



Première réunion publique de concertation – 17/10/2016

Projet des Bréguières à Gattières

Les enjeux de l'Eco-Vallée

Gattières 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



Le territoire de l'Éco-Vallée



L'EPA Eco-Vallée Plaine du Var

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

- Il s'agit d'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).

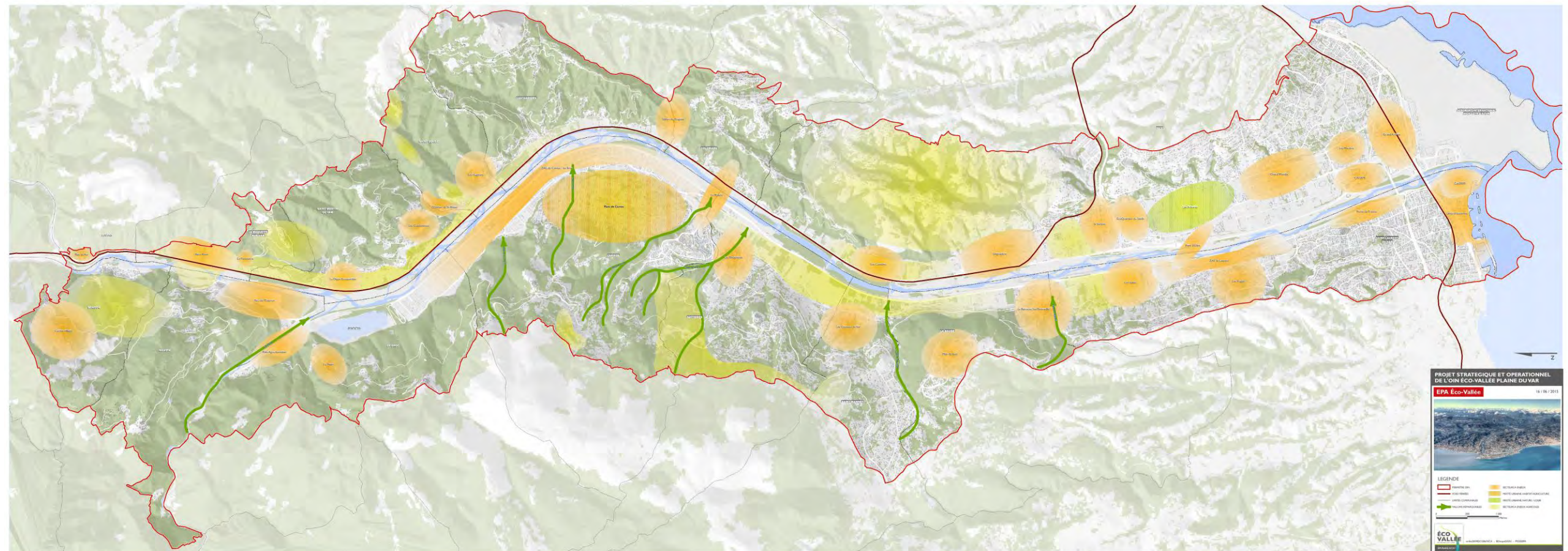
→ Il intervient sur le territoire de l'OIN

- 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.

An aerial photograph of a wide valley. A river flows through the center of the valley, surrounded by green fields and some small settlements. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear blue sky. The overall scene is bright and sunny.

L'EPA et l'Éco-Vallée



La naissance du projet des Bréguières

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

■ 2013-2014

Approbation par la commune du PLU et de **l'identification des Bréguières comme secteur d'étude préalable**

■ 2015- 2016

Délibération du conseil municipal autorisant le maire à signer un protocole partenarial

Signature du protocole entre la commune de Gattières, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'EPA Éco-Vallée plaine du Var

Délibération pour la concertation préalable à la **création de la Zone d'Aménagement Concerté** avec les habitants (CA délibération n°2016-008 du 25/02/2016)

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 : Jean-Michel Savignat.

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 notamment de :

- Mettre en œuvre une **politique locale de l'habitat**
- Maintenir, accueillir ou étendre les **activités économiques**
- Réaliser des **équipements collectifs**
- **Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels**

(Article L. 300-1 du code de 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 Gattières
- 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 aménagement respectueux du cadre naturel
- Des services de proximité : commerces et équipements (dont une crèche d'entreprise)
- Une offre de logements qualitative et accessible à tous (libre, social, en accession intermédiaire)

Le périmètre de l'étude



Le maître d'œuvre urbain

A l'issue d'un appel d'offres, c'est l'architecte-urbaniste Jean-Michel Savignat directeur de l'agence Territoires Urbains en tant que chef de file et assurera ces missions pour le projet des Bréguières à Gattières.

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



L'ÉCO-HAMEAU DES BRÉGUIÈRES

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT PLAINE DU VAR
TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES - RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITETUDES - CEREC TERRITOIRES

L'ÉQUIPE



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES MANDATAIRE



RELIEFS PAYSAGISTE SANDRINE LEFEVRE



EURECA PROGRAMMATION URBAINE ET DEPLACEMENTS



SITÉTUDES BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES



CEREG TERRITOIRES DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT

TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREG TERRITOIRES

LES BRÉGUIÈRES



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREG TERRITOIRES

UN SITE EXCEPTIONNEL



UNE APPROCHE "À PARTIR DU SITE", POUR INVENTER UN ÉCO-HAMEAU



- TRAVAILLER À PARTIR DES LIGNES DE FORCE DU SITE



- FABRIQUER D'ABORD UN PAYSAGE



- S'INSTALLER AU PLUS PRÈS DU SOL EXISTANT

TRAVAILLER À PARTIR DES LIGNES DE FORCE DU SITE... ET INSCRIRE LE PROJET À VENIR DANS L'HISTOIRE D'UN LIEU



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREG TERRITOIRES

TRAVAILLER À PARTIR DES LIGNES DE FORCE DU SITE... ET INSCRIRE LE PROJET À VENIR DANS L'HISTOIRE D'UN LIEU

- L'HÉRITAGE AGRICOLE

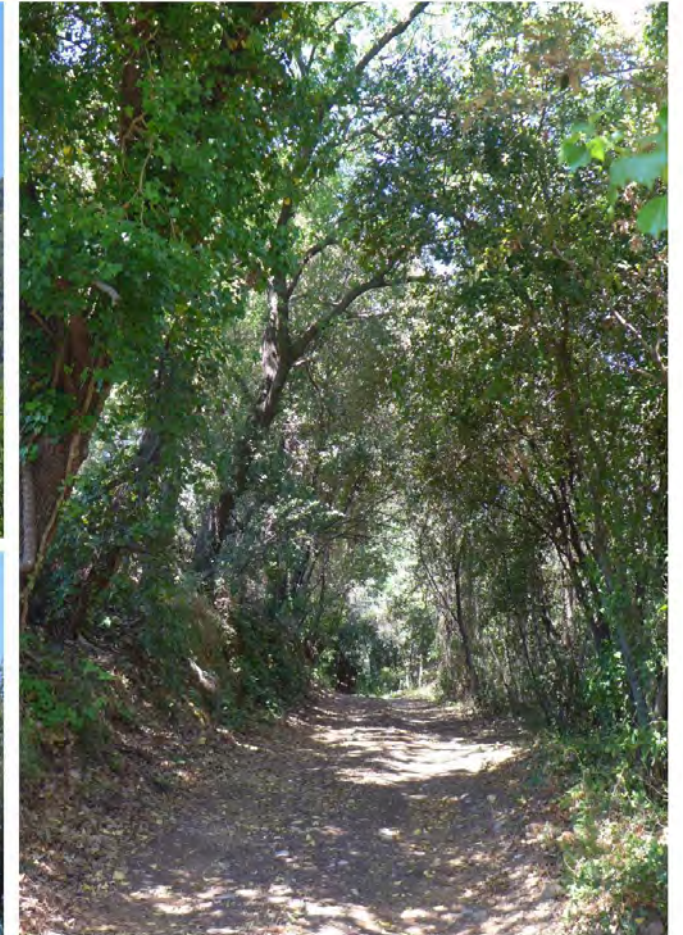


FABRIQUER D'ABORD UN PAYSAGE... ET MAÎTRISER AINSI L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS À VENIR



FABRIQUER D'ABORD UN PAYSAGE... ET MAÎTRISER AINSI L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS À VENIR

- UNE VÉGÉTATION TRÈS PRÉSENTE,
UNE STRUCTURE PAYSAGÈRE
À EXPLOITER



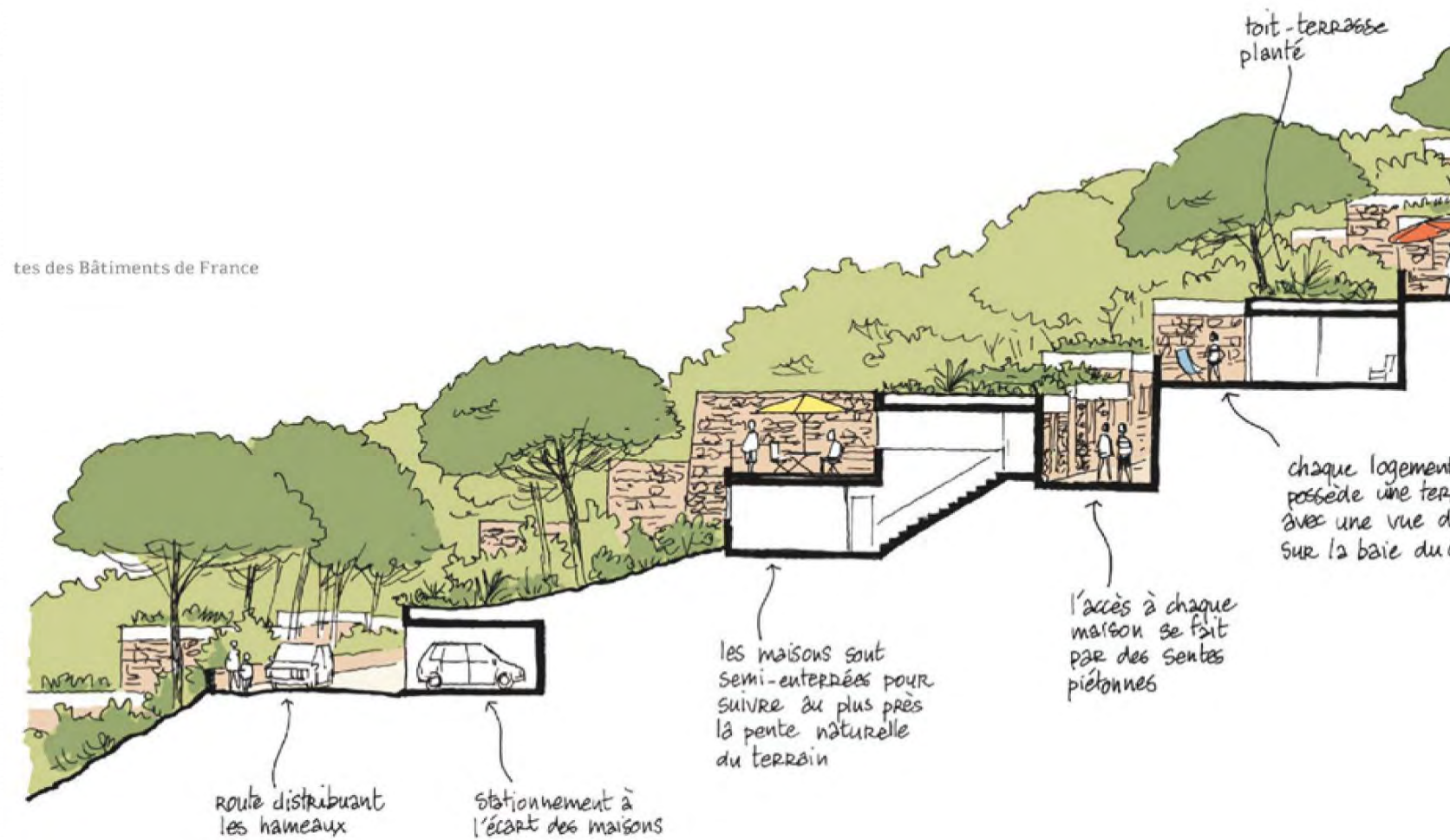
S'INSTALLER AU PLUS PRÈS DU SOL EXISTANT... ET INTÉGRER AU MIEUX DANS LA GÉOGRAPHIE DU SITE LES FUTURS OUVRAGES ET BÂTIMENTS



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREK TERRITOIRES

S'INSTALLER AU PLUS PRÈS DU SOL EXISTANT... ET INTÉGRER AU MIEUX DANS LA GÉOGRAPHIE DU SITE LES FUTURS OUVRAGES

- HABITER LE COTEAU
- / CONSTRUIRE DANS LA PENTE
- / PENSER LA MATÉRIALITÉ



APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET URBAIN : POUR UN QUARTIER DURABLE



1. les choix énergétiques :

conception bioclimatique du bâti (orientation, compacité, ...), valorisation maximale des apports solaires...



2. l'insertion climatique :

confort d'été, protection des cheminements, espaces publics et jardins vis-à-vis des vents dominants et du soleil...



3. la gestion de l'eau :

analyse sur l'assainissement actuel, gestion alternative des eaux pluviales, valorisation des eaux pluviales...



4. la gestion des déchets :

mode de collecte adapté, tri sélectif, compostage...



5. l'environnement sonore :

protection vis à vis des nuisances existantes, limitation des effets induits par le projet urbain...



6. la prise en compte de la biodiversité :

la faune et la flore comme atouts intégrés au projet...



