



Bilan de la Concertation

Préalable à la création de la ZAC
Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet

Concertation ouverte
du 15 septembre 2016 au 27 octobre 2017

Puis reprise de la concertation
du 23 août 2018 au 09 octobre 2018



1. Le contexte du projet et la délibération	4
1.1. Rappel des objectifs d'aménagement.....	4
1.2. Les objectifs et les modalités de la concertation	4
1.2.1. Rappel du cadre juridique général	4
1.2.2. La concertation et les raisons de sa reprise	4
2. Le bilan du dispositif de concertation	6
2.1. Les supports d'information	7
2.1.1. Des articles sur le projet dans la presse locale	7
2.1.2. Des annonces presse et un affichage lumineux.....	7
2.1.3. Les livrets d'information	8
2.1.4. Des panneaux d'exposition.....	9
2.1.5. Une information en ligne.....	9
2.1.6. Une liste de diffusion	10
2.2. Les réunions publiques	11
2.2.1. La première réunion publique du 10 octobre 2016.....	11
2.2.2. La seconde réunion publique du 21 mars 2017	11
2.2.3. La troisième réunion publique du 19 juin 2017	12
2.3. Les rencontres avec les riverains	13
2.4. Les supports d'expression.....	13
2.4.1. Les registres de la concertation	13
2.4.2. L'adresse mail dédiée au projet	14
2.4.3. L'adresse postale et le numéro de téléphone de l'EPA NICE ECOVALLÉE	15
2.5. Les deux périodes de mise à disposition du public	15
2.5.1. Introduction.....	15
2.5.2. La première période de mise à disposition du public du 12 au 27 octobre 2017	16
La procédure	16
L'information au public.....	16
Les observations émises lors de la première période de mise à disposition	17
2.5.3. La seconde période de mise à disposition du public allant du 25 septembre au 09 octobre 2018	19
La procédure	19
L'information au public.....	20
Les observations émises lors de la seconde période de mise à disposition	21
2.5.4. Bilan	23
3. Les apports de la concertation.....	24
3.1. L'accessibilité et la desserte du quartier	24
3.2. L'opportunité du projet et son programme	25
3.3. Les enjeux environnementaux du projet	26
3.4. Le périmètre du projet, les acquisitions foncières et le prix de vente des terrains	27
3.5. L'insertion du projet dans l'environnement existant	27

3.6. Le calendrier et le coût du projet	28
3.7. La concertation et l'information.....	28
4. Sommaire des annexes du bilan de la concertation Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet.....	30

1. Le contexte du projet et la délibération

1.1. Rappel des objectifs d'aménagement

Conformément au protocole partenarial signé le 17 décembre 2015 par la Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après NCA), la commune de Saint-Jeannet et l'Etablissement Public d'Aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après nommé EPA ou EPA NICE ECOVALLÉE), ce dernier est à l'initiative de l'opération d'aménagement Les Coteaux du Var sur le territoire de la Commune de Saint-Jeannet. Le projet s'est construit autour de quatre objectifs :

- Renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire,
- Proposer de nouveaux logements qualitatifs,
- Développer une offre immobilière résidentielle diversifiée incluant un tiers de logements sociaux,
- Offrir des espaces publics généreux.

1.2. Les objectifs et les modalités de la concertation

1.2.1. Rappel du cadre juridique général

La création d'une zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) fait l'objet d'une concertation préalable associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (article L 103-2 du Code de l'urbanisme).

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas (en l'occurrence, il s'agit du Conseil d'administration de l'EPA - article L103-3 du Code de l'urbanisme). Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente (article L103-4 du Code de l'urbanisme).

A l'issue de la concertation, en vertu de l'article L103-6 du code de l'urbanisme, l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas (en l'occurrence il s'agit du conseil d'administration de l'EPA) en arrête le bilan.

1.2.2. La concertation et les raisons de sa reprise

Les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet, ainsi que les objectifs du projet ont été précisés conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme par la délibération du Conseil d'administration de l'EPA NICE ECOVALLÉE n° 2016-006 en date du 25 février 2016 (annexe I.1.1).

Elle précise que la démarche de concertation mise en place doit :

- Associer durant toute la durée d'élaboration du projet de ZAC, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,
- Informer les personnes concernées de leur possibilité de formuler des avis et/ ou propositions durant la phase de définition du périmètre et du programme de la ZAC

Cette délibération prévoit également que les modalités de concertation suivantes seront mises en place :

- Exposer sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet sous la forme de panneaux d'information,
- Ouvrir à la Mairie de Saint-Jeannet, à l'EPA et à la Métropole Nice Côte d'Azur, aux heures normales d'ouverture de la mairie et des deux établissements, d'un registre permettant au public de formuler ses observations et propositions ; ces registres seront conservés par l'EPA,
- Insérer une annonce dans un journal local, précisant les modalités de la concertation,
- Informer sur les sites internet de la commune de Saint-Jeannet et de l'EPA,
- Organiser au moins deux réunions publiques sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet.

La délibération prévoit l'ouverture de la concertation à compter du 15 septembre 2016. Les procédures ont été menées pendant cette première période de concertation du 15 septembre 2016 au 27 octobre 2017, date de clôture de la mise à disposition de l'étude d'impact et des avis requis au titre de l'article L103-4 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, une mise à disposition de l'étude d'impact et des documents afférents a eu lieu du 12 octobre 2017 au 27 octobre 2017. Un bilan de la concertation avait été dressé et approuvé par le Conseil d'administration de l'EPA par délibération n°2017-017 du 14 décembre 2017.

Cependant, par deux arrêts en date du 6 décembre 2017 (n°400559) et du 28 décembre 2017 (n°407601), le Conseil d'Etat a respectivement censuré de manière rétroactive les décrets n°2016-519 du 28 avril 2016 et n°2016-1110 du 11 août 2016 en tant qu'ils maintiennent au IV de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement la désignation du Préfet de Région en qualité d'autorité compétente de l'Etat en matière d'environnement concernant les projets.

Le Conseil d'Etat a estimé notamment que, lorsque le Préfet de Région est compétent pour autoriser le projet (par exemple parce qu'il est Préfet de Région et Préfet de Département), rien ne permet de garantir que la compétence consultative en matière environnementale soit exercée par une entité interne disposant d'une autonomie réelle à son égard. Le Conseil d'Etat juge que la désignation du Préfet de Région en tant qu'autorité compétente de l'Etat en matière d'environnement est illégale, les DREAL n'étant pas suffisamment indépendantes à son égard.

De fait, ces décisions de justice fragilisent nécessairement la procédure de création de ZAC à Saint-Jeannet dans la mesure où l'avis environnemental a été rendu par le Préfet de Région (le 09 octobre 2017).

En conséquence, l'EPA NICE ECOVALLÉE a décidé de reprendre les étapes de la procédure de création de la ZAC Les Coteaux du Var au stade de la saisine, pour avis, de l'autorité environnementale, consécutivement à la censure par le Conseil d'Etat de ces décrets.

1.2.3. La reprise de la concertation

Par délibération n° 2018-012 du 12 juillet 2018 (annexe I.1.3), le Conseil d'Administration de l'EPA a approuvé la reprise de la concertation de l'opération Les Coteaux du Var à compter du 23 août 2018 et a abrogé sa délibération n°2017-

017 en date du 14 décembre 2017 (annexe I.1.2) approuvant le bilan de la concertation.

Les observations qui ont été formulées pendant la première période de concertation ainsi que toute la démarche suivie d'information du public sont intégrées au présent bilan.

La délibération susmentionnée de 2018 précise les objectifs et modalités de la reprise de la concertation préalable à la création de la ZAC sur le secteur Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet, conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Elle reprend les objectifs de la démarche de concertation qui sont :

- Associer durant toute la durée d'élaboration du projet de ZAC, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,
- Informer le public des avis requis par les dispositions législatives et réglementaires, et plus particulièrement du nouvel avis de l'Autorité environnementale.

La délibération prévoit la reprise de la concertation à compter du 23 août 2018 selon les modalités suivantes :

- Insertion d'une annonce dans un journal local, précisant les modalités de la concertation,
- Information du public par voie de presse et d'affichage huit jours avant la mise à disposition,
- Insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales précisant les modalités de la mise à disposition,
- Informations sur les sites internet de la commune de Saint-Jeannet et de l'EPA,
- Consultation des éléments mis à disposition à la mairie de Saint-Jeannet et à l'accueil du siège de l'EPA aux horaires normaux d'ouverture de la mairie et de l'établissement,
- Ouverture en mairie de Saint-Jeannet et l'EPA, aux horaires normaux d'ouverture de la mairie et de l'établissement, d'un registre permettant au public de formuler ses observations et propositions. Ces registres seront conservés par l'EPA.

La délibération précise que la concertation s'achève quinze jours après la mise à disposition du dossier d'étude d'impact, du projet de dossier de création de ZAC, des avis requis au titre de l'article L103-4 du Code de l'urbanisme et de la réponse écrite de l'EPA au nouvel avis de l'autorité environnementale.

2. Le bilan du dispositif de concertation

La délibération 2018-012 prévoit que la « période de concertation se déroulera à compter du 23 août 2018 et s'achèvera 15 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 et, le cas échéant, de la réponse écrite de l'EPA au nouvel avis de l'autorité environnementale ».

Une fois le présent bilan de la concertation approuvé, l'étude d'impact environnemental sera à nouveau mise à disposition du public par le préfet, qui, en sa qualité d'autorité compétente pour créer la ZAC, ouvrira et organisera la

procédure de participation du public par voie électronique (article L 123-19 du code de l'environnement). Les modalités de cette procédure sont décrites notamment aux articles L 123-19 et suivants R 123-46-1 du code de l'environnement (ce dernier a été créé par le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017).

