence de Madame Pascale GUIT, Maire de Gattières, commune également concernée **par un projet d'aménagement. Ce dernier sera présenté aux habitants de Gattières le jeudi 23 mars. Monsieur le Maire indique qu'il s'y rendra pour souligner la** solidarité des Maires de la Rive droite qui partagent un même territoire.

Il précise qu'aujourd'hui la commune, à travers un protocole, s'appuie sur l'EPA Plaine du Var en tant que **maître d'ouvrage, pour conduire la concertation, puis demain quand le projet sera défini pour réaliser l'opération.**

Il ajoute enfin que les intervenants se tiennent à la disposition des citoyens pour répondre aux questions et aux demandes de précisions au fur et à mesure de la présentation.

## I- Les ambitions du projet et la démarche de concertation

Pascal GAUTHIER, directeur général **de l'EPA** Plaine du Var remercie Monsieur le maire de son accueil. Il **demande aux personnes présentes lors de la première réunion de bien vouloir l'excuser** pour les éventuelles redites.

### 1.1. Les ambitions du projet

Il s'agit ce soir de faire état de l'avancement des réflexions. L'EPA partage avec Monsieur le Maire et la commune des ambitions pour ce projet :

- un aménagement qui soit respectueux du cadre naturel. **Aujourd'hui, beaucoup de constructions réalisées sur les Coteaux ne respectent pas l'environnement naturel. Il s'agit d'un** endroit exceptionnel qui doit le rester.
- **Une proximité avec les pôles d'emploi.** Beaucoup d'entre eux se trouvent au niveau de la ZAC Saint- Estève. Le projet se situe juste au-dessus de cette zone d'activités.



- Une offre de logements qualitative et accessible à tous (libre, social en accession intermédiaire). La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) impose aux communes de **plus de 3 500 habitants d'avoir des logements sociaux à hauteur de 20%. Ce pourcentage a été augmenté il y a quelques années et est passé à 25 %**. Cela signifie que les communes qui ne respectent pas ce pourcentage sont soumises à des pénalités extrêmement importantes. Le rôle **de l'EPA est d'accompagner ces communes** dans la réalisation de projets qualitatifs tout en leur permettant de ne pas être soumises à ces pénalités financières. **C'est le cas de Saint-Jeannet mais aussi de Gattières. L'EPA est donc là pour aider les communes pour qu'elles puissent respecter la loi. C'est également dans l'intérêt direct des communes** : les pénalités ont été tellement augmentées que cela impacte lourdement les finances des collectivités.
- Pascal GAUTHIER rappelle que dans les Alpes Maritimes, environ 70% de la population est éligible à un logement social. **Cette proportion est quasiment identique sur l'ensemble du territoire national.**

## 1.2. Le territoire **de l'Eco-Vallée**

Le  **périmètre de l'Opération d'Intérêt National** (indiqué en vert sur la carte) a été décidé en 2008. L'**Établissement Public d'Aménagement (EPA) Plaine du Var** est sous la tutelle du Ministère du Logement. L'EPA est sous le contrôle du préfet des Alpes Maritimes **et son Conseil d'Administration** est composé de personnes qualifiées, de représentants du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Métropole et de l'État.





### 1.3. Le maître d'œuvre urbain

L'EPA a choisi **un maître d'œuvre urbain en la personne d'Alfred PETER** pour plusieurs raisons :

- Sa connaissance de la région. Il a notamment réalisé les aménagements de la promenade du bord de mer à Cagnes-sur-Mer.
- Sa reconnaissance au niveau national et international : **il s'agit d'un professionnel reconnu pour la qualité de ses projets. Il est cette année proposé pour le grand prix de l'urbanisme.**

**Qu'est-ce qu'un maître d'œuvre urbain ?**

C'est celui qui conçoit le projet, c'est-à-dire qu'il va :

- dessiner l'emplacement des voiries et des accès,
- définir les formes urbaines proposées
- **aider l'aménageur à réaliser les travaux et l'accompagner dans** la consultation des promoteurs qui doivent respecter le cahier des charges défini par le **maître d'œuvre urbain**.

### 1.4. Les modalités de la concertation

Les moyens mis à votre disposition :

- **Des panneaux d'exposition visibles à la Mairie de Saint-Jeannet,**
- Un registre pour recueillir les observations et les propositions et un livret de la concertation présentant les enjeux du projet disponibles à la Mairie, au siège de la Métropole et à celui de l'EPA.
- **Des annonces publiées dans Nice Matin pour l'ouverture de la concertation et les réunions publiques. La première réunion s'est tenue le 10 octobre 2016.**
- **Une information sur les sites Internet de la commune et de l'EPA Plaine du Var. Le compte-rendu de cette rencontre est disponible sur le site Internet de l'EPA :**  
[http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/sites/default/files/fichiers/2016\\_10\\_10\\_cr\\_rp\\_coteaux\\_du\\_var\\_st\\_jeannet.pdf](http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/sites/default/files/fichiers/2016_10_10_cr_rp_coteaux_du_var_st_jeannet.pdf)
- Des réunions publiques organisées sur le territoire de la commune. En complément, des rencontres avec les propriétaires et les riverains, pour traiter les cas particuliers sont organisées **car un projet urbain n'est jamais un long fleuve tranquille, cela nécessite de faire des choix. Ces choix, même s'ils peuvent satisfaire une majorité peuvent ne pas convenir à tous. Le rôle de l'EPA Plaine du Var est d'écouter mais également de trancher.**

Lors de la première réunion, des intentions et une méthode ont été présentées. **Aujourd'hui, l'EPA Plaine du Var revient vers les habitants, après avoir entendu les riverains les plus impactés par le projet, pour voir quels sont les scénarios envisagés. Ces réunions publiques sont également organisées pour recueillir les réactions de l'ensemble des habitants, c'est pourquoi les participants seront invités à s'exprimer une fois la présentation achevée.**



## II- Les avancées du projet

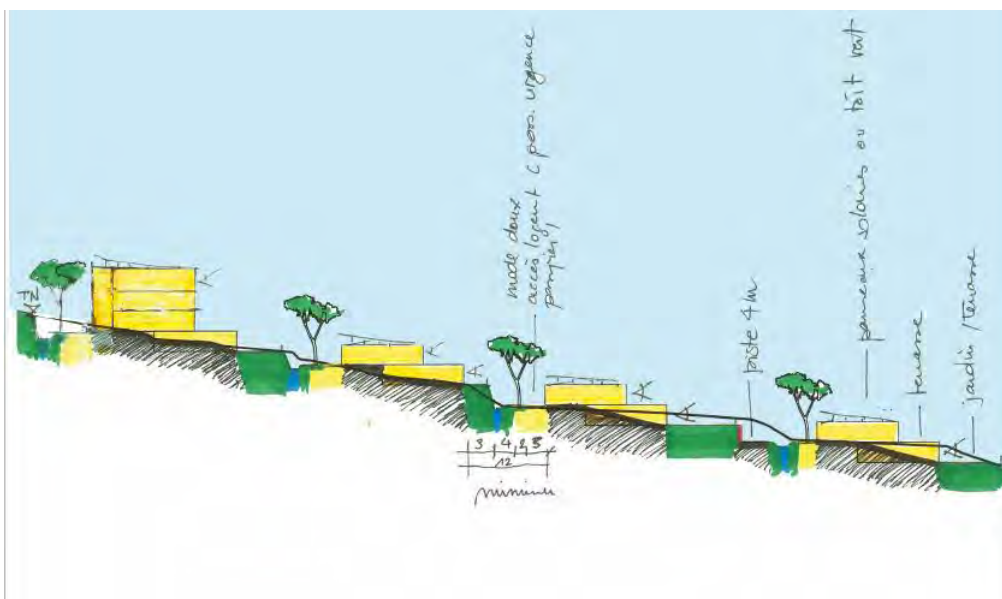
Alfred PETER, maître d'œuvre urbain, après une présentation des grandes intentions du projet, présente les différents scénarios envisagés.

Alfred PETER débute sa présentation en affirmant qu'il conçoit ses projets comme s'il devait lui-même y vivre. L'image ci-contre illustre ce qu'il souhaiterait voir s'il habitait à cet endroit. Un des grands avantages d'un projet sur les pentes est de pouvoir bénéficier de cette vue et de cette ouverture sur le grand paysage.



Pour avoir une telle vue, cela signifie qu'il ne faut pas construire d'immeuble devant.

Le premier principe, qui a guidé la conception du projet, est la préservation des vues sur le Coteau. Pour cela, toute la conception du projet est une manière de se « lover » dans cette pente. **Il s'agit** de la raison sine qua non pour une opération de qualité. **C'est** pour cela que le projet ne prévoit pas de « building » mais seulement des habitations inscrites dans la pente, collées les unes aux autres. La vue dégagée est ainsi présente pour toutes les constructions. Les rez-de-chaussée se trouvent au-dessus des toits des constructions situées en dessous.





Le stationnement, dans tout projet, est soumis à la réglementation. Le PLU impose à Saint-Jeannet **d'avoir 1,5 places** de stationnement par logement. Lors de la dernière réunion publique, les participants ont précisé que les ménages avaient, la plupart du temps, **plus d'une** voiture et demie. Mais le projet sera, a minima, conforme avec cette réglementation. Si les parkings se trouvent en dessous des bâtiments, automatiquement la hauteur des constructions augmente. **Or c'est précisément ce qui n'est pas souhaité, c'est pourquoi l'équipe de maître d'œuvre urbaine** a imaginé un projet dans lequel sont prévues des poches de stationnements. Une fois la voiture déposée, un ascenseur oblique, qui **s'arrêtera** à tous les échelons, permettra à chacun de rentrer chez soi. **La question d'une simple ou d'une double cabine n'est pas encore tranchée. Le projet prévoit à l'heure actuelle une double cabine** compte tenu du **nombre d'habitants** prévus dans le futur quartier.



Une vue prise entre deux barrettes. Les accès sont longés systématiquement par un espace minéralisé. En effet deux contraintes ont du être prises en compte : **l'accès** pour les pompiers et les temps de déménagement. Des restanques sont présentes entre deux niveaux de constructions. La partie basse est **légèrement en creux** car **c'est à cet endroit** que seront récupérées les eaux pluviales. La montée se fait ensuite par gradin avec des **systèmes de terre sèche jusqu'au rez-de-chaussée** de la construction supérieure. Les constructions sont suffisamment espacées pour permettre des plantations généreuses entre deux barrettes. Compte-tenu de la taille des plantations (à peu près la taille **d'un étage et demi c'est à dire 5 à 6 mètres**), les habitants ne verront presque jamais les constructions qui les entourent.





Sur le modèle des venelles existantes dans le village, des passages pourraient être créés entre deux logements. Il s'agit d'un hommage à une forme traditionnelle de construction que nous pourrions, y compris retrouver, dans le projet.

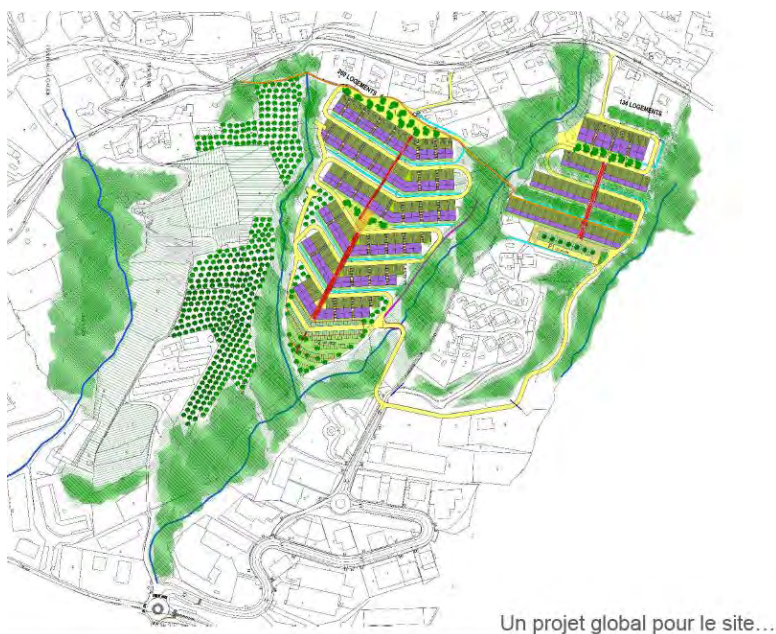


La vue aérienne du projet permet d'observer l'installation en gradins des constructions, avec un système qui ne sort jamais du terrain.