Echanges et prises de parole



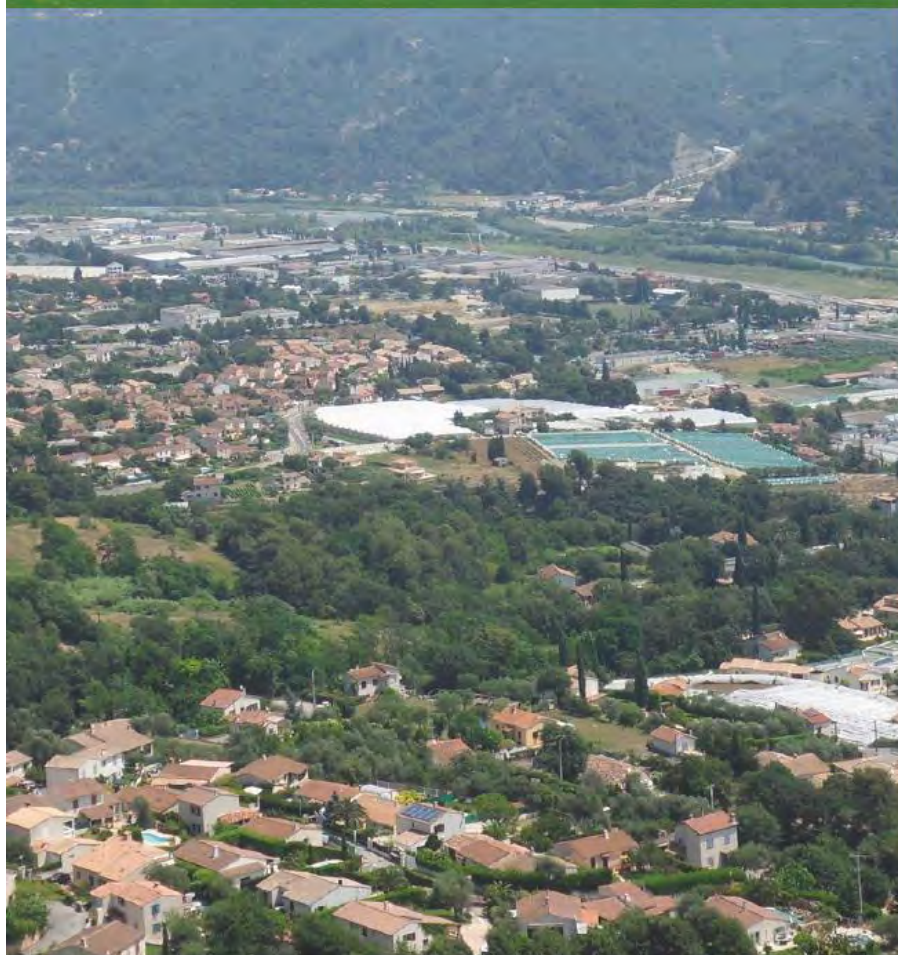
MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR





Compte rendu de De la réunion publique à Gattières du 17 octobre 2016

La concertation autour
de l'éco-hameau
des Bréguières à Gattières



MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

Présents :

- Une soixantaine de participants étaient présents

Présents en tribune :

- Pascale GUIT, Maire de Gattières
- Olivier SASSI, Directeur général adjoint de l'EPA Plaine du Var
- Jean-Michel SAVIGNAT, Architecte, urbaniste du projet- Agence Territoires Urbains

Durée : 1h30

Lieu : salle Vogade à Gattières

Pascale GUIT, Maire de Gattières

Madame le Maire **introduit la réunion en souhaitant la bienvenue à l'ensemble des présents. Elle rappelle ensuite que la commune de Gattières accuse à l'heure actuelle une carence en logements sociaux.** Madame le Maire rappelle que **la ville n'a pas le choix, elle doit** se conformer à la loi et donc construire des logements sociaux. La devise adoptée pour ce projet est « Mieux vaut prévenir que subir ». **Subir voudrait dire que l'État** puisse mettre la main sur les projets communaux. Le choix a donc été fait de prévoir un projet de quartier et pas seulement de logements qui corresponde au mieux à l'échelle de la commune et notamment à ses services et équipements publics (crèches, écoles...). La réunion de ce soir se tient pour informer les habitants sur le projet d'un Eco-Hameau aux Bréguières. **L'ensemble des intervenants, se tient à la disposition** des citoyens pour répondre aux questions et demandes de précisions au fur et à mesure de la présentation.

Un protocole de partenariat a été conclu pour encadrer la mise en œuvre du projet sur les Bréguières sur la base des orientations partagées avec la commune, la Métropole et l'EPA.

I- Un projet partenarial dans l'Eco-Vallée

Olivier SASSI, directeur général adjoint **de l'EPA** Plaine du Var remercie Madame 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 Bréguières, présenter **l'établissement public et plus précisément son rôle pour l'avenir de l'EcoVallée** Plaine du Var et sa place dans la conduite du projet des Bréguières.

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.**

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'Établissement 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'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Eco-Vallée Plaine du Var**

- Janvier 2009 : **1^{er} Conseil d'Administration de l'Établissement Public d'Aménagement.**

L'Opération d'Intérêt National se situe 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 Gattières. 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'État, la Région, le Département, les élus de la Métropole dont le maire de Gattières, et des personnes qualifiées (Président de la CCI, Président de l'Université Nice Sophia Antipolis, etc.).

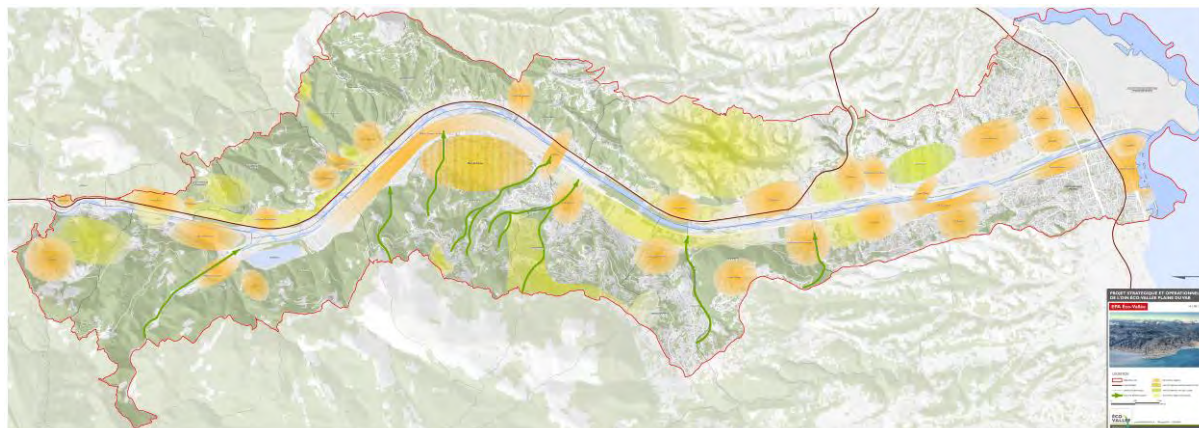
L'EPA intervient directement sur le territoire de l'OIN comme aménageur de plusieurs opérations (**sur une centaine d'hectares**) : Méridia, Grand Arénas, les Coteaux du Var à Saint-Jeannet ou des Bréguières à Gattières.

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

Il accompagne des projets de partenaires pour apporter une cohérence dans le développement de la Plaine du Var **et préserver l'agriculture et l'environnement naturel**. Le territoire a en effet beaucoup souffert d'une croissance anarchique.

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.

En 2014, un Projet stratégique opérationnel a été présenté. Il a fait l'objet d'une large concertation. Ce projet a ensuite permis à l'EPA de travailler sur des secteurs plus précis comme celui de la commune de Gattières.



La naissance du projet des Bréguières à Gattières

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 :

- Approbation par la commune du PLU et de l'identification des Bréguières comme secteur d'étude préalable, comme zone à urbaniser sans détailler précisément le projet.

2015- 2016 :

- Délibération du conseil municipal autorisant le maire à signer un protocole partenarial
- Signature du protocole entre la commune de Gattières, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'EPA Éco-Vallée plaine du Var
- Délibération pour la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté avec les habitants (CA délibération n°2016-008 du 25/02/2016)
- **Sélection d'une équipe technique** pour concevoir le projet sous l'égide d'un architecte-urbaniste reconnu pour la qualité urbaine et environnementale de ses projets : Jean-Michel Savignat.

Olivier SASSI, directeur général adjoint 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. L'objectif est de travailler avec les citoyens en toute transparence.

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 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.

Aujourd'hui, nous avons besoin de l'outil « ZAC » au Bréguières, car :

- Il n'existe pas les réseaux et les voiries suffisantes pour permettre de construire.
- La volonté est de réaliser un projet qualitatif et pour cela il faut être capable de maîtriser les choses dans le temps. Il est donc nécessaire de planifier la manière dont les choses vont être faites jusqu'à la réalisation du projet. L'enjeu est donc d'imaginer un projet harmonieux qui accueille à la fois des espaces verts, des rues, des stationnements, des logements, des commerces, des services, des réseaux et voiries...

La ZAC permet donc à la fois de planifier, de réaliser et de mobiliser les financements nécessaires. Le financement ne sera pas exclusivement public : ce qui se bâtit sur cette zone va permettre de financer les équipements qui lui permettront de fonctionner.

Quels sont les outils et modalités de cette concertation?

Olivier SASSI 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 sur le territoire de la commune de Gattières,
- 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.

Le choix a été fait de venir à la rencontre des habitants au début du projet. C'est pourquoi, l'EPA et la Ville n'auront pas, ce soir, réponse à tout. Les premières réflexions sur le projet vont permettre aux citoyens de réagir. L'équipe de l'EPA, la Ville et le maître d'œuvre urbain se saisiront alors de ces remarques pour alimenter le projet. Une seconde réunion publique, permettra de présenter des éléments plus précis sur lesquels les citoyens seront également invités à s'exprimer.

Un bilan de la concertation sera ensuite présenté au Conseil d'Administration de l'EPA qui décidera de la manière dont les choses s'organiseront au niveau de la ZAC.

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 des Bréguières

Les ambitions

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 tendent avant tout vers un objectif : que la vie prenne dans ce quartier.

Pour cela, nous souhaitons :

La qualité :

- Des éléments paysagers
- Des espaces publics et des voiries
- Des bâtiments : chacun fera l'objet d'un cahier des charges pour qu'il soit bien intégré dans le paysage et qu'il soit qualitatif dans sa manière de fonctionner et dans le type de logements produits (libre, social, en accession intermédiaire)

La mixité fonctionnelle :

- Du logement
- Des équipements publics (crèche...)
- Des commerces et des services de proximité
- Des logements accessibles à tous : permettre que le reflet de la population de Gattières puisse se dupliquer dans ce nouvel espace.

Ce projet se réalisera sur un temps long allant de 5 à 10 ans.

Le périmètre de l'étude

Le site des Bréguières est situé entre la route de la Baronne et le chemin de Provence. **L'enjeu est d'assurer une cohérence à l'échelle de ce secteur. Il ne s'agit en aucun cas de tout urbaniser mais de définir à quel endroit seront les rues, les bâtiments, les paysages et les espaces verts à préserver...**



Le maître d'œuvre urbain

A l'issue d'un appel d'offres, c'est l'architecte-urbaniste Jean-Michel SAVIGNAT, directeur de l'agence Territoires Urbains en tant que chef de file qui assurera ces missions pour le projet des Bréguières à Gattières.

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 et il assure la coordination urbaine, architecturale, paysagère et technique de la ZAC

Premières pistes de réflexions pour le projet

Jean-Michel SAVIGNAT détaille les premières réflexions issues de son analyse du site. Il rappelle **en préambule, que les études sont aujourd'hui à leur commencement et que se sont les grandes orientations** qui sont présentées ce soir pour un échange avec les citoyens.

Présentation de l'équipe

Une équipe, composée de plusieurs profils, a été formée **pour répondre au mieux à l'ensemble des enjeux** que présente le site des Bréguières.



Le site des Bréguières

Le site vu depuis le village.

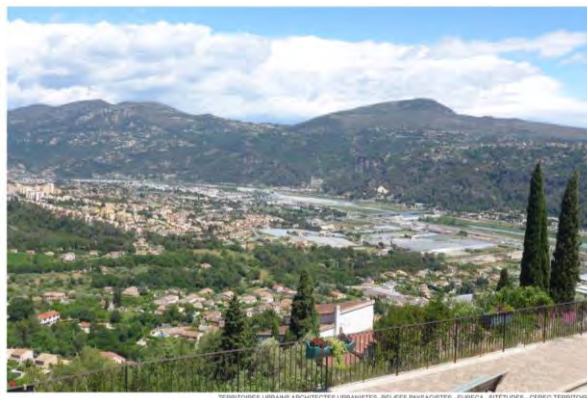
Le site est **aujourd'hui caractérisé par une forte présence d'espaces naturels**. La nature, sous différentes formes, a su prendre certains droits. Notre mission en tant qu'**urbaniste est de penser comment habiter ce territoire**. Notre **responsabilité est d'imaginer comment construire à cet endroit en tenant compte le plus possible de ce qui existe**. Nous souhaitons donc équilibrer **l'impact que pourrait avoir une opération nouvelle sur un territoire d'une telle qualité**.

Une approche « à partir du site », pour inventer un éco-hameau

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine propose de travailler à partir de trois directions complémentaires :

Travailler à partir des lignes de force du site en partant de ce qui existe pour venir penser ce nouveau quartier : une orientation (Sud-Est) qui surplombe le Var, une pente construite au fur et à mesure des **années et notamment à travers l'agriculture**, la présence végétale (des cordons boisés qui encadrent les vallons, des alignements **d'arbres**, des masses végétales...).