2.1. Les supports d'information

Dans le cadre de la concertation, des supports d'information ont été mis à la disposition du public (habitants, associations, professionnels...). Ces supports d'information sont listés ci-après :

2.1.1. Des articles sur le projet dans la presse locale

Plusieurs articles publiés dans le journal local Nice Matin ont rendu publique l'évolution des décisions vers un partenariat opérationnel entre la commune de Saint-Jeannet, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'EPA visant à développer ce secteur avec un programme ambitieux répondant aux intérêts des habitants de Saint-Jeannet et cohérent avec le dynamisme économique et démographique de la rive droite du Var :

- Le 14 octobre 2015 : « Saint-Jeannet, le projet des Coteaux du Var lancé » diffusant le plan-masse issu d'une étude pré-opérationnelle soumise au conseil municipal ;
- Le 26 janvier 2017 : « Les Coteaux du Var dans la balance à Saint Jeannet »
- Le 23 mars 2017 : « Saint-Jeannet : les accès aux coteaux du Var font débat » suite à la réunion publique du 21 mars 2017 ;
- Le 28 juin 2017 : article titré « Coteaux du Var à Saint-Jeannet, les dessertes retenues » relatant le déroulement de la réunion publique du 19 juin 2017 ;
- Le 3 septembre 2018 : « Le Préfet soutient les « Coteaux »
- Le 02 octobre 2017 : « L'étude d'impact lancée pour un projet immobilier à Saint-Jeannet »
- Le 31 janvier 2018 : « Vivre autrement : Le Paris des Coteaux du Var »
- Le 23 août 2018 : « Coteaux du Var : Pourquoi l'enquête repart-elle ? » suite à la reprise de la concertation
- Le 10 septembre 2018 : « ce qui attend vos maires » au sujet de l'engagement de la commune dans la démarche de labellisation EcoQuartier
- Le 19 septembre 2018 : « Coteaux du Var : le chemin de Provence en question ».

Ces articles sont accessibles en annexes du présent document. (annexes II.1 à II.10).

2.1.2. Des annonces presse et un affichage lumineux

Le public a été informé de l'organisation des réunions publiques ainsi que des temps forts via des articles dans le journal Nice Matin et des communications sur les panneaux lumineux de la commune :

- Le 12 septembre 2016 pour annoncer l'ouverture de la concertation le 15 septembre 2016,
- Le 7 octobre 2016 pour la réunion du 10 octobre 2016,
- Le 14 mars 2017 pour la réunion du 21 mars 2017,

- Le 13 juin 2017 pour la réunion du 19 juin 2017,
- Le 29 septembre 2017 pour l'Avenir Cote d'Azur et le 2 octobre pour Nice Matin pour la première période de la mise à disposition
- Le 10 août 2018 pour annoncer la reprise de la concertation à compter du 23 août 2018
- Le 14 septembre 2018 pour la mise à disposition de l'étude d'impact, ainsi que de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (ci-après MRAE), indiquant la date et la durée de cette mise à disposition

Les annexes III.1.1 à III.1.7d regroupent les preuves de publications diffusées dans la presse et les photos du panneau lumineux situé en entrée de ville.

2.1.3. Les livrets d'information

Trois livrets d'information ont été rédigés et diffusés aux habitants. Ils correspondent aux deux étapes liées aux deux réunions publiques prévues dans la délibération du 25 février 2016, ainsi qu'à la reprise de la concertation.

Livret étape 1 (octobre 2016) :

Un premier livret d'information, A5 deux volets, recto/verso, a été rédigé et mis en page (annexe III.2.1). Son objectif était d'informer le public relativement au contexte et à la genèse du projet, ses enjeux et les modalités et objectifs de la concertation.

Pour cela ont été détaillés sur ce support :

- Les grands objectifs et enjeux du projet,
- Les partenaires de l'opération,
- La présentation de la démarche de concertation,
- Les outils mis à disposition pour s'informer et s'exprimer sur le projet
- Le calendrier prévisionnel de l'opération d'aménagement et de la démarche de concertation.

Livret étape 2 (juin 2017) : information sur la définition du projet

Un second livret d'information, A5 recto/verso, a été rédigé et mis en page (annexe III.2.2).

Son objectif était de préciser le programme prévisionnel du projet aux termes des études préliminaires et suite aux deux précédentes réunions de concertation.

Pour cela ont été détaillés sur ce support :

- La manière dont le projet s'intègre au paysage,
- Les solutions envisagées pour proposer des logements de qualité aux habitants : architecture respectueuse de l'environnement,
- Les accès durables au nouveau quartier,
- Les mesures proposées pour créer un lieu de vie durable : respect du site, recueil des eaux pluviales, restauration du système hydraulique...

La diffusion : ces livrets ont été imprimés en 500 exemplaires chacun. Ils ont été mis à disposition en mairie (accueil et salle du conseil), de l'EPA NICE ECOVALLÉE, de la Métropole Nice Cote d'Azur, et diffusés lors de la dernière réunion publique. Le livret est également téléchargeable en ligne sur les sites Internet de la commune et de l'EPA.

Livret de la reprise de la concertation (août 2018) : information sur la définition du

projet, mis à jour vis-à-vis de l'avancement du projet

Dans le cadre de la reprise de la concertation, un nouveau support a été mis à disposition (annexe III.2.3). Les éléments présentés dans le livret étape 2 y ont été repris en les mettant à jour en fonction de l'avancement des études.

Plus de 50 exemplaires ont été mis à disposition en mairie (accueil et salle du conseil) et à l'EPA.

2.1.4. Des panneaux d'exposition

Des supports d'information décrivant les objectifs et les premiers principes d'aménagement du projet ont été produits afin d'informer sur la démarche de concertation et les moyens d'expression des habitants.

Quatre panneaux ont été exposés :

- Panneau 1 « A Saint-Jeannet, un partenariat éco-exemplaire » affiché :
 - En mairie à partir du 15 septembre 2016 jusqu'au 27 octobre 2017 et lors de la reprise en mairie et à l'EPA du 23 août 2018 au 09 octobre 2018,
 - Lors des trois réunions publiques.
- Panneau 2 : « Les Coteaux du Var, comment habiter un paysage exceptionnel ? » affiché :
 - En mairie à partir du 15 septembre 2016 jusqu'au 27 octobre 2017,
 - Lors des trois réunions publiques.
- Panneau 3 : « Les Coteaux du Var, la définition du projet » de 2017 concernant l'étape 2, affiché :
 - En mairie à partir de juin 2017 jusqu'au 27 octobre 2017,
 - Lors de la dernière réunion publique.
- Panneau 4 : « Les Coteaux du Var, la définition du projet » de 2018, reprenant les éléments des panneaux n°2 et n°3 mis à jour afin d'apporter un maximum d'informations actualisées, exposé en mairie et à l'EPA du 23 août 2018 au 09 octobre 2018. Une note expliquant la reprise de la concertation a été jointe à ce panneau.

L'ensemble de ces supports a permis d'informer les intéressés sur les enjeux de la concertation et du projet, le programme et le périmètre de ZAC.

Ces panneaux sont consultables, dans leur intégralité, en annexes du document. (annexes III.3.1 à III.3.3)

2.1.5. Une information en ligne

Tout au long des deux périodes de concertation préalable à la création de la ZAC, des informations étaient consultables sur les sites Internet de la ville et de l'EPA NICE ECOVALLÉE (annexes III.4.1a à g et de à III.4.2a à j).

Sur le site de la commune de Saint-Jeannet, à la rubrique « Les projets », dix articles ont été publiés :

- Le 15/09/16 pour annoncer l'ouverture de la concertation et les outils d'information et les modalités d'expression mis à la disposition des habitants,
- Le 30/01/2017 pour la mise en ligne du compte-rendu de la première réunion publique,

- Le 20/03/2017 pour annoncer la tenue de la deuxième réunion publique de concertation,
- Le 21/05/17 (nouvelle version du site) pour informer des avancées du projet et permettre le téléchargement des deux livrets d'information,
- Le 17/08/2017 pour la mise en ligne du compte-rendu de la troisième réunion publique,
- Le 21/08/2017 pour la mise en ligne du compte-rendu de la seconde réunion publique,
- Le 29/09/2017 pour annoncer l'ouverture de la mise à disposition du public à la mairie de l'étude d'impact et de l'avis du Préfet de Région,
- Le 12/10/2017 pour la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis du Préfet de Région en précisant la date de la clôture de la concertation.
- Le 10/08/2018 pour annoncer la reprise de la concertation et préciser les raisons de la reprise ainsi que rappeler les principales caractéristiques du projet,
- Le 14/09/2018 pour annoncer la mise à disposition de l'étude d'impact et la date de clôture de la concertation,

Sur le site Internet de l'EPA NICE ECOVALLÉE : dans la rubrique « Actualités », douze articles ont été mis en ligne dans le cadre de la démarche de :

- Le 23/08/16 pour annoncer que l'opération des Coteaux du Var à Saint-Jeannet était en cours d'étude,
- Le 09/09/16 pour annoncer l'ouverture de la concertation à Saint-Jeannet le 15/09/16,
- Le 04/01/17 pour la mise en ligne du compte-rendu de la première réunion publique,
- Le 14/03/17 pour annoncer la tenue de la deuxième réunion publique de concertation,
- Le 30/04/17 pour la mise en ligne du compte-rendu de la seconde réunion publique,
- Le 15/06/17 pour annoncer la tenue de la troisième réunion publique,
- Le 07/08/2017 pour la mise en ligne du compte-rendu de la troisième réunion publique,
- Le 29/09/2017 pour annoncer l'ouverture de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis du Préfet de Région en 2017,
- Le 12/10/2017 pour la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis du Préfet de Région ainsi que de la date de la clôture de la concertation.
- Le 10/08/2018 pour annoncer la reprise de la concertation et préciser les raisons de la reprise ainsi que rappeler les principales caractéristiques du projet,
- Le 14/09/2018 pour annoncer la mise à disposition de l'étude d'impact et la date de clôture de la concertation.
- Le 25/09/2018 pour mettre à disposition l'étude d'impact et les documents liés.

2.1.6. Une liste de diffusion

Des participants à la première réunion ont laissé leurs coordonnées électroniques pour être informés des réunions publiques. L'EPA a envoyé des mails aux personnes intéressées qui se sont manifestées (annexe IV.4) :

- Le 25 octobre 2016, un mail de transmission du support de présentation de la réunion du 10 octobre 2016,
- Le 13 mars 2017, un mail d'information relatif à la date de réunion du 21 mars 2017,

- Le 16 juin 2017 un mail pour rappeler la date de la réunion publique du 19 juin 2017.

2.2. Les réunions publiques

Trois réunions publiques ont été organisées avec le public.

Les habitants de la commune de Saint-Jeannet et plus largement du territoire de la Plaine du Var ont été conviés à ces rencontres de concertation grâce à différents vecteurs d'information détaillés ci-avant :

- Par des annonces légales dans la presse, diffusées dans le quotidien « Nice Matin »,
- Par des articles sur les sites Internet de la commune et de l'EPA,
- Via les deux premiers livrets de la concertation.

Les annexes IV.1.1 a à IV.3.2 présentent les supports de présentation et les comptes-rendus de réunions.

2.2.1. La première réunion publique du 10 octobre 2016

La première réunion publique de concertation préalable à la création de la ZAC s'est tenue le lundi 10 octobre 2016 à 18h à la salle Saint-Jean Baptiste à Saint-Jeannet. La réunion s'est terminée à 20h.