Le plan donne une vision différente du projet même si elle est plus abstraite. Dans la volonté communale, la promotion de l'agriculture est primordiale. Cela se traduit sur le territoire par une possible extension de la zone agricole qui se trouve au Sud du terrain. Il s'agit donc d'un projet à la fois urbain mais également agricole. Les deux aspects sont à peu près de taille équivalente.

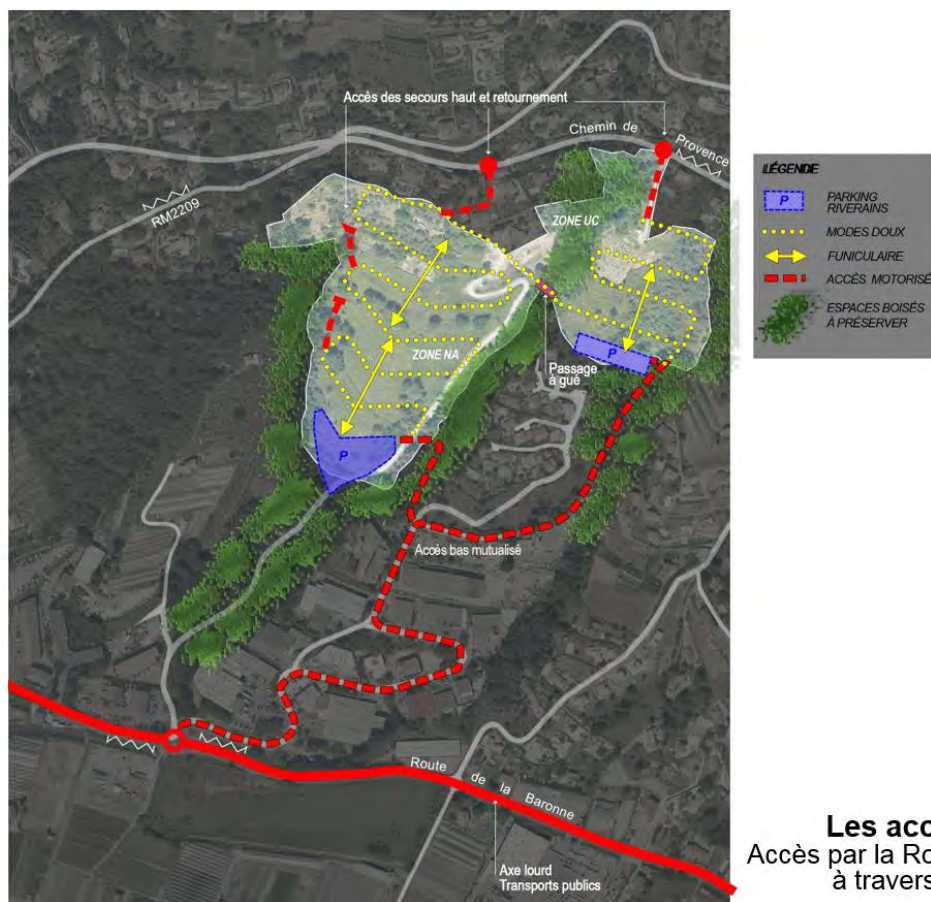


Le projet se « love » dans le terrain mais il est bien entendu nécessaire d'y accéder. Beaucoup de débats se sont tenus en comité resserré sur la question très sensible des accès. Ce qui est présenté ce soir aux habitants est le résultat de ces discussions. Plusieurs scénarios sont encore envisagés :



## Scénario 1 : accès par la Route de la Baronne à travers la ZAE Saint-Estève

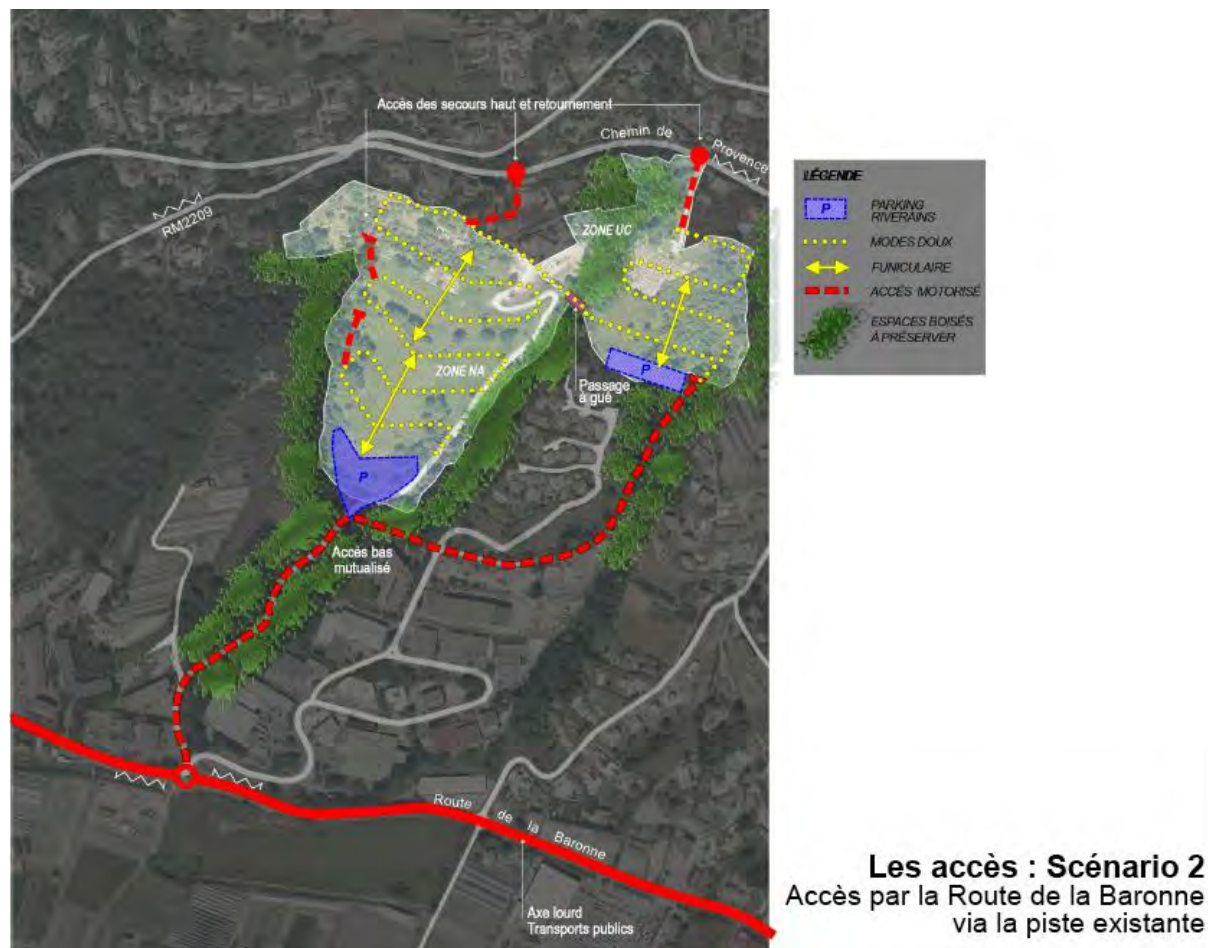
Ce scénario est celui qui a été présenté lors des différentes entrevues réalisées avec les riverains. Il s'agit d'un scénario qui part d'une situation de bons sens : un accès par la voirie existante qui traverse la zone d'activité (une voie sommairement aménagée), puis en arrivant à l'entrée du hameau ce scénario prévoit la construction d'une voie d'accès aux stationnements qui se trouvent en bas du projet. Pour la zone qui se trouve de l'autre côté, juste après la maison de retraite, le projet prévoit la construction d'un pont qui permet d'accéder à la seconde poche de stationnements. Ce scénario n'emprunte pas le chemin du lotissement, hypothèse qui était envisagée au départ. Ce premier scénario se heurte à une opposition très forte des entreprises qui travaillent sur la ZAE, pour des questions de sécurité essentiellement.





## Scénario 2 : Accès par la Route de la Baronne via la piste existante

Ce scénario a été dessiné pour répondre à l'opposition face au scénario 1. Cette hypothèse se base sur l'existence d'une piste qui permettrait d'accéder à l'opération de l'autre côté en desservant la poche de stationnements au Sud du projet, de traverser ensuite le vallon et de reprendre le tracé initial montré dans le scénario précédent. Cette deuxième variante évite le passage dans la ZAE Saint-Estève. Il a également été vérifié la possibilité de brancher une voie d'accès sur le giratoire. Cela n'a pas été retenu notamment pour éviter de créer un barreau routier en contradiction avec le parti d'aménagement.

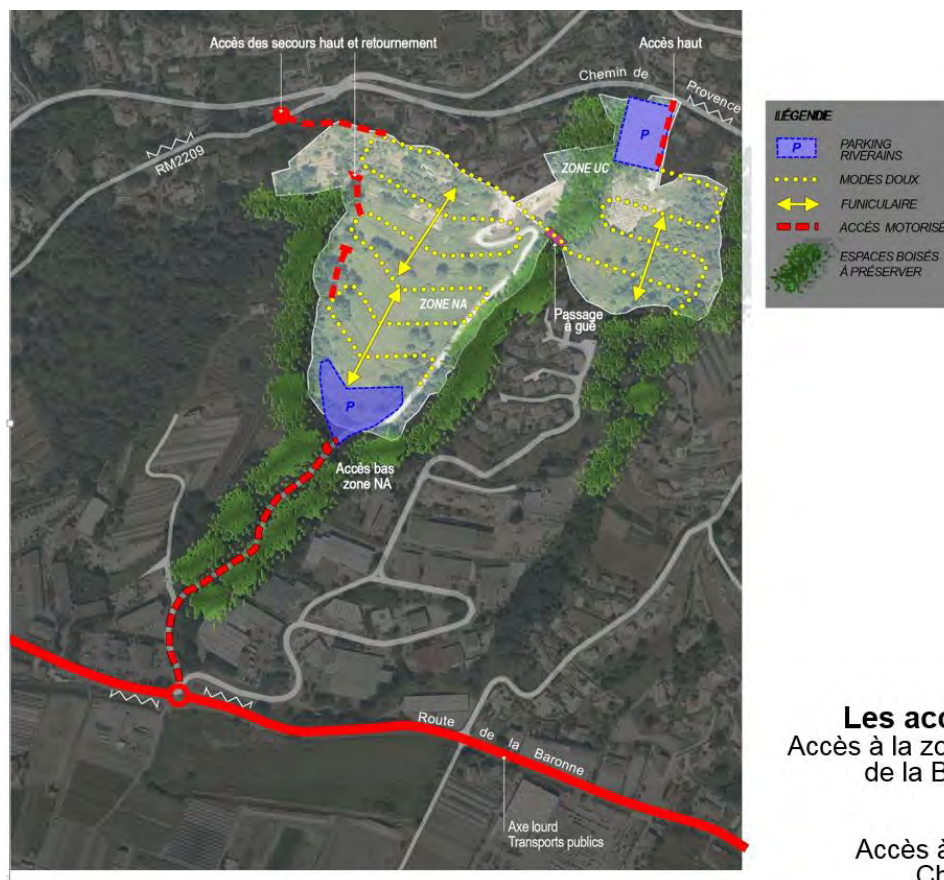




### Scénario 3 : Accès à la zone NA par la route de la Baronne via la piste existante

Le troisième scénario propose de disjoindre les accès. La zone au Sud, empruntera la piste pour rejoindre sa poche de stationnements tandis que la zone située de l'autre côté, verra sa poche de stationnement déplacée vers le Nord-Ouest, au niveau du Chemin de Provence. Ce scénario permet d'éviter le passage par la ZAC Saint-Estève et par le lotissement. Ce scénario présente un autre intérêt : un accès par le haut accentue la dimension d'appartenance du projet au village. C'est en effet via le chemin de Provence que se fera l'accès aux transports publics et les cheminements pour se rendre aux écoles. Il n'existe cependant aucune garantie que cette hypothèse soit réalisable car il nous faut convaincre les services de l'État. Or ce scénario oblige à créer une nouvelle route alors qu'il en existe déjà une. Si cette solution est collectivement actée comme celles représentant le plus d'avantages, la commune et l'EPA Plaine du Var iront la porter auprès de l'autorité environnementale mais sans garantie, aujourd'hui, de l'accueil de ce scénario.

