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

Présents :
- Une soixantaine de participants étaient présents

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

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

Invités :
- Pascale Guit, Maire de Gattières

Durée : 2h20

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet

Monsieur le Maire introduit la réunion en souhaitant la bienvenue à l'ensemble des présents. Il rappelle que l'EPA et la municipalité s'étaient engagés à revenir vers les habitants suite à la première réunion publique qui s'est tenue en octobre dernier.
Il précise que Pascal GAUTHIER, directeur général de l'EPA Plaine du Var présentera dans quelques instants les différentes étapes de la création de la ZAC et les évolutions du projet suite à la dernière réunion publique.
Il rappelle que le projet doit répondre à différentes contraintes, la première d'entre elle étant liée à la carence de la commune en logements sociaux. Il salue la présence de Madame Pascale GUIT, Maire de Gattières, commune également concernée par un projet d'aménagement. Ce dernier sera présenté aux habitants de Gattières le jeudi 23 mars. Monsieur le Maire indique qu'il s'y rendra pour souligner la solidarité des Maires de la Rive droite qui partagent un même territoire.

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

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

I- Les ambitions du projet et la démarche de concertation

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

1.1. Les ambitions du projet

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

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

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

1.2. Le territoire de l'Eco-Vallée

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

1.3. Le maître d'œuvre urbain

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

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

Qu'est-ce qu'un maître d'œuvre urbain ?
C'est celui qui conçoit le projet, c'est-à-dire qu'il va :

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

1.4. Les modalités de la concertation

Les moyens mis à votre disposition :

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

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

II- Les avancées du projet

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

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

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

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

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

Un projet dense, mais qui respecte des gabarits raisonnables

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

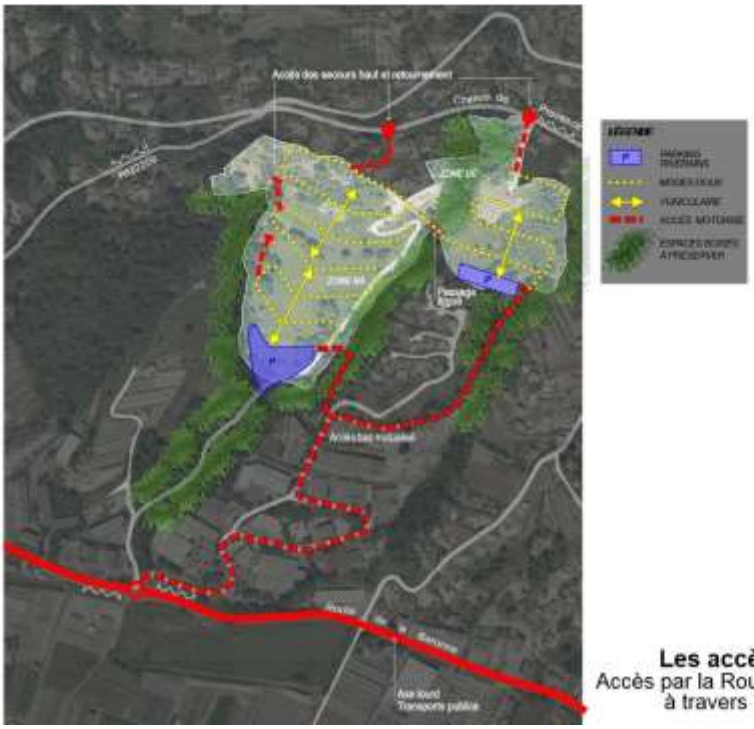
La vue aérienne du projet permet d'observer l'installation en gradins des constructions, avec un système qui ne sort jamais du terrain.

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

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

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

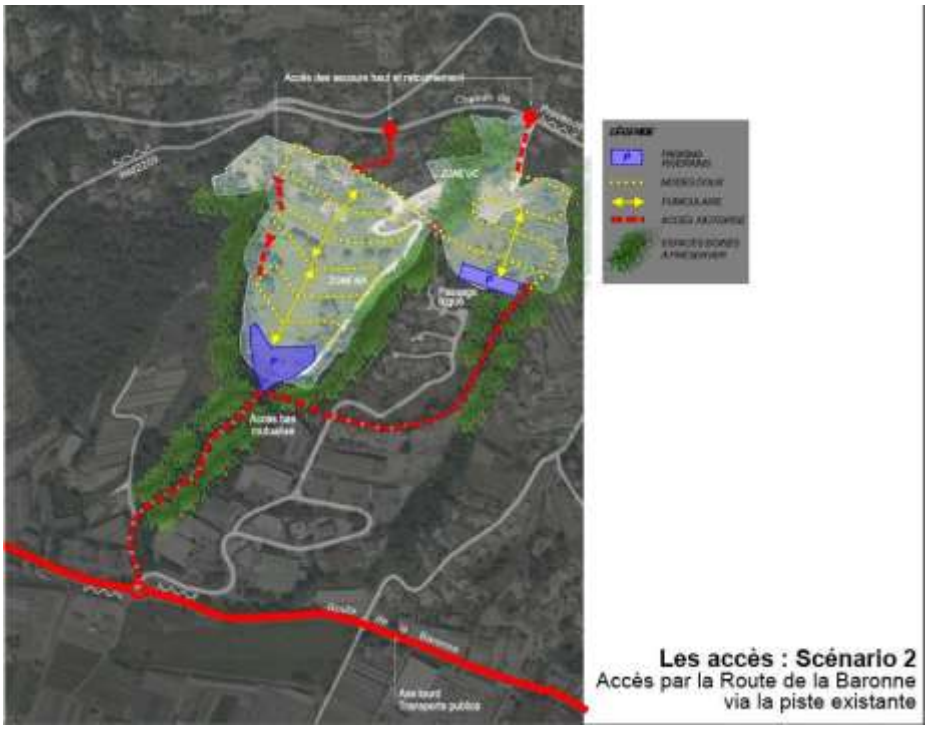
Ce scénario est celui qui a été présenté lors des différentes entrevues réalisées avec les riverains. Il s'agit d'un scénario qui part d'une situation de bons sens : un accès par la voirie existante qui traverse la zone d'activité (une voie sommairement aménagée), puis en arrivant à l'entrée du hameau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



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

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

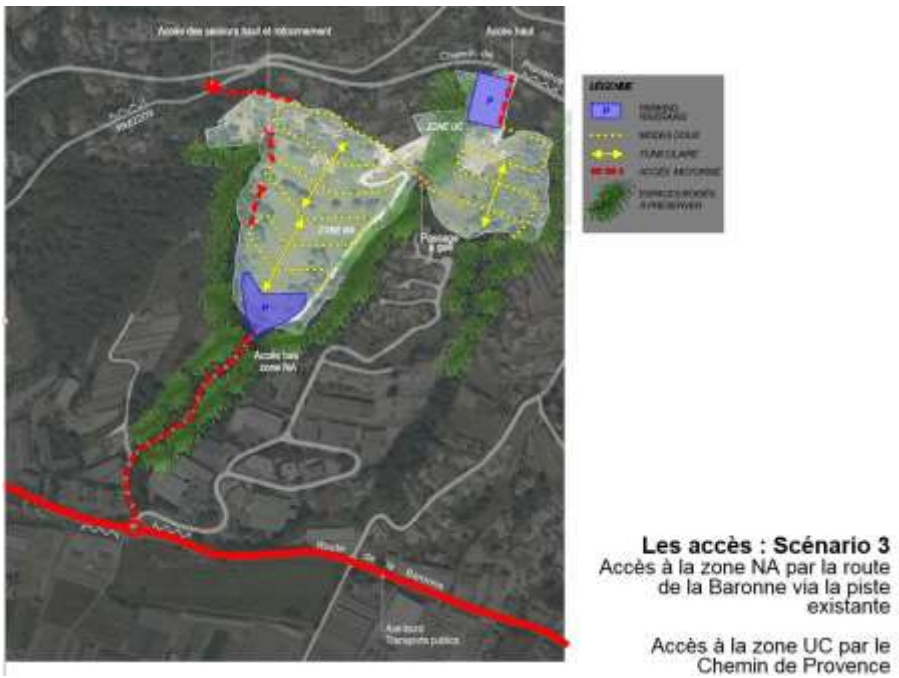
Ce scénario a été dessiné pour répondre à l'opposition face au scénario 1. Cette hypothèse se base sur l'existence d'une piste qui permettrait d'accéder à l'opération de l'autre côté en desservant la poche de stationnements au Sud du projet, de traverser ensuite le vallon et de reprendre le tracé initial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



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

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

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



II- Le débat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Remarque : *Il serait nécessaire de créer une nouvelle loi afin que tous les logements vacants soient loués. En cas de non-respect de cette loi, les propriétaires devraient payer une indemnité. Il est scandaleux de voir tous les bâtiments inoccupés qui tombent en ruine, faute d'entretien. J'accueille pour ma part dans la tente dans laquelle je vis, sur le terrain qui va être exproprié, 6 à 7 jeunes sans domicile fixe. Personne ne voulait leur louer de logement. Tout le monde ne peut pas débourser 3 000 à 4 000 euros le m² pour se loger. Il ne faut pas oublier qu'un smicard touche 1 000 euros par mois seulement. Toute sa vie, il ne gagnera que 450 000 euros qu'il doit utiliser pour manger, dormir et se déplacer. Ces propriétaires ne voient que le profit. A l'entrée de Gattières, cela fait 40 ans que la plus belle maison de la commune est vide et maintenant murée. Nos politiques doivent s'emparer du problème et faire en sorte que chacun puisse se loger. Il faut arrêter la capitalisation de notre région par les anglais et les hollandais.*

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

3.3. Diaporama et compte-rendu de la réunion publique du 19 juin 2017

2

Les ambitions du projet

En quoi consiste le projet?