Objectif de la rencontre : écouter le public sur la base des objectifs généraux du projet. Étaient présents à cette réunion :

- 75 participants,
- Jean-Michel Sempéré, Maire de Saint-Jeannet,
- Christian Séguret, adjoint à l'urbanisme,
- Pascal Gauthier, Directeur de l'EPA NICE ECOVALLÉE,
- Alfred Peter, maître d'œuvre urbain (MOEU) Paysagiste-urbaniste,
- Éric Lafont, établissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA).

La réunion s'est déroulée en trois temps :

- Présentation des partenaires, de la genèse et des ambitions, du projet,
- Présentation des premières pistes de réflexions pour le projet,
- Échanges avec les participants.

Un compte-rendu de la rencontre a été rédigé à l'issue de la réunion. Il est téléchargeable sur le site Internet de l'EPA NICE ECOVALLÉE et a été envoyé aux personnes qui se sont inscrites pour être tenues informées de l'actualité de la concertation.

2.2.2. La seconde réunion publique du 21 mars 2017

La seconde réunion publique de concertation préalable à la création de la ZAC s'est tenue le jeudi 21 mars 2017 à 18h à la salle Saint-Jean Baptiste à Saint-Jeannet. La réunion s'est terminée à 20h30.

Objectif de la rencontre : présenter l'état d'avancement du projet en intégrant une présentation du projet prenant en compte les premières observations des habitants, les résultats de l'étude d'impact et ceux des études préliminaires.

Étaient présents à cette réunion ;

- Une soixantaine de participants,
- Jean-Michel Sempéré, Maire de Saint-Jeannet,
- Christian Séguret, adjoint à l'urbanisme,
- Pascal Gauthier, Directeur de l'EPA NICE ECOVALLÉE,
- Alfred Peter, maître d'œuvre urbain (MOEU) Paysagiste-urbaniste,
- Éric Lafont, EPF PACA,
- Pascale Guit, Maire de Gattières

La réunion s'est déroulée en trois temps :

- Rappel des ambitions du projet et la démarche de concertation,
- Les avancées du projet,
- Échanges avec les participants.

Un compte-rendu de la rencontre a été rédigé à l'issue de la réunion. Il est téléchargeable sur le site Internet de l'EPA.

Cette réunion publique a fait l'objet d'un article dans le quotidien « Nice Matin », le 23 mars 2017 (annexe II.3).

2.2.3. La troisième réunion publique du 19 juin 2017

La troisième réunion publique de concertation préalable à la création de la ZAC s'est tenue le lundi 19 juin 2017 à partir de 18h à la salle Saint-Jean-Baptiste à Saint-Jeannet. La réunion s'est terminée à 19h50.

Objectif de la rencontre : présenter le scénario retenu pour la desserte du site en explicitant la réflexion menée sur le deuxième accès via le chemin de Provence, pour tenir compte des avis exprimés par les habitants et les entreprises lors des rencontres intermédiaires de la concertation réalisées en présence de l'équipe des concepteurs.

Étaient présents à cette réunion :

- Une cinquantaine de participants,
- Jean-Michel Sempéré, Maire de Saint-Jeannet,
- Pascal Gauthier, Directeur de l'EPA NICE ECOVALLÉE,
- Alfred Peter, MOEU Paysagiste-urbaniste.

La réunion s'est déroulée en deux temps :

- Présentation de la solution retenue pour desservir le quartier,
- Échanges avec les participants.

Un compte-rendu de la rencontre a été rédigé à l'issue de la réunion. Il est téléchargeable sur le site Internet de l'EPA NICE ECOVALLÉE. Il est consultable en annexe du présent document ainsi que le diaporama diffusé lors de la rencontre.

Cette réunion publique a fait l'objet d'un article dans le quotidien « Nice Matin », le mercredi 28 juin 2017 (annexe II.4).

2.3. Les rencontres avec les riverains

Le maître d'ouvrage ainsi que Monsieur le Maire ont souhaité aller à la rencontre des riverains du secteur opérationnel aux fins d'échanger, en présence du maître d'œuvre, sur les implications directes du projet sur les intéressés, en raison de la proximité directe avec leurs propriétés ou leurs activités.

Ainsi, les réunions se sont déroulées dans un format de travail par groupe de 2 à 10 personnes sur trois journées :

- Le 16 février 2017,
- Le 17 février 2017,
- Le 17 mars 2017.

Il n'a pas été possible de joindre tous les intéressés - faute de coordonnées suffisantes ou de réponse de leur part - ni de les réunir ensemble en une seule session mais plusieurs dates et horaires ont été proposées. Les réunions ont permis notamment d'échanger sur les conditions de desserte du site et les aménagements nécessaires à la limitation des nuisances pour les riverains. Ces rencontres ayant également été l'occasion d'évoquer des questions foncières, il n'est pas possible d'en diffuser un compte-rendu.

2.4. Les supports d'expression

Onze contributions ont été enregistrées via les supports mis à la disposition des habitants. Ces apports sont disponibles en intégralité en annexe du présent document (annexe V). Elles ont fait l'objet d'une réponse personnalisée de la part des équipes de l'EPA (hormis l'une d'entre elles pour laquelle les coordonnées de la personne n'avaient pas été communiquées).

2.4.1. Les registres de la concertation

Trois registres de la concertation ont été mis à la disposition des habitants afin de recueillir leurs éventuelles observations, questions, propositions (annexes V.1.1a à V.1.3b et V.1.8 du présent document).

Un recueil était disponible dans trois lieux différents : à la mairie de Saint-Jeannet, au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur et au siège de l'EPA NICE ECOVALLÉE, aux heures d'ouverture au public.

Les registres de la concertation ont permis de recueillir cinq contributions :

- Le **17/10/2016** (registre mairie) une contribution transmise par Monsieur Endinger. Ses remarques concernaient la hauteur des nouvelles constructions et l'impact sur la vue depuis sa résidence. L'EPA NICE ECOVALLÉE s'est engagé à transmettre les contributions au maître d'œuvre urbain et à organiser des réunions d'échanges directement entre les porteurs du projet et l'intéressé (mail du 9 novembre 2016). Il a ainsi été rencontré le 16 février et le 17 mars 2017 en présence du Maire, du maître d'œuvre et de l'EPA.
- Le **21/10/2016** et le **07/11/2016** (registre mairie) deux remarques ont été transmises par Monsieur Blanchard. Ses remarques concernaient :
 - Les accès au quartier : il s'oppose à la réalisation d'une barre routière perpendiculaire au Chemin de Provence avec une pente à 19% et à l'ajout d'un croisement de circulation sur ce même chemin. Il estime en effet que de tels aménagements, en plus d'une gêne extrême occasionnée pour les riverains, ne seraient pas raisonnables en termes de sécurité routière. Il souligne également les conditions de circulation aujourd'hui difficiles aux abords des

ponts. Il formule une proposition : réaliser un axe routier structuré et sécurisé sur la rive droite de la plaine du Var.

- La hauteur et la localisation des futures constructions qu'il est nécessaire d'optimiser pour ne pas entraver la vie et la vue des riverains. L'EPA NICE ECOVALLÉE a transmis par courrier le support de présentation demandé et lui a confirmé par mail que ses remarques seraient transmises au maître d'œuvre urbain (courrier du 25 octobre et mail du 9 novembre 2016). Il a été invité à participer à des réunions les 16 février et 17 mars 2017 en présence du Maire, du maître d'œuvre urbain et de l'EPA.
- Le **22/12/ 2016** (registre Métropole NCA) une contribution transmise par Monsieur Plutino pour exprimer son opposition à la création de chemin piéton sur des parkings privés. Un message a été laissé sur son répondeur téléphonique pour lui indiquer que, sa remarque concernant un secteur hors périmètre opérationnel, a été transmise par l'EPA aux services compétents de la Métropole NCA le 02/01/2017.
- Entre le 10 et le 14 septembre 2018, une remarque a été émise dans le registre de l'EPA. Cette observation ne présente pas de lien avec l'opération. Il n'a pas été possible de reconnaître la personne à l'origine de cette observation, l'EPA n'a donc pu y répondre.

2.4.2. L'adresse mail dédiée au projet

En complément, toute personne le souhaitant pouvait directement s'exprimer par mail à l'adresse suivante : concertation@epa-plaineduvar.com. Une réponse personnalisée était alors apportée par les équipes de l'EPA NICE ECOVALLÉE.

Cinq contributions ont été transmises par cette voie (annexes V.2.1 à V.2.6) :

- Le **12/10/2016** par Monsieur Blanchard qui souhaitait que lui soit envoyé le diaporama diffusé lors de la première réunion publique et le compte-rendu de la rencontre. L'EPA ECOVALLÉE lui a transmis les documents demandés par mail et par courrier le 25/10/2016.
- Le **13/10/2016** par l'association « Vivre Saint Jeannet » qui formulait la demande d'être associée au projet. L'EPA a en retour transmis le support de présentation de la première réunion publique le 26/10/2016 et l'a ajoutée à la liste de diffusion pour réception des mails.
- Le **15/03/2017** par Monsieur Mingot. Il souhaitait des précisions sur le projet. En réponse, une invitation à la réunion publique lui a été transmise ainsi qu'un mail précisant que le projet évoluant en parallèle de la démarche de concertation, le détail du projet ne pouvait être diffusé en amont (mail du 01/06/2017).
- Le **22/03/2017** par Monsieur Leroy qui souhaitait des précisions sur la stratégie de développement urbain de la Plaine du Var. Un mail de réponse lui a été transmis par l'EPA en lien avec la commune (mail du 01/06/2017).
- Le **21/06/2017** ADIM (promoteur) demandait à être informé des détails opérationnels de l'opération, notamment en termes de calendrier. Des réponses lui ont été apportées par retour de mail le même jour.

2.4.3. L'adresse postale et le numéro de téléphone de l'EPA NICE ECOVALLÉE

L'adresse postale de l'EPA permettait également aux habitants de transmettre leurs contributions et questions :

EPA NICE ECOVALLÉE
Immeuble Nice Plaza
455 Promenade des Anglais
BP 33257 06205 Nice Cedex 3
Tel. : 04 93 21 71 00

Une contribution est parvenue via ce biais à l'équipe de l'EPA de la part de Jean-Pierre Audoli, Président du Club des Entreprises le **21 mars 2017**, à la suite d'une réunion d'échange entre Monsieur le maire, les personnes présentes au nom du Club d'entreprises, le maître d'œuvre et l'EPA. Au nom des exploitants et propriétaires de la zone d'activités économiques (ZAE) Saint-Estève, il précise en premier lieu qu'aucun entrepreneur n'est opposé au principe du projet des Coteaux du Var. La question de la desserte du futur quartier est en revanche une crainte qu'il souhaite exprimer car le scénario présenté lors de la deuxième réunion publique ne propose qu'un seul et unique accès se terminant en sans issue, et qui plus est emprunte l'avenue St Estève desservant actuellement la zone d'activités comportant un fort trafic de camions gros porteurs. (cf. annexe V.3.1).