Pascal GAUTHIER précise que la volonté de l'EPA Plaine du Var et de la commune était de présenter plusieurs scénarios aux habitants. Il n'aurait en effet pas été honnête de dire qu'une seule hypothèse était envisageable. Il tient à remercier Alfred PETER car il est assez rare que des maîtres d'œuvre acceptent de remettre en question leurs hypothèses de travail. Il insiste sur le fait que pour réaliser ce projet, des autorisations sont nécessaires, notamment celle de l'État en tant qu'autorité environnementale. Pour chaque scénario proposé, il sera demandé à l'EPA d'en décliner les avantages et les inconvénients. Pour la commune et l'EPA Plaine du Var, ce qui prime est la prise en compte de l'avis des habitants. Cependant les contraintes, environnementales notamment, seront également étudiées à la loupe par l'État. C'est en prenant en compte l'ensemble des paramètres qu'une décision sera prise. Pascal GAUTHIER, corrobore les propos exprimés par Alfred PETER car le souhait est de tenir un langage de vérité. Aussi, même si un scénario semble être le plus apprécié, il n'est aucunement garanti qu'il soit retenu, et ce, même s'il est défendu par l'EPA et la commune auprès de la DREAL.





## II- Le débat

**Question :** *Au nom du Hameau, Monsieur Alfred PETER, je pense pouvoir dire que comme tout grand homme, si vous souhaitez passer à la postérité, il vous faut développer le 3<sup>ème</sup> scénario.*

**Réponse de Monsieur Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste :** La postérité n'est pas le but recherché croyez-moi.

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** Alfred PETER a fait beaucoup de projets, moi-même j'en ai fait d'autres ailleurs, et la fierté est présente quand les habitants sont contents du travail réalisé et non pas quand nous avons notre nom en haut de l'affiche.

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Il y'a quelques temps, un article est sorti dans la presse intitulé « Saint-Jeannet Le Neuf », en comparaison à « Carros-le-Neuf ». Je tiens à dire que cet article était vraiment déplacé. Aujourd'hui notre volonté est de réaliser un projet qui intègre à la fois l'agriculture, l'aspect paysager tout en préservant le territoire. Nous sommes évidemment une commune carencée en logements sociaux, comme l'est Gattières. Nous passons un grand oral vendredi prochain (25 mars) à 17h pour Saint-Jeannet et 18h pour Gattières afin de savoir le montant des pénalités que nous allons devoir payer. Il s'agira d'un moment de vérité. Pour les accès au projet, nous allons défendre le 3<sup>ème</sup> scénario mais rien n'est acquis à ce sujet. Concernant l'agriculture, je réaffirme qu'elle a toute sa place à Saint-Jeannet. Nous souhaitons réellement intégrer cette composante environnementale dans ce projet qui s'insère dans un site exceptionnel. Sur la question des voiries, une réflexion sur le fonctionnement de la ZAC est en cours, telle que nous vous l'avons présentée.

**Question :** *Si je regarde le premier scénario, beaucoup de réseaux existants sont utilisés. La demande que nous avons formulée, de ne pas passer par le chemin privé a été prise en compte. Concernant les deux scénarii suivants, je m'interroge sur la faisabilité de ne pas utiliser le chemin privé. En effet, le passage par le vallon nécessite d'intégrer le fait qu'il soit privé et qu'il constitue un déversoir. Beaucoup de constructions en amont vont être réalisées et en cas de fortes pluies, le risque est que beaucoup d'eau s'y déverse.*

**Réponse de Monsieur Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste :** Il est vrai que ce soir, dans notre présentation, nous avons essayé d'aller à l'essentiel. Il existe cependant énormément de paramètres qui entrent en compte dans la réalisation des scénarios. Nous avons des contraintes extrêmement strictes de la part de l'Autorité Environnementale sur le rejet de ce que nous pourrions déverser dans les vallons. Il nous est imposé de ne quasiment rien rejeter, cela signifie que nous devons garder notre eau. Nous travaillons par infiltration, c'est pour cela que nous avons besoin entre chaque barrette d'un espace assez large afin d'avoir les surfaces nécessaires pour infiltrer. Seuls les déversoirs permettent en cas d'orages très violents de déverser un petit peu d'eau dans le vallon. Sur le principe, tout ce que nous rejetons nous le gardons pour nous. C'est pour cette raison que les toits seront en toitures vertes : ils provoqueront ainsi un effet éponge et ralentiront les rejets. Nous allons faire des sondages géologiques pour connaître exactement la nature des sous-sols et ainsi observer dans quelles conditions nous pourrions infiltrer ces eaux pluviales. En aucun cas nous n'aurons le droit d'aggraver la situation hydraulique.



**Réponse de Jean-Michel SEMPÈRE, Maire de Saint-Jeannet :** Il est vrai que nous sommes aujourd'hui inondés par les vallons descendants. Il existe un PPRI (Plan de Prévention du Risque inondation) car l'eau n'est pas captée avant donc nous faisons des bassins de rétention pour retenir l'eau et l'eau arrive en bas. Il est donc primordial de freiner, capter et canaliser l'eau.

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** Lorsque nous avons retenu la candidature du cabinet d'Alfred PETER, nous avons apprécié qu'il travaille avec le cabinet ARTELIA. Il se trouve qu'ARTELIA travaille également avec nous sur un autre projet : la ZAC Nice Méridia. Nous leur avons demandé sur ce projet de prendre en compte la pluviométrie sur un siècle, c'est à dire des pluies absolument exceptionnelles, et non sur 30 ans comme cela se fait par ailleurs. Nous avons fait cette demande avant les pluies torrentielles de 2015, date à laquelle nous avons demandé à ARTELIA « Que ce serait-il passé à Nice Méridia s'il était tombé autant de pluie qu'à Cagnes ou à Mandelieu ? ». Nous avons été rassurés par leur réponse : sur Méridia, le cabinet ARTELIA a en effet prévu la construction de parcs qui sont d'immenses rétentions d'eau en cas de pluies intenses. Nous avons souhaité que l'eau ne se déverse pas tout de suite dans les réseaux ouverts vers le Var. Tout d'abord, il s'agit de ne pas créer d'obstacles à l'écoulement de l'eau et de ne pas provoquer de rejets supplémentaires qui risqueraient d'aggraver la situation. Un nouveau préfet a été nommé, qui a été auparavant au cabinet de Roselyne Bachelot lorsqu'elle était Ministre de l'environnement. Il est extrêmement sensible sur les questions du risque - pas seulement inondation - et de ce fait il nous a dit qu'en tant qu'Établissement Public de l'État nous devons être exemplaires sur ce sujet. Il existe beaucoup de responsabilités pénales sur ces questions, c'est donc quelque chose que nous prenons au sérieux. Je me retourne donc vers ARTELIA, dont une représentante est dans la salle ce soir, pour réaffirmer notre souhait, à l'image du projet Nice Méridia, d'être exemplaire sur cette question sur le projet de Saint-Jeannet.

**Question :** *En ce qui concerne l'accès à la zone « UC », développé dans le scénario n°3, êtes-vous conscients des problèmes de circulation que cela va engendrer ? Il s'agit d'un chemin et non d'une voie départementale ou nationale.*

**Réponse de Monsieur Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste :** Le monde n'est effectivement jamais simple et aucune solution n'est parfaite. Tout d'abord la zone « UC » (au-dessus du hameau) propose une poche de stationnements beaucoup moins importante que la zone « NA » (de l'autre côté du vallon) et donc il s'agit d'un moindre mal. Nous avons là une poche de 200 voitures qui n'est pas de nature à complètement changer la donne. Mais évidemment, dans les scénarios précédents, la route de la Baronne semble plus appropriée. Il s'agit de trouver un juste compromis entre une gêne supplémentaire sur le chemin de Provence- qui il est vrai est calibré juste pour accueillir le transport public, la relation avec le village- mais nous avons considéré que c'était quand même jouable étant donné que nous étions sur la plus petite poche de stationnements. Nous sommes également dans une hypothèse où les habitants prendront le moins possible leur voiture. Par conséquent, il s'agit d'une gêne supportable pour le chemin de Provence.



**Question :** *Je ne m'adresse pas à Monsieur Alfred PETER, le scénario n° 3 étant effectivement sympathique. Je voudrais en revanche m'adresser à toutes les personnes responsables de l'aménagement de notre vallée. Vous allez impacter notre qualité de vie, c'est un fait incontestable. Je suis pour ma part complètement contre l'ensemble de ces projets à la Gaude, à Saint-Jeannet et à Gattières. Sur chacun de ces projets, le nombre de logements créés est à peu près similaire et nous allons nous retrouver sur la route de la Baronne avec je ne sais combien de voitures supplémentaires. Les travaux sur la Vallée sont également nombreux : la construction de la prison, le déplacement du MIN... Lorsque nous vous écoutons, nous avons envie de partir en courant. Nous vivons dans cette région car nous avons fait le choix d'une certaine qualité de vie. Je n'ai par exemple pas envie de retrouver en face de chez moi les rues telles que vous nous les avez présentées tout à l'heure. Quand je suis chez moi au bord de ma piscine, ce que je verrai dans un avenir proche, ce sont des immeubles - car pour les plus hautes constructions, vous prévoyez 3 étages- et pour moi ce sont des immeubles et non des maisons. Nous allons donc avoir à Saint-Jeannet plus de 200 personnes supplémentaires auxquelles il faut ajouter les habitants supplémentaires induits par les projets de Gattières et de la Gaude. Nous allons donc arriver à une situation invraisemblable de banlieue niçoise avec tous les problèmes d'insécurité qui vont avec. Cela va avoir un impact certain sur nous et l'ensemble de la zone industrielle. Au moindre incident sur cette route, nous allons être dans des situations très compliquées que nous rencontrons dans plein d'endroits de la Région. Ce n'est pas parce que c'est l'État qui décide de créer ce genre de projets que nous devons être d'accord.*