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

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

3

Le territoire de l'Éco-Vallée

Les moyens à votre disposition

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

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

5

Les démarches réalisées depuis le 15 septembre 2016

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

6

Trois réunions publiques

- 10 Octobre 2016 : identification des ambitions et des acteurs du développement du secteur des Coteaux du Var

- 21 mars 2017 : définition du projet sur la base de 3 variantes différenciées

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

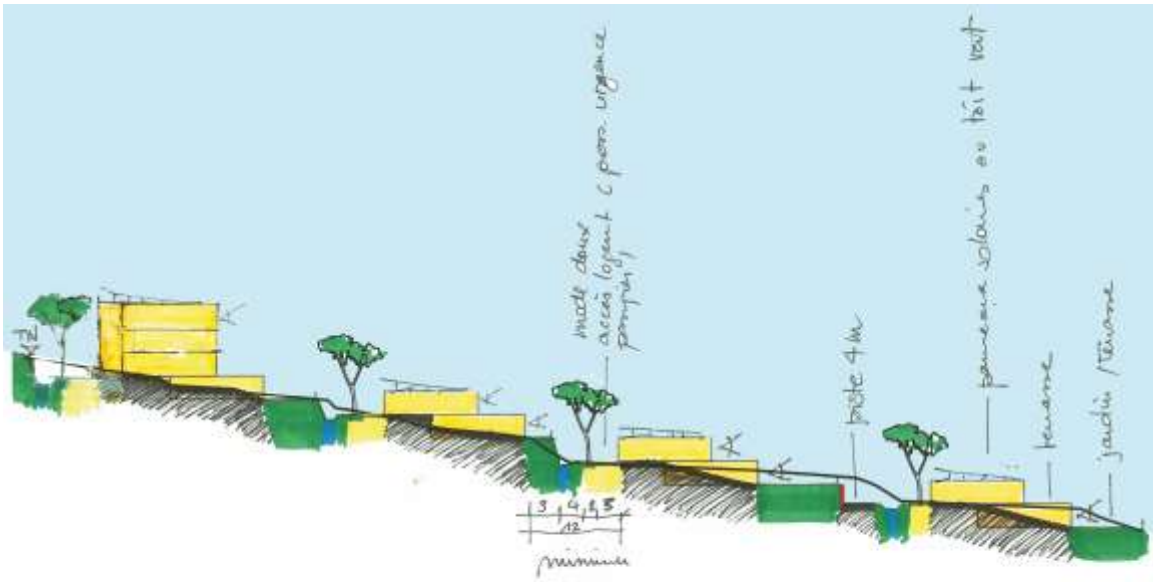
7

La parole au maitre d'œuvre urbain

alfred peter

PAYSAGISTE URBANISTE

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



…sans créer d'immeubles

Un projet dense, mais qui respecte des gabarits raisonnables

Un éco-quartier innovant dans le domaine des mobilités

Un quartier qui renoue avec une forme de construction traditionnelle

Une référence pour la région

16

Echanges et prises de parole

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

Présents :
- Une cinquantaine de participants étaient présents

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

Durée : 1h50

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

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

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

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

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

- **Alfred PETER, MOEU Paysagiste-Urbaniste.**

1.1. La solution retenue

Pour aboutir à cette proposition nous vous avons rencontrés sur le terrain, et nous avons discuté ensemble. Je me souviens de certaines réunions parfois animées mais toujours très utiles pour alimenter notre conception. Nous avons également rencontré tous les services techniques et notamment les pompiers pour vous proposer un projet qui soit conforme à vos exigences et aux normes françaises de sécurité qui sont parmi les plus élevées en Europe.
Il nous fallait ainsi vérifier que la décision de ne plus passer par la zone artisanale et le lotissement était réaliste et recevrait un avis favorable.

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

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

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

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

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

II- Le débat

Questions :
- Deux préoccupations. Combien y aura-t-il d'ascenseurs ? Y aura-t-il des jardins ou des lieux dédiés aux enfants et aux familles ?
- La question qui se pose pour nous qui habitons à proximité c'est celle du bruit. Il va y avoir beaucoup de jeunes et de familles dans ce nouveau quartier et donc des nuisances.

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

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

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

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

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

Question : *Le chemin situé le long du lotissement sera t'il maintenu ?*

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

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

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

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

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

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

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

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

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet et Pascal GAUTHIER : Ce qui est dessiné ici c'est une piste sur un chemin existant. Elle nous est demandée par les pompiers. En cas d'incendie, ils doivent pouvoir intervenir sur le feu sans avoir à faire demi-tour. Nous aménagerons donc une double barrière sur le Chemin de Provence pour supprimer tout stationnement sauvage. Le chemin actuel sera élargi à 4 m et sera stabilisé par des soutènements.
Par précaution, nous avons inclus tout le terrain dans le périmètre de la ZAC en attendant les études techniques d'élargissement de la piste pour fixer l'emprise réelle nécessaire à la continuité de la piste de 4m. Mais nous n'achèterons, ou plutôt l'EPA n'achètera que le strict nécessaire pour permettre l'élargissement et satisfaire aux exigences de sécurité. Nous réaliserons ce qui nous est demandé en empiétant le moins possible sur les propriétés riveraines.
Pour le débouché sur le chemin de Provence, il ne s'agit pas de créer un carrefour mais de permettre, en cas d'incendie, aux véhicules d'échapper au feu.

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

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

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

Question :
- Comment sera sécurisé le Chemin de Provence qui va connaître une circulation accrue et qui est déjà très dangereux ?
- Il faut penser aux aménagements à faire rapidement pour les enfants ?
La sécurité est une préoccupation très importante pour nous tous et le bilan de la concertation doit le souligner.

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

Nous travaillons actuellement sur les déplacements scolaires et leur sécurisation et sur la création d'une ligne entre Vence et Carros. Aujourd'hui on a une confusion pour les utilisateurs entre transports publics et transports scolaires. Il nous faut tout remettre à plat si nous voulons faciliter les transports en commun. Cela demande du temps et des moyens. Je sais que vous êtes impatients. Mais une ligne de bus c'est 70 000€/an.
Sur l'évolution du Chemin de Provence et sa sécurisation on a besoin de vous pour agir et besoin d'anticiper au maximum ce que nous n'avons pas fait dans le passé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet souligne que si on laisse les choses en l'état, il faudra bientôt pour répondre aux besoins des familles actuelles qui ont 3 ou 4 voitures avec celles des enfants, ne construire dans la vallée que des routes et des parkings.
C'est nos comportements et nos déplacements qu'il faut changer. Les bus sont vides, et tout le monde a une bonne raison de ne pas les utiliser. Dans les années qui viennent, nous devons avoir une stratégie cohérente et anticipatrice pour l'aménagement de la vallée et pour nos déplacements.