2.5. Les deux périodes de mise à disposition du public

2.5.1. Introduction

Initialement par sa délibérations n°2016-006 du 25 février 2016, le Conseil d'administration de l'EPA NICE ECOVALLÉE approuvait les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. Cette première délibération relative à l'organisation de la concertation précise que la période de concertation se déroule à compter du 15 septembre 2016 et s'achève 15 jours après la mise à disposition du dossier comprenant notamment l'étude d'impact et les avis requis au titre de l'article L. 103- 4 du Code de l'urbanisme.

La délibération n°2016-006 autorise le Directeur général de l'EPA NICE ECOVALLÉE à solliciter le Préfet des Alpes-Maritimes afin qu'il approuve les modalités de mise à disposition des éléments de l'étude d'impact ainsi que des autres pièces listées à l'ancien article L. 122-1-1 du Code de l'environnement.

Toutefois, aujourd'hui les textes ont changé puisque l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 « *portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement* » a remplacé la procédure de mise à disposition du public prévue à l'ancien article L. 122-1-1 du Code de l'environnement par la procédure de participation du public par voie électronique laquelle est régie notamment par l'article L. 123-19 du Code de l'environnement. Ces nouvelles dispositions sont applicables au projet d'aménagement « Les Coteaux du Var » dans la mesure où aucun avis de mise à disposition du public n'avait été pris avant le 1^{er} janvier 2017.

Ainsi, pour concilier au mieux ce qui a été annoncé au public par la délibération initiale et les nouveaux textes, l'EPA a décidé de procéder à la fois à une mise à disposition dite « papier » sur la base de l'ancien article L. 122-1-1 du Code de

l'environnement (respect des engagements pris) et à une participation du public par voie électronique (actuel article L. 123-19 du Code de l'environnement).

Comme expliqué ci-avant, suite à la remise en cause par le Conseil d'Etat de la désignation du Préfet de Région en tant qu'autorité environnementale, l'EPA a pris la décision de reprendre la procédure de création de la ZAC « Les Coteaux du Var » à compter de la saisine de l'autorité environnementale. Afin de respecter les dispositions de la délibération initiale relative à l'organisation de la concertation, cette décision implique une ré-ouverture de la phase de concertation afin de mettre à disposition du public un dossier contenant notamment le nouvel avis émis par la MRAE (laquelle présente les garanties d'impartialité requises).

2.5.2. La première période de mise à disposition du public du 12 au 27 octobre 2017

La procédure

Le projet de dossier de création comprenant l'étude d'impact a été transmis :

- au Préfet de Région alors autorité environnementale le 21 août 2017,
- à la Commune de Saint-Jeannet le 26 juillet 2017,
- à la Métropole NCA le 27 juillet 2017,

Le projet a reçu (annexes I.3.1 à I.3.2):

- un avis du Préfet de Région en date du 09 octobre 2017,
- un avis favorable de la commune en date du 26 septembre 2017

La Métropole NCA disposait d'un délai de 2 mois pour émettre des observations sur le dossier qui lui a été transmis. Par courrier en date du 29 septembre 2017 (annexe I.3.3), elle informait l'EPA et le Préfet des Alpes-Maritimes de son absence d'observation dans le délai prévu à cet effet.

L'EPA a rédigé une réponse suite à l'avis du Préfet de Région, autorité alors compétente.

La concertation a fait l'objet d'une clôture le 27 octobre 2017 après que la mise à disposition « papier » d'un dossier comprenant notamment l'étude d'impact et les avis requis ait été réalisée pendant 15 jours, conformément aux engagements pris par l'EPA dans sa délibération initiale.

L'information au public

Le 29 septembre 2017, le Préfet des Alpes-Maritimes a approuvé les modalités de la mise à disposition dite « papier » (annexe I.3.4). Le même jour, il a signé un avis de mise à disposition du public.

Le dossier alors mis à disposition du public contenait les éléments suivants :

- L'étude d'impact (annexes I.5c) et ses annexes (annexes I.5e à h) ;
- Le projet de dossier de création de la ZAC (annexe I.5b) ;
- L'avis de l'autorité environnementale en la personne du Préfet de Région selon les textes alors en vigueur (annexe I.3.1) ;
- L'avis de la commune de Saint-Jeannet (le 26 septembre 2017 le conseil municipal a délibéré et a émis un avis favorable sur le dossier de création comprenant l'étude d'impact) (annexe I.3.2).

Le dossier a donc été mis à disposition du public du 12 octobre 2017 au 27 octobre 2017, au siège de l'EPA et à la Mairie de Saint-Jeannet, accompagné de registres permettant de recueillir les observations du public. En outre, le public pouvait consulter des affiches précisant les conditions de consultation des documents, l'avis de mise à disposition et des flyers d'information.

Un avis informant le public de la mise à disposition du dossier a été publié sur les sites internet de l'EPA, de la commune de Saint-Jeannet et de la Préfecture des Alpes-Maritimes :

- L'insertion sur le site internet de l'EPA a été effectuée le 29 septembre 2017, elle a été maintenue jusqu'au 27 octobre 2017 ;
- L'insertion sur le site internet de la commune de Saint-Jeannet a été effectuée le 02 octobre 2017, elle a été maintenue jusqu'au 27 octobre 2017 ;
- L'insertion sur le site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes a été effectuée le 29 septembre 2017, elle a été maintenue jusqu'au 27 octobre 2017 ;

L'avis a été inséré dans la presse, le 29 septembre puis le 02 octobre 2017 soit plus de 8 jours avant le début de la première période de ladite mise à disposition.

L'avis de mise à disposition du public a été affiché au siège de l'EPA et en mairie de Saint-Jeannet :

- L'affichage au siège de l'EPA a été effectué le 29 septembre 2017, il a été maintenu jusqu'au 27 octobre 2017 ;
- L'affichage en mairie a été effectué le 02 octobre 2017, il a été maintenu jusqu'au 27 octobre 2017.

Ces affichages ont été constatés par l'huissier le 03 octobre 2017 en mairie et à l'EPA (annexe I.2.3). La mairie a produit une attestation d'affichage en date du 02 octobre 2017 (annexe III.1.5d).

L'avis a été inscrit au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Alpes-Maritimes du 29 septembre 2017 (annexe I.3.5).

Pour attester de la conformité de la mise à disposition du public, des constats d'huissier ont été effectués aux dates suivantes :

- le 3 octobre 2017 pour attester de l'affichage de l'avis du Préfet
- le 12 octobre 2017 pour attester du début de la mise à disposition du dossier
- le 27 octobre 2017 pour constater que le dossier a été mis à disposition jusqu'à cette date.

[Les observations émises lors de la première période de mise à disposition](#)

5 observations ont été recueillies sur le registre de la commune de Saint-Jeannet (annexes V.1.4a à V.1.7c).

Les observations recueillies sont les suivantes :

- Le **20/10/2017** (registre commune) une contribution transmise par Monsieur Stefani pour attirer l'attention sur le fait qu'un accès à sa propriété doit être maintenu et sur des parcelles foncières devant rester sa propriété. Une réponse a été rédigée par l'EPA afin de le rassurer d'une part sur le

maintien de l'accès existant, et l'informer d'un prochain contact avec l'EPF afin d'échanger sur les problématiques foncières.

- Le **25/10/2017** (registre commune) Monsieur Blanchard et huit autres personnes ont écrit une contribution commune relative à l'insuffisance de la voirie, aux infrastructures à créer, à la mobilité à améliorer et à l'étude d'impact qui n'a selon eux pas été réalisée sur la partie où il y a les deux maisons ajoutées au projet au cours de l'élaboration de celui-ci. Une réponse a été rédigée par l'EPA sur chacun des points le 01/12/2017.
- Le **26/10/2017** et le **27/10/2017** (registre commune) l'association « Capre 06 » indique que le PSO ayant été annulé par le tribunal administratif en juin 2017, le projet de ZAC ne peut pas se réaliser. Vient appuyer les remarques de l'association « Vivre Saint-Jeannet » sur les manquements de l'étude d'impact et soutient que le projet, au regard des PPR et de la préservation de l'environnement ne doit pas se réaliser sur le site Les Coteaux du Var. Une réponse a été rédigée par l'EPA sur chacun des points le 01/12/2017.
- Le **27/10/2017** (registre commune) l'association « Vivre Saint-Jeannet » souhaite que l'étude d'impact soit actualisée en raison, selon elle, d'un certain nombre d'erreurs et d'omissions. Les accès, les déplacements ainsi que les équipements scolaires à renforcer sont également évoqués. Une réponse a été rédigée par l'EPA sur chacun des points le 01/12/2017.

L'EPA a répondu individuellement aux observations par des courriers/courriels qui sont joints en annexe. Les observations recueillies portent principalement sur les thématiques de :

- L'accessibilité et la desserte du quartier :

Trois solutions d'accès au nouveau quartier ont été étudiées et présentées lors des réunions publiques. Les deux premières solutions qui prévoyaient un accès depuis la route de la Baronne par la zone d'activité de Saint Estève ou via la piste existante n'ont pas été retenues pour des questions de sécurité et pour éviter de faire passer par une même voie tous les véhicules du secteur. La troisième solution qui propose de dissocier les accès au quartier, par la route de la Baronne et par le chemin de Provence présente plus d'avantages et a été retenue lors de la dernière réunion publique.

- L'organisation des déplacements :

Des inquiétudes ont été fort justement formulées sur la dangerosité du chemin de Provence. Outre la sécurisation de l'accès depuis le chemin de Provence qui devra être prise en compte dans les études d'avant-projet, le renforcement de la desserte en transports en commun devra être travaillé avec les services de la Métropole pour que l'ensemble des équipements mais également la planification urbaine du territoire soient adaptés au projet.

- La gestion des services publics :

Les besoins en équipements scolaires (crèches et écoles) seront évalués dans le dossier de réalisation de la ZAC, dans le cadre de l'élaboration du programme des équipements publics à déterminer en fonction des besoins des usagers de la zone. La commune de Saint-Jeannet étudie à ce jour plusieurs solutions afin de créer les équipements scolaires nécessaires.