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** Si nous regardons l'image de la Côte d'azur, tout le monde retient les images des années 50/60 où le territoire comptait deux fois moins de population. Le nombre d'habitants a augmenté et de moins en moins de personnes ont souhaité se loger dans des logements collectifs. Tout le monde est aujourd'hui agglutiné sur quelques kilomètres autour du littoral. Quand nous regardons la situation de l'agglomération niçoise, il est indéniable qu'il existe un problème de logements. Je vous donne un exemple : lorsque nous voulons embaucher des personnes à l'EPA, petite équipe de 30 personnes, certains postulants refusent les postes pour des questions de logements. Un Établissement Public Foncier a été créé en PACA, car il s'agit d'une zone tendue. Quand nous regardons la situation en avion, vue du ciel, nous nous apercevons que l'agglomération niçoise est complètement bloquée au Nord par les montagnes et collines et au Sud par l'eau. Nous avons un problème de foncier et d'espace. Pourquoi l'EPA a été créé ? Car le département compte un peu plus d'un million d'habitants et connaît une décroissance démographique très légère. Aujourd'hui, de plus en plus de personnes vont s'installer dans le Département du Var car elles n'arrivent pas à se loger dans les Alpes-Maritimes. La volonté de construire de nouveaux logements n'est donc pas seulement une volonté de l'État : le PLH (Plan Local de l'Habitat) de l'agglomération niçoise alerte sur la nécessité de construire par an plusieurs milliers de logements pour garder les actifs sur notre territoire et rester ainsi une région attrayante. J'encourage, pour ma part, la construction de logements proches d'une offre de transports collectifs. Il faut cependant également composer avec la loi SRU qui impose des pénalités extrêmement fortes aux communes carencées. Cela signifie que si nous n'arrivons pas à mener les projets sur les communes de Gattières et de Saint-Jeannet, les contribuables auront des charges de plus en plus importantes à payer. Nous avons beau prendre le problème dans tous les sens, ce n'est pas simple. A titre personnel, j'ai réalisé des opérations d'aménagement dans d'autres régions



dans lesquelles les contraintes n'étaient pas aussi fortes et le foncier n'était pas aussi rare. Il est donc assez classique de se dire que nous allons construire ailleurs. La première fois que je suis allé aux Bréguières à Gattières ou dans le quartier des Coteaux du Var à Saint-Jeannet, je me suis effectivement dit que c'étaient des endroits exceptionnels. Mais il nous est demandé de résoudre la quadrature du cercle. Je comprends parfaitement vos arguments, je voulais juste vous expliquer pourquoi nous en sommes là. Et encore une fois, il ne s'agit pas que d'une volonté de l'État. Si nous regardons tout ce qui a été approuvé par la Métropole Nice Côte d'Azur, le Plan Local de l'Habitat (PLH) prévoit énormément de constructions. Il est humain de souhaiter que les projets se fassent loin de chez soi, tout comme il est compréhensible de bien aimer prendre le TGV sans pour autant être gênés par les voies.

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Nous créons des logements, mais il est vrai que, si nous ne changeons pas nos comportements quant à l'utilisation de la voiture, cela va devenir compliqué. Aujourd'hui, si nous pouvions rentrer dans la boulangerie en voiture, nous le ferions.

**Question :** *Le projet est excentré. Il sera donc nécessaire de prendre la voiture pour aller à la première boulangerie. Aujourd'hui le territoire est très mal desservi en transports en commun.*

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Nous sommes d'accord sur le constat, aujourd'hui les transports en commun ne sont pas assez développés.

**Question :** *80 logements vacants sont répertoriés à Saint-Jeannet. Il est invraisemblable de prévoir un tel projet sachant cela. Nous sommes dans une région, où la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) n'a aucun sens.*

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Il s'agit de logements privés donc les propriétaires ont le choix de louer ou non leur bien. Ils préfèrent aujourd'hui payer les taxes que louer leur logement, c'est du droit privé, nous ne pouvons pas faire d'ingérence. Aujourd'hui, le préfet nous a pris la main sur les projets que nous avons par exemple avec Kaufman & Broad car nous sommes une commune carencée. Il faut que nous montrions notre bonne volonté.

**Question :** *Avez-vous pris en compte la dangerosité de la route de la Baronne. J'ai grandi au Hameau de Saint-Estève et j'ai été au lycée Thierry Maulnier, et je mettais 25 minutes en scooter pour m'y rendre. Le projet n'est pas au bon endroit. Si vous voulez construire 400 logements, il faut les construire dans un endroit adapté.*

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Si vous trouvez un endroit sur la commune qui peut accueillir 400 logements, nous sommes à votre écoute. Aujourd'hui, nous appliquons les lois. Nous pouvons également nous dire que nous sommes contents de la situation actuelle, nous ne créons pas de logements et nous payons les pénalités. Sur les 400 logements construits, 125 sont des logements sociaux (environ un tiers). Imaginez le chemin que nous devons parcourir pour atteindre les 25% imposés par la loi SRU.

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** Le pays compte environ 35 000 communes. La loi nous dit que toute commune de plus de 3 500 habitants doit avoir 25% de logements sociaux.



**Remarque :** *La loi SRU ne devrait s'appliquer qu'en zone tendue.*

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** La loi s'applique sur tout le territoire. Une commune de plus de 3 500 habitants, où qu'elle se situe, doit se conformer à la loi. L'État met l'accent sur les zones tendues. Si vous êtes à Commercy dans la Meuse, il n'existe pas une grande tension du foncier, pour autant la commune doit être en conformité avec cette loi. Sur la Métropole Nice Côte d'Azur, les 25% ne s'appliquent pas en moyenne sur l'ensemble de la métropole. La Métropole aurait le choix de dire « je dois construire tant de logements et à cet endroit remarquable je fais le choix de ne rien construire », elle le ferait sans doute. Mais la loi s'applique à chaque commune. Le problème ne se pose pas dans les autres pays européens. Par exemple, en Allemagne, il existe 12 000 communes pour 83 millions d'habitants. Les communes sont beaucoup plus peuplées, donc les raisonnements se font à une échelle beaucoup plus importante. Nous ne sommes pas dans ce cas-là en France. Donc ni Monsieur le Maire de Saint-Jeannet, ni Madame le Maire de Gattières n'ont le choix par rapport à ce que le législateur a décidé. Je ne suis pas là pour vous dire que c'est bien ou non, mais la loi telle qu'elle a été faite ne tient pas compte de ce type de particularités. A partir de cette situation, que faisons-nous ? Ce qui m'a frappé en regardant le périmètre de l'Opération d'Intérêt National, c'est le tropisme de la rive gauche. C'est pourquoi, nous militons, avec les Maires de la rive droite, pour tenir compte des enjeux existants sur cette partie du territoire : équipements, déménagement du MIN, installation d'une prison à cheval sur les communes de la Gaude et Saint-Laurent-du-Var, les projets de Saint-Jeannet et Gattières, la dangerosité de la route de la Baronne... L'EPA affirme le besoin d'une réflexion sur la rive droite. Unanimement, les Maires nous ont demandé si une étude de circulation ne pouvait pas être menée concernant la rive droite pour que nous puissions faire des propositions et que les choix faits par la Métropole, notamment en termes d'infrastructures, puissent être cohérents avec les projets développés. Il s'agira pour les élus qui siègent au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur de prendre les bonnes décisions.

**Questions de la Vice-présidente de l'association CAPRE (Collectif associatif pour des réalisations écologiques) :**

- *Je soulève une incohérence dans les propos qui nous sont présentés : vous nous dites qu'une baisse démographique est constatée or les projets de l'EPA Plaine du Var prévoient la construction de nombreux logements. Tous les projets sont développés en se basant sur des chiffres anciens de la croissance urbaine. Le développement urbain de Nice est et doit rester son problème. Nous ne devons pas, et ne souhaitons pas devenir une banlieue dortoir.*

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Quand vous dites que nous n'avons pas de demandes en logements, c'est faux. Nous avons actuellement des familles qui souhaitent s'installer ici et qui ne peuvent pas acheter une maison à 400.000 euros. Nous sommes obligés de nous conformer à la loi et de construire des logements, le Maire de la Gaude dont vous êtes habitante, va devoir s'y résoudre également. Si nous avions occupé le territoire autrement, peut-être ne serions-nous pas aujourd'hui dans cette situation. Vous pensez peut-être que nous avons des intérêts en tant qu'élus à urbaniser dans ces endroits ? Seulement 10% du territoire de Saint-Jeannet n'est pas soumis aux risques (loi montagne, PPRI...). Si vous souhaitez



changer la législation, les élections pour élire vos députés et vos sénateurs sont proches. Vendredi prochain, le préfet va nous demander combien de logements sociaux nous avons sur la commune. Nous allons lui répondre que nous avons environ 1,75% logements sociaux sur les 25% imposés par la loi. Ce à quoi, il risque de nous dire qu'il prend la main pour faire respecter la loi. De plus, dans les prochains mois, des agents de police vont arriver dans le Département pour renforcer la sécurité et il sera nécessaire de les loger.

**Réponse de Georgette COLOCCI, adjointe au Logement, Marchés publics, Relations avec la Métropole NCA :** Nous sommes actuellement la commune comptant le moins de logements sociaux (1,8%). Pour les indemnités, heureusement que nous avons des subventions et pour nous défendre nous avons pu expliquer au Préfet que sur Saint-Jeannet nous ne possédions que 10% de zone blanche. Nous avons même pensé et nous en sommes venus à déclasser un parking pour faire du logement social tellement nous sommes en manque de foncier. Le seul endroit que nous ayons trouvé c'est le Coteau du Var. Nous devons payer actuellement des sommes astronomiques surtout au regard de notre budget. L'an dernier nous n'avons rien payé car nous avons versé des subventions. Cette année nous avons signé un contrat de mixité sociale qui nous permet de réduire considérablement les indemnités. Et Vendredi prochain, nous passons un grand oral devant le préfet et nous ne sommes pas tranquilles car les pénalités ont beaucoup augmenté, elles sont passées de 20 à 25 % du potentiel fiscal de la commune. Nous sommes donc confrontés à la loi SRU, aggravée par la loi ALUR et la loi égalité citoyenneté qui est franchement confiscatoire pour notre commune.

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** Même lorsque nous avons une population qui stagne ou qui baisse légèrement, nous avons tout de même un phénomène que nous appelons « desserrement de la population ». Cela signifie que certains divorcent, d'autres ont des familles monoparentales... Ainsi, pour le même nombre de personnes, nous avons besoin de davantage de logements. De plus nos raisonnements se font à l'échelle de l'agglomération et non pas par rapport à la seule ville de Nice.

- *Une des images projetée montre un immeuble de 3 étages. Pour moi, il s'agit véritablement d'un building. Quelle est sa hauteur, du côté chemin de Provence ? Si nous sommes encore dans le principe et la réflexion, pouvons-nous envisager de réduire l'ambition de ce projet ? Les Coteaux ont des limites de possibilités d'accueil, même en réalisant un très beau travail comme vous nous l'avez présenté. Il faudrait être un peu plus réaliste dans les objectifs de l'EPA.*

**Réponse d'Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste:** Sur la question de la dernière barrette, le dessin qui a été projeté a été fait à la main, il s'agissait simplement d'une illustration. Aujourd'hui, nous n'avons pas statué sur la taille moyenne des logements. Je réitère mes propos en insistant sur ma volonté de proposer des constructions loties dans le terrain. Il faudra ensuite que nous regardions, combien de logements, le nombre de pièces (T3/T4...). Je ne sais même pas aujourd'hui s'il y aura trois étages. Si je pouvais m'en tenir à un étage, cela serait parfait mais nous n'avons pas de réponses précises à cette question à l'heure actuelle. Je pense que trois étages serait un maximum.

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** Il faut se poser la question : « Que se passe-t-il si nous ne faisons rien ? ». Quand nous avons fait la DTA (Directive territoriale d'aménagement) tout le monde a crié au scandale.



Posons-nous aujourd'hui la question, si elle n'avait pas existé, de ce qui se passerait aujourd'hui ? La DTA est un document qui s'impose aux documents d'urbanisme, lesquels doivent s'y conformer.