Fabriquer un paysage : réaliser un Eco-hameau, un « quartier-paysage ». Fabriquer en premier lieu un paysage pour nous permettre ensuite **d'intégrer les opérations. Il s'agira d'installer des voies de déplacements au plus près de la topographie** afin de limiter au maximum les déblais, les remblais et les ouvrages techniques. Pour cela, nous souhaitons notamment nous appuyer sur les traces des anciens chemins qui existaient. Nous



essaierons également de trouver des dessertes qui suivent à l'horizontal des lignes de niveau. Il s'agira également de venir compléter ces dispositifs végétaux qui existent : **il s'agira de venir construire une série de lignes et d'écrans végétaux successifs pour limiter l'impact visuel des constructions nouvelles.**



S'installer au plus près du sol existant

Une partie des plantations existe déjà sur le site. **Il s'agit d'une ressource précieuse sur laquelle nous nous appuyerons.** Une strate nouvelle de plantation, qui mettra un peu de temps à pousser, viendra compléter l'existant.

• L'HÉRITAGE AGRICOLE



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREK TERRITOIRES

La coupe ci-dessous présente un exemple de ce que peut être un coteau boisé avec des constructions. Il s'agit d'exemples de principe, d'un état d'esprit et en aucun cas d'images du futur projet des Bréguières. Les opérations viendront se glisser entre les différents écrans de verdure. Cet aménagement permettra d'avoir des vues, non pas sur des éléments bâtis, mais sur des espaces plantés.



Une réflexion sur les matériaux **locaux (ou d'inspiration locale)** est également engagée : des galets pour construire des petits murets, des enduits qui auront une complicité avec les couleurs environnantes.

FABRIQUER D'ABORD UN PAYSAGE... ET MAÎTRISER AINSI L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS À VENIR

• UNE VÉGÉTATION TRÈS PRÉSENTE, UNE STRUCTURE PAYSAGÈRE À EXPLOITER



L'idée d'habiter aux Bréguières devra avoir une vraie qualité, un vrai sens. Nous souhaitons donc développer une offre cohérente et qualitative de logements, aménagements et équipements.

S'INSTALLER AU PLUS PRÈS DU SOL EXISTANT... ET INTÉGRER AU MIEUX DANS LA GÉOGRAPHIE DU SITE LES FUTURS OUVRAGES ET BÂTIMENTS

- HABITER LE COTEAU
- / CONSTRUIRE DANS LA PENTE
- / PENSER LA MATÉRIALITÉ



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREG TERRITOIRES

Une approche environnementale du projet urbain : pour un quartier durable

Le terme Eco Hameau signifie que nous nous questionnerons tout au long du projet pour savoir comment être au plus près d'une démarche vertueuse de l'environnement et du site, dans une démarche de développement durable.



1. les choix énergétiques :

conception bioclimatique du bâti (orientation, compacité, ...), valorisation maximale des apports solaires...



2. l'insertion climatique :

confort d'été, protection des cheminements, espaces publics et jardins vis-à-vis des vents dominants et du soleil...



3. la gestion de l'eau :

analyse sur l'assainissement actuel, gestion alternative des eaux pluviales, valorisation des eaux pluviales...



4. la gestion des déchets :

mode de collecte adapté, tri sélectif, compostage...



5. l'environnement sonore :

protection vis à vis des nuisances existantes, limitation des effets induits par le projet urbain...



6. la prise en compte de la biodiversité :

la faune et la flore comme atouts intégrés au projet...

II- Le débat

De la salle : Le discours énoncé ne sert en rien aux propriétaires privés de Bréguières. La question est de savoir comment seront payés ces terrains.

Olivier SASSI, **directeur général adjoint de l'EPA** : Pour ce qui est des acquisitions foncières, aujourd'hui nous travaillons avec l'Etablissement Public Foncier, et plus particulièrement avec Madame GUILLOT présente au premier rang. Nous pouvons avoir des premiers échanges avec vous sur la question du foncier mais nous ne pourrions répondre à votre question que quand nous aurons un peu plus avancé dans les études.

De la salle (même personne): Vous faites des projets, mais vous n'êtes pas propriétaire des terrains.

Olivier SASSI : A ce jour, le secteur des Bréguières est partiellement maîtrisé par la personne publique. En fonction du périmètre définitif de l'opération, et si nous entrons dans une phase d'acquisition du foncier pour réaliser le projet, nous achèterons. Nous avons l'obligation, en tant qu'administration publique, d'acheter au maximum au prix de l'évaluation des Domaines.

De la salle (même personne) : Il s'agit d'une pratique contestable

Olivier SASSI : Nous notons votre contestation.

De la salle (même personne) : Plusieurs promoteurs nous ont déjà approchés, nous les avons écartés. M'offrirez-vous un prix convenable ?

Olivier SASSI : Ce que je vous propose Madame, c'est que nous puissions discuter des cas particuliers sur le foncier, lors de rendez-vous individuels. Je me tiens à votre disposition à l'issue de la réunion afin que nous arrêtions une date. Je précise cependant que le point important sur la question de la constructibilité est que nous ne sommes pas aujourd'hui sur la question de bon vouloir. Nous sommes sur la question de savoir si le site a les réseaux suffisants pour que l'on puisse construire.

De la salle (même personne) : Un chemin communal existe sur mon terrain.

Madame le Maire : Pour répondre à Madame D., la commune a largement contribué à créer de la voirie, de l'assainissement dans ce quartier pour que vos terrains soient accessibles à la route. Pour ce qui est de votre terrain en particulier, il est aujourd'hui enclavé par les autres propriétés et n'est donc pas constructible sans l'intervention de l'aménageur.

De la salle : Il aurait été bien, avant d'organiser une réunion publique, de dialoguer avec les propriétaires des terrains concernés. Nos terrains sont bloqués depuis de nombreuses années. J'ai pour ma part une très mauvaise expérience de l'expropriation que nous avons vécue avec la SAFER. Je ne souhaite pas que la situation se renouvelle et que nous nous fassions de nouveau exproprier à un prix très bas. Je suis cependant ravi si le projet peut emmener un regain de vie au village.

Olivier SASSI : Je vous propose que nous prenions rendez-vous pour discuter des cas particuliers. Sur la question du prix, la procédure est totalement encadrée, l'EPA n'est pas là pour s'enrichir sur le dos des propriétaires. Le principe de l'EPA dans les questions foncières, ce n'est ni spoliation ni spéculation. Nous sommes dans la neutralité.

Aujourd'hui, les terrains dont nous parlons ne sont pas constructibles car ils ne sont pas desservis. C'est un état de fait. Le projet va permettre de faire évoluer cette situation pour que le secteur puisse être constructible.

La question du foncier est à mettre en face de tous les investissements qu'il faut faire pour viabiliser le secteur. Il faut mettre en regard la somme des dépenses (les acquisitions foncières, les investissements pour faire les rues, les places, les espaces publics, etc.) à la somme de la revente des fonciers aménagés et des participations à payer par ceux qui veulent construire.

Madame le Maire : Notre rôle en tant qu'élus, est également d'être à vos côtés, pour que vous ne vous fassiez pas spolier.

De la salle : Sur la question de la desserte des terrains, il existe un chemin communal qu'il suffirait d'agrandir.

Madame le Maire : comme je l'ai dit à Madame D., le chemin ne peut être considéré comme une desserte.

De la salle : Un schéma avec des rues nous a été montré lors de la présentation. Pouvez-vous nous préciser la desserte envisagée pour l'Eco-Hameau sans que cela coûte une fortune à la commune ? En effet, le chemin de Provence et la route des Condamines sont trop étroits.

Olivier SASSI : il existera une participation de la commune pour cet investissement public afin **de trouver l'équilibre dont je vous parlais tout à l'heure. Sans cet investissement public**, nous ne pouvons rien faire. Nous allons étudier la desserte du projet à une échelle plus large que les voies internes du projet. **Il s'agira de s'assurer, avec la Métropole, que l'intersection avec les voies existantes est suffisamment sécurisée.** L'objet de l'étude d'impact du projet est **de voir plus loin pour s'assurer que cela fonctionne** dans le quotidien, y compris en termes de circulations.

De la salle : Une étude de faisabilité a-t-elle déjà été réalisée ?

Olivier SASSI : Nous avons en effet réalisé une étude de faisabilité pour savoir si le projet était réalisable. **La conclusion a été positive et c'est d'ailleurs pour cette raison que nous sommes avec vous ce soir.** Nous devons maintenant concevoir précisément les choses. **C'est pourquoi, en fonction des nouvelles connaissances que nous avons aujourd'hui du terrain, les choses pourront potentiellement évoluer.**

De la salle : Concernant la voie de communication entre la route de la Baronne et le chemin de Provence, vous venez de dire que vous aviez étudié la faisabilité au-delà du projet. Si les coûts s'avéraient trop importants et que vous vous rendiez compte que ce n'est pas faisable, qu'advierait-il de toutes les études et toutes les sommes dépensées en amont ?

Olivier SASSI : **Nous avons fait une étude de faisabilité sachant qu'un certain nombre de projets, qui ont fait l'objet de concertation, sont déjà prévus pour permettre une meilleure connexion.** Nous devons à présent vérifier que ce qui est prévu sur les voiries et aux alentours fonctionne avec le projet en tant que tel.

De la salle : Lors de la présentation, vous nous avez dit que vous alliez gérer « au mieux » les eaux pluviales. Qu'entendez-vous par « gérer au mieux » ?

Jean-Michel SAVIGNAT, Architecte, urbaniste du projet- Agence Territoires Urbains : **Il s'agit d'une idée assez simple.** Nous sommes confrontés, notamment dans nos régions, à des éléments pluviaux assez violents, importants et denses. Si nous rejetons toute cette eau pluviale directement dans les tuyaux, cela ne va pas fonctionner. Il est donc **nécessaire de penser l'aménagement d'espaces de rétention, notamment de petits fossés paysagés.** Grâce à ces aménagements, nous permettrons **d'infiltrer naturellement une partie de l'eau sans l'envoyer dans les tuyaux.** Ces espaces de rétention sont de plus des espaces végétalisés et paysagés. Ils permettent donc à la fois une économie liée aux coûts **d'installation** des infrastructures de tuyaux et **participent à l'équilibre général en termes de paysage** tout en permettant une gestion naturelle des eaux pluviales.

De la salle : Pouvez-vous nous donner des précisions quant à la taille du projet ?

Olivier SASSI : **Il s'agira d'un élément dont nous discuterons ensemble car dans le cadre de la concertation préalable à la ZAC, le périmètre du projet est mis en discussion.** Au stade **d'avancement de nos études, nous n'avons pas d'éléments stabilisés à vous communiquer.** Nous construirons cependant **plus que 350 logements.** Il s'agit toutefois d'un projet qui se réalisera sur un temps long. On ne construit pas à Gattières comme à Nice. Au-delà de combien de logements seront construits, la question est quel projet pour qui ? Gattières est en effet **un village vivant, de nouveaux habitants viennent chercher à s'y installer, d'autres cherchent à loger leurs enfants...** La question n'est donc pas de savoir si l'on va se développer mais comment on va le faire ? Nous sommes en effet dans une région attractive. Si nous étions en train de perdre de la population et de disparaître à petit feu, **il s'agirait d'un autre problème.** L'enjeu au-delà du chiffre, se trouve vraiment dans la qualité et la durée du projet. Nous travaillons **aujourd'hui** sur trois phases qui se réaliseront sur 10 à 15 ans. La question est donc de se demander si l'on choisit de **laisser faire sans mise en cohérence** - ou choisi-t-on d'avoir un plan **d'aménagement qualitatif** ?

De la salle : D'autres réunions publiques seront-elles organisées pour nous présenter les autres projets prévus sur la commune ?

Olivier SASSI : **L'EPA ne pilote pas les autres projets.**

De la salle : Quelles sont les prochaines échéances du projet ?

Olivier SASSI : La concertation débute et pour recueillir votre avis, plusieurs moyens vous sont proposés : des registres sont à votre disposition **ainsi qu'une adresse mail sur laquelle** vous pourrez directement nous écrire pour nous faire part de vos observations. Pour notre part, nous allons continuer à travailler avec Jean-Michel SAVIGNAT et son équipe et nous reviendrons vous rencontrer pour une deuxième réunion publique début 2017. Nous mettrons ensuite à la disposition du public l'étude d'impact. **Nous annoncerons également** par voie de presse, la date de **clôture de la concertation**, à l'issue de laquelle une procédure administrative permettra la création de la ZAC.

Il faudra ensuite encore environ une année de travail pour faire ce que l'on nomme un dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics. **Il s'agira d'un arrêté préfectoral** qui sera pris après avis de la commune et de la métropole et après une délibération **de l'EPA** qui précisera les voiries, les places, les rues, les espaces verts réalisés et le coût financier.

Les **travaux d'espace public** pourront ensuite débiter puis suivra la réalisation des bâtiments.

De la salle : Pour avoir une idée concrète du projet, nous devons donc attendre deux ans ?

Olivier SASSI : Lorsque nous reviendrons vous voir lors de la deuxième réunion publique, nous aurons des éléments beaucoup plus précis à vous présenter. Après, **il s'agit** essentiellement de procédures administratives à lancer.

De la salle : Que prévoyez-vous de réaliser pour améliorer la circulation routière au niveau du pont qui relie Gattières à Carros ?

Olivier SASSI : **Il s'agit effectivement d'un vrai problème. Ce n'est** cependant pas la mission de l'EPA, **ni dans le budget d'une** opération de quartier de refaire un pont. Je préfère être franc là-dessus parce que ce ne sont pas des choses que nous pourrions **imputer à l'opération. En** revanche, en créant des voiries **à l'intérieur du secteur**, nous allons faciliter les choses car cela **permettra d'une part, pour les gens qui habiteront là, de ne pas avoir à passer par le pont et d'autre part** pour les usagers cela raccourcira leur chemin de passer par cette nouvelle voie plutôt que par le pont. En empruntant cette nouvelle voie, ils **déchargeront d'autant le pont.**

Jean-Michel SAVIGNAT : **Cette problématique va être étudiée en détails. Il ne s'agit en** aucun cas de résoudre un problème pour en créer un autre. Mais, le pont est effectivement une infrastructure qui, **à l'origine, n'avait pas** été prévue pour faire passer les voitures.