Pour les autres équipements, les éventuels besoins générés par le projet d'aménagement seront également examinés en concertation avec les collectivités concernées lors de l'élaboration du dossier de réalisation.

- La faisabilité du projet au regard de l'environnement (Cf CAPRE 06) :

L'analyse des effets cumulés du projet avec les projets dits « connus » conformément à la réglementation a été menée et est présentée dans l'étude d'impact.

Le projet présenté s'est efforcé durant toute sa conception, en lien direct avec la DREAL, de mettre en œuvre le maximum d'actions pour éviter et réduire les impacts environnementaux. De nombreuses mesures de réduction ont été proposées en phase conception. Pour les impacts résiduels restants, des mesures de compensation ont d'ores et déjà été identifiées et seront détaillées après réalisation des études d'avant-projet indispensables à leur détermination.

- La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants :

L'EPA travaille de façon étroite avec les services de la Métropole Nice Côte d'Azur afin de prendre en compte le projet dans le PLU métropolitain dont l'approbation est prévue au 2ème semestre 2019.

La conformité du projet aux règles d'urbanisme n'est pas appréciée au stade de la création de la ZAC mais au stade de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Le calendrier prévisionnel de l'opération prend en compte ces contraintes réglementaires avec une première phase de réalisation au moment de l'approbation du PLUm et une deuxième phase du projet une fois que les modifications réglementaires relatives au PPRIF effectuées.

- La demande de compléments sur l'étude d'impact :

L'EPA a indiqué dans sa réponse que l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC donnera lieu à une actualisation de l'étude d'impact et à une nouvelle saisine de l'autorité environnementale pour avis.

2.5.3. La seconde période de mise à disposition du public allant du 25 septembre au 09 octobre 2018

La procédure

- Le projet de dossier de création comprenant l'étude d'impact a été transmis :
 - à la MRAE le 18 juillet 2018, reçu le 23 juillet 2018,
 - à la Commune de Saint-Jeannet le 17 juillet 2018, reçu le 19 juillet 2018,
 - à la Métropole NCA le 17 juillet 2017, reçu le 19 juillet 2018.
- Le projet a reçu (annexes I.4.1 à I.4.3) :
 - un avis de la MRAE en date du 20 septembre 2018,
 - un avis favorable de la commune en date du 14 septembre 2018,
 - un avis favorable de la Métropole NCA en date du 14 septembre 2018.
- L'EPA a rédigé une réponse suite à l'avis de l'Autorité Environnementale.

L'information au public

Le 12 septembre 2018, le Préfet des Alpes-Maritimes a défini les modalités de la mise à disposition dite « papier » (annexes I.4.4). Le même jour, il a signé un avis de mise à disposition du public.

Le dossier mis à disposition du public contient les éléments suivants (annexes contenues dans le dossier de création I.5) :

- L'étude d'impact accompagnée d'un addendum reprenant les éléments des études menées entre 2017 et 2018 et ses annexes (annexes I.5c à I.5h) ;
- Le projet de dossier de création de la ZAC (annexe I.5b) ;
- L'avis de l'autorité environnementale (annexe I.4.1) ;
- L'avis de la commune de Saint-Jeannet (le 14 septembre 2018 le conseil municipal émettait un avis favorable sur le dossier de création comprenant l'étude d'impact) (annexe I.4.2),
- L'avis de la Métropole NCA le 14 septembre 2018 (annexe I.4.3).

Le dossier a donc été mis à disposition du public du 25 septembre 2018 au 09 octobre 2018, au siège de l'EPA et à la Mairie de Saint-Jeannet, accompagné de registres permettant de recueillir les observations du public. En outre, le public pouvait consulter des affiches précisant les conditions de consultation des documents, l'avis de mise à disposition et des flyers d'information.

Un avis informant le public de la mise à disposition du dossier a été publié sur les sites internet de l'EPA, de la commune de Saint-Jeannet et de la Préfecture des Alpes-Maritimes :

- L'insertion sur le site internet de l'EPA a été effectuée le 14 septembre 2018, elle a été maintenue jusqu'à la clôture de la concertation ;
- L'insertion sur le site internet de la commune de Saint-Jeannet a été effectuée le 14 septembre 2018, elle a été maintenue jusqu'à la clôture de la concertation ;
- L'insertion sur le site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes a été effectuée le 14 septembre 2018, elle a été maintenue jusqu'à la clôture de la concertation ;

L'avis a été inséré dans la presse, via une annonce légale le 14 septembre 2018 soit plus de 8 jours avant le début de la mise à disposition.

L'avis de mise à disposition du public a été affiché au siège de l'EPA et en mairie de Saint-Jeannet :

- L'affichage au siège de l'EPA a été effectué le 13 septembre 2018, il a été maintenu jusqu'à la clôture de la concertation ;
- L'affichage en mairie a été effectué le 14 septembre 2018, il a été maintenu jusqu'à la clôture de la concertation.

Des attestations d'affichage sont jointes en annexe III.1.7c et III.1.7d et figurent au constat d'huissier.

L'avis a été inscrit au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Alpes-Maritimes du 14 septembre 2018 (annexes I.4.5).

Pour attester de la conformité de la mise à disposition du public, des constats d'huissier ont été effectués aux dates suivantes :

- le 14 septembre 2018 pour attester de l'affichage de l'avis du Préfet,

- le 25 septembre 2018 pour attester du début de la mise à disposition du dossier,
- le 09 octobre 2018 pour constater que le dossier a été mis à disposition jusqu'à cette date.

La concertation a fait l'objet d'une clôture le 09 octobre 2018 après que la mise à disposition « papier » d'un dossier comprenant notamment l'étude d'impact et les avis requis ait été réalisée pendant 15 jours, conformément aux engagements pris par l'EPA dans sa délibération initiale

Les observations émises lors de la seconde période de mise à disposition

6 observations ont été recueillies :

- 4 sur le registre de la Commune de Saint-Jeannet ;
- 0 sur le registre de l'EPA
- 1 par mail à destination de l'EPA NICE ECOVALLÉE ;
- 1 au siège de l'EPA NICE ECOVALLÉE.

Les observations recueillies sont les suivantes :

- Le 25/09/2018, un mail a été envoyé par M. Kornprobst afin d'obtenir des précisions sur la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) à l'origine de l'avis environnemental. Il y demandait un contact afin d'obtenir des explications sur le rapport. L'EPA lui a répondu par mail le 02/10/2018 que l'avis émane d'une commission composée de membres permanents et associés du Conseil général de l'environnement et de développement durable (CGEDD), et qu'en ce sens, l'EPA ne pouvait pas lui communiquer un contact en particulier, mais l'a dirigé vers le site internet de l'organisme. L'EPA l'a également invité à émettre une observation dans le cadre de la procédure de mise à disposition du public. (Annexe V.2.7).
- Le 01/10/2018, une remarque a été émise sur le registre de la commune sans que le nom ou les coordonnées de l'auteur soient indiqués. L'EPA n'a donc pas pu lui répondre personnellement.
L'observation aborde plusieurs sujets : les accès aux parkings vis-à-vis de la topographie difficile du projet, l'augmentation des flux de circulation, la construction sur des espaces naturels et autour d'habitations préexistantes. Une réponse a été préparée par l'EPA le 10/10/2018 (Annexes V.1.9a et V.1.9b).
- Le 01/10/2018, M. Cavanna s'est déplacé au siège de l'EPA afin de savoir si l'opération impactait ses parcelles. L'EPA lui a répondu par courrier en date du 02 octobre que le projet de périmètre de ZAC n'intégrait pas ses parcelles (Annexe V.4.1).
- Le 05/10/2018, (registre commune) une remarque a été émise par Mme Dey, en tant que Présidente de l'Association « Vivre Saint-Jeannet, Longo Maï ». Quatre grandes thématiques sont abordées : les accès, les déplacements, la gestion des effectifs scolaires et la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants. Un grand nombre des remarques avait déjà été émis le 27/10/2017 lors de la précédente mise à disposition. Les observations relatives à l'étude de circulation sont plus précises. L'EPA y a répondu point par point par courrier le 10/10/2018 (Annexes V.1.10a à V.1.10c).

- Le 05/10/2018, (registre commune) une remarque a été émise par M. Blanchard et huit autres riverains du chemin de Provence. Ils y font référence à 4 sujets concernant l'addendum produit en 2018, l'avis de la MRAE, le projet de création de ZAC et l'étude d'impact. Quelques éléments font écho à leurs remarques émises le 25/10/2017. Une réponse a été rédigée par l'EPA le 10/10/2018 (Annexes V.1.11a et V.1.11b).
- Le 08/10/2018, (registre commune) une remarque a été émise par Mme Touzeau au nom de l'association « Capre 06 ». Les remarques font écho à plusieurs thématiques : les données recueillies par l'étude de circulation qu'elle juge sous-estimée, la pollution de l'air non seulement au regard de ce nouveau trafic mais aussi les données évoquées dans l'étude d'impact, les impacts du projet sur la biodiversité, et enfin la gestion hydraulique du projet au regard des PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable), de l'infiltration et du risque inondation. Une réponse a été rédigée par l'EPA sur tous ces sujets le 10/10/2018 (Annexes V.1.12a et V.1.12b).

L'EPA a répondu individuellement quand cela était possible aux observations par des courriers/courriels qui sont joints en annexe. Les observations recueillies portent principalement sur les mêmes thématiques que celles issues de la première mise à disposition, dont les réponses sont semblables. Il s'agit de :

- L'accessibilité et la desserte du quartier :

Les solutions d'accès au nouveau quartier qui ont été retenues font suite aux échanges et à l'évolution du projet (Cf La première période de mise à disposition du public du 12 au 27 octobre 2017). De la même manière, le périmètre de la ZAC est le fruit d'une réflexion approfondie entre les riverains, la commune, l'EPA, et la maîtrise d'œuvre. Il prend en compte les études techniques menées et les contraintes techniques et physiques du terrain.

- L'organisation des déplacements :

Les inquiétudes liées à la gestion des flux circulatoires ont été prises en compte. Des études de circulation ont été menées, et des échanges ont eu lieu avec la Métropole. Une réflexion est d'ores et déjà engagée dans le but de proposer un service de transports en communs plus performant (Cf La première période de mise à disposition du public du 12 au 27 octobre 2017).