- *Sur les accès, je trouve appréciable la double sortie dans la mesure où cela va répartir les flux de circulation sur deux axes. Cependant, la dangerosité est telle qu'il est absolument nécessaire de prévoir un PDU aussi bien pour Saint-Jeannet que pour Gattières et les communes avoisinantes. Je rappelle que sur la Gaude, le déplacement du MIN est prévu ainsi que 1 000 logements supplémentaires. On nous parle de 400 logements à Saint-Jeannet mais on omet de nous mentionner le développement du projet de la Gaude sur la Baronne. Cette situation ne sera pas gérable. Il est d'abord nécessaire que l'on nous propose des axes de circulation valables avant de nous parler de projets qui sont, à mon sens, déments. Pouvez-vous nous donner l'emplacement exact du rond-point ?*

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** L'emplacement se trouve juste au-dessus de la ZAE Saint-Estève. L'emplacement précis est indiqué sur la plaquette d'information éditée sur le projet.

- *Quel est le pourcentage exact de la pente de ce vallon ? Les terrasses qui sont en contrebas et prévues pour réserver les eaux seront totalement insuffisantes. Chaque année et demie, nous avons un incident climatique majeur, et, dans notre région il s'agit essentiellement de ruissellement et d'inondations. Il existe des effondrements, des pentes entières qui dévalent, elles entrent à Sainte-Pétronille, là où est prévu l'ensemble du demi échangeur (qui sera entier). J'ai été de longues années conseillère municipale à la Gaude et on a voulu nous supprimer le plan aux risques des écoulements sous IBM. Sur tout ce versant du Baou, il y'a des écoulements, et il est nécessaire d'en tenir compte.*

**Réponse d'Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste :** La pente est de 17% en moyenne. Le terrain n'est pas uniforme donc la partie basse est plutôt de 12 à 13%. Les parties les plus au Nord du site sont plutôt entre 15 à 20%. La question de la pente a été pour moi, la question principale et le projet hydraulique en découle. Votre vigilance sur ces questions est importante et nous défendons la même chose car nous l'appliquons depuis de longues années concrètement dans nos projets. Dans la réalité sociétale dans laquelle nous sommes, nous essayons de trouver le projet le plus raisonnable en termes d'intégration. Si je ne prévois pas de parkings sous les logements, c'est pour éviter de terrasser et obstruer ainsi les écoulements. J'essaie de faire au mieux avec les contraintes qui sont les nôtres.

- *Remarque : Il est enfin complètement aberrant de prévoir une prison dans une zone inondable. Le discours qui nous est tenu n'est pas entendable : creuser des canaux d'irrigation et les réaménager ne sera pas suffisant pour assurer la sécurité en cas d'inondation. Les personnes qui habitent en contrebas de Sainte-Pétronille disent que depuis la construction de la RM6202 bis, les pluies n'ont plus de quoi s'écouler vers le Fleuve.*

**Question :** Pour quelle raison n'a-t-il pas été envisagé de créer un « éco-hameau » avec une mixité fonctionnelle, comme cela est le cas à Gattières (Bréguières) ? Cela éviterait des mouvements importants de population. Le scénario n° 3, qui semble plaire à une majorité de personnes, va engendrer une circulation importante sur le chemin de Provence. Des enfants



*supplémentaires vont arriver à l'école de Saint-Jeannet et aucune infrastructure n'a été intégrée dans ce projet. Quelle en est la raison ?*

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Nous avons fait le choix de ne pas créer de commerces supplémentaires. Une boulangerie par exemple, une fois qu'elle a vendu ses 800 baguettes, ne fait pas son chiffre d'affaire. Le choix qui a été fait est de pouvoir mutualiser certaines choses avec la commune de Gattières et c'est pour cela que nous travaillons de concert avec Madame le Maire. Les écoles relèvent d'une compétence communale. Mais cela a du sens de ne pas reproduire ce qui se passe à côté. Lorsque nous parlons de parkings relais, nous savons que nous avons des aménagements structurants à réaliser. Je suis arrivé en 2008 et, avec Christian SEGURET, nous avons fait le PLU. Nous nous sommes heurtés à la manifestation de certains habitants. Même en faisant 400 logements à cet endroit, il existe un cycle scolaire vertueux : du primaire, on passe au collège puis au lycée. Le collège de Saint-Jeannet a été conçu il y a 30 ans et quand nous sommes arrivés en 2008, nous avons souhaité ouvrir une réflexion pour l'ouverture d'un deuxième collège à Gattières. Le collège est une compétence qui relève du Département, qui nous a répondu à l'époque qu'un deuxième établissement n'était pas d'actualité. Aujourd'hui, nous nous retrouvons dans un collège prévu pour 650 élèves et qui en accueille plus de 900. Nos écoles primaires peuvent supporter ces nouveaux flux. Nous avons fait des études et l'école des Prés peut accueillir de nouveaux élèves. Aujourd'hui, tous les aménagements réalisés nous impactent environ d'une vingtaine d'enfants. Si nous ne menons pas une politique en direction des familles, nous allons en pâtir. Le Conseil Départemental, pour des raisons de sécurité, a décidé de fermer les accès au Collège. Nous avons milité auprès de la Métropole pour l'installation de plots afin de sécuriser l'accès. De plus en plus d'enfants s'y rendent donc à pieds mais il y a encore beaucoup de voitures qui, à cet endroit, roulent vite malgré la limitation de vitesse à 30 km/h.

**Remarque :** *Je suis habitant du terrain situé juste à côté du parking et d'ailleurs je vois des points sur la carte qui ont l'air de passer chez nous. Sur la circulation, les gens arrivent très vite sur le rond-point et dans le virage, je ne sais pas comment vous allez pouvoir gérer cela ? Quand on se lève le matin aujourd'hui nous entendons les oiseaux. Pour moi, ce que vous prévoyez sur le scénario n°3 est notre pire cauchemar. Nous allons entendre dès 5 heures du matin des véhicules monter une pente à 19% et nous allons devoir subir des travaux pendant 5 à 10 ans. Pour nous, il s'agit véritablement d'un cauchemar. Quand je vois cela, je me dis que nous n'avons pas le choix, il faut que nous partions. Nous n'allons pas vivre avec 200 voitures passant sous nos fenêtres tous les matins. Mais dans quelle condition allons-nous partir ? Car qui va souhaiter un terrain avec un tel projet à proximité immédiate et des travaux pendant de longues années ?*

**Réponse d'Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste :** Nous comprenons votre point de vue et c'est pour cette raison que nous vous avons contacté en amont car nous sommes parfaitement conscients qu'aucun des scénarios n'est sans conséquence. Vous avez parlé de la pente, qui effectivement, est extrêmement critique à cet endroit. Nous allons essayer de travailler cette question pour trouver une solution. Cela fait partie des choses qui sont dans les réserves que nous pouvons soulever sur le scénario n° 3. Cette hypothèse de travail est la conséquence des blocages que nous avons eus par ailleurs. En ce qui concerne la nuisance des travaux, nous ne pouvons que vous donner raison car il est vrai que vous serez en première loge. Nous avons d'ailleurs rencontré votre père pour nous



entretenir très ouvertement sur la situation. Nous n'essayons pas d'enjoliver les choses quel que soit le scénario.

**Remarque :** *Si nous sommes présents ce soir, c'est à cause de l'application d'une loi, ce que j'appelle une décision idéologique que nous ne comprenons pas. Vous-même, en tant qu'élus ou techniciens, vous n'avez aucun intérêt à vouloir cela. Nous sommes en démocratie et je n'arrive pas à comprendre pourquoi l'on se réfugie derrière une loi. Des lois, ça se fait et ça se défait. Aujourd'hui, la loi prévoit 25% de logements sociaux, demain on nous dira que c'est 30% puis après 40%... Pourquoi acceptons-nous ce projet alors que personne ne semble d'accord.*

**Remarque :** *Certaines personnes sont contentes que cette loi existe, notamment celles qui arrivent à se loger grâce à elle. Un grand nombre de personnes sont en attente d'un logement (130 à Saint-Jeannet) et elles seront contentes qu'une offre de logements accessible puisse leur être proposée.*

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Nous sommes en campagne électorale et aucun candidat ne parle de cela. Je ne pense pas qu'un seul candidat ne revienne sur cette loi car c'est impopulaire. Et telle que la loi est prévue aujourd'hui, si nous payons de plus en plus de pénalités, nous ferons de moins en moins de choses pour la commune.

**Remarque :** *Je propose que nous fassions un référendum afin de savoir si les habitants préfèrent payer les pénalités, quitte à augmenter les impôts plutôt que de subir un projet dont personne ne veut. Les entreprises peuvent également contribuer à payer cet impôt.*

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Je vous propose de demander à Madame le Maire de Gattières combien elle va devoir payer de pénalités, car elle a reçu la notification. Pour ce qui est des entreprises, elles ont déjà du mal à entretenir leur pelouse, je ne pense donc pas qu'elles soient d'accord pour payer un million d'euros.

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** Avant, je travaillais dans un Établissement Public Foncier en Région Lorraine, territoire que lequel la tension en logements n'est pas très forte. Au tout début, pour simplifier, les élus de gauche défendaient la loi SRU tandis que les élus de droite ne la défendaient pas au Conseil d'administration. Petit à petit, je me suis rendu compte que ce n'était plus une question de gauche ou de droite. Au final, même les élus de droite me disaient que lorsque leurs concitoyens venaient les voir c'était pour deux choses : l'emploi et le logement. Nous pouvons débattre de cette loi pendant toute la soirée. Beaucoup des choses que vous dites sont de bon sens. Nous n'allons pas refaire ici les lois qui sont votées par vos députés. Je suis d'accord avec vous : la loi est faite en fonction de la taille des communes et non pas d'un périmètre plus élargi qui prendrait en compte la loi Littoral, par exemple. Je prends un autre exemple : la commune de Joeuf (en Meurthe et Moselle) a des contraintes de sol très fortes (il s'agit d'un véritable gruyère). Très peu de terrains sont en zone blanche (non soumis aux risques) pour cette raison. La loi impose tout de même au Maire de construire des logements sociaux. Nous marchons parfois sur la tête mais nous sommes là aussi pour travailler autour de ces contraintes avec vous. Nous pouvons donc refaire le monde ici ce soir, mais ce n'est pas pour autant que les indemnités seront diminuées. Et je rejoins les propos de Monsieur le Maire, quel que soit le futur Président de la République et la majorité que nous aurons, cette loi sera maintenue. Quant au pourcentage de logements sociaux imposé par la loi, je m'avance peut-être, mais étant donné que les 25% ne sont déjà pas respectés



dans beaucoup d'endroit, je ne pense pas que cela soit porté au-delà. Pour la simple et bonne raison que 70% de la population est éligible au logement social. Une partie d'entre elle, grâce à un héritage, devient propriétaire ou souhaite se loger dans le privé. Donc la totalité de ces 70% ne souhaite pas un logement social, mais c'est tout de même plus que ce que nous pouvons offrir aujourd'hui.

**Réponse de Pascale GUIT, Maire de Gattières :** J'ai entendu ce soir des choses très intéressantes. Une seule chose ne me convient pas : lorsqu'on ouvre l'hypothèse de payer les pénalités et que cela se répercute ensuite sur les impôts des habitants. Ma commune va devoir payer 200 000 euros de pénalités de la loi SRU. A la base nous ne sommes pas des maires bâtisseurs, nous sommes des Maires qui sommes là pour faire appliquer la loi. La loi, nous sommes d'accord avec ou nous ne le sommes pas. Personnellement, je suis contre. La topographie de nos communes n'est pas adaptée. Nous sommes des villages entre mer et montagne, sans foncier disponible (et le peu qui reste est extrêmement cher). Nous avons des équipements publics de petite capacité. Lorsque nous voulons faire venir des familles, il faut prévoir les équipements qui permettent de les accueillir dans de bonnes conditions : écoles de qualité, centre de loisirs, crèches... La loi est terrible pour nos communes et toute notre région. Nous allons devant le Préfet vendredi prochain et en ce qui concerne la commune de Gattières, cela va être très tendu.