De la salle : Serait-il possible d'aménager et sécuriser les passages piétons ? Je me souviens d'une époque où des élèves de l'école allaient à la piscine de Carros. La ville de Carros est juste à côté et elle possède beaucoup d'équipements qui ne sont pas prévus dans le projet.

Olivier SASSI : Lorsque nous aménageons un tel quartier, **il n'est pas dans notre mission de** traiter le pont. Cela dit, **il s'agit d'une voirie métropolitaine** et nous échangerons évidemment avec la Métropole **sur ces sujets. Et effectivement, s'il y a moins de voitures,** il sera peut-être plus facile pour les piétons de circuler sur le pont. **Aujourd'hui, nous ne l'avons pas étudié car ce n'est** pas notre mission de traiter du problème du pont. Cela ferait un peu trop pour un seul quartier de résoudre à la fois la question de sa viabilisation et la question du pont.

De la salle : Le problème de voirie est prégnant. Avec la réalisation du projet, le trafic va augmenter et il n'est aujourd'hui pas possible de faire se croiser deux voitures aux Chemin de la Bastide/Chemin de la Hâle. Pourtant les nouveaux habitants désireront sûrement aller au village.

Olivier SASSI : **Ce que je peux vous dire en étant tout à fait franc, c'est que nous allons étudier le problème dans son ensemble en n'aggravant pas la situation actuelle. En revanche,** ce projet ne pourra pas tout résoudre.

De la salle : L'école de la Bastide est-elle suffisamment dimensionnée pour accueillir 350 familles supplémentaires ? Pour le collège, la même question se pose.

Madame le Maire : On nous oblige, à travers la loi SRU, à construire des logements sociaux. Nous nous soumettons à cette loi en réfléchissant à créer un quartier le plus adapté à notre commune. Il faut cependant que les autres acteurs institutionnels créés des services publics dignes de ce nom pour accueillir dans de bonnes conditions cette nouvelle population. **L'école est en capacité d'accueillir des enfants supplémentaires car nous pouvons sortir des locaux** actuels le centre de loisirs. Cela permettrait de créer deux ou trois classes supplémentaires pour faire face à un apport supplémentaire de population. Concernant la problématique du collège, vous avez tout à fait raison. **Il s'agira d'un combat que nous allons devoir mener en**

tant qu'élus, avec les autres Maires des communes avoisinantes. Car la commune de Gattières est concernée, mais les communes alentours le sont tout autant : Saint-Jeannet, La Gaude, Vence, Saint-Laurent-du-Var... **Toutes ces collectivités vont faire sortir de terre leur projet en même temps.** Nos enfants, les enfants de Saint-Jeannet et de La Gaude vont tous au même collège. Les enfants de Gattières vont tous au lycée de Vence. Ils ne peuvent même plus tous y aller car ceux qui résident en-dessous du chemin de Provence vont dorénavant au lycée Maulnier. **C'est donc le rôle des élus d'accompagner la population pour créer un collège et un lycée supplémentaires. Je ne sais pas encore s'il existe des projets dont nous n'avons pas connaissance.**

De la salle : Comment est financé le projet ?

Olivier SASSI : Une **zone d'aménagement concerté** est quelque chose qui s'autofinance le plus possible. En général, des investissements publics sont également nécessaires, dans le cas du projet des Bréguières, ils seront apportés par la commune. Certaines dépenses sont payées, soit par la vente de fonciers aménagés, soit par des participations payées par ceux qui veulent construire.

De la salle : Pourquoi, un investissement financier de la commune alors que le barreau de liaison qui va être créé dans le cercle profitera à toutes les communes avoisinantes ? Pourquoi les autres communes ne participent-elles pas ?

Olivier SASSI : **L'investissement public est fait par la commune, c'est un choix. La Métropole et les autres communes ne participent pas financièrement à ce projet. Il serait envisageable d'aller chercher d'autres investissements publics mais cela renverrait à des difficultés de calendrier.**

De la salle : Concernant l'échangeur prévu dans la descente de Nice, il semble important qu'il puisse être à double sens, contrairement à ce qui est aujourd'hui prévu. Alors, certes ce sont des projets qui coutent très cher. J'ai entendu parler de requalification de la descente de Nice. Si l'on requalifiait à 90 kilomètres à l'heure au lieu de 110 km/heure, on pourrait faire des ronds-points qui coûteraient beaucoup moins cher et qui permettraient de sortir un petit peu partout.

Madame Caprini, adjointe au maire : **Une réunion s'est tenue sur ce sujet avec l'ensemble des Maires de la rive droite. Tous les acteurs en présence sont conscients de cette problématique de voirie. Des groupes de travail sont en train de se mettre en place pour entamer une réflexion à ce propos et ainsi trouver des solutions pour y répondre.**

De la salle : Et la crèche, est-ce qu'on pourrait en dire un mot ?

Madame le Maire :

Il s'agit d'un projet qui est en réflexion depuis 4 ans. Cet équipement accueillera 60 berceaux avec une possible extension à 80. Il s'agira d'une crèche d'entreprises, c'est à dire qu'elle sera ouverte à tout le monde. Il s'agira d'une crèche privée, réglementée par la CAF. Donc, si les entreprises jouent le jeu, cela ne coûtera pas plus cher qu'une crèche communale.

Conclusion de la réunion par Madame le Maire

Pour conclure Madame le Maire rappelle que le projet n'est pas encore arrêté. Cette première réunion a pour objectif de consulter et recueillir l'avis des citoyens. La concertation se poursuit.

Sur la question des autres projets **d'aménagement** développés sur la commune, Madame le Maire propose **d'organiser une réunion publique** spécifique. Il faut toutefois rappeler, **qu'en l'état actuel, les réflexions cherchent à préserver au mieux l'équilibre de Gattières.** Pour cela, le Sud de la commune sera ouverte aux familles étant donné la présence d'une future crèche, d'une école et l'agrandissement du Lidl. Les seniors seront quant à eux accueillis dans le village dans une résidence 100 % sociale. Le pôle médical qui constitue un vrai « plus » pour les personnes âgées devrait ouvrir ses portes dans le **cœur de Gattières d'ici un an.** Enfin, les seniors ne sont pas forcément motorisés ce qui permettrait de limiter un potentiel apport supplémentaire de circulation ou de besoin de stationnement.

Sur la question de l'augmentation de la population de Gattières, la devise appliquée est « mieux prévenir que subir ». La loi oblige la commune à construire 25 % de logements sociaux. Face à cette obligation, la meilleure solution pour Gattières pour intégrer ces 300 logements sociaux est recherchée. **Voilà pourquoi le choix d'un quartier familial en bas de Bréguières et d'une habitation pour sénior au cœur du village a été fait. Il s'agira de plus d'établir une mixité de la population sur la commune. Aucun logement social accessible à la propriété ne sera réalisé car ils ne sont pas**

comptabilisés dans la loi SRU. La municipalité ne souhaite donc pas construire davantage que ce que la loi l'oblige à faire. La commune a de plus fait le choix de faire appel à un bailleur social qui permet au **Maire et à ses adjoints de figurer aux commissions d'attribution des logements**. La municipalité souhaite en effet avoir un regard sur qui vient **s'installer sur la commune**.

Enfin sur le transport collectif, il s'agit d'un autre combat que la commune souhaite mener. **L'État** nous demande de construire des logements mais les **services inhérents à l'accueil d'habitants** supplémentaires ne sont pas prévus.



Projet des Bréguières à Gattières

Deuxième réunion publique de concertation – 23/03/2017

Le territoire de l'Éco-Vallée





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
- Des services de proximité : commerces et équipements (dont une crèche d'entreprise)
- Une offre de logements qualitative et accessible à tous (libre, social, en accession intermédiaire)

Le maître d'œuvre urbain

L'architecte-urbaniste Jean-Michel Savignat directeur de l'agence Territoires Urbains assure les missions de maître d'œuvre urbain pour le projet des Bréguières à Gattières.

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 Gattières
- 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 17/10/2016** a eu lieu en présence du Maire, de l'EPA, de l'EPF et du maître d'œuvre urbain, Territoires Urbains dont le compte-rendu est disponible sur le site internet de l'EPA <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/>
- Les **remarques du public** sont recueillies par l'EPA, partagées avec nos partenaires et transmises au maître d'œuvre qui élabore le projet
- Des **rencontres avec les propriétaires** sont organisées par l'EPF en présence de l'EPA



L'ÉCO-HAMEAU DES BRÉGUIÈRES

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT PLAINE DU VAR
TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES - RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITETUDES - CEREC TERRITOIRES