En outre, une analyse plus fine de la problématique des déplacements a été menée lors de l'actualisation de l'étude d'impact, suite à la reprise de la procédure au stade de la saisine de l'autorité environnementale. En effet, l'addendum vient préciser la gestion des flux autour du projet et fait aussi le lien avec l'étude de la Métropole qui étudie les déplacements de l'ensemble de la rive droite. Lors de l'actualisation de l'étude d'impact au dossier de réalisation, de nouvelles précisions et solutions seront apportées. Enfin, des réflexions sont menées sur les manières d'inciter et de faciliter les mobilités actives.

Il est important aussi de rappeler que le projet a pour objectif d'être entièrement piéton. En ce sens, les déplacements à l'intérieur de l'opération ne se feront qu'au travers des funiculaires et des modes actifs (en dehors des déménagements, et du passage des véhicules de secours).

- La gestion des services publics (Cf Capre 06) :

Les besoins en équipements publics induits par le projet sont en cours de réflexion et seront présentés au stade du dossier de réalisation (Cf La première période de mise à disposition du public du 12 au 27 octobre 2017).

- La faisabilité du projet au regard de l'environnement :

L'EPA met en place un dialogue continu avec la DREAL afin de prendre en compte un maximum d'actions pour éviter et réduire les impacts environnementaux. Pour les impacts résiduels restants, des mesures de compensation ont d'ores et déjà été identifiées et seront détaillées après réalisation des études d'avant-projet indispensables à leur détermination. (Cf La première période de mise à disposition du public du 12 au 27 octobre 2017).

Concernant la pollution de l'air, l'étude a été menée tel que le prévoit le code de l'environnement et dans le respect de la note méthodologique de 2005 relative à la prise en compte des effets sur la santé de la pollution de l'air dans les études d'impacts. Cela induit la prise en compte des augmentations potentielles d'émissions sur le secteur et les effets associés sur la santé. Cette étude conclut au bon respect des réglementations actuellement en vigueur sur l'exposition des populations aux polluants atmosphériques. De plus, le projet des Coteaux du Var s'inscrit dans une logique de limitation du recours systématique à la voiture dans une logique écologique et environnementale et de confort pour les habitants.

Enfin, l'insertion dans le paysage est un objectif important dans la conception du projet, en ce sens, les hauteurs de logements ne dépassent pas le R+2. De plus, comme demandé dans l'avis de la MRAE, une nouvelle analyse paysagère sera menée et son analyse sera jointe à l'actualisation de l'étude d'impact au stade de la réalisation. Elle permettra d'apprécier encore plus finement le parti pris d'aménagement.

- La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants :

La conformité du projet aux règles d'urbanisme n'est pas appréciée au stade de la création de la ZAC mais au stade de la délivrance des autorisations d'urbanisme (Cf La première période de mise à disposition du public du 12 au 27 octobre 2017). La reprise de la procédure de création de la ZAC a entraîné un décalage d'un an. Le calendrier prévisionnel n'est donc plus d'actualité. Il sera repris au stade du dossier de réalisation.

- La demande de compléments sur l'étude d'impact :

L'EPA a indiqué dans ses réponses que l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC donnera lieu à une actualisation de l'étude d'impact et à une nouvelle saisine de l'autorité environnementale pour avis.

2.5.4. Bilan

Deux périodes de mise à disposition du dossier comprenant notamment l'étude d'impact ont donc eu lieu du 12 octobre au 27 octobre 2017 puis du 28 septembre 2018 au 09 octobre 2018. A l'issue de ces mises à disposition, la concertation préalable à la création de la ZAC Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet a fait l'objet d'une clôture.

A l'occasion de cette mise à disposition, l'EPA prend en compte les observations formulées, d'ailleurs l'EPA a répondu à chaque observation. Toutefois, il ressort de ladite mise à disposition que les observations formulées ne sont pas de nature à remettre en question ou bouleverser les conclusions de l'étude d'impact ou celles de l'autorité environnementale.

3. Les apports de la concertation

Les remarques écrites et les échanges avec les habitants dans le cadre de concertation préalable ont été nombreux. L'opportunité d'une opération d'aménagement sur la commune a soulevé de nombreuses interrogations.

Les arguments détaillés par les élus et l'EPA quant à la nécessité d'une telle opération et notamment la mise en conformité avec la loi SRU - qui impose 25% de logements sociaux pour toute commune de plus de 3.500 habitants - ont été compris mais pas toujours acceptés. Le périmètre de la ZAC ainsi que son programme ont fait l'objet de nombreuses demandes de précisions.

Sept préoccupations majeures ont été soulevées par les habitants lors des débats et échanges qui se sont tenus dans le cadre de la concertation préalable.

3.1. L'accessibilité et la desserte du quartier

Cette thématique est le sujet principal des échanges avec les habitants. Différents scénarii de desserte du quartier ont été proposés, évoluant au fil des échanges avec les habitants et les professionnels du secteur.

Lors de la première rencontre, plusieurs personnes présentes avaient fait part de leurs craintes sur les solutions proposées pour accéder au quartier. Les propriétaires et occupants du lotissement du Hameau St Estève avaient notamment souligné que la proposition d'un seul et unique accès empruntant la voie communale desservant le parc d'activité et le lotissement ne serait pas souhaitable pour des raisons de sécurité, de logistique et de tranquillité. Le club d'entreprises représentant les intérêts du parc d'activité St Estève avait alors formulé et partagé plusieurs solutions alternatives :

- Un accès par la partie Sud de la ZAC avec un accès direct au rond-point sur la RM1 (route de la Baronne) et ce afin d'éviter la voie Saint-Estève,
- Envisager un accès sur les parties hautes du nouveau lotissement pour diviser par deux les flux.

Lors de la seconde réunion publique, l'équipe de maîtrise d'œuvre a affiné son travail et proposé trois scénarii (cf annexes IV.2.1 et IV.2.2). La troisième hypothèse proposée – accès à la zone NA par la route de la Baronne via la piste existante- a semblé remporter l'adhésion d'une majorité de personnes, même si aucune solution ne semblait parfaitement convenir. La double sortie du scénario 3 a été particulièrement appréciée par les riverains pour la répartition des flux de circulation qu'elle permet. Ils estiment que les remarques formulées par les habitants du lotissement et par les entreprises du parc d'activité St Estève ont été entendues et prises en compte.

Cette dernière option, même si jugée la plus convaincante par la plupart des participants, suscite toutefois quelques interrogations notamment concernant l'accès à la zone UC. Les deux propriétaires mitoyens de la voie concernée soulignent qu'il s'agit d'un chemin privé peu adapté pour accueillir un large flot de véhicules que ne manquera pas d'engendrer le projet. Ils insistent notamment sur le bruit des centaines de véhicules qui rouleront sur une pente à 19% aux heures de pointe. Lors de la troisième réunion publique, et après des rencontres et des réunions de proximité, un scénario final a été présenté : un EcoQuartier sans voiture accessible par une double desserte via deux parkings situés en périphérie du site et proche des voies d'accès. Bien que considérant le principe intéressant, certains participants ont souhaité avoir des précisions complémentaires :

- un retour d'expérience sur un quartier piéton qui ne serait accessible en voiture que ponctuellement.
- sur les ascenseurs qui desserviront les logements : combien seront-ils ? qui sera responsable de leur gestion ?
- le coût de cette solution. Des précisions sur l'aménagement de ce chemin sont demandées : de quelle manière sera stabilisée la piste, comment cette voie sera-telle raccordée au Chemin de Provence. Certains estiment que le fait de réaménager un chemin privé aura un coût très important.
- sur la sécurisation des voies et notamment le Chemin de Provence qui est considéré comme particulièrement dangereux par les participants et insuffisamment sécurisées pour les enfants.

Les participants souhaitent qu'une étude de déplacements soit réalisée avant de débiter le projet afin d'être certain que la situation actuelle ne se dégradera pas avec le projet et avec les autres projets de la Plaine du Var. La localisation du projet est questionnée par certains habitants en termes de desserte routière. Il serait préférable d'adapter les axes de circulation et les transports avant de réaliser des projets. L'EPA et le maître d'œuvre confirment qu'une étude des flux générés par la création du quartier a d'ores et déjà été menée et rassurent les riverains quant à la prise en compte des résultats et le dimensionnement de l'aménagement de la voirie existante pour s'y adapter. Le directeur général de l'EPA souligne la prise en compte par l'aménageur et par son maître d'œuvre de la problématique de desserte interne des logements et indique que les questions relatives à la route du Chemin de Provence dépassent l'impact du projet d'aménagement Les Coteaux du Var et interrogent la politique d'infrastructure routière et de déplacement de la Métropole NCA.

Monsieur le Maire précise que la desserte du projet en transport en commun est également une préoccupation du maire comme des Saint-jeannois. Il souligne l'importance de développer des services pour les enfants comme pour les salariés visant à éviter le recours systématique à la voiture. La question de l'implication de la Métropole NCA pour prévoir de futures lignes de bus supplémentaires est posée.

3.2. L'opportunité du projet et son programme

La question de l'opportunité sociale du projet est posée par un certain nombre de personnes intéressées au projet. Elles estiment que la loi SRU n'est pas acceptable et n'a aucun sens à Saint-Jeannet où 80 logements vacants sont répertoriés sur la commune. Cette loi ne doit en aucun cas conditionner selon eux un projet qu'ils ne souhaitent pas. Certains proposent un référendum pour savoir si les habitants de Saint-Jeannet préfèrent payer les pénalités de non-respect de la loi (quitte à augmenter les impôts) plutôt que de subir le projet.

D'autres participants pensent au contraire que cette loi est indispensable pour permettre à de nombreuses personnes de se loger. Il est notamment précisé que 130 personnes à Saint-Jeannet sont en attente d'un logement et seront sûrement ravies de trouver une offre accessible de logements grâce au projet des Coteaux du Var. D'autres estiment qu'il est nécessaire d'aller plus loin dans les procédures législatives en imposant aux propriétaires de louer et d'entretenir leurs logements vacants.

Le nombre de logements proposés est également au cœur des premiers débats. Certains s'interrogent notamment sur l'opportunité de construire 400 logements,

alors que pour se mettre en conformité avec la loi seuls 125 logements sociaux pourraient être réalisés.

Le directeur général de l'EPA NICE ECOVALLÉE souligne la volonté des pouvoirs publics de créer une mixité sociale et donc de ne pas aller au-delà de 35% de logements sociaux dans un projet. Les habitants souhaitent que le Maire puisse faire maitriser le nombre de logements, ils ne souhaitent en aucun cas devenir une banlieue dortoir de Nice avec tous les problèmes d'insécurité que cela engendrerait. L'EPA souligne que la création de logements hors quotas de la loi SRU, répond à des besoins complémentaires à ceux de la demande des bénéficiaires des logements sociaux (72% de la population du territoire répond aux critères sociaux) : en effet, les ménages ont des difficultés pour se loger en dehors de ces critères à des prix abordables. Les entreprises ont des difficultés pour embaucher en raison de ce frein à l'installation. Le développement d'une offre de logements diversifiée répond donc à des enjeux démographiques et économiques et pas seulement sociaux.