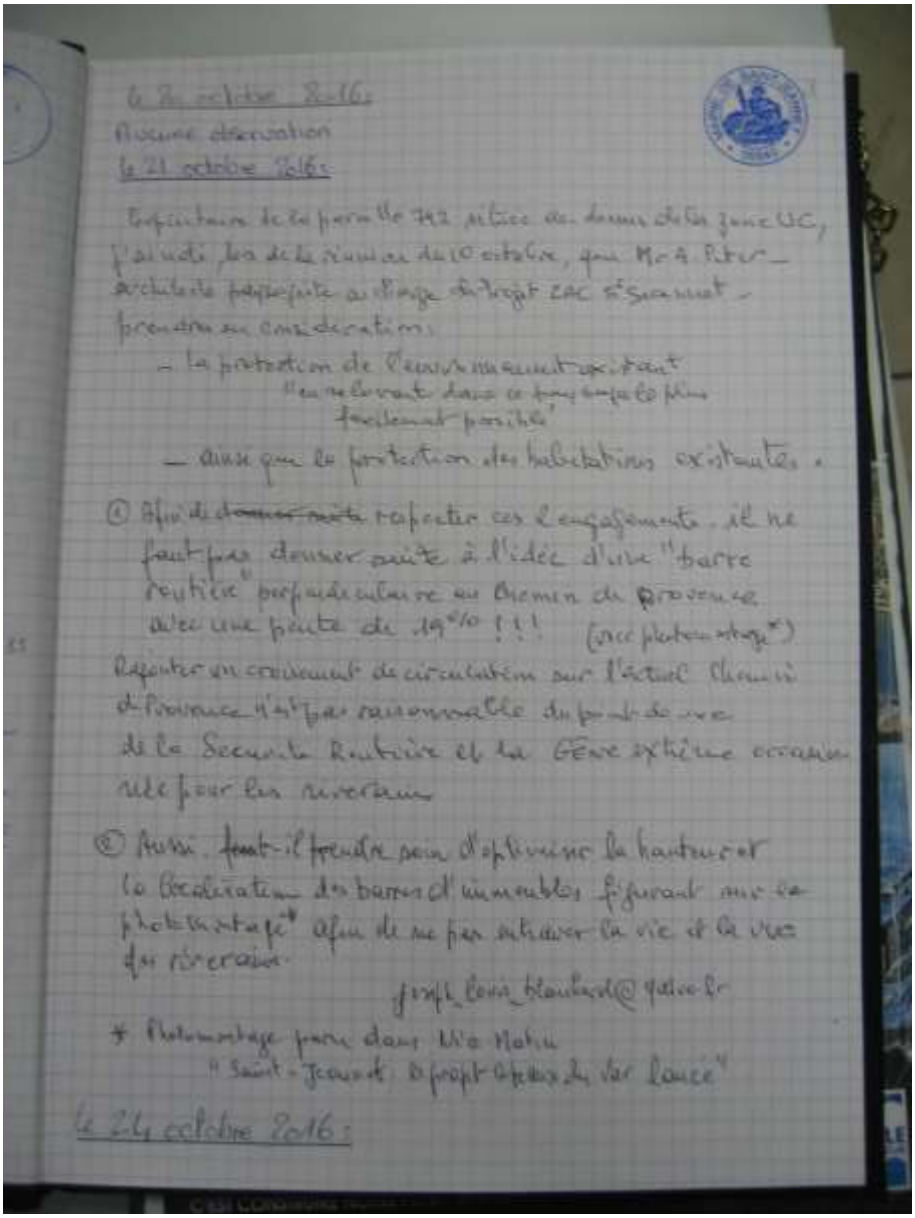
Pour le logement social, la commune apporte sa contribution et nous avons un contrat avec le Préfet qui nous permet de ne plus payer la majoration de la taxe. Nous souhaitons d'ailleurs que la nouvelle gouvernance adapte la loi SRU à la diversité des territoires pour nous éviter d'être sanctionnés.

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

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

6. Les contributions citoyennes

4.1 Via les registres de la concertation



le 20 octobre 2016 :

Aucune observation

le 21 octobre 2016 :

Propriétaire de la parcelle 742 située au dessus de la zone UC, j'ai noté, lors de la réunion du 10 octobre, que Mr A. Peter – architecte paysagiste au charge du projet ZAC St Jeannet – prendra en considération :

– la protection de l'environnement existant "en relevant dans ce pays sauf le plus facilement possible"

– ainsi que la protection des habitations existantes.

① Afin de ~~donner suite~~ respecter ces engagements, il ne faut pas donner suite à l'idée d'une "barre routière" perpendiculaire au chemin de Provence avec une pente de 19 % !!! (voir photomontage*)

Rajouter un croisement de circulation sur l'actuel chemin de Provence n'est pas raisonnable du point de vue de la Sécurité Routière et la Gêne extrême occasionnée pour les riverains

② Aussi, faut-il prendre soin d'optimiser la hauteur et la localisation des barres d'immeubles figurant sur ce photomontage* afin de ne pas entraver la vie et la vue des riverains.

joseph_louis_blanchard@yahoo.fr

* Photomontage paru dans Nice Matin "Saint-Jeannet : le projet coteaux du Var lancé"

le 24 octobre 2016 :

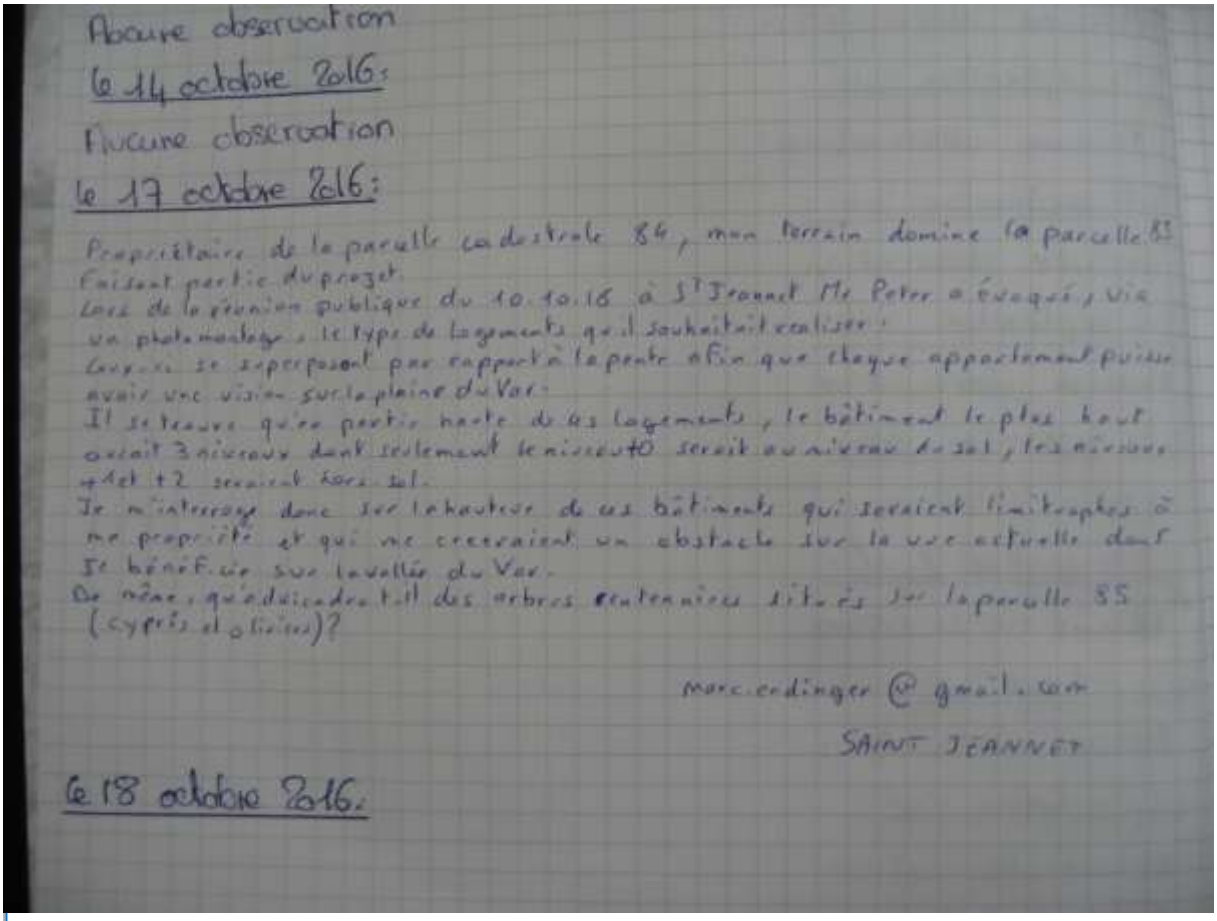
mer. 09/11/2016 17:37

Manon Richerme

Coteaux du Var_vos observations dans le registre de la mairie

À 'joseph_louis_blanchard@yahoo.fr'

Monsieur,
Nous avons pris connaissance de vos observations dans le registre en mairie en date du 21 octobre dernier, puis du 7 novembre. Nous vous remercions pour l'intérêt porté au projet. Vous aviez, dès la réunion publique, manifesté votre volonté de suivre la démarche de concertation et nous vous avons adressé, le 25 octobre dernier, le support de présentation de la première réunion publique de concertation. Un envoi papier vous a également été fait le 31 octobre à votre requête.
Le projet est en cours d'élaboration par le maitre d'œuvre urbain, Alfred Peter, auquel nous transmettons vos remarques et interrogations.
Une autre réunion sera organisée sur le même format dont vous serez tenu informé par les dispositifs de communication de la commune de St Jeannet ainsi que par la publication d'un avis dans le quotidien Nice Matin.
Restant à votre disposition pour toutes questions.
Bien cordialement,
L'équipe de l'EPA