L'ÉQUIPE



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES MANDATAIRE



RELIEFS PAYSAGISTE SANDRINE LEFEVRE



EURECA PROGRAMMATION URBAINE ET DEPLACEMENTS



SITÉTUDES BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES



CEREG TERRITOIRES DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT

1. LE SITE DES BRÉGUIÈRES
2. UN QUARTIER PAYSAGE
3. LA STRUCTURE PAYSAGÈRE
4. LES ESPACES PUBLICS
5. LES PROGRAMMES



1. LE SITE DES BRÉGUIÈRES

LES BRÉGUIÈRES



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREK TERRITOIRES

UN SITE EXCEPTIONNEL

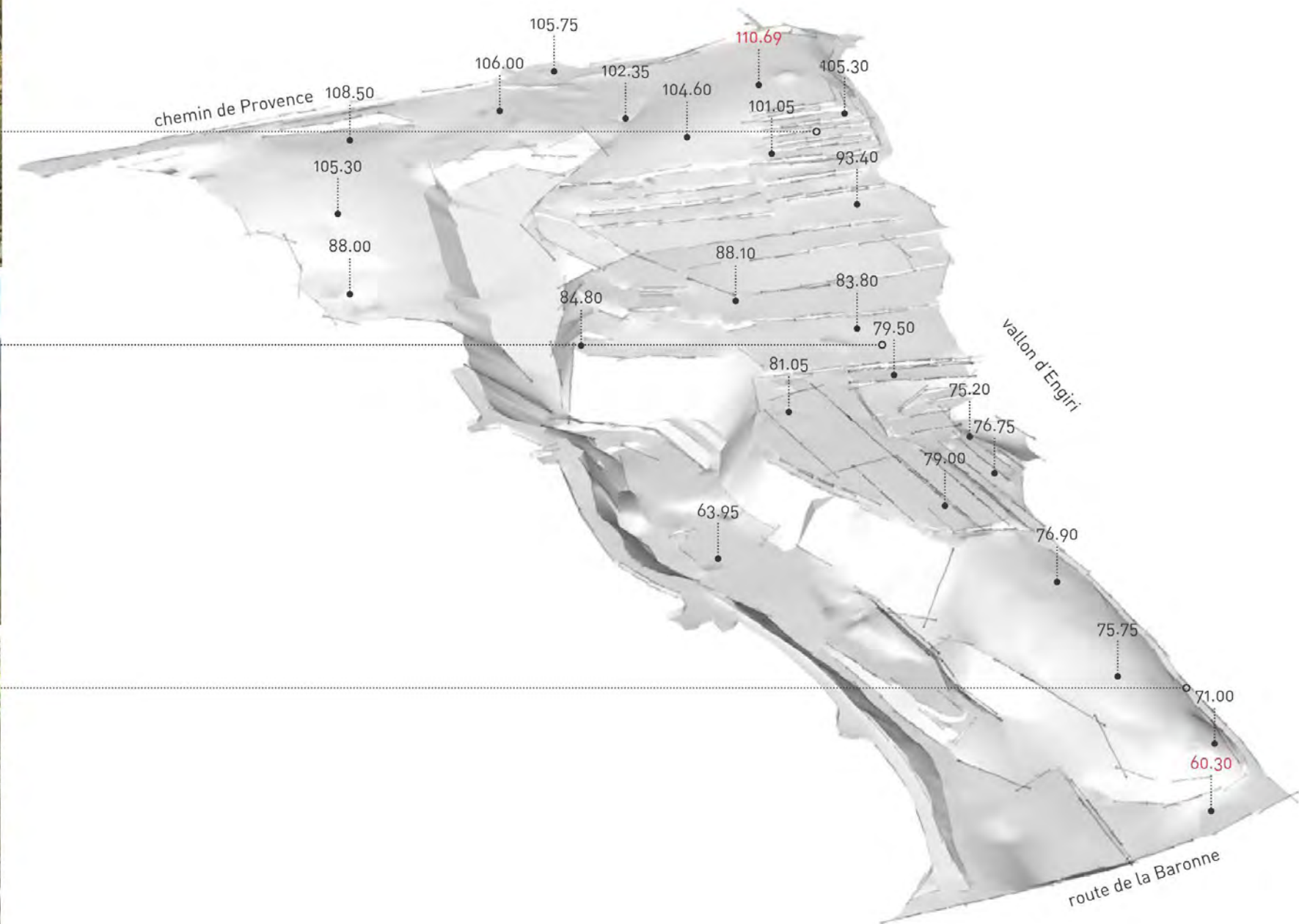


LE PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION



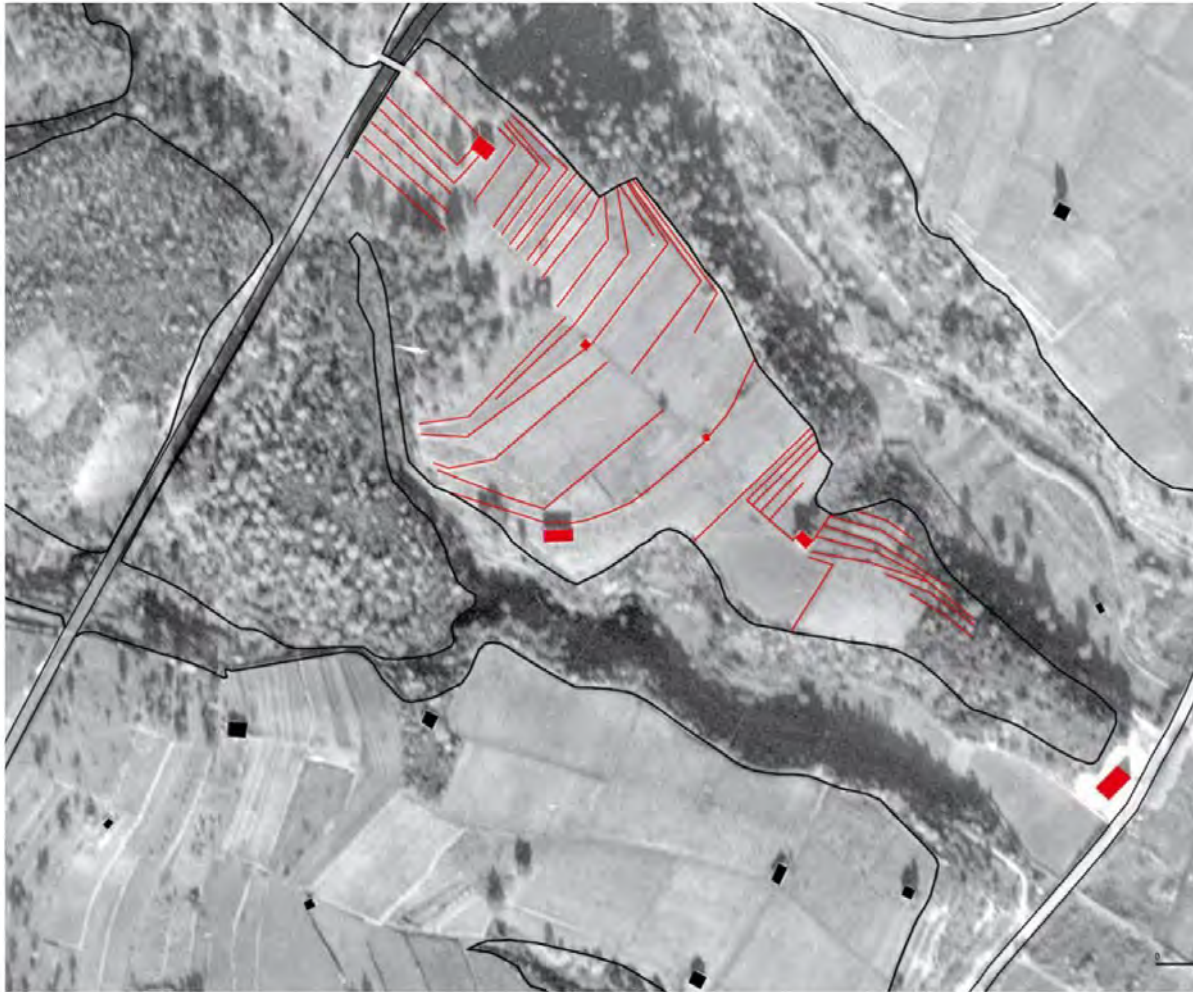
TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREK TERRITOIRES