**Remarque :** Si sur les 400 logements prévus dans le projet, nous construisons seulement 125 logements sociaux, pourquoi densifier autant ?

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** Pour une question de flux, pour avoir 125 logements sociaux, il faut que nous construisions 400 logements. Dans tous les projets que l'EPA réalise, nous refusons d'aller au-delà de 35% de logements sociaux pour créer de la mixité sociale. Ce n'est pas un problème de modèle économique mais de choix de mixité sociale.

**Remarque :** Dans ce cas, il devrait être envisagé la construction de 125 logements sociaux répartis sur le territoire sans les regrouper dans un seul et même endroit. Mais vous faites le choix d'un business modèle. Il existe de plus en plus d'urbanisation privée, avec de plus en plus de terrains achetés puis divisés en lots avec 4/5 maisons construites.

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** Si nous faisons de la sorte, cela signifierait que nous devrions construire dans le diffus et dans ce cas-là, l'EPA n'interviendra pas car nous devons avoir une taille minimale d'opération. Il faudrait également trouver les « dents creuses ». Au final, il faudrait faire beaucoup de micros opérations pour atteindre 50 logements sociaux. De plus, la commune de Saint-Jeannet, n'a pas les moyens humains de piloter ce type de projet. Sur des communes plus importantes avec lesquelles j'ai travaillé, j'encourageai effectivement les Maires à privilégier le logement diffus. Cela nécessite toutefois de trouver les terrains adéquats et cela demande une énergie et des moyens humains très importants, sans compter que cela prend beaucoup de temps. Je suis en contact direct avec le Préfet et dans mes discussions je défends les intérêts des communes. J'insiste sur les efforts consentis pour faire en sorte que les pénalités ne soient pas aussi importantes que prévues. Si nous tenons un discours d'opérations diffuses, cela va mettre tellement de temps à être réalisé que l'État ne va pas estimer que les communes sont sur la bonne voie et les négociations risquent d'être plus difficiles. Le problème principal réside dans le fait que la commune de Saint-Jeannet part de zéro en termes de logements sociaux.



Les opérations diffuses sont donc vraiment à développer à la marge. Le projet permet réellement de franchir un seuil, qui nous l'espérons pourra convaincre les services de l'État de la bonne volonté de la commune. Quand la loi ALUR est passée, elle a ouvert des droits à l'urbanisation. Nous avons alors dit aux Maires de bien regarder dans leur PLU les conséquences de l'urbanisation pour ne pas se retrouver avec plus de constructions qu'ils ne l'auraient voulu. De plus, sur une toute petite opération, il est compliqué d'imposer du logement social.

**Réponse de Christian SEGURET, adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement :**

Sur les opérations d'urbanisation privée, les terrains accueillent une ou deux maisons et non 4 ou 5 comme cela a été dit. A St-Jeannet, nous n'avons pas de projet avec 4/5 maisons ce n'est pas vrai. De plus, nous faisons de la mixité sociale ponctuelle, au village, au Peyron... Nous avons choisi de les réaliser près des écoles et du collège pour des questions d'accès aux équipements publics.

**Réponse de Pascale GUIT, Maire de Gattières :** A Gattières, nous avons un projet sur le village, lieu qui souffre d'un manque de places de stationnements. Nous avons décidé de faire un projet 100% logement social, c'est à dire que nous prévoyons la construction d'environ 85 logements pour les seniors. Cette population rencontre également des difficultés à se loger. Mais la mixité engendre des besoins supplémentaires en équipements. Les seniors n'ont pas forcément de véhicules pour se déplacer, c'est pour cela que nous avons décidé de réaliser cette opération au cœur du village pour qu'ils puissent bénéficier de tous les services offerts par la commune. C'est un exemple de non mixité sociale, mais qui ne se conçoit que dans ce genre de projet. Nous avons décidé, en tant que Maires, de prendre la main sur ces projets, car nous n'avons pas envie que l'État construise à vos portes des ghettos. A Carros Ville, depuis que la loi est passée de 20 à 25% de logements sociaux, la ville est également carencée (200 000 euros de pénalités lui incombent alors qu'elle compte déjà 20% de logements sociaux). Jusqu'où va cette loi ? Les Maires sont très soudés sur la rive droite et nous avons totalement conscience des problèmes de voiries. La route de la Baronne et le Chemin de Provence sont actuellement saturés. A Saint-Jeannet, vous avez de la chance car des bus passent. A Gattières, nous n'en avons quasiment aucun (1 le matin et 1 le soir). C'est-à-dire que toutes les personnes qui habitent à Gattières et qui travaillent dans la zone industrielle de Carros sont obligées de prendre la voiture. Toutes vos interventions sont très intéressantes, mais je pense que nous ne devons plus nous poser la question du pourquoi il faut construire, nous devons à présent construire, alors faisons-le, le mieux possible. Au début de mon mandat, j'ai été confrontée à la loi sur les temps d'activités scolaires. Pourquoi, j'ai été contre ? Non pas pour le contenu de la loi, mais parce que nous n'avons pas les recettes pour proposer des activités de qualité aux enfants. L'État nous a délégué un service mais ne nous a pas donné l'argent pour payer les animateurs pour garder nos enfants. Nous avons tout de même été obligés d'appliquer la loi.

**Question d'une habitante du hameau de Saint-Estève :** Nous avons applaudi pour le scénario n° 3, assez égoïstement, car le premier projet qui nous avait été présenté passait sur notre chemin privé, le long de nos maisons. Nous sommes très contents que vous ayez entendu nos doléances par rapport à cela. Cela étant, cela ne signifie pas que nous sommes d'accord avec le projet, au contraire nous sommes contre. Et je pense que ce projet va impacter négativement tous les habitants de Saint-Jeannet, même les plus éloignés du projet, car la route de la Baronne et le Chemin de Provence déjà très congestionnés aujourd'hui,



*vont être encore plus fréquentés une fois le projet réalisé. Monsieur le Maire, vous parliez de 650 habitants, autrefois à Saint-Jeannet. Je suis très contente que la population ait augmentée et que je puisse aujourd'hui y habiter. Nous avons fait le choix de venir vivre ici, dans des maisons ou des immeubles de toute petite taille, et non pas dans des logements tels que vous les avez présentés. J'espère que vous allez ardemment défendre auprès du Préfet le fait que les routes, les infrastructures et les équipements ne sont pas du tout adaptés à un tel projet. Les communes n'ont pas l'argent pour faire face à ces besoins. Nous espérons que vous allez pouvoir faire baisser le nombre de logements prévus dans le projet. Nous avons choisi d'habiter dans un endroit calme et avec le projet, nous allons être impactés par des travaux pendant 10 à 15 ans. Nous ne sommes pas contre la mixité sociale mais nous nous demandons quand nous pourrons profiter de notre maison ?*

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Pourquoi nous réalisons une opération telle que celle-là ? Car les opérateurs et Habitat 06, fonctionnent à partir d'une taille de projet qui doit financièrement être équilibrée, sinon ils ne réaliseront rien. Quand nous sommes arrivés en 2008, nous souhaitions préempter une maison à hauteur de 550 000 euros dans le village pour y réaliser 5 logements. Au bout de trois ans au tribunal, la maison était toujours à vendre au même prix, offre que la commune a déclinée. Cette maison est aujourd'hui toujours à la vente. Aujourd'hui, les réhabilitations représentent les coûts les plus importants. Les opérateurs perdent de l'argent lorsqu'ils font de telles opérations. Il faut donc négocier pour qu'ils en gagnent sur d'autres projets. Lorsque nous avons fait Les Balcons du Baou avec Habitat 06, ils ont perdu de l'argent. Il s'agit d'une SEM supportée par le Département des Alpes Maritimes. Il faut maintenant avancer. Nous allons défendre le scénario N° 3, mais rien n'est encore gagné. Rappelez-vous lorsque nous avons voulu faire l'extension du cimetière, cela nous a été refusé pour cause d'espèce protégée. Il nous a fallu mettre beaucoup d'énergie pour les faire changer d'avis. Autre exemple, certains agriculteurs, à cause des risques, ne peuvent pas vivre aujourd'hui sur leur exploitation. Ce n'est pas une situation acceptable. Toutes les grandes réalisations que nous faisons génèrent également de la richesse économique via l'industrie du bâtiment, cela crée des emplois.

**Réponse de Georgette COLOCCI, adjointe au maire :** Pour en revenir à la personne intervenue pour dire que les élus s'abritent derrière la loi, subissent la loi sans agir, ce n'est pas exact. En effet, la commune de Saint-Jeannet fait partie du Collectif national des communes carencées, mené par Monsieur Cristiani (Maire de Mimet). Nous avons écrit à tous les candidats à l'élection présidentielle et avons reçu une réponse d'une majorité d'entre eux qui noie le poisson. En vérité, aucun ne modifiera la loi.

**Réponse de Pascal GAUTHIER :** Concernant les travaux, ce serait vous mentir de vous dire que vous n'aurez que 6 mois de gêne. Si les travaux peuvent prendre moins de temps que les 10 ans initialement prévus, c'est dans l'intérêt de tout le monde, y compris le nôtre. En revanche, 10 ans m'apparaissent comme un maximum.

**Remarque :** Lorsque vous dites que nous n'arriverons pas à rester une région attrayante sans faire ce genre de projet, nous pensons pour notre part que c'est l'inverse. Si l'on réalise ce genre de projets, et qu'ils se multiplient dans la Vallée, nous n'aurons plus de touristes. La richesse de la vallée du Var et des coteaux se trouve dans la biodiversité et dans les paysages que nous sommes actuellement en train de brader à cause des projets développés. Par



*exemple, le chemin entre la Gaude et Gattières est un lieu privilégié où beaucoup de personnes vont se promener.*

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** Sur les projets structurants, nous le disions tout à l'heure, il est nécessaire de faire des routes. Sur le projet Malongo, cela fait 10 ans que des procédures sont en cours. Une route était prévue, baptisée la route du Café, et cela avait du sens pour moi car elle partait du stade pour aller vers le chemin des Carrières. Sur la prison, comme sur le transfert du MIN, ce n'est pas nous qui avons pris la décision. Le paradoxe est qu'il faut que nous mettions les gens en prison mais surtout pas que nous en construisions près de chez nous. Cependant, les Maires de la Rive droite ont fait une demande pour rester rattachés au Tribunal et à la prison de Grasse. Mais la sous-préfecture de Grasse est vouée à disparaître un jour. Cette prison n'est pas encore faite et nous allons nous battre contre. Mais entre notre volonté et ce que va décider l'État, ce n'est pas forcément la même chose, notamment pour des questions de réduction de coûts.

**Remarque :** *Il est nécessaire de réaliser une étude de déplacements avant de faire ce projet.*

**Réponse de Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet :** A notre demande, une étude est réalisée par la Métropole. Nous devrions en avoir les résultats aux alentours du 15 avril. Aujourd'hui, le coût d'une ligne de bus est de 110 000 euros/an. Lorsque vous montez dans le bus, cela coûte 5 euros : 1 euro pour l'utilisateur et 4 euros pour la collectivité. Il faut que nous modifiions nos comportements vis-à-vis des voitures. Mais pour cela, vous avez raison il faut aménager des endroits sécurisés pour se déplacer à pieds. Pour faire un trottoir d'1 mètre 40, il faut que nous disposions de 8 mètres sur toute la route Allo Marcelin pour descendre sur le MIN. Il s'agit de travaux pharaoniques qui ne sont même pas concevables. C'est pour cette raison que je vous indique que l'échangeur, nous y travaillons et ce ne sera pas un demi échangeur car nous ne faisons pas quelque chose à moitié prix.