Aucune observation

le 14 octobre 2016:

Aucune observation

le 17 octobre 2016:

Propriétaire de la parcelle cadastrale 84, mon terrain domine la parcelle 85 faisant partie du projet.
Lors de la réunion publique du 10.10.16 à St Jeannet Mr Peter a évoqué, via un photomontage, le type de logements qu'il souhaitait réaliser : ceux-ci se superposant par rapport à la pente afin que chaque appartement puisse avoir une vision sur la plaine du Var.
Il se trouve que la partie haute de ces logements, le bâtiment le plus haut aurait 3 niveaux dont seulement le niveau 0 serait au niveau du sol, les niveaux +1 et +2 seraient hors sol.
Je m'interroge donc sur la hauteur de ces bâtiments qui seraient limitrophes à ma propriété et qui me créeraient un obstacle sur la vue actuelle dont je bénéficie sur la vallée du Var.
De même, qu'adviendra-t-il des arbres centenaires situés sur la parcelle 85 (cyprès et oliviers)?

marc.endinger@gmail.com

SAINT JEANNET

le 18 octobre 2016.

mer. 09/11/2016 17:33

Concertation

Coteaux du Var_votre observation dans le registre de la mairie

À 'marc.endinger@gmail.com'

Vous avez répondu à ce message le 27/01/2017 18:11.

Monsieur,

Nous avons pris connaissance de votre observation dans le registre en mairie en date du 17 octobre dernier. Nous vous remercions pour l'intérêt porté au projet. Vous avez reçu par ailleurs un mail, le 25 octobre dernier, adressé aux riverains et habitants de votre commune qui ont demandé à suivre l'évolution de l'opération vous adressant le support de présentation de la première réunion publique de concertation.

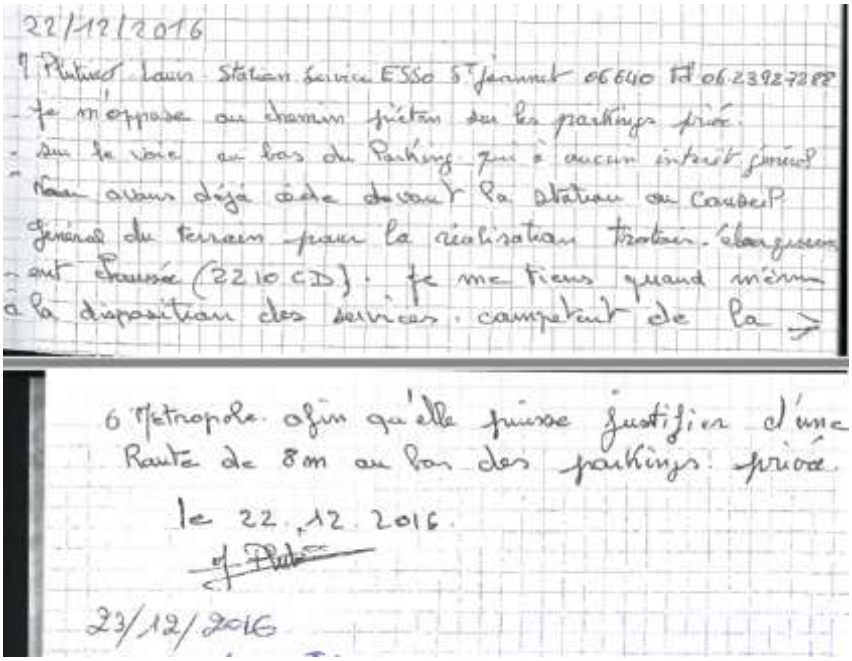
Le projet est en cours d'élaboration par le maitre d'œuvre urbain, Alfred Peter, auquel nous transmettons vos remarques et interrogations.

Une autre réunion sera organisée sur le même format dont vous serez tenu informé par les dispositifs de communication de la commune de St Jeannet ainsi que par la publication d'un avis dans le quotidien Nice Matin.

Restant à votre disposition pour toutes questions.

Bien cordialement,

L'équipe de l'EPA



lun. 02/01/2017 12:13

Manon Richerme

observation registre concertation nouvelles opérations

À Carole TAURIAC (carole.tauriac@nicecotedazur.org); 'PINNA Benoît'; 'urbanisme@saintjeannet.com'

Cc MARCUCCI Olivier; Nathalie Olivero

Vous avez transféré ce message le 13/01/2017 15:50.

Message | 2016 12 22 Plutino obs registre MNCA.pdf (132 Ko)

Bonjour,
Tout d'abord, veuillez recevoir tous mes vœux pour cette nouvelle année, vous et vos équipes.
J'ai pu constater une observation portée au registre dédié à la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le secteur des coteaux du var à St Jeannet qui relèverait de la concertation du PLUm. Je vous en transmets la copie.
Bien cordialement,

Manon RICHERME
Chargée d'opérations
EPA Éco-Vallée Plaine du Var
Immeuble NICE PLAZA – 455 Promenade des Anglais
BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel : 04.93.21.71.09 Email : manon.richerme@epa-plaineduvar.com
www.ecovallee-plaineduvar.fr
N'imprimez ce courriel que si nécessaire

22 Vendredi 20 octobre 2017

M. STEFANI Jean Marc. Gérant SCI Don Marc.
815 R.N 2209. 06640 Saint Jeannet
0613440699

Après examen du projet de Z.A.C.
"Les Coteaux du Var" nous tenons à formuler
plusieurs remarques :

- en envisageant la création d'une voie piétonne et Pompiers, il est important de préserver l'accès que nous possédons actuellement sur la route R.N. 2209.
- La partie des terrains qui ne sont pas nécessaires à la création de cette voie intéressant les lots 76 77 78 et 126 devront rester notre propriété puisque non inclus dans la viabilisation immobilière.

En espérant que ces remarques pourront être prise en compte.

J.M. Stefani

ÉCO VALLÉE
EPA PLAINE DU VAR

Nice, le 27 OCT. 2017

OBJET : Coteaux du Var - Réponse aux remarques formulées dans le registre de la concertation

Monsieur,

A la suite de la transmission des remarques portées sur le registre présent en mairie depuis l'ouverture de la concertation le 15 septembre 2016, nous avons pris connaissance de vos observations sur le projet des Coteaux du Var en date du 20 octobre 2017.

Nous vous y répondons point par point :

- L'accès que vous possédez actuellement sur la route RM 2209 sera conservé.
- Les parcelles AK0076, AK0077, AK0078 et AK0126 sont incluses dans le périmètre prévisionnel de ZAC car le projet d'aménagement est encore en cours de définition et peut nécessiter des aménagements complémentaires. L'opération d'aménagement n'a pas pour objectif d'acquérir du foncier non nécessaire à la réalisation des aménagements, je prends bonne note de votre souhait de ne céder que les emprises nécessaires.
  De plus, l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA prendra contact avec vous prochainement pour échanger sur cette problématique foncière.

Espérant avoir répondu à vos observations, je reste à votre disposition pour toutes questions complémentaires.