LE SITE AUJOURD'HUI : UNE TOPOGRAPHIE CONTRASTÉE



HYPOTHÈSES DE TRAVAIL

RETROUVER L'ARCHITECTURE DES SOLS



TRAVERSER LES BRÉGUIÈRES, DE LA ROUTE DE LA BARONNE AU CHEMIN DE PROVENCE





2. UN QUARTIER PAYSAGE

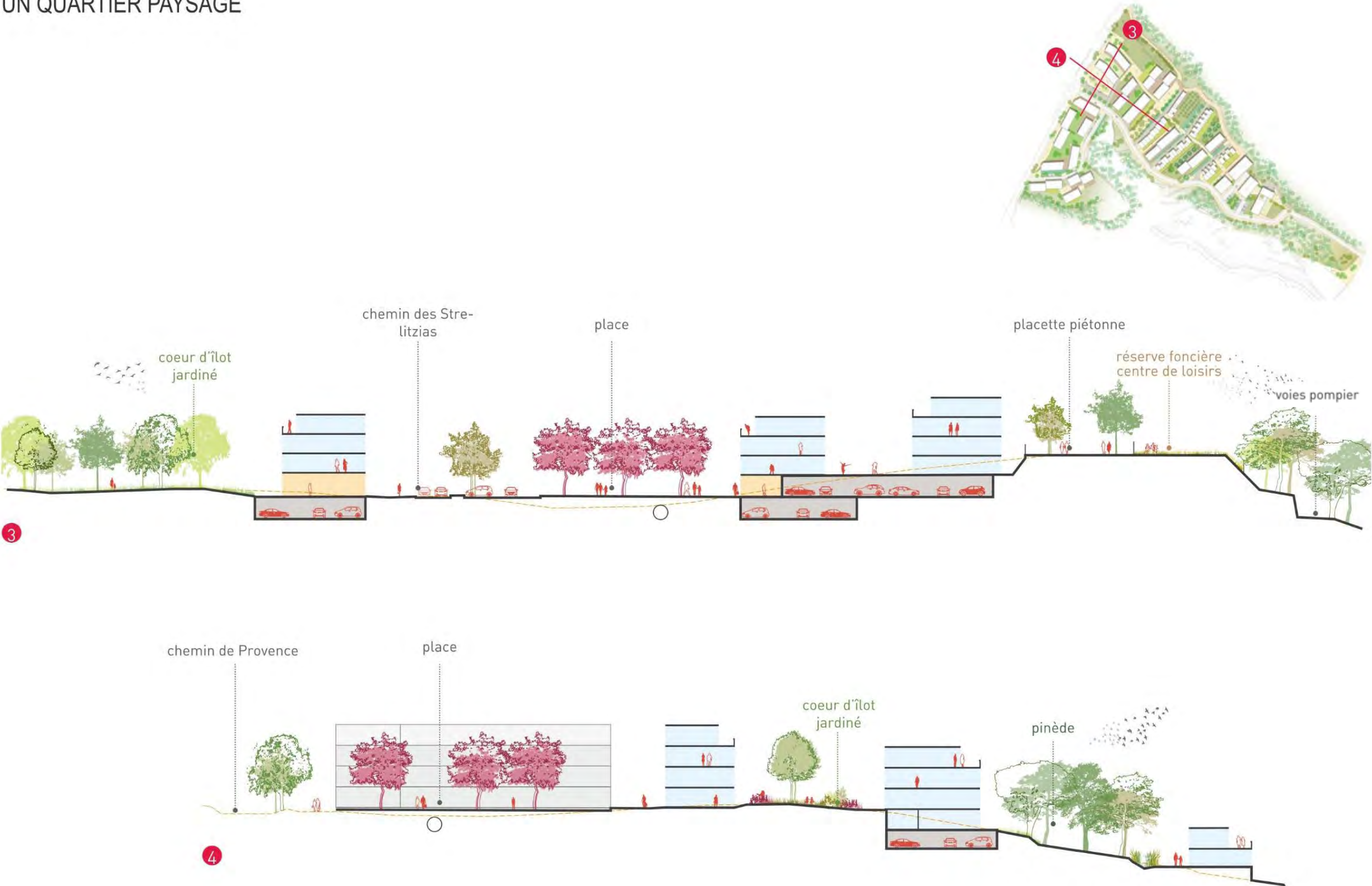
UN QUARTIER PAYSAGE



UN QUARTIER PAYSAGE



UN QUARTIER PAYSAGE



UN QUARTIER PAYSAGE : HABITAT

COLLECTIF
INTERMÉDIAIRE
INDIVIDUEL



BOIS



MINÉRALITÉ - PIERRE, GALET, ENDUITS

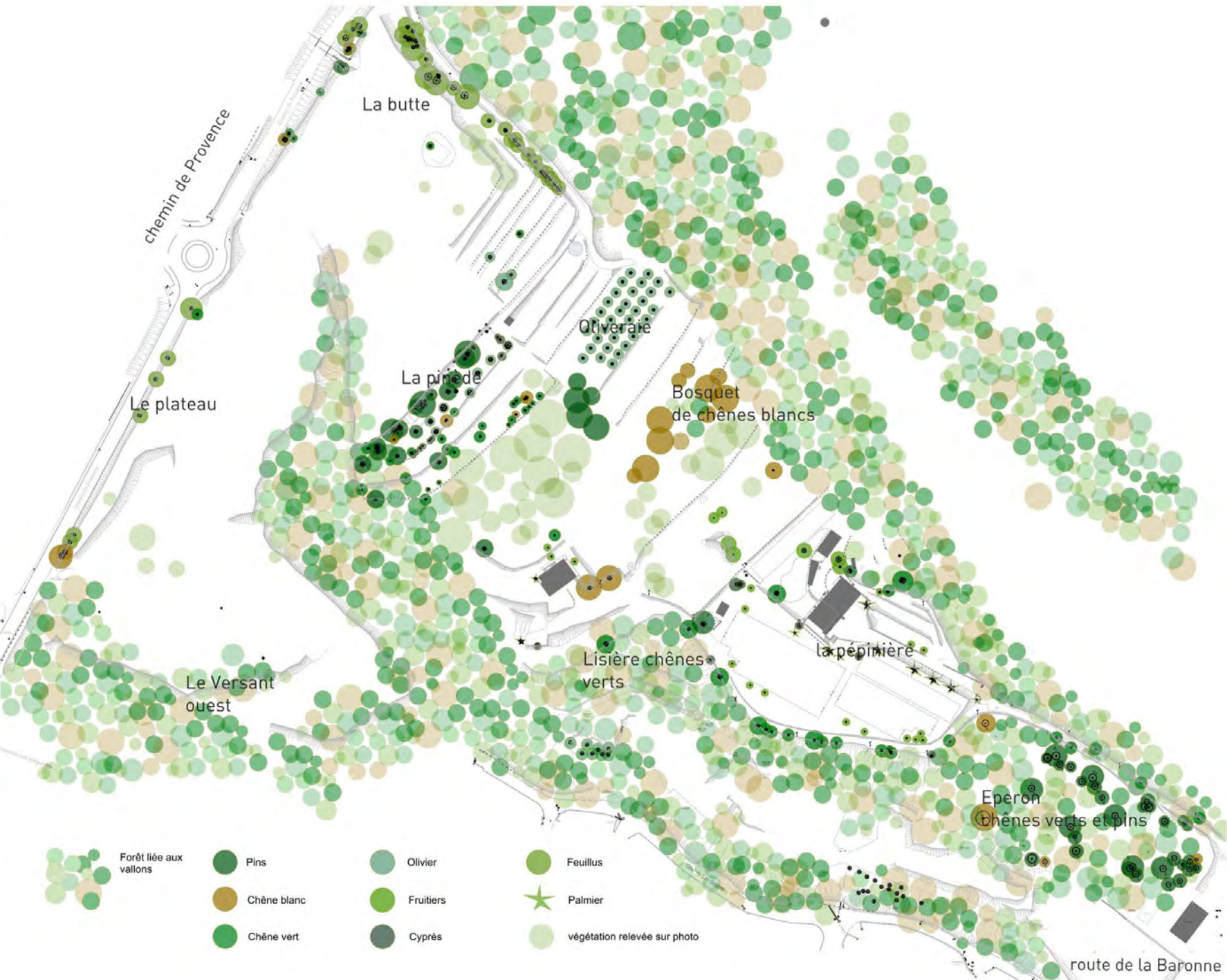


TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREK TERRITOIRES



3. LA STRUCTURE PAYSAGÈRE

ÉTAT DES LIEUX DE LA VÉGÉTATION



UN PROJET QUI S'INSÈRE DANS LA NATURE EXISTANTE

Carte des enjeux écologiques relevés par Ecosphère



Carte des enjeux écologiques au regard du projet



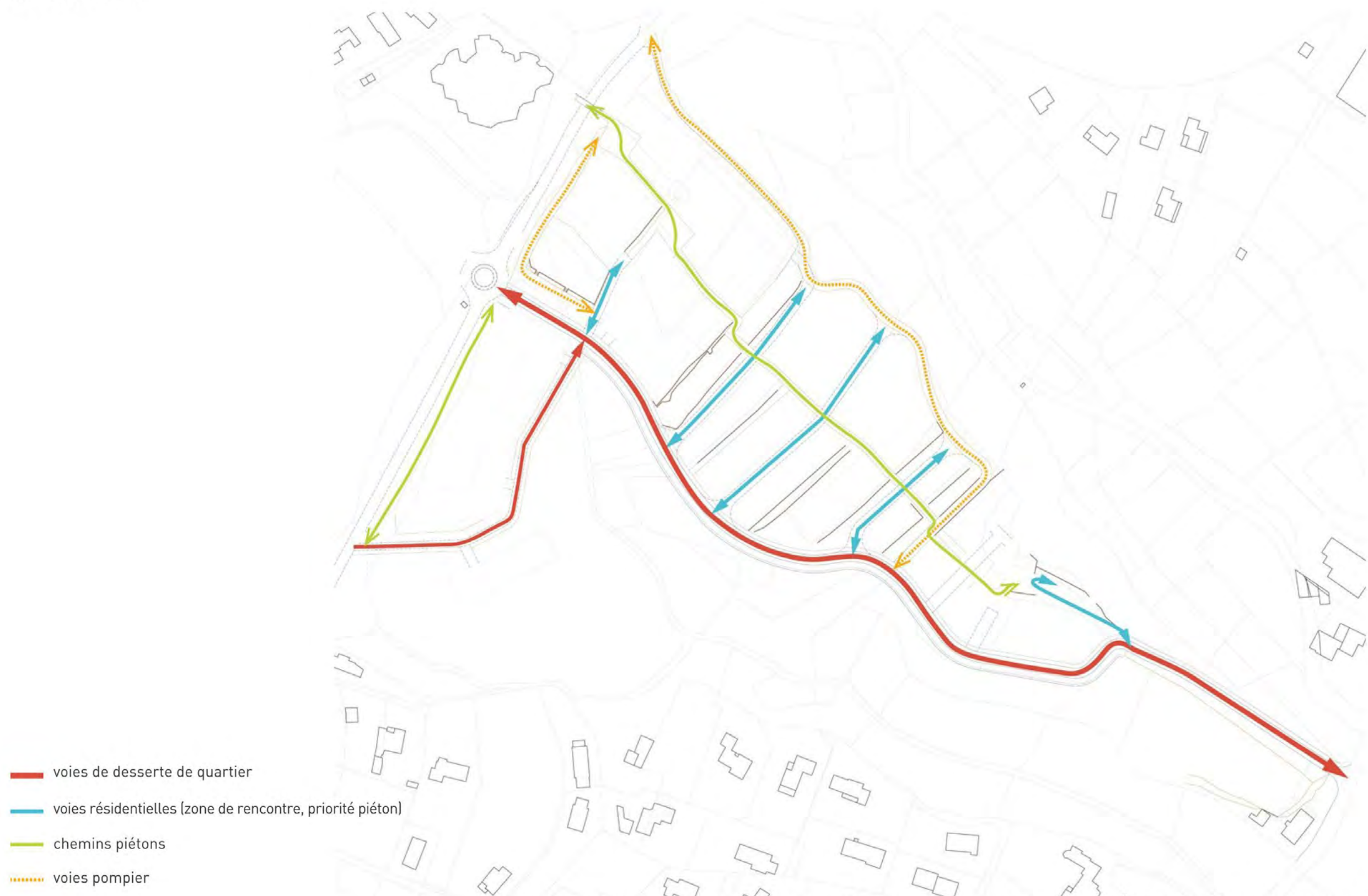
UNE GESTION OUVERTE DES EAUX PLUVIALES



A photograph of a sun-dappled forest floor. Large trees with thick trunks and dense green foliage are scattered throughout the scene. The ground is covered in dry, brownish leaves and grass, with long shadows cast across it. In the background, a small, light-colored building is partially visible through the trees. The overall atmosphere is peaceful and natural.

4. LES ESPACES PUBLICS

CIRCULATION



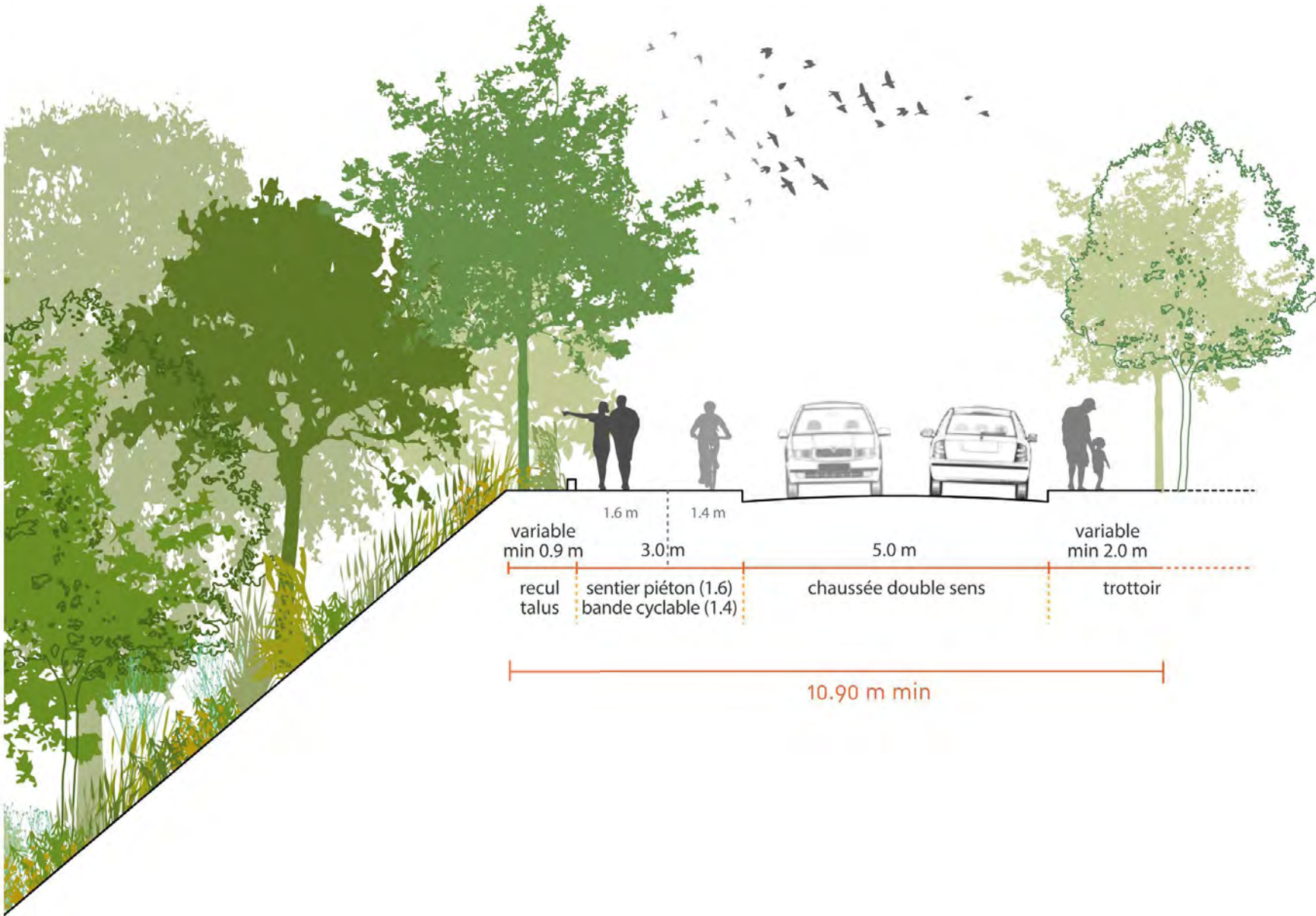
RÉPARTITION DES ESPACES PUBLICS



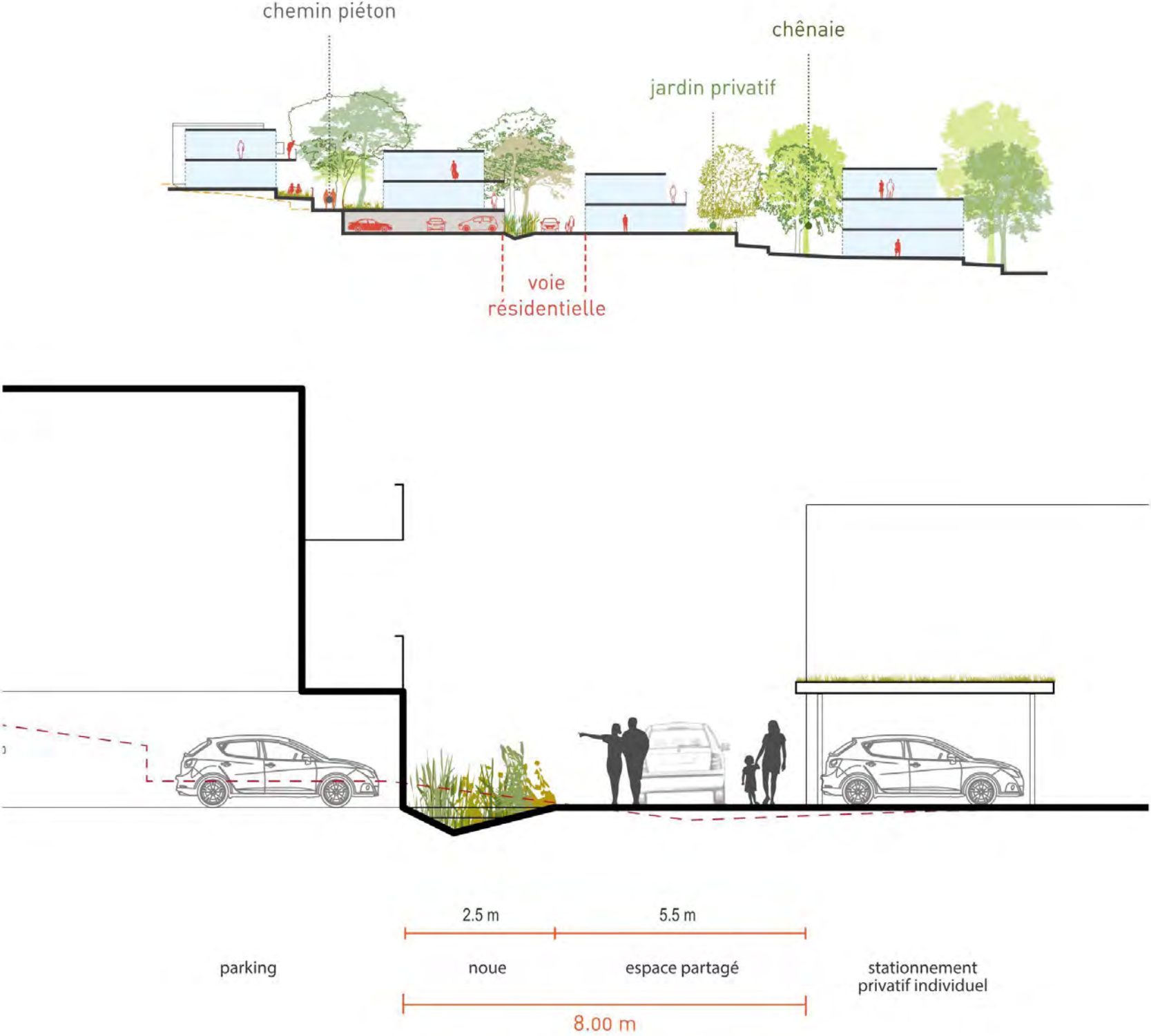
LES VOIES



LE CHEMIN DES STRELITZIAS



LES VOIES RÉSIDENTIELLES



LES ESPACES PIÉTONS



LES ESPACES PIÉTONS

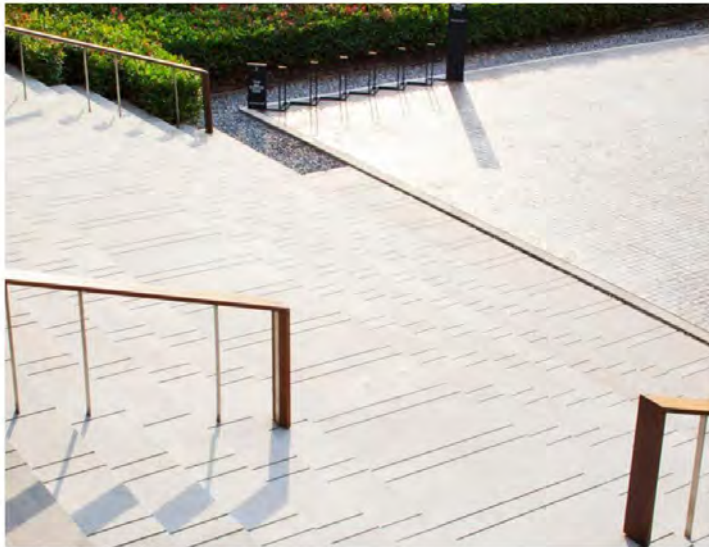
LA PLACE PANORAMA



LA MONTÉE DES BELVÉDÈRES



LA PINÈDE





5. LES PROGRAMMES

PROGRAMMATION

PROGRAMME PRÉVISIONNEL :

- 25 000 m² de surface de plancher de logement, dont 35 % de logements sociaux
- 5 à 600 m² de surface de plancher de commerces et services,
- 750 m² de surface de plancher pour une crèche + réserve foncière pour un équipement communal,
- 2000 m² de surface de plancher d'activités

HABITAT



individuel



intermédiaire



collectif

COMMERCES ET SERVICES



pôle de services



commerce de
proximité



services à la
personne

ACTIVITÉS



ateliers



bureaux,
co-working



pépinière
d'entreprises

L'ÉCO-HAMEAU DES BRÉGUIÈRES



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREK TERRITOIRES

Projet de périmètre de ZAC





Echanges et prises de parole



MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR





Compte rendu de la seconde réunion publique à Gattières du 23 mars 2017

ÉCO-VALLÉE

Opération d'Intérêt National de la plaine du Var



Projet des Bréguières à Gattières
Deuxième réunion publique de concertation –
23/03/2017



MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR



Présents :

- Soixante seize présents

Présents en tribune:

- Pascale Guit : Maire de Gattières
- Anne-Laure Radano : DGS Gattières
- Olivier Sassi : directeur adjoint **de l'EPA Plaine du Var**
- Jean-Michel Savignat, MOEU Urbaniste.
- Frédéric Barrie, Etablissement Public Foncier PACA

Equipe projet dans la salle

- Nathalie Olivero : responsable d'opération EPA Plaine du Var
- Manon Richerme : chargée d'opération EPA Plaine du Var
- Gilles Vrain : **assistant de l'EPA pour** la concertation, agence DAC (Paris)

Invités

- Jean-Michel Sempéré : Maire de Saint-Jeannet

Durée : 1h31

Pascale GUIT, Maire de Gattières

Madame le Maire introduit la réunion en souhaitant la **bienvenue à l'ensemble des** habitants présents et salue le maire de Saint-Jeannet, **dont la commune est impliquée dans le développement d'un projet** similaire. Elle précise qu'elle a assisté à la réunion publique **qui s'est** tenue le 21/03 sur le projet des Coteaux du Var à St Jeannet.