**Remarque :** *Il serait nécessaire de créer une nouvelle loi afin que tous les logements vacants soient loués. En cas de non-respect de cette loi, les propriétaires devraient payer une indemnité. Il est scandaleux de voir tous les bâtiments inoccupés qui tombent en ruine, faute d'entretien. J'accueille pour ma part dans la tente dans laquelle je vis, sur le terrain qui va être exproprié, 6 à 7 jeunes sans domicile fixe. Personne ne voulait leur louer de logement. Tout le monde ne peut pas déboursier 3 000 à 4 000 euros le m<sup>2</sup> pour se loger. Il ne faut pas oublier qu'un smicard touche 1 000 euros par mois seulement. Toute sa vie, il ne gagnera que 450 000 euros qu'il doit utiliser pour manger, dormir et se déplacer. Ces propriétaires ne voient que le profit. A l'entrée de Gattières, cela fait 40 ans que la plus belle maison de la commune est vide et maintenant murée. Nos politiques doivent s'emparer du problème et faire en sorte que chacun puisse se loger. Il faut arrêter la capitalisation de notre région par les anglais et les hollandais.*

**Monsieur le Maire conclut la réunion, en indiquant qu'une prochaine réunion publique se tiendra fin juin.**





## Troisième réunion publique de concertation – 19/06/2017

### Projet des Coteaux du Var à Saint-Jeannet



# L'environnement du projet





# Les ambitions du projet

## En quoi consiste le projet?

Les ambitions de l'EPA et de la commune, partagées avec le maître d'œuvre urbain :

- Un aménagement respectueux du cadre naturel
- La proximité avec les pôles d'emplois
- Une offre de logements qualitative et accessible à tous (libre, social, en accession intermédiaire)



# Le territoire de l'Éco-Vallée





# Les modalités de la concertation

## Les moyens à votre disposition

- Une **exposition** sur le territoire de la commune de St Jeannet
- Un **registre** pour recueillir observations et propositions et un **livret de la concertation** présentant les enjeux du projet mis à disposition du public (en mairie, à l'EPA et à la Métropole)
- Des **annonces** publiées dans Nice Matin pour l'ouverture de la concertation et les réunions publiques
- L'information disponible sur les **sites internet** de la commune et de l'EPA
- Les **réunions publiques** organisées sur le territoire de la commune.

La période de concertation s'achèvera quinze jours après la mise à disposition du dossier d'étude d'impact et des avis.



# Les modalités de la concertation

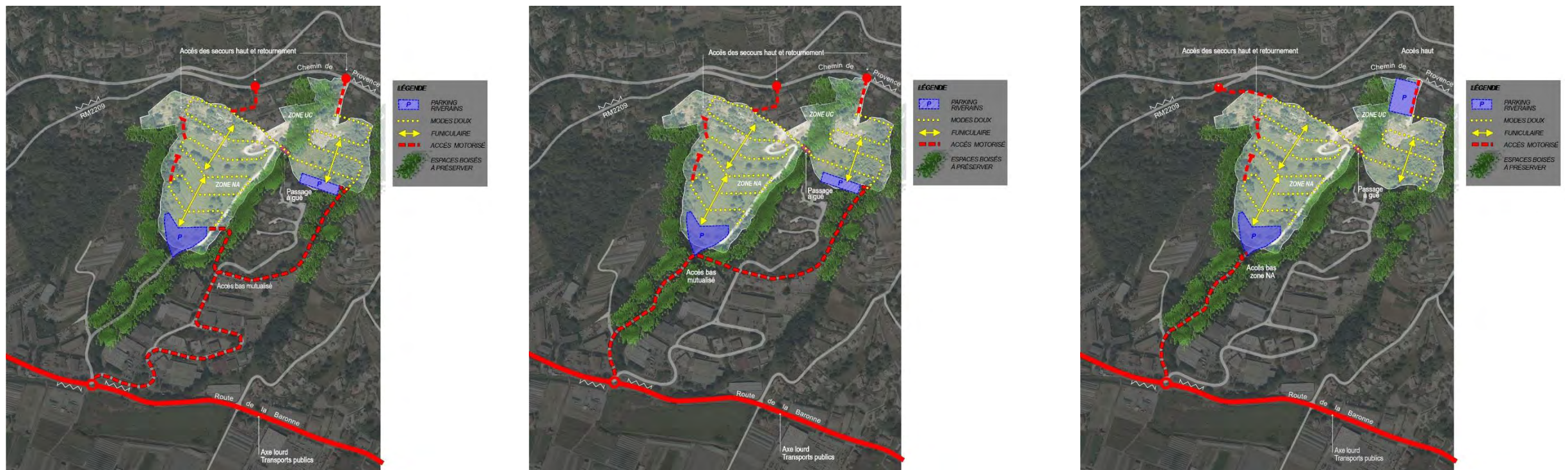
## Les démarches réalisées depuis le 15 septembre 2016

- Les **réunions publiques des 10/10/2016 et 21/03/2017** en présence du Maire, de l'EPA, de l'EPF et du maître d'œuvre urbain, Alfred Peter dont les compte-rendus sont disponibles sur le site internet de l'EPA <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/>
- Six rendez-vous avec **des propriétaires et riverains** ont été organisés
- Les **remarques du public** sont recueillies par l'EPA, partagées avec nos partenaires et transmises au maître d'œuvre qui élabore le projet



# Trois réunions publiques

- 10 Octobre 2016 : identification des ambitions et des acteurs du développement du secteur des Coteaux du Var
- 21 mars 2017 : définition du projet sur la base de 3 variantes différenciées



- 19 juin 2017 : présentation du projet d'aménagement et périmètre retenus au regard des observations formulées lors des précédentes réunions publiques.



# La parole au maître d'œuvre urbain























Un quartier qui renoue avec une forme de construction traditionnelle





Une référence pour la région







# Projet de périmètre de ZAC







## *Echanges et prises de parole*





**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR







## Compte rendu de la troisième réunion publique à St- Jeannet du 19 juin 2017

**ÉCO-VALLÉE**

Opération d'Intérêt National de la plaine du Var



Troisième réunion publique de concertation – 19/06/2017

Projet des Coteaux du Var à Saint-Jeannet



**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR



**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR





---

Présents :

- Une cinquantaine de participants étaient présents

Présents en tribune :

- Jean-Michel SEMPERE : Maire de Saint-Jeannet
- Pascal GAUTHIER : Directeur général de l'EPA Plaine du Var
- Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste.

Durée : 1h50

---

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet **et Pascal GAUTHIER DG de l'EPA Plaine du Var**

Monsieur le Maire introduit la réunion en remerciant les participants pour leur présence. Il rappelle que **l'EPA et la municipalité s'étaient engagés** dans une démarche progressive de conception associant les habitants. Sans projet préétabli au départ, **il s'agissait avec l'équipe d'Alfred PETER d'aboutir à un projet respectueux du site, de ses riverains et de l'identité de Saint-Jeannet**. Nous arrivons ce soir au terme de **cette démarche de conception préalable qui aboutira à la création d'une zone d'aménagement concerté**. **Si cette réunion est la dernière qui se tiendra d'ici la fin de la concertation préalable, il est bien entendu toujours possible d'écrire à l'EPA ou sur les registres pour apporter sa contribution au projet.**

Pascal GAUTHIER, rappelle que différents scénarios ont été étudiés. Depuis la précédente réunion publique des rencontres et des réunions sur le terrain ont associé les habitants et les entreprises. En effet **si les grands principes de conception de l'éco-quartier des Coteaux du Var semblent faire aujourd'hui consensus**, il est essentiel de trouver le meilleur compromis pour desservir le site. Sur cet **équilibre entre protection de l'environnement naturel et réponse aux besoins de logements, il s'agissait** de desservir efficacement l'éco-quartier, sans y installer en permanence la voiture et en garantissant la sécurité notamment contre les incendies.

Monsieur le Maire et Monsieur le Directeur proposent **d'aller directement à la présentation du choix de scénario proposé en matière d'accès c'est-à-dire celui qui offre le plus d'avantages et le moins d'inconvénients**. Ils rappellent que tous les principes fondateurs du projet présenté précédemment sont maintenus **et qu'ils pourront être détaillés, si besoin, à l'occasion du débat général.**

## **I- Desservir le quartier sans traverser la zone artisanale et le lotissement voisin**

- Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste.

### **1.1. La solution retenue**

Pour aboutir à cette proposition nous vous avons rencontrés sur le terrain, et nous avons discuté ensemble. Je me souviens de certaines réunions parfois animées mais toujours très utiles pour alimenter notre conception. Nous avons également rencontré tous les services techniques et notamment les pompiers pour vous proposer un projet qui soit conforme à vos exigences et aux normes françaises de sécurité qui sont parmi les plus élevées en Europe.

Il nous fallait ainsi vérifier que la décision de ne plus passer par la zone artisanale et le lotissement était réaliste et recevrait un avis favorable.





La proposition **que nous vous présentons s'appuie sur une double desserte en voiture de l'éco-quartier**. Les deux accès sont liés à la création de deux parkings intégrés, situés en périphérie du site et proches **des voies d'accès (voir ci-dessus)**. Ils offriront 1,5 place de stationnement par logement.

- Pour la zone UC, le parking est enterré sous les immeubles en partie haute du terrain, et il est accessible par le Chemin de Provence, comme pour une sortie de garage.

- Pour la partie en zone NA, le parking se situe dans la partie basse du terrain et il est partiellement enterré. Il est accessible par la piste existante qui sera aménagée.

Cette conception permet de proposer un éco-quartier sans voiture. Il est desservi par un double **système d'ascenseurs** extérieurs inscrits dans la pente comme un funiculaire (voir image ci-contre), et par des ruelles piétonnes comme dans le village. Entre les logements des voies mixtes permettent, en cas de besoin, **aux pompiers d'intervenir et aux habitants d'effectuer par exemple un déménagement**.

Cette proposition a deux conséquences. **L'une concerne deux maisons situées** dans le périmètre du projet **et l'autre la piste d'accès** à la zone NA qui devra être réaménagée.





## II- Le débat

### Questions :

- Deux préoccupations. Combien y aura-t-il **d'ascenseurs** ? Y aura-t-il des jardins ou des lieux dédiés aux enfants et aux familles ?

- La question qui se pose pour nous qui habitons à **proximité c'est celle du bruit. Il va y avoir beaucoup de jeunes et de familles dans ce nouveau quartier et donc des nuisances.**

Monsieur le Maire souligne que malgré les qualités du projet, le principe un peu systématique **d'étalement des logements dans la pente devra être adapté. Il faut créer des espaces de rencontre, des placettes pour favoriser la convivialité dans ce quartier sans voiture.**

Réponse de Monsieur Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste : Pour les enfants mais aussi pour les parents, nous proposons de créer des espaces publics intercalaires dans la pente. Ils **s'ouvrent sur les coulées vertes** qui descendent dans les vallons **notamment au cœur de la zone UC**. Pour la zone NA il y aura une placette **à l'endroit où s'effectue le changement d'ascenseur.**

Pour les ascenseurs, il y aura une double cabine **d'ascenseur sur rail dans la partie haute de la zone NA**. Les autres sont des cabines simples, qui accueillent une quinzaine de personnes, **c'est-à-dire de petits funiculaires.**

Ils sont destinés principalement aux mamans avec des poussettes ou aux personnes qui ont des difficultés pour se déplacer. Les sentes et les escaliers proposés au **cœur du quartier** seront très agréables et utilisés par les enfants.