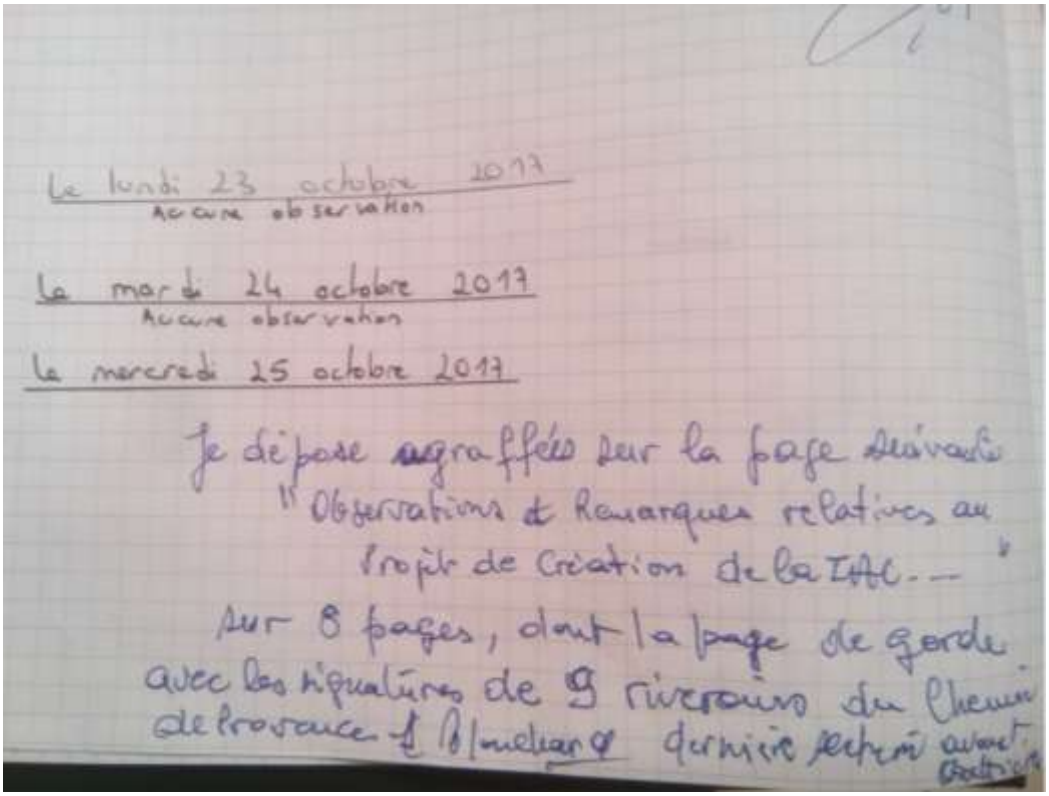
Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,

Olivier SASSI

Par délégation,
Le Directeur des Projets,
Marc BENEMBAREK

Monsieur STEFANI Jean-Marc
815, RM 2209
06640 Saint-Jeannet



Le lundi 23 octobre 2017
Aucune observation

Le mardi 24 octobre 2017
Aucune observation

Le mercredi 25 octobre 2017

Je dépose agraffées sur la page suivante
"Observations et Remarques relatives au
Projet de Création de la ZAC..."
sur 8 pages, dont la page de garde
avec les signatures de 9 riverains du Chemin
de Provence et Blanchard dernière section avant Gattières

Observations et Remarques relatives au Projet de Création de la ZAC des « Coteaux du Var » sur la Commune de Saint-Jeannet :

I) Sur le Document de Création de ZAC ...(Projet).....pages1,2/6

II) Sur l'Etude d'Impact..... pages3,4/6

III) Sur l'Avis de l'Autorité Environnementale..... page 5a,5b/6

IV) Sur l'Avis de la Commune..... page 6/6

Date : 25 septembre 2017

Signatures :

RUETTE

J. BLANCHARD

R. LENTINI

M. ENDINGER par procuration

Mondino

Mme GIANA

Mme CRESP

Mme CAPDRALINO

M. Mme CIANELLI

Doc/Pg-jb-01

I) Observations et remarques sur le Document Création de la ZAC (projet)

L'EPA chargé d'un projet de logements locatifs en mixité sociale présente un projet de ZAC daté de juillet 2017 qui se démarque de la ZAD de mai 2016 par une extension qui vise à inclure 2 propriétés bâties privées constituant résidence principale pour chacune de 2 familles saint-jeannoises.

Rappelons que la ZAD a confié à l'EPA une surface de près de 28 ha.
Dire que l'inclusion de ces 2 propriétés (moins de 0,6 ha au total) est indispensable pour répondre aux objectifs du contrat de mixité sociale n'est pas un argument crédible. Il suffit de voir les plans des différents scénarios publiés jusqu'en mars 2017, aucun de ces plans, depuis l'avant-projet initial, n'intégrait ces 2 habitations.

La concertation est une étape importante de la procédure de ZAC. Or, pour des motifs inconnus, la dernière réunion du 19 juin a complètement déraillé. Le concepteur du Projet a sorti "du chapeau" une solution qui n'avait jamais été discutée auparavant, qu'il a présenté comme retenu. Il n'a pas voulu ou n'a pas pu répondre aux questions posées pour des motifs que nous ignorons. Ainsi pas d'analyse comparative entre cette solution et les précédentes, pas d'arguments solides qui mettent cette solution au premier plan, pas de justifications crédibles et rationnelles.

L'avant-projet immobilier dévoilé in fine en juin 2017 ne respecte pas l'objectif initial **d'un projet eco-exemplaire**.
Il n'est pas exemplaire à double titre, à l'intérieur du complexe de 400 logements et à l'extérieur :

- **A l'intérieur du complexe immobilier** on retrouve par certains aspects les défauts des constructions d'immeubles " à l'ancienne " : pas de centre de vie, pas de centre médico-social, PAS d'ECOLE pour diminuer le nombre d'élèves par classe, dans la commune, pas de considération pour les habitations voisines (il est même envisagé d'en démolir 2 ainsi que leur centaine d'arbres fruitiers dont une oliveraie « cailletier »).
- **A l'extérieur,** la conception du projet présenté ne se préoccupe pas des infrastructures routières entourant le complexe de logements, ni de la mobilité des nouveaux habitants au dehors. L'avant-projet retenu propose d'installer un parking de 201 emplacements banalisés (!) en bordure du Chemin de Provence très étroit (5m de large) reconnu dangereux et déjà sous-dimensionné pour la circulation actuelle.
  Or, ce chemin de campagne, voie communale VC10, n'est pas un axe structurant (Voir avis de l' AE, voir décision du Conseil Municipal du 26/09/2017, etc...) et ne peut donc pas recevoir une infrastructure aussi imposante qu'un parking de plus de 200 emplacements.

Ce Chemin est extrêmement dangereux pour la circulation piétonnière et impropre aux transports collectifs efficaces : vitesse souvent limitée à 30, nombreux ralentisseurs et secteurs à passage alterné, ponts vétustes, croisements entre 2 Bus périlleux.
Or, il est impératif d'augmenter la fréquence de rotation pour les transports collectifs : le système type matin-midi-soir n'est plus adapté pour les actifs qui ont aujourd'hui pour la plupart et dans beaucoup de secteurs des horaires variables et discontinus.

Conclusion

Citons une phrase de l'Etude d'impact, Annexe 2 page 10 :
« **Le zonage en UC et la servitude de mixité sociale n°10 permettent de réaliser réglementairement la 1ère phase du projet qui répond également aux objectifs de mixité sociale.** »
Or, Le dossier de création de ZAC se place résolument hors du cadre réglementaire, en créant même une nouvelle zone dite UH (para 2.5), dans le but d' annexer 2 propriétés privées bâties. Elle abandonne ainsi l'idée d'un Projet éco-exemplaire, puisque ce détournement vise, en fait, à justifier l'injustifiable, à savoir :

- la démolition de 2 propriétés bâties, complantées d'une centaine d'arbres fruitiers et oliviers typiques de la région niçoise, constituant résidences principales de 2 familles, ce qui semblait totalement exclu au début de la concertation,

- puis, l'installation en bordure du Chemin de Provence d'un parking de 201 emplacements banalisés (!), sur une route de campagne non structurante au détriment de la sécurité routière.
Rappelons que ce Chemin ne peut disposer de trottoirs piétons, sans parler de piste cyclable, ni de transports collectifs sérieux pour les actifs se dirigeant vers les grands bassins d'emplois.
Si ce type de solution vient à être retenu, ce sera au désespoir de ceux qui entendaient les promesses de mobilité et transport doux tenues au début de la 'concertation.' La qualité de la présentation n'était pas au rendez-vous de la dernière réunion du 19juin 2017...

Nous ne pouvons donc approuver l'extension du périmètre de ZAC à 2 propriétés bâties, appartenant à 2 familles saint-jeannoises, et situées réglementairement en zone résidentielle.

Bien entendu, nous nous élevons aussi fermement contre toute procédure d'extradition qui pourrait être engagée dans ce cadre.

Date : 25/10/2017 **Signature :**

Marc Enderlin par Procuration

II) Observations et remarques sur l'Etude d'impact

A) L' Etude d'Impact souffre des 2 difficultés majeures du Projet Immobilier des Côteaox du Var à St Jeannet :

1°) L'aire d'étude se trouve modifiée par l'extension non du périmètre de ZAC – modification venant en support de l'hypothèse retenue par la conception du Projet immobilier. Les nombreuses investigations faites sur le milieu naturel dans le périmètre réglementé devront être obligatoirement reprises. Le périmètre de ZAC proposé n'est pas pris en compte, là où il s'étend indûment sur 2 propriétés privées, dans sa partie haute. Pour le Volet Natura 2000 et le Volet Milieu naturel, ces 2 espaces ne font pas partie des zones étudiées. Voir pages 9,17,22,30,36,41.