Elle remercie l'EPA et les intervenants pour leur travail et cède la parole à Olivier Sassi.

I- Les ambitions du projets et la démarche de concertation

Olivier Sassi, directeur adjoint **de l'EPA** Plaine du Var remercie Madame le Maire de son accueil. **Il rappelle que l'EPA et la municipalité s'étaient engagés à revenir vers les habitants à la suite** de la première réunion publique pour présenter un projet dont le programme serait détaillé.

1.1. Le territoire de l'Eco-Vallée et l'EPA

Le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (indiqué en vert sur la carte ci-contre) a été décidé en 2008. C'est un statut très rare en France. L'État, la Région, le Département, la Métropole se sont réunis **autour de l'idée que la Plaine du Var était la dernière grande réserve foncière de la Côte d'Azur. L'avenir de ce territoire a de ce fait une importance nationale. C'est pourquoi le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN) lui a été donné.** Le périmètre est très large pour prendre en compte tous les problèmes que connaît la plaine du Var. Le territoire de 10 000 hectares est très hétérogène. Une zone très urbaine au Sud, et une zone moins dense au Nord, avec des villages perchés et une part très importante d'espaces naturels protégés.

L'EPA à deux missions :

- Stratégique, il accompagne les collectivités pour apporter une cohérence dans le développement de la Plaine du Var. Concrètement, nous avons réalisé un référentiel pour encadrer la qualité de toutes les constructions et nous l'appliquons depuis 5 ans.



- La seconde est opérationnelle. L'Etablissement public intervient directement sur le territoire **de l'OIN comme aménageur de plusieurs opérations (sur une centaine d'hectares en tout)** : Méridia, Grand Arénas, c'est-à-dire les futurs grands quartiers de la métropole. Mais aussi sur les Coteaux du Var à Saint-Jeannet ou le quartier des Bréguières à Gattières pour concevoir des hameaux de qualité.

Nous travaillons alors avec un urbaniste et avec les élus pour définir un projet avec ses logements, ses équipements, ses espaces publics... puis une fois concerté et adopté nous le réalisons.

1.2. Les objectifs du projet des Bréguières et la concertation

Il s'agit ce soir dans cette seconde réunion publique de faire état **de l'avancement des réflexions**. Jean-Michel Savignat, **l'urbaniste** choisi **dans le cadre d'une procédure de marché public**, va vous présenter un avant-projet après avoir travaillé de longs mois avec la commune, l'EPA et la Métropole.

Je rappelle avant sa présentation que dans le cahier des charges que nous avons défini avec Madame le Maire, nous avons exprimé deux grandes exigences que l'urbaniste doit traduire :

La première c'est la qualité, il faut que dans dix ans nous soyons fiers du résultat :

- qualité du paysage et de l'environnement naturel du site
- qualité des espaces publics et des voiries, des espaces verts, des arbres,...
- qualité des constructions

La seconde c'est le mélange, la diversité

- Des types de logements
- Des équipements publics avec notamment une crèche d'entreprise pour répondre aux besoins
- Des commerces et des services de proximité
- Des logements accessibles à tous et du logement social pour 35%

Un dernier mot pour préciser que la mission de Jean-Michel Savignat ne s'arrête pas à la conception du projet. Il aura la responsabilité d'assurer la cohérence dans le temps du projet, il rédigera les cahiers des charges des constructions et suivra les réalisations. Il assurera donc la coordination urbaine, architecturale, paysagère et technique de l'opération.

Dans cette rencontre nous souhaitons vous informer et nous avons besoin d'entendre vos remarques, vos avis, vos propositions pour enrichir ce projet. Vous pouvez vous exprimer directement ce soir, mais vous pouvez aussi le faire dans les registres qui sont à votre disposition à la mairie, au siège de la **Métropole et à celui de l'EPA. La commune de Gattières propose, dans les locaux de la mairie, une exposition sur le projet**. Nous tenons à votre disposition, ici même, des brochures d'information, vous pouvez également nous écrire (concertation@epa-plaineduvar.com) ou nous laisser vos coordonnées et nous vous adresserons au fil du temps les différents documents d'information sur l'évolution du projet.

Le compte-rendu de la **première réunion publique est disponible sur le site Internet de l'EPA** : http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/sites/default/files/fichiers/2016_10_17_cr_rp_breguieres_gattieres.pdf

Pour les sujets plus personnels nous nous tenons à votre disposition avec l'EPF pour organiser un rendez-vous si nécessaire.

La concertation que nous avons choisie, est un processus inscrit dans le temps long, pour permettre à chacun de s'exprimer et de construire ensemble le projet.

II- Présentation de la proposition

Jean-Michel Savignat, urbaniste, rappelle que la réunion du 17 octobre dernier a permis de partager des visions sur le site et des ambitions. Aujourd'hui il s'agit d'apporter les premières propositions d'aménagement pour l'éco-hameau. « Eco » pour les qualités paysagères et

environnementales du projet et « hameau » pour souligner qu'il s'agit ici de créer un lieu de vie de caractère.

La proposition est issue du travail de notre équipe qui regroupe les multiples compétences indispensables à une démarche de qualité.

La proposition sera présentée en plusieurs points et notamment celui de "quartier paysage" qui est une manière de répondre aux enjeux fixés.

1.1 Le site



C'est un site aux qualités remarquables, qui est d'abord un site naturel en balcon sur la vallée du Var, et qui offre des vues sur le village et les Baous. Il est accessible depuis le chemin de Provence et la route de la Baronne. La présence du végétal est un atout que l'aménagement devait conserver pour un projet au plus près des éléments de nature. Le site est marqué par la pente (environ 50 m de dénivelé entre le haut et le bas) et par les vallons. Il a été façonné par l'activité humaine et par l'agriculture. Les photos aériennes anciennes soulignent l'importance des restanques, des terrasses.

Trois idées majeures ont guidé notre réflexion :

- conserver les qualités paysagères du site et les vues,
- inscrire le projet dans la topographie et le poser sur les traces laissées par l'activité humaine,
- desservir le hameau par une voie résidentielle. Il s'agit de le relier aux voies de la vallée et du coteau sans tracer une voie directe pour rendre la pente confortable. L'intelligence du pas des muletiers qui ont tracé historiquement un chemin a guidé nos réflexions. Des voies le long des courbes de niveau, **c'est-à-dire à l'horizontale**, desservent facilement les logements.

LE PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITIETUDES - CEREG TERRITOIRES

1.2 Un quartier paysage

Le premier principe, qui a guidé notre conception c'est :

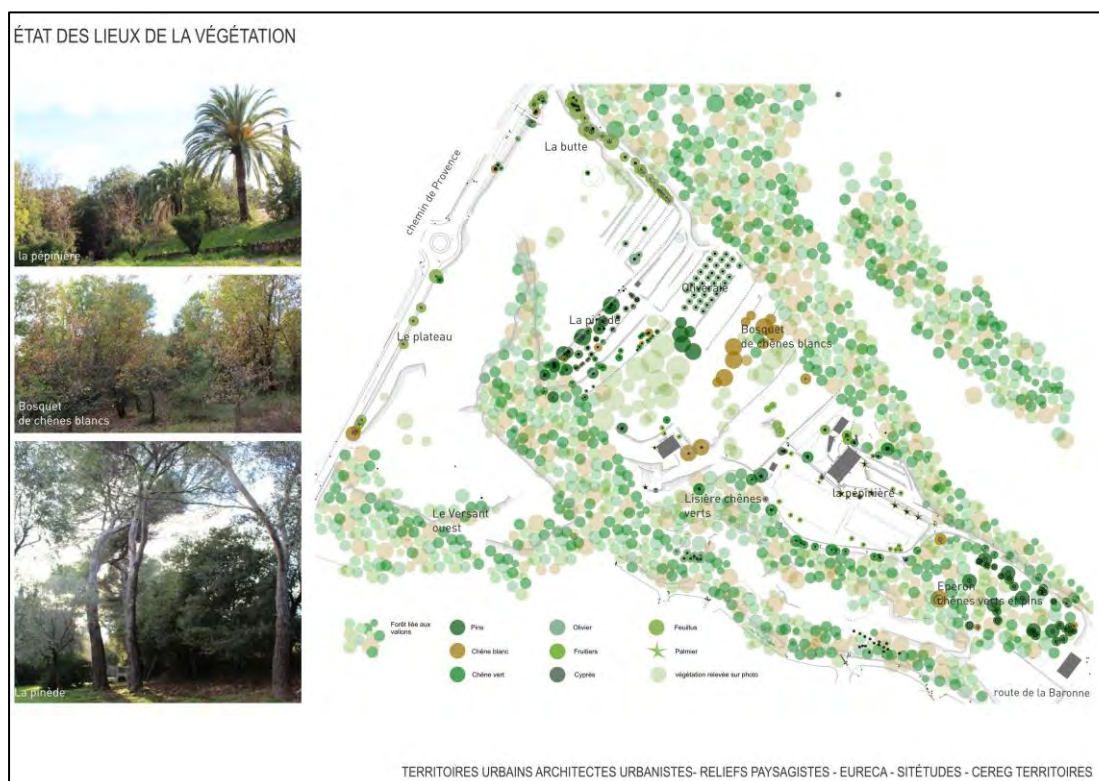
- la préservation des vues des habitants, ouvertes au sud,
- la prise en compte de **l'exposition et du climat**,
- et le respect de la topographie.

Le chemin de Strelitzias devient la voie résidentielle d'accès. Nous proposons d'étager les constructions dans la pente et de placer les voitures sous les logements pour limiter leur présence dans le quartier. Une mise à distance des bâtiments permet de créer des voies d'accès, et préserver l'intimité des logements.

Le gabarit des bâtiments diminue progressivement à mesure que l'on descend dans la pente pour préserver les vues : trois étages maximum.



Le quartier empruntera une palette de matériaux de construction que l'on utilise dans la vallée : de la pierre, du galet, du bois... pour recréer un paysage bâti familier. D'autre part nous souhaitons respecter le paysage végétal existant. C'est pourquoi nous avons fait une analyse détaillée du site, des essences présentes et des deux vallons boisés qui sont de véritables couloirs écologiques, des réserves de faune et de flore. En plus ils ont un rôle précieux pour l'eau. Nous souhaitons maintenir l'intégrité des vallons et nous appuyer sur les massifs existants pour créer des continuités naturelles. Il est indispensable que le projet ne fragilise pas l'écosystème présent mais le mette en valeur. C'est pourquoi par exemple pour la gestion écologique de l'eau de pluie nous créons un dispositif de noues, de fossés et de bassins naturels qui permettent de recueillir puis d'absorber l'eau de pluie sur place ou de différer les rejets. Ce système permet de constituer et d'entretenir naturellement une trame paysagère et de limiter les rejets dans les vallons pour préserver la ressource en eau et réduire les risques de ruissellement.



De la salle, une dame, prend la parole : Pourquoi faire des projets sur des terrains qui ne vous appartiennent pas mais qui sont très beaux comme vous dites ? Les propriétaires actuels ne sont pas convoqués. Que viennent faire ici les propriétaires ? Nous les projets d'avenir ils ne nous intéressent pas. Moi je ne suis pas d'ici et je n'y reviendrai pas. L'important c'est un prix correct pour nous, et de faire respecter nos droits

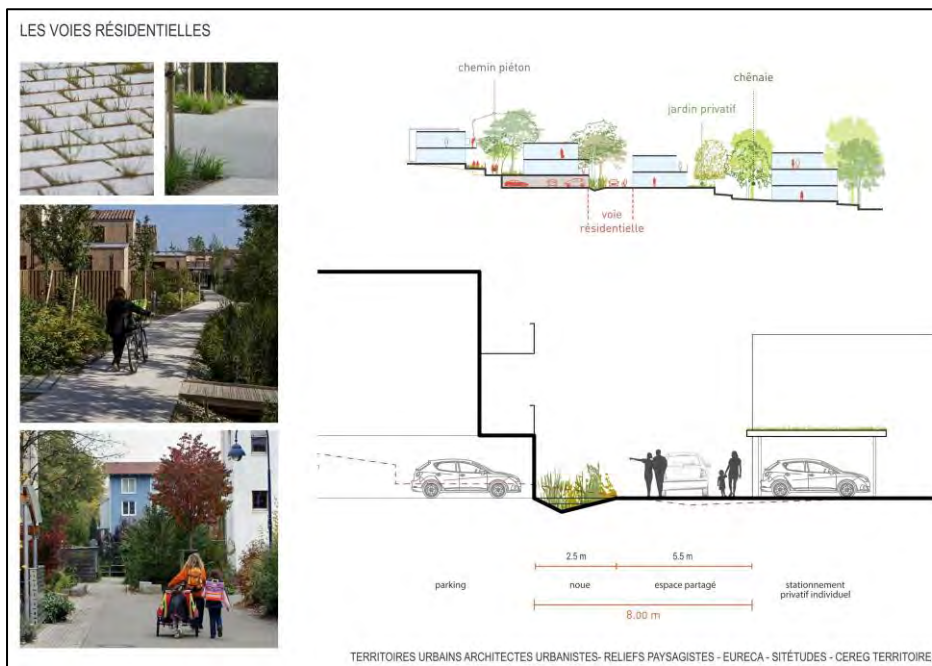
Olivier Sassi, directeur adjoint de l'EPA Plaine du Var propose d'organiser une réunion avec les propriétaires et précise que la réunion de ce soir a pour but de permettre à chacun de poser les questions qui lui tiennent à cœur.

De la salle : un habitant indique qu'il est lui aussi propriétaire mais qu'il est intéressé par le projet. Il souhaite que la réunion permette à chacun de s'exprimer et ne soit pas confisquée par une seule personne.