Pour les enfants qui viendront dans ce quartier, **je crois que c'est une chance pour nous tous et pas une contrainte.**



*Question : Le chemin situé le long du lotissement sera-t-il maintenu ?*

**Absolument. Il faut simplement éviter que les habitants n'y jettent leurs déchets verts comme le fait remarquer Monsieur le Maire. Une lettre a été adressée aux riverains par les copropriétaires pour rappeler les bons gestes à avoir.**

### Question :

- ***Vous présentez ce scénario comme une bonne solution. Mais pour moi c'est un revirement au regard des précédentes hypothèses. Je ne suis pas satisfait. Vous passez chez moi. Vous passez sous silence les conséquences financières de votre choix. Vous empruntez un chemin privé et il va falloir le réaménager. Le risque inondation est-il réglé ? Vous aviez parlé d'un projet agricole mais il semble absent aujourd'hui.***

- ***Qu'est-ce qui vous a poussés à transformer le projet ?***

Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général **de l'EPA Plaine du Var :**

Le choix que nous vous présentons est un compromis entre des contraintes. Il ne peut satisfaire tout le monde mais il est conçu avec le plus grand nombre. Nous **n'avions pas de plan préétabli**. Le projet a évolué au fil des études et des échanges. Passer par St Estève était dangereux et peu commode. La **concertation a fait son œuvre mais encore une fois dans un projet d'aménagement, il n'y a pas de solution idéale.**



Réponse d'Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste : La nouvelle hypothèse permet de ne plus prendre en charge financièrement le réaménagement de la voie de St Estève et le pont sur le vallon qui étaient nécessaires. **C'est une économie importante.** Nous aurons à prendre en charges les deux maisons concernées par la construction du parking situé en haut de la zone UC, à réaménager la piste à 4 m et à créer des accès.



Pour le risque inondation, le principe retenu est de garder les eaux sur place. Entre deux barrettes de logements nous créons **des bassins de stockage et d'infiltration.**

Pour l'agriculture, le projet est complètement maintenu et participe de la démarche éco-quartier. **J'ai simplement ce soir simplifié la présentation pour aller directement sur le sujet principal des débats.** Le périmètre de la ZAC permet de maîtriser totalement cette dynamique agricole.

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet complète en indiquant que les études menées avec les pompiers conduisent à déboiser la zone en retirant les pins et à replanter en introduisant des **oliviers.** **L'entrée dans la zone NA sera plantée** et réaménagée pour les piétons. Nous avons dans ce projet **cherché à tenir compte de l'ensemble des contraintes.** Faire **un projet c'est choisir** et ne pas forcément être populaire.

*Question : Vous dessinez un accès par le haut à la zone NA de quoi s'agit-il ?*

- Le terrain autour de ce chemin est dans le périmètre de la ZAC. Que voulez-vous en faire ?  
- Ce chemin est dans une pente très importante et il faudra aménager au-dessus et au-dessous pour stabiliser la piste, **c'est compliqué.** Moi qui habite à côté je peux en témoigner comme de la difficulté qui sera celle de créer un débouché facile sur le Chemin de Provence.

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet et Pascal GAUTHIER : Ce qui est dessiné ici **c'est une** piste sur un chemin existant. Elle nous est demandée **par les pompiers.** **En cas d'incendie,** ils doivent pouvoir intervenir sur le feu sans avoir à faire demi-tour. Nous aménagerons donc une double barrière sur le Chemin de Provence pour supprimer tout stationnement sauvage. Le chemin actuel sera élargi à 4 m et sera stabilisé par des soutènements.

Par précaution, nous avons inclus tout le terrain dans le périmètre de la ZAC en attendant les études **techniques d'élargissement de la piste pour fixer l'emprise réelle nécessaire à la continuité de la piste de 4m.** **Mais nous n'achèterons,** ou plutôt **l'EPA n'achètera** que le strict nécessaire pour permettre **l'élargissement** et satisfaire aux exigences de sécurité. Nous réaliserons ce qui nous est demandé en empiétant le moins possible sur les propriétés riveraines.

Pour le débouché sur le chemin de Provence, **il ne s'agit pas de créer un** carrefour mais de permettre, en **cas d'incendie, aux véhicules d'échapper au feu.**

En plus de cette piste, nous réaliserons des voies de défense avec des aires de retournement le long du projet et des voies **d'accès devant** les bâtiments.

*Question : Vous avez déjà une ZAD dans le secteur. Sera-t-elle modifiée ?*

**Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :** La ZAD permet à la puissance publique de maîtriser des terrains pour réaliser à terme des opérations cohérentes **d'aménagement** en évitant la spéculation. **Dans une ZAD, l'EPA n'achète pas tous les terrains.** Quand les études sont faites, **et c'est le cas ici,** nous n'intervenons que sur les parcelles indispensables au projet. Une ZAD est valable 6 ans mais peut être renouvelée sous condition.



*Question :*

- Comment sera sécurisé le Chemin de Provence qui va connaître une circulation accrue et qui est déjà très dangereux ?

- Il faut penser aux aménagements à faire rapidement pour les enfants ?

La sécurité est une préoccupation très importante pour nous tous et le bilan de la concertation doit le souligner.

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet et Pascal GAUTHIER

Nous travaillons actuellement sur les déplacements scolaires et leur sécurisation et sur **la création d'une ligne entre Vence et Carros. Aujourd'hui on a une confusion pour les utilisateurs entre transports publics et transports scolaires. Il nous faut tout remettre à plat si nous voulons faciliter les transports en commun. Cela demande du temps et des moyens. Je sais que vous êtes impatients. Mais une ligne de bus c'est 70 000€/an.**

**Sur l'évolution du Chemin de Provence** et sa sécurisation on a besoin de vous pour agir et besoin **d'anticiper au maximum ce que nous n'avons pas fait dans le passé.**

Pour avancer, **il nous faut mobiliser la Métropole et surtout inscrire les projets d'avenir dans le futur** PLU métropolitain qui sera approuvé en 2019. Il vaut « plan de déplacement urbain » et il sera déterminant pour la vallée du Var et ses grands projets **de transports. C'est plusieurs dizaines de millions d'euros** qui seront investis par la Métropole qui est la seule compétente sur le territoire en matière de transport.

**Pascal Gauthier prolonge son intervention en soulignant que l'étude de l'éco-quartier prend en compte les impacts de l'arrivée de nouveaux habitants sur les transports. Nous discutons avec tous les services concernés. Les collectivités et la métropole peuvent ainsi prendre en compte les aménagements de voirie ou les dessertes nouvelles nécessaires.**

*Question :*

- Comment sont intégrés les besoins scolaires dans la démarche de projet ? Tous les enfants seront-ils accueillis ?

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet : Notre école peut facilement se prêter à un **agrandissement si le besoin s'en faisait sentir**. Pour le collège tous les jeunes pourraient être accueillis **même si aujourd'hui notre collège** comptabilise 900 élèves. On avait également un terrain disponible à Gattières.

Pour les accès aux établissements, il faudra créer un cheminement sécurisé. Monsieur Blanchard soulignait que nous avons su développer dans le passé des moyens de transport fiables et sûrs. Des tunnels existants pourraient par exemple **servir. Mais bâtir de larges trottoirs sur le chemin n'est pas possible**. Nous avons déjà modifié la zone agglomérée pour limiter la vitesse à 50km/h.

Pascal Gauthier complète en indiquant que, dans la démarche de ZAC, il est impératif **d'intégrer** les impacts du projet sur les équipements. En conséquence, **le bilan de l'opération** des Coteaux du Var inclut une aide financière à la commune pour **l'extension de l'école**.

*Question : Quelle est la suite de la démarche après cette réunion ?*

**Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var** : Nous allons fixer le périmètre et le programme puis réaliser une étude **d'impact** du projet **sur l'environnement** puis créer la ZAC. Le **calendrier des travaux dépend de l'adoption du PLU métropolitain qui aura lieu en 2019.**

Avant nous aurons à choisir sur concours les promoteurs qui réaliseront le projet. Nous le ferons, comme **d'habitude pour l'EPA, à partir de critères** de qualité et non sur la base du prix proposé. Nous privilégierons avec les élus la qualité des propositions.



*Question : Qui va gérer l'ascenseur ? Le système a-t-il été déjà testé ? Le système du quartier piéton avec des accès ponctuels en voiture ne sera-t-il pas trop difficile à gérer pour une copropriété ?*

Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste : **L'ascenseur ne gêne pas les circulations des véhicules** pour garantir en permanence la sécurité du site. Il sera géré directement par la copropriété, et il **n'est fait que pour les copropriétaires. La gestion de l'ensemble sera faite par un syndic de copropriété** ce qui marche très bien. Les ordures seront collectées aux entrées du site.

*Question :*

*- Il me semble que le problème vient de la superposition des projets qui vont totalement modifier les conditions de vie des habitants. On va multiplier les déplacements en voiture et bloquer la circulation.*  
*- En quoi ce projet va-t-il aider à solutionner nos difficultés. Certes, en matière de circulation, on va dans le mur, oui on manque de logements sociaux, mais on sera loin du seuil ... Quelle est la vision d'ensemble, la perspective à 30 ans ?*

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet **souligne que si on laisse les choses en l'état**, il faudra bientôt pour répondre aux besoins des familles actuelles qui ont 3 ou 4 voitures avec celles des enfants, ne construire dans la vallée que des routes et des parkings.

**C'est nos comportements et nos déplacements qu'il faut changer. Les bus sont vides**, et tout le monde a une bonne raison de ne pas les utiliser. Dans les années qui viennent, nous devons avoir une stratégie cohérente et anticipatrice **pour l'aménagement** de la vallée et pour nos déplacements.

Pour le logement social, la commune apporte sa contribution et nous avons un contrat avec le Préfet qui nous permet de ne plus payer la majoration de la taxe. Nous souhaitons **d'ailleurs** que la nouvelle **gouvernance adapte la loi SRU à la diversité des territoires pour nous éviter d'être sanctionnés.**

**On nous demande tout aujourd'hui** sans tenir compte de la taille de notre collectivité. Nos efforts constants ne suffisent pas à répondre aux exigences d'une législation qui évolue sans cesse. **L'avenir c'est sans doute le dynamisme de notre vallée qu'il faut protéger.**

Monsieur le Maire conclut en remerciant les participants pour leurs réflexions et leurs contributions sur cette étape de conception qui participent au caractère innovant et qualitatif de ce projet.



Merci de bien vouloir laisser vos  
coordonnées pour recevoir plus d'informations  
sur le projet des Coteaux du Var.

<u>Prénom</u>	<u>NOM</u>	<u>adresse e-mail</u> <u>et/ou postale</u>
YVETTE	HEBEL	4 hameau de St Estève yvette.hebel@wanadoo.fr
Roubaudi Jean 'guald	3 rue de l'aspire 06510 Carros. CHAUDANSON	Hameau de St Jean. 06 76 16 73 63 Capri. admin Orange. fr. ADMIN
Joseph Thierry	CAPRIGLIA Bonet	thierry.bonet@ wanadoo.fr 06 29 22 43 19
Nathalie	CIANELLI	n.cianelli@gmail.com 06 48 91 57 50
Borghini	Sandra	1716 mayenne corniche des puits. 06700 SLV borghini.sandra@gmail.com
GIORDANO	Annie	768 Rte de La Baronne 06700. St Laurent Var annegiordano@orange.fr
BRUCKER MICHELE	MASCARD	chuckef@wanadoo.fr 11 Hameau St Estève St Jean
Notre adresse de contact → Concertation@epa-plaineduvar.com →		



Sylvie Lorge 1, Hameau St Estève 06640 St Jean

Alain GODEFROY 8, Hameau St Estève 06640 St Jean

Age • godefroy@wanadoo.fr

Capri • admin

orange



Joseph CAPRIGLIA



**MÉTROPOLÉ**  
NICE CÔTE D'AZUR



## REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION

## PROJET LES COTEAUX DU VAR

MULET Nadège - Présidente de l'AFUZ.  
Hameau ST ESTEVE - ZAC ST ESTEVE

06 81.15.63.74

NADEGE.MULET@GMAIL.COM