Ces études étant réalisées bien avant la présentation surprise de la version dite retenue du projet le 19 juin 2017.

2°) Cette version retenue par la conception du Projet a été dévoilée tardivement. Elle a refusé de répondre aux questions soulevées, et n'a pu présenter d'arguments convaincants, objectifs, chiffrés aux participants de la concertation.

Elle ne s'est pas appuyée sur une analyse claire, sur des critères objectifs et chiffrés permettant de la situer au-dessus des scénarios précédents et même de l'avant-projet initial.

Une partie de l' Etude d'Impact essaie a posteriori de justifier la solution retenue, mais difficilement et parfois de manière contradictoire, par exemple sur les zones réglementées du PLU communal , sur la qualification du Chemin de Provence, sur le nombre de logements de la phase 1, sur la localisation précise des parkings, sur le nombre et la banalisation des emplacements de parkings correspondants etc...(voir para. C).

B) Revenons sur les raisons du choix de la solution retenue.

L'Etude d'impact s'appuie sur la sécurité des accès, comme raison principale n°1, mais donne de manière étonnante priorité à l'accès sur le Chemin de Provence. Là, la confusion est totale, l' équipe n'a semble-t-il jamais mis les pieds sur cette voie !

Quant à la gestion des risques d'incendies et la piste de défense contre les feux, elles étaient prises en compte dans tous les autres scénarios y compris l'avant-projet initial.

Les 2 autres raisons évoquées, comme le développement de la zone d'activité locale et le continuum d'urbanisation sur le long terme ne se démarquent pas non plus vraiment des solutions antérieures.

Il y a manifestement, à ce jour, des raisons du choix qui ne sont pas clairement dévoilées.

Nous restons dans l'attente d'une **analyse fine des transports et déplacements** demandés par l'Autorité Environnementale et par les participants des réunions de 'concertation', **en particulier sur le Chemin de Provence**..

Cette analyse doit obligatoirement prendre en compte les projets conduits par l'EPA, surtout celui de Gattières, le Projet des Bréguières débouchant lui aussi sur le même Chemin de Provence !!!

C) Contradictions relevées dans l'Etude d' impact.

Une conséquence du flou qui entoure cette affaire est que de nombreuses contradictions apparaissent dans ce document et nuisent à la crédibilité de l'ensemble :

a) le nombre de logements indiqué est de 283 (page 166) pour la 1ère phase, on a noté par ailleurs la création d'un parking de 201 emplacements.
Avec un coefficient minimal de 1,5 par logement, pour un secteur type Chemin de Provence, sans mode doux sérieux possible, on arrive à seulement 134 logements !

b) le Chemin de Provence placé comme accès prioritaire précédemment'
" souffre quant à lui d'un manque de sécurité...engendré par son gabarit étroit et la présence de talus contraignant l'élargissement de la voie(para. 5.1.1)" ;
Avant cela, au paragraphe 4372, le Chemin de Provence avait été qualifié à la fois de voie principale et de voie secondaire !!!

c) Il y a dans le texte une grande ambigüité sur le rôle du PLU, d'une part on lit au para.1.2 .2 :"le zonage en UC et la servitude de mixité sociale n°10 permettent réglementairement de réaliser la première phase du projet qui répond également aux objectifs du contrat social". D'autre part, le périmètre de ZAC se trouve soudain augmenté de 0,6 ha (sur 28ha concédés) au détriment de 2 habitations principales !!!

Il est difficile dans ces conditions de comprendre comment l'Etude d'impact peut venir en appui du dossier de création de la ZAC.

Cette perception de flou sur les motivations profondes de cette affaire se retrouve sur de nombreux supports : le compte-rendu du Conseil municipal du 26 septembre 2017, des sites locaux d'informations , et même l'article du journal Nice Matin du 28 septembre 2017 commentant ce même Conseil.
L'engagement de « privilégier les mobilités douces : à pied, àvélo ne peut manifestement pas être tenu »!
Nous ne pouvons cautionner dans l'état l'Etude d'impact et par conséquent le dossier de Création de la ZAC.

Date :
Signature :

Observations et Remarques sur l'Avis de mise à disposition du Public

III) Avis de l'Autorité Environnementale (AE)

A) L'EPA , dans tous les documents présentés, y compris dans sa réponse à l'Autorité Environnementale néglige de tenir compte d'un autre de ses activités en cours sur le Chemin de Provence : un programme immobilier à Gattières, la commune la plus proche et desservie par le même Chemin. S'agissant d'un programme important, de l'ordre de 350 logements, lors de toute étude de déplacement, il faut obligatoirement additionner les 2 flux. Ceci conduit à une augmentation totale moyenne du flux de circulation sur le Chemin de Provence de 15%+15%= 30% !!!
Une telle augmentation du trafic sur ce Chemin déjà sous-dimensionné pour la circulation actuelle et réputé accidentogène doit être fortement signalée

Nous souhaitons que l'AE donne son avis sur ce grave problème.

B) L'EPA, dans tous les documents mis à disposition du Public, ne révèle pas clairement, notamment à l'Autorité Environnementale, les conséquences prévisibles de l'extension du périmètre de ZAC, à savoir :

a. La création d' un parking, de plus de 200 places banalisées, desservi uniquement par le Chemin de Provence, voie considérée par la Commune et par l 'AE comme non structurante et ne pouvant donc pas accueillir une telle infrastructure.

b. Ce parking serait construit à la place de 2 propriétés bâties, **complantées d'une centaine d'arbres fruitiers dont une oliveraie, composée d'oliviers cailletiers centenaires et pluri-centenaires, inspectée par la Chambre d' Agriculture des AM « Il s'agit d'une variété (d'oliviers) caractéristique du département des Alpes – Maritimes dont la typicité et le lien au territoire sont reconnus... » (cf. rapport d'inspection du 05/07/2017).**

Ce parking de plein air et banalisé serait un bien terrible cadeau fait à ce quartier du Chemin de Provence !

C) L'EPA avait énoncé comme l'un de ses principes de bases, lors du lancement de la concertation, de veiller à ce que le Projet ne vienne pas perturber outre mesure les habitations environnantes et limiter au maximum les démolitions. Or ces importantes démolitions de maisons d'habitations principales et de destructions d'arbres (les centenaires et pluri-centenaires sont pratiquement impossible à récupérer) qui ne sont pas signalées à l'AE avec clarté, sont en fait en quelque sorte couvertes par l'extension du périmètre de ZAC à uniquement 2 propriétés bâties, résidentielle. privées situées réglementairement en zone UHa.

Autre principe énoncé dans l'Etude d'impact (para1.2.2) : « le zonage en UC et la servitude de mixité sociale n°**10 permettent de réaliser réglementairement** la **première phase du projet qui répond également aux objectifs du contrat social zone UC ».**
Nous y avons cru à cela naïvement, depuis la présentaion de l'avant-projet opérationnel jusqu'à celle de 3 scénarios à la 2ème réunion de concertation.
Mais dès le début de la dernière réunion du 19 juin, l'ambiance avait changé, nous avons compris que l'Equipe Projet, malgré ses engagements antérieurs, ne s'intéressait qu'à créer un projet immobilier, à l'ancienne, clos à l'intérieur, tout-voiture à l'extérieur. La sécurité routière hors du complexe immobilier n' était manifestement pas leur problème, ni les mobilités et les transports doux.

Conclusions

A cause des nombreux engagements non tenus par l'Equipe Projet, l'AE devrait revenir incessamment sur 3 points importants :

1. auprès de l'Etude d'impact sur les **problèmes de transports et déplacements**, liés à l'accumulation de voitures causée par **2 projets sur 2 communes voisines, St Jeannet et Gattières**, pilotés par l'EPA ;
ce qui n'a pas été prévu étudié et planifié pendant la phase de pré-étude opérationnelle ne sera jamais réalisé, les habitants le savent bien.

Prendre aussi en compte dans cette étude fin, le propos de l'Etude d'impact, en page 7/16 : « **l'aménagement de la ZAC va générer un trafic supplémentaire dans un secteur où la problématique des transports reste prégnante (chemin de Provence, plaine du Var). »**

Puis réaliser qu' Aujourd'hui les horaires de travail des actifs des bassins d'emploi de la plaine du Var ont changé, le cycle classique des transports "matin-midi- soir"n'est plus opérant. **Les horaires de travail dans l'industrie, les centres commerciaux, les hôpitaux sont essentiellement variables et souvent discontinus ; ce qui impose des fréquences de rotation élevées, incompatible avec le Chemin !**

2 . auprès de l'Equipe Projet sur les graves **conséquences humaines et écologiques** de la destruction de 2 propriétés bâties, résidences principales ede 2 familles.