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit du seul terrain disponible sur la commune pouvant accueillir à terme une opération d'ensemble d'environ 400 logements, nécessaires pour se mettre en conformité, pour partie, avec la loi SRU.

Les participants regrettent qu'aucun commerce ne soit envisagé. Ils estiment qu'il s'agit d'un service important pour limiter les déplacements en voitures. La question des équipements scolaires a également été plusieurs fois soulevée par les participants. L'école pourrait avoir du mal à accueillir davantage d'élèves et le collège est déjà saturé. Monsieur le Maire et le directeur général de l'EPA les rassurent et leur apportent des réponses à ces interrogations.

Enfin, les riverains se disent attentifs à la création d'espaces de rencontres dans le quartier tels que des jardins ou des aires de jeux pour les familles.

Monsieur le Maire souligne que cette préoccupation d'espace de convivialité est aussi la sienne. Concernant les besoins en équipement scolaire, des études ont été menées qui montrent la capacité des écoles existantes sur la commune à accueillir une extension.

3.3. Les enjeux environnementaux du projet

La question des risques liés à la gestion des eaux pluviales et aux incendies est importante pour tous les habitants.

Les riverains précisent qu'actuellement, lors des épisodes de pluie, ceux qui résident en contrebas du site ont régulièrement 50 cm d'eau sur leurs terrains. Pour remédier à ce problème, ils suggèrent de renouer avec une tradition mise en place par les agriculteurs puis abandonnée : installer des réservoirs pour récupérer le surplus d'eau. Le maître d'œuvre confirme que la dimension hydraulique fait partie des préoccupations de l'équipe qui a intégré dans le projet des solutions en termes de récupération de l'eau à la parcelle. Il rassure ainsi les participants sur la capacité à associer le confort des espaces publics et la préservation des vallons.

La question du fort pourcentage de la pente du vallon est également abordée, certains estimant que les terrasses prévues en contrebas du projet pour réserver les eaux seront insuffisantes. Ils signalent que des effondrements de pentes entières se produisent à Sainte-Pétronille au niveau d'un projet d'échangeur, lors d'incidents climatiques majeurs qui ont lieu toutes les années et demi. Le maître d'œuvre explique que les risques de mouvement de terrain et de ruissellement des

eaux pluviales ont été intégrés aux aménagements. La réduction des voiries par un système de déplacement limité aux modes doux et aux véhicules de secours permet notamment de limiter les terrassements et l'impact sur la nature du sol.

Le zonage du PPRIF et sa modification soulèvent des interrogations : pour quelle raison de zone rouge en 2014, les terrains sont aujourd'hui passés en zone rose ? Cette question en soulève une seconde sur le prix des terrains qui n'ont pas la même valeur en passant de non constructible à constructible. M. le Maire rappelle ses démarches auprès de l'Etat pour intégrer l'évaluation de la nature des risques sur un site non boisé expliquant l'évolution du zonage. La valeur des terrains est liée au zonage au plan local d'urbanisme au jour de la création de la zone d'aménagement différée (ZAD) créée en 2016, soit postérieurement à l'approbation du PPRIF. Toutefois, même en zone rose, les terrains demeurent inconstructibles et non valorisables au prix d'un foncier urbanisable.

Enfin la préservation des paysages et de la biodiversité tient particulièrement à cœur aux participants. Ils pensent que c'est pour cette richesse que les touristes viennent dans la vallée du Var et ont peur que les projets d'aménagement ne les fassent fuir. Le directeur général de l'EPA et le Maire rappelle que leur souci de préserver le paysage est manifeste dans le choix d'un paysagiste-urbaniste pour piloter l'opération et que ce projet répond avant tout aux enjeux de développement de l'habitat au regard de la forte demande de diversification de l'offre de logements, sociaux ou non.

3.4. Le périmètre du projet, les acquisitions foncières et le prix de vente des terrains

Le projet de périmètre de la ZAC est présenté lors de la troisième réunion publique en juin 2017. Des riverains et des propriétaires s'interrogent pour leurs terrains. Les propriétaires directement concernés questionnent la procédure d'acquisition de leurs biens et le prix de vente de leur terrain. Certains s'étonnent que des terrains jusque-là non constructibles le deviennent. Ils précisent que le prix de vente n'est pas le même dans les deux cas. Ils souhaiteraient davantage de transparence sur cette question.

Le directeur général de l'EPA rassure les propriétaires en explicitant la procédure foncière légale que son établissement mène en partenariat avec l'EPF PACA, et la priorité donnée à une négociation amiable. L'EPA NICE ECOVALLÉE propose de recevoir en rendez-vous individuels les propriétaires concernés qui le souhaitent pour discuter plus précisément de leur situation.

3.5. L'insertion du projet dans l'environnement existant

Beaucoup de participants précisent qu'ils habitent à Saint Jeannet pour sa qualité de vie et la qualité de ses paysages. Les représentants du quartier de Saint-Estève expriment par exemple leur peur de perdre ces deux aspects avec la réalisation du projet. Monsieur le Maire rappelle son attachement à la qualité du projet et souligne la prise en compte des débats intervenus dans le cadre de la démarche de concertation.

La hauteur des constructions est abordée. Certains participants considèrent les constructions de 3 étages comme des buildings et non des maisons, et ne souhaitent pas avoir ce genre de vue depuis chez eux. Le maître d'œuvre explicite

sa démarche d'intégration des hauteurs dans la pente associant le regroupement des parkings qui permet de réduire les hauteurs et les terrassements et l'architecture qualitative intégrée au cahier des charges des promoteurs. Enfin la cohabitation entre nouveaux habitants et habitants actuels est abordée. Les participants soulignent que l'EcoQuartier accueillera majoritairement des jeunes et des familles et font part de leur crainte de subir des nuisances sonores.

3.6. Le calendrier et le coût du projet

Le calendrier et la durée de réalisation du projet sont aussi abordés.

- Les participants estiment au départ de la démarche de concertation que le calendrier d'élaboration du projet est trop contraint et demandent du temps pour aboutir à un travail de qualité. Un temps supplémentaire d'échange, notamment par l'organisation d'une troisième réunion publique non prévue initialement, a permis de répondre à cette préoccupation. La reprise de la Concertation aura aussi permis d'assurer une participation de tous.
- Les habitants se désolent de devoir subir entre 5 et 10 ans de travaux alors même qu'ils ont fait le choix de s'installer à Saint-Jeannet pour sa tranquillité.
- Ils souhaitent connaître le calendrier précis de l'opération une fois la dernière réunion de concertation passée. L'EPA précise que le calendrier du projet dépend de la date d'adoption du PLU métropolitain prévue pour 2019.

Enfin les participants se montrent attentifs au coût du projet -18 millions- et souhaitent savoir dans quelle mesure cette opération sera équilibrée. Le directeur général de l'EPA détaille les principes d'un bilan d'aménagement et les sources d'équilibre financier.

3.7. La concertation et l'information

La perception du public de la communication faite sur la concertation et de l'effectivité de la concertation a évolué au fil des différentes réunions vers une appréciation finalement positive de la démarche.

Sur le volet information, lors de la première réunion publique, certains propriétaires, directement impactés par le projet, ont regretté de ne pas avoir été informés personnellement de la tenue des réunions publiques et de ne pas avoir été contactés par l'EPA pour l'achat de leur terrain. L'EPA répond que l'information a été diffusée sur les sites internet de la commune et de l'EPA ainsi que par des publications dans la presse locale (Nice Matin). Par ailleurs, le périmètre précis de l'opération n'étant pas stabilisé au jour de cette première réunion, il est difficile de contacter personnellement les propriétaires impactés. Le directeur général de l'EPA les a invités à s'inscrire sur une liste de contact pour être informés personnellement des dates de réunions publiques par mail. Lors de cette même réunion, les habitants présents voulaient savoir à quel moment ils pourraient s'exprimer pour influencer sur le projet et dans quelle mesure leurs avis seraient pris en compte. Outre le média du registre et des coordonnées de l'EPA, le directeur général a annoncé des réunions de travail avec les propriétaires dont les terrains étaient identifiés à ce jour et les riverains qui le souhaitaient ; ces échanges se sont effectivement tenus au printemps 2017.

D'autres ont souhaité savoir si le dossier détaillant le projet sera consultable sur les sites Internet de la ville et de l'EPA NICE ECOVALLÉE au fur et à mesure de

son évolution. L'EPA a indiqué que le projet sera détaillé dans une plaquette diffusée avant l'été 2017 et qu'une étude d'impact et un projet de dossier de création de ZAC sera mis à disposition du public ultérieurement.

Ces questions nombreuses de méthodes et d'efficacité ont été présentes au début de la concertation. Après les premiers échanges, la diversification des médias de communication, les réunions de travail avec les riverains concernés, les documents transmis et les évolutions du projet ont permis de répondre aux principales attentes et d'intégrer de nombreuses préoccupations. Et ce, même si toutes les parties prenantes n'ont trouvé de réponse à leur préoccupation personnelle, une solution de consensus a finalement été saluée comme découlant de la démarche de concertation.