Madame le Maire propose que le représentant de l'Etablissement Public Foncier de la région PACA rencontre immédiatement la personne qui a pris la parole et convienne d'un rendez-vous. Elle indique avec Olivier Sassi que tous les propriétaires qui le souhaitent pourront faire de même en fin de réunion et propose de reprendre la présentation du projet.

1.3 Les espaces publics

Jean-Michel Savignat Les espaces publics s'organisent autour de la voie principale et résidentielle d'accès au hameau : le chemin des Strelitzias existant qui doit être requalifié et continué pour rejoindre la route du chemin de Provence. Il est également prévu de créer une promenade piétonne en balcon qui offre des vues sur la vallée. Elle desservira de petites voies **dont le trafic sera limité à l'usage de** desserte des logements. Ces espaces partagés sont bordés de noues plantées qui recueillent l'eau de pluie et créent un paysage végétal devant les appartements. La présence de la nature est renforcée par des toitures plantées sur les bâtiments.



Une venelle piétonne, sur le tracé d'un ancien chemin, offre un accès direct à l'école de la Bastide et à la future crèche. Une voie périphérique crée un accès pompiers pour sécuriser le site.

En haut à proximité du chemin de Provence, s'ouvre une place de quartier avec des commerces et des services de proximité. A proximité nous réservons un terrain qui pourrait par exemple accueillir demain un centre de loisirs. Dans la pente en conservant les plus beaux arbres nous offrons aux futurs habitants et à ceux qui admirent de loin la vallée une série d'écrans boisés comme la pinède. Près de l'accès de la route de la Baronne s'installe une crèche d'entreprise de 80 berceaux à destination des salariés **des zones d'activités qui la financent et, en fonction des places disponibles, aux gattiérais.**



1.4 Le programme

Le programme est construit sur la diversité et sur trois grandes familles :

- 25.000 m² environ de surface de plancher avec une offre diversifiée de logements : l'individuel groupé, les logements intermédiaires **c'est**-à-dire des maisons superposées et des petits collectifs en partie haute. 35% des logements seront à vocation sociale.

- des commerces et des services pour la vie du quartier (environ 500 à 600 m²), une crèche (environ 750 m²) et

- des activités

PROGRAMMATION

PROGRAMME PRÉVISIONNEL :

- 25 000 m² de surface de plancher de logement, dont 35 % de logements sociaux
- 5 à 600 m² de surface de plancher de commerces et services,
- 750 m² de surface de plancher pour une crèche + réserve foncière pour un équipement communal,
- 2000 m² de surface de plancher d'activités.



II- Le débat

Question : *Ce projet va amener une population supplémentaire dans le quartier et donc plus de trafic automobile. Y a t'il un plan de circulation qui sera étudié pour mesurer les impacts sur le quartier de la Baronne qui est déjà très encombré ?*

Réponse de d'Olivier Sassi : Il y a deux réponses concrètes à votre question. La première est liée aux obligations que nous avons sur ce projet. Nous avons la responsabilité de démontrer que l'aménagement fonctionne au regard de la circulation. C'est pourquoi nous prolongeons la voie existante qui est indispensable à sa réalisation. La seconde est liée à l'étude globale de circulation que nous menons sur la rive droite à la demande des maires et de la métropole. En effet de nombreux projets sont à l'étude et le système viaire n'est pas optimal. Même si tout ne se fera pas immédiatement, nous analysons globalement les impacts et les besoins pour trouver des solutions.

Madame le Maire : Cette première remarque est pour moi, et pour nous tous très importante. Des projets pourraient se réaliser presque en même temps que le notre comme par exemple à Saint-Jeannet. C'est pourquoi nous avons fait le choix d'une liaison entre le chemin de Provence et la route de la Baronne. Les familles doivent pouvoir facilement utiliser l'école ou la crèche sans faire tout le tour en voiture. C'est un nouvel équilibre qui va s'installer avec cette voie. D'autre part le combat que nous devons mener porte sur le transport collectif. Notre obligation de construire doit s'accompagner de la nécessité de desservir les populations en transport collectif, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Olivier Sassi : Pour la desserte de l'école de la Bastide nous proposons un projet qui permet aux enfants et aux parents d'y aller à pied en toute sécurité. D'autre part les études montrent que les gens vont demain plutôt descendre vers la route de la Baronne pour aller à Carros ou prendre la RM 6202 bis. Ainsi, le quartier de la Bastide sera moins impacté.

Madame le Maire : C'est pourquoi j'ai demandé l'aménagement d'un rond-point en bas du hameau, pour ralentir la vitesse et faciliter la sortie du quartier.

Observation : *Ma question porte sur la gestion des eaux pluviales. On est au bon moment pour prendre en compte son évacuation qui risque, si on n'y prend pas garde, de se retrouver non pas dans le vallon mais dans le quartier en projet. Il faut penser à se brancher sur le collecteur en bas de pente. Il sera remis en état dans le cadre des Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) mais il est déjà saturé.*

Réponse de Jean-Michel Savignat : La logique c'est de temporiser l'eau de pluie pour limiter la remise dans le réseau. Les toitures végétalisées, les noues, les bassins retiennent l'eau, facilitent l'infiltration et nous permettent d'avoir un débit de fuite dans le réseau très faible pour ne pas le surcharger.

Observation : *Dans ce secteur nous avons observé en 1981 des pluies de 300 mm en trois heures. La modélisation que vous avez faite permet-elle d'absorber ce type de situation ?*

Réponse de Jean-Michel Savignat : Nous travaillons avec deux repères : la crue trentennale et la crue centennale qui doit intégrer ces situations. Il s'agit pour nous aussi d'éviter d'imperméabiliser les sols pour limiter les rejets. Nous faisons des études de sols pour étudier les capacités d'infiltration.

Olivier Sassi : Il nous faudra vérifier que la situation exceptionnelle que vous évoquez est bien intégrée dans nos modèles. Une information complémentaire : les futurs bâtiments devront se conformer au nouveau règlement d'assainissement de la métropole qui prévoit de gérer les rejets à la parcelle ce qui limitera d'autant plus les risques que vous évoquez.

Remarque : *Il faut vraiment éviter d'envoyer l'eau vers la route de la Baronne qui n'est plus en état de prendre le moindre débit de fuite. Il faut aller vers le vallon d'Enghiri qui sera calibré pour cela.*

Question : *Vers qui les propriétaires peuvent-ils se tourner pour l'expertise et l'achat de leur terrain ?*

Réponse d'Olivier Sassi : Vous pouvez contacter Frédéric Barrie, de l'Etablissement Public Foncier PACA qui est chargé de l'acquisition du foncier. En tant qu'établissement public nous achetons les terrains au prix fixé par France Domaine, administration d'Etat qui agit en toute indépendance. Nous nous donnons une règle simple : ni spoliation, ni spéculation. L'estimation du prix par France Domaine tient donc compte de ce qu'il y a sur le terrain, de sa desserte par les réseaux, de sa constructibilité ...

Question : *Et si on n'est pas d'accord avec le prix ? Ça peut durer des années !*

Réponse d'Olivier Sassi : Notre volonté, c'est d'abord d'entrer en concertation et de dialoguer. Ensuite, s'il y a un projet d'intérêt public à réaliser nous avancerons. Notre expérience montre que la négociation amiable domine largement. Elle ne couvre pas toutes les situations mais c'est la démarche que nous privilégions toujours sur l'expropriation. C'est notre souhait et notre intérêt.

Question : *A Gattières on sait recevoir les enfants, et les nouvelles familles trouveront sans problème une école. Mais le problème se pose surtout avec les collèges et les lycées qui sont surchargés et qui sont mal desservis par des bus surchargés dès Carros. Il faut des logements et les logements sociaux c'est important, mais pensons aux enfants et à leur avenir. Comment le projet prend-il en compte cette réalité ?*

Réponse d'Olivier Sassi : Merci pour ce constat et cette réflexion que les échanges avec Madame le Maire avaient révélés. Si la loi nous demande de construire des logements, la procédure de zone d'aménagement concerté que nous proposons de choisir nous impose de traiter et de financer les écoles. Les collèges ou les lycées ne sont pas financés par une telle opération. Faut-il pour cela ne pas s'intéresser à l'enseignement secondaire ? Non, et la volonté des élus est de dialoguer avec le Département et la Région qui sont compétents pour adapter l'offre d'établissement aux besoins de la rive droite. Le compte rendu de la réunion de ce soir mais aussi le bilan de la concertation devront faire ressortir ce besoin. Il devra être débattu avec les représentants des collectivités territoriales concernées.

Madame le Maire : Il y a pour moi trois difficultés, trois faiblesses de la rive droite que nous devons lever pour réussir ce projet, c'est-à-dire construire sur le coteau. Sans ordre de priorité, il y a le transport collectif, les collèges et lycées et l'adaptation des voiries. Trois sujets déterminants pour les maires et qui pourraient bloquer les projets d'habitat si des solutions n'étaient pas trouvées.

Question : *J'habite le hameau de Saint-Estève et, pour aller dans le sens des propos précédents, il me paraît déterminant par exemple de réaliser un rond-point en bas du projet. En effet si j'additionne toutes les opérations, c'est plus de 2 000 logements, 5 000 personnes et plus de 4 000 voitures supplémentaires sur les trois communes. Sur le réseau actuel c'est invivable. Si j'ajoute les projets et les chantiers de déplacement du MIN, ... c'est plus de dix ans de travaux sur nos collines que nous avons choisies pour leur cadre et leur quiétude. Il faut du logement pour les actifs, il faut du logement social mais il ne faut pas tout sacrifier et mieux répartir les efforts sur la vallée.*

Il me semble qu'il manque une image globale de tous les projets de la plaine du Var. Il y a des inquiétudes sur la circulation, sur la sécurité, sur la vie quotidienne...

J'ai été également entrepreneur et je connais bien les difficultés à loger le personnel. Mais tous ces projets sont impressionnants et nous ne voulons pas devenir la banlieue de Nice.

Réponse d'Olivier Sassi: Une observation : il y a un accord sur le besoin de logements et sur la nécessité de dynamiser l'emploi dans la Métropole. Aujourd'hui, la pression qui pèse sur le territoire ne permet pas de raisonner entre faire et ne pas faire. Il s'agit de choisir entre laisser faire et bien faire. Le projet et les études qu'il demande permettent de proposer des réponses cohérentes, qualitatives et dans le temps long.

D'autre part, notre savoir-faire permet de gérer des chantiers de faibles nuisances. Les projets qui sont proposés sont différents de ce que l'on trouve aujourd'hui mais sont de très grande qualité.

Remarque : *Si mes calculs sont justes on va assister à l'arrivée de 400 enfants dans les écoles c'est-à-dire à la création de 16 classes de 25 élèves, c'est-à-dire un besoin de construire de nombreux locaux.*

Réponse d'Olivier Sassi : Si le calcul du besoin peut être juste, nous ne raisonnons pas de la même manière à partir des savoir-faire des experts en programmation d'équipement public. Tout d'abord, tout le monde n'arrive pas en même temps dans le quartier. Ensuite, les familles qui achètent un logement, restent sur place alors que les enfants grandissent. Le résultat est que nous avons des besoins plus restreints qui peuvent s'ajuster avec les équipements existants.

Remarque : *J'aimerais savoir comment évolue le dossier du cimetière qui doit être étendu.*

L'élue en charge du dossier : Compte tenu des exigences qui pèsent sur la construction d'un cimetière, de la nature de nos sols et des problèmes de voisinage, nous n'avons pas trouvé de réponse adaptée. Nous sommes preneurs de solutions, mais le secteur du projet n'est pas favorable.

Question : *Comment le projet permet-il de favoriser la transition énergétique et la transition numérique ? La région souffre d'un manque d'électricité, aurez-vous recours aux énergies alternatives ?*

Réponse de Jean-Michel Savignat : Pour la transition énergétique nous travaillons sur plusieurs volets. Celui principalement des bâtiments et de leur performance, de leur orientation qui seront définis avec exigence dans les cahiers des charges pour limiter les consommations y compris, par exemple, sur les matériaux utilisés pour éviter des transports longues distances. Celui de l'eau pluviale qui permet de limiter l'arrosage et l'entretien. Celui des transports collectifs pour limiter l'usage de l'automobile. Celui de la végétalisation pour limiter les îlots de chaleur.

Réponse d'Olivier Sassi : Nous ne savons pas encore si les bâtiments seront à énergie positive mais nous irons au-delà de la réglementation thermique (RT2012) comme nous l'impose notre référentiel de qualité environnementale de l'aménagement et de la construction Eco-Vallée (CRQE). D'autre part, dans tous nos projets nous prévoyons de relier le quartier au numérique et nous préparons son arrivée en réalisant les réseaux nécessaires.

Madame le Maire : Une autre précision si vous le voulez bien. Notre objectif est d'obtenir le label Eco Quartier ce qui va nous conduire à être particulièrement exigeant sur les enjeux énergétiques notamment.

Interrogation : Compte tenu du volume des projets, un aménagement de la RM 6202 bis est-il prévu ? un autre pont ?

Réponse d'Olivier Sassi : Ce qui est prévu c'est un lien à la Baronne. On va pouvoir entrer et sortir pour aller vers Nice, ce qui va changer beaucoup la vie sur la rive droite. On ne sera plus obligé de sortir à Carros.

Madame le Maire : Je voudrais pour conclure, s'il n'y a plus de question, m'adresser aux propriétaires du quartier et leur présenter Frédéric Barrie, de l'Etablissement Public Foncier de la Région. Avant de quitter cette réunion publique, laissez-lui vos coordonnées pour prendre rendez-vous.

D'autre part c'est la commune qui la première va vendre un terrain pour réaliser la crèche d'entreprise.

Je suis très attachée comme vous tous à ce quartier et souhaite que nous puissions y réaliser une belle opération. Je vous remercie encore pour votre présence et vous souhaite une bonne soirée.