3 . et auprès du Concepteur pour qu'il se sente investi aussi , dès le début, des infra-structures routières autour du programme immobilier. Un petit nombre de participants l'a relancé à maintes reprises à ce sujet. Sans succès !

Nous demandons à l'Autorité Environnementale d'insister sur « la nécessité d'actualiser l'étude d'impact et du caractère notable des incidences » et d'être par conséquent consultée avant la phase de réalisation de ZAC.

Date Signature

IV) Observations et remarques sur l'Avis de la Commune

Le Conseil Municipal a émis un avis favorable **sans aucune objection** au Projet tel qu'il est présenté aujourd'hui.

Il accepte donc de voir détourner de facto le PLU communal en vue de l'installation d'un **Parking banalisé de plus de 200 emplacements , en plein air, en bordure du Chemin de Provence** (cf ; page11 doc. Création ZAC) qui sert d'axe de communication entre Vence et les communes des collines avoisinantes, La Gaude, St Jeannet et la Plaine du Var.

On estime que la présence d'une telle structure, liée à l'impossibilité de créer trottoirs piétons, sans parler de piste cyclable, va entrainer au total 15 à 30% de trafic en plus sur cette voie dangereuse et déjà sérieusement embouteillée aux heures de pointes. Comme nous l'avons indiqué dans les observations précédentes cette voie est impropre aux transports collectifs par Bus pour les actifs.

C'est une **lourde responsabilité** pour la Commune d'accepter le Projet actuel, sans rien dire sur les risques importants de sinistres sur cette voie communale. La Commune ne pourra pas s'en défausser sur les communes voisines, ou sur les instances administratives supérieures.

L'Equipe Projet prend d'ailleurs elle-même ses distances avec ce dysfonctionnement, par ces 2 phrases tirées de **l'Etude d'impact** :

« Connexion limitée au centre-ville, via l'étroit chemin de provence, inadapté à de fortes circulations » (para. 4.3.7.2)

Le chemin de provence « souffre quant à lui d'un manque de sécurité... engendré par son gabarit étroit et la présence de talus contraignant l'élargissement de la voie » (para5.1.1)

La solution proposée découle de la dernière réunion de « concertation » qui a été bâclée, sans que les participants puissent en connaître les raisons. Elle n'est ni écologique, ni exemplaire : elle veut détruire des propriétés existantes pour élever un Parking et assurer la victoire du mode tout-voiture pour longtemps.

Nous demandons au Conseil Municiapal d'agir, sans cesse, auprès de l'Equipe Projet afin qu'elle trouve, comme promis, au démarrage de la "concertation ",une solution vraiment eco-exemplaire et innovante qui évite tout risque d'expropriation de familles saint-jeannoises.

DATE : 25/10/2017

SIGNATURE : J-BLANCHARD

P. LENTINI

M. ENDINGER par procuration

ÉCO VALLÉE
EPA PLAINE DU VAR

Nice, le 01 DEC. 2017

A l'attention de Monsieur BLANCHARD et des 8 autres riverains du Chemin de Provence

OBJET : Coteaux du Var – réponse observations déposées dans le registre de la concertation

Mesdames, Messieurs,

Nous avons pris connaissance des observations que vous avez formulées le 25 octobre 2017 concernant le projet d'aménagement des Coteaux du Var à Saint-Jeannet. Vous avez effectué ces observations sur le registre présent en mairie dans le cadre de la mise à disposition de l'étude d'impact ainsi que des avis de l'autorité environnementale et des collectivités concernées, laquelle s'est déroulée à partir du 12 octobre 2017.

Nous sommes sensibles à vos inquiétudes et nous nous efforçons d'y répondre point par point.

I) Sur le projet de dossier de création de la zone d'aménagement concerté :

L'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 portant création et délimitation du périmètre de zone d'aménagement différé « Les Coteaux du Var » sur le territoire de la Commune de Saint-Jeannet a pour objectif de définir un périmètre de réflexion sans que celui-ci n'ait à correspondre parfaitement au périmètre de la zone d'aménagement concerté.
La partie nord du projet est actuellement classée en zone UC et UH du règlement du plan local d'urbanisme (ci-après PLU) de la commune de Saint-Jeannet, lequel a été approuvé le 19 décembre 2011. Les zones UC et UH sont aujourd'hui constructibles et permettent donc de réaliser la première phase du projet et de répondre aux objectifs de mixité sociale.

La solution présentée lors de la dernière réunion publique du 19 juin 2017 avait déjà été évoquée précédemment. En effet, lors de la 2ème réunion du 21 mars 2017, 3 solutions d'accès au nouveau quartier ont été présentées. Les deux premières solutions prévoyaient pour l'une, un accès depuis la route de la Baronne passant par la zone d'activité de Saint Estève et le Hameau de Saint Estève, et pour l'autre, un accès depuis la route de La Baronne via la piste existante. Ces deux premières solutions 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 prévoit de dissocier les accès au quartier, par la route de la Baronne pour l'accès à la zone NA, et par le chemin de Provence pour l'accès à la zone UC. Cette solution présente l'avantage de ne pas faire passer tous les flux de véhicules par un même axe de circulation, mais aussi d'ouvrir davantage le quartier vers le village et accentuer le sentiment d'appartenance au village. Les atouts de cette solution en comparaison avec les deux autres ont été exposés lors de la réunion du 21 mars 2017. Cette solution a fait l'objet d'un examen approfondi et de rencontres avec les propriétaires impactés avant la dernière réunion du 19 juin 2017. Elle nécessite entre autre de déplacer la poche de stationnement de la zone UC vers le nord-ouest au bord du chemin de Provence.

Afin de répondre aux exigences du PLU, tout projet de logement doit prévoir un certain nombre de places de stationnements pour les futurs habitants. Comme cela a été indiqué en réunion publique, ces stationnements sont répartis en 2 poches : l'une à l'intérieur de la zone NA et l'autre à l'intérieur de la zone UC. La poche de stationnements prévue sur la zone UC est moins importante que celle de la zone

Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26 - www.ecovallee-plaineduvar.fr

NA. Afin de s'adapter au mieux à la topographie du terrain, elle prendra la forme d'un parking enterré et sera dédiée aux habitants.

L'établissement public d'aménagement Ecovallée Plaine du Var (ci-après EPA) et la Mairie ont bien entendu les inquiétudes formulées assez tôt dans la concertation sur la dangerosité du chemin de Provence. L'EPA veillera dans les études à sécuriser au mieux l'accès à ce secteur du quartier depuis cet axe routier. La sécurisation des flux sur le Chemin de Provence passe avant tout par un renforcement de la desserte en transports en commun. C'est pour cette raison que l'EPA et la Commune travaillent avec les services de la Métropole pour que l'ensemble des équipements mais également la planification urbaine du territoire soient adaptés au projet.
A noter enfin que la mobilité douce au sein du projet de zone d'aménagement concerté n'est pas remise en question, le projet d'un quartier piéton est maintenu.

II) Sur l'étude d'impact :

A – Le périmètre (ou aire d'étude) concerné par les prospections naturalistes mises en œuvre depuis 2016 sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet va bien au-delà du périmètre prévisionnel de la zone d'aménagement concerté et intègre tous les milieux *in* et *ex situ* qui peuvent avoir un intérêt écologique. Cela a permis aux écologues d'avoir une vision précise des enjeux en présence ainsi que des continuités écologiques, sur un périmètre élargi permettant d'adapter le périmètre de zone d'aménagement concerté *in fine* arrêté.

La solution retenue pour ce projet a ainsi été le fruit d'un travail itératif entre la maitrise d'œuvre, les bureaux d'étude, l'architecte et les écologues tout au long de l'évaluation environnementale afin de proposer un projet répondant aux besoins tout en minimisant les impacts sur l'ensemble des thématiques en présence tel que présenté au paragraphe 5.3 de l'étude d'impact.

B – Comme indiqué dans notre réponse à l'avis de l'autorité environnementale, les éléments précisant l'estimation du trafic engendré et l'insertion sur le chemin de Provence seront présentés dans l'actualisation de l'étude d'impact, une fois l'avant-projet des équipements de voiries effectué, c'est-à-dire au stade du dossier de réalisation du projet de zone d'aménagement concerté, ainsi que l'a recommandé l'autorité environnementale et ainsi que cela est prévu par l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création (notamment, le projet de programme des équipements publics permettant une évaluation fine des incidences du projet sur la circulation n'est arrêté qu'au stade du dossier de réalisation).