4. Sommaire des annexes du bilan de la concertation Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet

- I.1. Les délibérations
 - I.1.1. Délibération EPA 2016-006
 - I.1.2. Délibération EPA 2017-017
 - I.1.3. Délibération EPA 2018-012
- I.2. Les constats d'huissier
 - I.2.1. Ouverture de la concertation le 15/09/2016
 - I.2.2. Installation du 3^{ème} panneau en mairie pour la première période de concertation le 26/06/2017
 - I.2.3. Publicités liées à l'ouverture de la Mise à disposition du public de l'étude d'impact le 03/10/2017
 - I.2.4. Ouverture de la Mise à disposition du public de l'étude d'impact le 12/10/2017
 - I.2.5. Clôture de la première phase de concertation 27/10/2017
 - I.2.6. Ouverture de la reprise de la concertation le 23/08/2018 (deuxième période)
 - I.2.7. Publicités liées à l'ouverture de la Mise à disposition du public de l'étude d'impact le 31/08/2018
 - I.2.8. Ouverture de la Mise à disposition du public de l'étude d'impact
 - I.2.9. Clôture concertation
- I.3. Les documents liés à la mise à disposition de 2017
 - I.3.1. Avis de l'ancienne autorité environnementale (Préfet de Région) le 09/10/2017
 - I.3.2. Avis de la commune le 26/09/2017
 - I.3.3. Avis MNCA le 29/09/2017
 - I.3.4. Avis du Préfet pour la Mise à disposition du public de l'étude d'impact du 29/09/2017
 - I.3.5. RAA recueil spécial n°165.2017 du 29/09/2017
- I.4. Les documents liés à la mise à disposition de 2018
 - I.4.1. Avis de l'autorité environnementale (MRAE) le 20/09/2018
 - I.4.2. Avis de la commune via une délibération le 14/09/2018
 - I.4.3. Avis MNCA le 14/09/2018
 - I.4.4. Avis du Préfet pour la Mise à disposition du public de l'étude d'impact le 12/09/2018
 - I.4.5. RAA recueil spécial n° 162.2018 du 14/09/2018
- I.5. Dossier de création
 - a) Sommaire
 - b) Dossier de création
 - c) Etude d'impact
 - d) Addendum à l'étude d'impact produit en 2018
 - e) Etat initial écologique
 - f) Etude de faisabilité énergétique
 - g) Etude incidence Natura 2000
 - h) Volet milieu Naturel de l'étude d'impact

II. Les articles de presse concernant le projet

- II.1. Le 14 octobre 2015 : « Saint-Jeannet, le projet des Coteaux du Var lancé »
- II.2. Le 26 janvier 2017 : « Les Coteaux du Var dans la balance à Saint Jeannet »
- II.3. Le 23 mars 2017 : « Saint-Jeannet : les accès aux coteaux du Var font débat »

- II.4. Le 28 juin 2017 : « Coteaux du Var à Saint-Jeannet, les dessertes retenues »
- II.5. Le 3 septembre 2017 : « Le Préfet soutient les « Coteaux »
- II.6. Le 02 octobre 2017 : « L'étude d'impact lancée pour un projet immobilier à Saint-Jeannet »
- II.7. Le 31 janvier 2018 : « Vivre autrement : Le Paris des Coteaux du Var »
- II.8. Le 23 août 2018 : « Coteaux du Var : Pourquoi l'enquête repart-elle ? »
- II.9. Le 10 septembre 2018 « Ce qui attend vos maires
- II.10. Le 19 septembre 2018 « Coteaux du Var : le chemin de Provence en question ».

III. Supports d'information

- III.1. Annonces presses pour réunions et MAD + affichage lumineux
 - III.1.1. Le 12 septembre 2016 pour annoncer l'ouverture de la concertation le 15 septembre 2016
 - III.1.2. Le 7 octobre 2016 pour la réunion du 10 octobre 2016,
 - III.1.3. Le 14 mars 2017 pour la réunion du 21 mars 2017,
 - III.1.4. Le 13 juin 2017 pour la réunion du 19 juin 2017,
 - a) Annonce presse
 - b) Panneau lumineux
 - III.1.5. Pour la mise à disposition de l'étude d'impact abrogée de 2017
 - a) Annonce presse sur Avenir Cote d'Azur le 29/09/2017
 - b) Annonces presses sur les différentes éditions de Nice Matin le 02/10/2017
 - c) Panneau lumineux
 - d) Certificat d'affichage de la commune de l'avis préfectoral du 02/10/2017
 - III.1.6. Le 10 août 2018 pour annoncer la reprise de la concertation le 23 août 2018
 - III.1.7. Le 14 septembre 2018 pour annoncer la mise à disposition de l'étude d'impact
 - a) Annonce presse
 - b) Panneau lumineux
 - c) Certificat d'affichage de la commune de l'avis préfectoral
 - d) Certificat d'affichage EPA de l'avis préfectoral
- III.2. Livrets d'information
 - III.2.1. Livret étape 1 (octobre 2016)
 - III.2.2. Livret étape 2 (juin 2017) : information sur la définition du projet
 - III.2.3. Livret de la reprise de la concertation (août 2018) : information sur la définition du projet, mis à jour vis-à-vis de l'avancement du projet
- III.3. Des panneaux d'exposition
 - III.3.1. Panneaux 1 et 2 : « A Saint-Jeannet, un partenariat eco-exemplaire » et « Les Coteaux du Var, comment habiter un paysage exceptionnel ? » de 2016
 - III.3.2. Panneau 3 : « Les Coteaux du Var, la définition du projet » de 2017 concernant l'étape 2
 - III.3.3. Panneau 4 : « Les Coteaux du Var, la définition du projet » de 2018 ainsi que la note d'explication de la reprise de la concertation

III.4.L'information en ligne

III.4.1. Sur le site de la commune de Saint-Jeannet :

- a) Le 15/09/2016 pour l'ouverture de la concertation
- b) Le 20/03/2017 annonçant de la deuxième réunion publique
- c) Le 21/05/2017 informant sur l'avancée des projets et permettant de télécharger les deux livrets d'information
- d) Le 21/05/2017 (mise à jour de l'article du 30/01/2017) dernière mise à jour pour la publication des comptes-rendus des trois réunions publiques
- e) Le 29/09/2017 affichant l'avis de mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis du Préfet de Région en 2017
- f) Le 10/08/2018 pour annoncer la reprise de la concertation
- g) Le 14/09/2018 - annonce de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale MRAE en 2018

III.4.2. Sur le site Internet de l'EPA Nice EcoVallée

- a) « Deux nouvelles opérations en cours d'étude sur les communes de Gattières et Saint-Jeannet »
- b) « Ouverture des concertations à Gattières et Saint-Jeannet »,
- c) « Comptes-rendus des réunions publiques de concertation - Saint-Jeannet et Gattières »
- d) « Les prochaines réunions publiques de l'EPA »,
- e) « Comptes-rendus des réunions publiques de concertation de Saint-Jeannet et Gattières - Phase 2 »
- f) « Avis de mise à disposition du public de l'étude d'impact dans le cadre de la création de la ZAC Des Coteaux du Var à Saint-Jeannet » en 2017
- g) « Mise à disposition du public de l'étude d'impact dans le cadre de la création de la ZAC Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet » en 2017
- h) « Reprise de la concertation à Saint-Jeannet »
- i) « Avis de mise à disposition du projet de ZAC Les Coteaux du Var sur la commune de Saint-Jeannet » en 2018
- j) « Mise à disposition du public de l'étude d'impact dans le cadre de la reprise de la concertation pour la création de la ZAC Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet » en 2018

IV. Réunions publiques

IV.1. Première réunion publique du 10 octobre 2016

IV.1.1. Compte Rendu

IV.1.2. Diaporama

IV.2. La seconde réunion publique du 21 mars 2017

IV.2.1. Compte Rendu

IV.2.2. Diaporama

IV.3. La troisième réunion publique du 19 juin 2017

IV.3.1. Compte Rendu

IV.3.2. Diaporama

IV.4. La liste de diffusion

V. Les contributions citoyennes

V.1. Via les registres de la concertation

V.1.1. Le 17/10/2016 par M. Endiger

- a) Remarque sur le registre de la commune

- b) Réponse EPA par mail le 09/11/2016
- V.1.2. Les 21/10/2016 et 07/11/2016 par M. Blanchard
 - a) Remarque du 21/10/2016 sur le registre NCA
 - b) Remarque du 07/11/2016 sur le registre de la commune
 - c) Réponse de l'EPA par mail le 09/11/2016
 - d) Accusé de réception de M. Blanchard le 09/11/2016
- V.1.3. Le 22/12/ 2016 par M. Plutino
 - a) Remarque sur le registre NCA
 - b) Renvoi de l'EPA de la remarque vers les services du PLUm le 02/01/2017
- V.1.4. Le 20/10/2017 par M. Stefani
 - a) Remarque sur le registre de la commune
 - b) Réponse de l'EPA par courrier le 27/10/2017
- V.1.5. Le 25/10/2017 par Monsieur Blanchard et huit autres personnes
 - a) Remarque sur le registre de la commune
 - b) Pièce jointe à la remarque reprenant les observations faites
 - c) Réponse de l'EPA par courrier le 01/12/2017
- V.1.6. Les 26/10/2017 et 27/10/2017 par l'association « Capre 06 »
 - a) Remarque sur le registre de la commune
 - b) Pièce jointe à la remarque reprenant les observations faites
 - c) Réponse de l'EPA par courrier le 01/12/2017
- V.1.7. Le 27/10/2017 par l'association « Vivre Saint-Jeannet »
 - a) Remarque sur le registre de la commune
 - b) Pièce jointe à la remarque reprenant les observations faites
 - c) Réponse de l'EPA par courrier le 01/12/2017
- V.1.8. Entre le 10 et le 14 septembre par une personne non identifiée sur le registre de l'EPA
- V.1.9. Le 01/10/2018 par une personne non identifiée sur le registre de la commune
 - a) Remarque sur le registre de la commune
 - b) Réponse de l'EPA préparée par courrier le 10/10/2018
- V.1.10. Le 05/10/2018 par l'association « Vivre Saint-Jeannet »
 - a) Remarque sur le registre de la commune
 - b) Pièce jointe à la remarque reprenant les observations faites
 - c) Réponse de l'EPA par courrier le 10/10/2018
- V.1.11. Le 05/10/2018 par M. Blanchard et huit autres personnes
 - a) Remarque sur le registre de la commune
 - b) Réponse de l'EPA par courrier le 10/10/2018
- V.1.12. Le 08/10/2018 par l'association « Capre 06 »
 - a) Remarque sur le registre de la commune
 - b) Réponse de l'EPA par courrier le 10/10/2018

V.2. Via l'adresse mail dédiée au projet

- V.2.1. Mail reçu le 12/10/2016 par M. Blanchard
- V.2.2. Mail reçu le 13/10/2016 par l'association Vivre Saint Jeannet
- V.2.3. Echanges de mail suite à l'observation émise le 15/03/2017 par M. Mingot
- V.2.4. Echanges de mail suite à l'observation émise le 22/03/2017 par M. Leroy
- V.2.5. Echanges de mail suite à l'observation émise le 21/06/2017 par ADIM (promoteur)
- V.2.6. Réponse de l'EPA par mail à différents contributeurs dont M. Blanchard, l'association Vivre Saint Jeannet et ADIM
- V.2.7. Echanges de mail suite à l'observation émise le 25/09/2018 par M. Kornprobst

V.3. Via l'adresse postale et le numéro de téléphone de l'EPA Nice Ecovallée

- V.3.1. Courrier rédigé le 21/03/2017 par M. Audoli

V.4. En se déplaçant au siège de l'EPA Nice Ecovallée

- V.4.1. Réponse faite à M. Cavanna le 02/10/2018