A l'échelle supra-communale, en l'absence de SCOT, le PLU métropolitain qui vaudra Plan de déplacement Urbain (ci-après PDU) et dont l'approbation est prévue avant la réalisation du projet apportera des éléments importants sur les stratégies à venir en termes de transports, que ce soit pour les modes doux, les transports en communs ou pour les véhicules particuliers. En ce sens, une étude de circulation de la rive droite, en cours de réalisation, doit permettre de nourrir le futur PDU et le dossier de réalisation du projet de ZAC.

C - Sur les contradictions relevées dans l'Etude d'impact :
a) les 283 logements indiqués en 1ère phase (page 166) concernent les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par le Contrat de Mixité Social à l'échelle du territoire de la commune prévus sur l'emprise de 11 servitudes de mixité sociale à l'échelle du territoire communal, dont une servitude sur le site des coteaux du Var ;
b) le Chemin de Provence est bien défini comme une voie secondaire ;
c) le projet d'aménagement ne sera pas uniquement réalisé sur la zone UC (il ne se limite pas exclusivement à cette zone) mais dans l'ensemble du périmètre de la zone d'aménagement concerté, tel que prévu au projet de dossier de création. A noter que, la conformité du projet aux règles d'urbanisme n'est pas appréciée au stade de la création de la ZAC, ni même du dossier de réalisation, mais au stade de la délivrance des autorisations d'urbanisme (Conseil d'Etat, avis, 4 juillet 2012, n°356221).

III) Sur l'avis de l'autorité environnementale :

A – L'avis de l'autorité environnementale a déjà été sollicité dans le cadre de la procédure de création de zone d'aménagement concerté pour chacune des deux opérations d'aménagement citées (opération Les Bréguières et opération Les Coteaux du Var).

Nous nous conformerons à leur demande de précisions dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact au stade du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté, actualisation qui donnera lieu à une nouvelle saisine de l'autorité environnementale pour avis.

Les effets cumulés de ces deux opérations ont déjà été analysés dans le cadre des études d'impact initiales et seront précisés dans le cadre des actualisations à venir.

B – Comme rappelé plus haut, pour être conforme au PLU, chaque logement doit pouvoir bénéficier d'un certain nombre de stationnement. Le projet ne fait que répondre à cette obligation. A cet effet, le projet prévoit la réalisation d'un parking enterré dédié aux habitants.

C – Les incidences du projet sur le bâti existant, et notamment la nécessaire démolition de deux habitations, ont été présentées dans l'étude d'impact (page 197) transmise pour avis à l'autorité environnementale. Cet impact n'a pu être évité au cours de la conception du projet.

IV) Sur l'avis de la commune :

La solution retenue est détaillée dans l'étude d'impact et dans le projet de dossier de création de zone d'aménagement concerté. L'autorité environnementale juge d'ailleurs cette description illustrée du projet satisfaisante et ne demande pas de compléments dans l'actualisation au stade du dossier de réalisation.
Le principe d'aménagement du site reste celui d'un quartier « piéton et paysage », privilégiant de nouvelles formes de déplacement et se voulant exemplaire et écologique.
Lors de l'actualisation de l'étude d'impact, des précisions seront apportées sur le fonctionnement du quartier et nous porterons une attention particulière à votre demande de démontrer en quoi la solution retenue est éco-exemplaire, étant rappelé que l'avis du Conseil municipal de Saint-Jeannet sera de nouveau sollicité avant l'approbation du dossier de réalisation

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,

Olivier SASSI

Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26 - www.ecovallee-plaineduvar.fr

24 Le jeudi 26 octobre 2017 11h

Madame Monique Tonzeau pour le CAPRE 06 et venue consulter le dossier et les avis émis (Ecovallée

Nous rappelons, tout de go, que le POS ayant été annulé par le tribunal administratif mi juin 2017, tant que la Cour d'Appel n'aura pas rendu son jugement pour l'instant "aucune base légale" n'autorise cet éventuel projet dans le cadre du travail de l'EPA. Par ailleurs, Nous revendions sur les nuisances et les énervités du projet d'ici la fin de cette enquête

le 27 octobre 2017

A St Jeannet M. Tonzeau

monique.tonzeau@yahoo.fr.

Pour le CA du Collectif CAPRE

monique.

Pour le CA du Collectif CAPRE

Le vendredi 27 octobre 2017

9h30 L'association Vivre St Jeannet "Longo Mai" a déposé un document, de 4 pages, agrafé dans le registre) par l'intermédiaire de sa Présidente Mme Marie-Christine D concernant l'étude d'impact dans le cadre de la création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des coteaux du Var sur la commune de Saint Jeannet

Pour l'association

Association VIVRE SAINT-JEANNET, " LONGO MAÏ "

Après lecture de l'étude d'impact, mise à disposition du public du 12 au 27 octobre 2017, relative au projet de ZAC des Coteaux du Var, nous nous permettons d'inscrire dans le registre mis à disposition un certain nombre d'erreurs, d'omissions ou de ce qui nous paraît être des insuffisances manifestes relevées au cours de notre lecture.

Compte tenu du volume important du document (274 pages) cette première liste ne poursuit pas l'objectif d'être exhaustive et se limite volontairement aux sujets relatifs à l'impact du projet sur l'environnement extérieur au projet, au travers de 4 thèmes :

- Les accès existants et venir.
- L'organisation des déplacements.
- La gestion des effectifs scolaires.
- Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants.

Les accès existants et à venir :

1) D'une manière générale, le rôle du Chemin de Provence existant et à venir n'est pas traité de façon cohérente. Ce chemin ne peut pas être à la fois axe structurant (p.26, p.121), voie secondaire (p.19, p.164, p.174) ou voie à fermer la circulation comme il est écrit p.221. Il est important pour l'analyse de l'impact du projet sur le secteur que ce rôle soit défini de façon unique et dès maintenant sans attendre le futur PLUm/PDU dont la date d'approbation et de mise en vigueur sera sans doute ultérieure à la date de validation du projet et des premiers dépôt des PC.
2) Il est mentionné par ailleurs et à juste titre p.121 que l'aire d'étude présente des liaisons limitées avec le réseau viaire actuel qui présente déjà lui-même des difficultés et que l'état du Chemin de Provence est inadapté à des fortes circulations. En même temps aucune voie d'accès nouvelle ni aucun aménagement du Chemin de Provence (autre que sa fermeture partielle décrite p.221) ne sont mentionnés, ce qui est contradictoire, même dans l'hypothèse d'une absorption partielle des besoins supplémentaires par des modes de déplacements doux.
3) Contrairement à ce qui est écrit p.122, il n'existe aucun trottoir sur le Chemin de Provence, Le trottoir le plus proche du site est situé à l'angle du chemin de La Billoire, soit à près d'1 km du débouché de la poche nord du Projet.
4) Les giratoires mentionnés à la même p.122 sont situés sur la commune de Gattières à plus de 2 km du site, et ne jouent de ce fait aucun rôle ni positif ni négatif sur le projet, Il n'ont donc aucune raison de figurer dans l'étude d'impact,
5) Contrairement ce qui est écrit p.19, p.121 et p.174, la RM 2210 ne dessert pas la zone concernée et en est même très éloignée. Il faut parcourir plus de 2km via le Chemin de Provence ou la RD 2209 depuis Gattières pour rejoindre le site du projet depuis la RD 2210.
6) Voies à créer : Il est rappelé p.98 les ER 15 et 17 qui figurent au PLU (pour élargissement de voies à 8m), mais il semble à la lecture de l'étude d'impact et des plans associés (également comme cela a été confirmé en réunion publique) que ces aménagements ne sont plus d'actualité. Il convient donc de ne pas y faire référence dans l'étude d'impact.
7) Il manque dans l'étude de trafic p.120 le trafic existant sur le Chemin de Provence au droit du projet. Les données correspondantes semblent cependant figurer sur le plan en p.126 où il est mentionné 1985+2036 veh/jo pour la partie en aval du projet (vers Gattières) et 2430+2820 veh/jo pour la partie en amont (vers le Peyron et le village de Saint-Jeannet). Il serait logique que ces valeurs figurent plus clairement dans l'article 4.3.7.1 B p.120.

Organisation des déplacements :

1) De manière générale, l'impact des déplacements paraît sous-estimé, compte-tenu entre autre

de ce qui est écrit plus haut. Cet avis est d'ailleurs partagé par l'Autorité Environnementale qui dans son avis précise p.7 que l'aménagement de la ZAC va générer un trafic supplémentaire et qu'elle attend « une analyse fine de la problématique des déplacements et des mesures adaptées » dans un secteur où la problématique déplacements reste prégnante, ce qui est une façon diplomatique d'écrire que le document actuel répond insuffisamment à cette problématique.

2) A ce sujet la réponse de l'EPA à l'Autorité Environnementale n'est pas satisfaisante :
   - elle ne mentionne pour justifier d'un impact faible les chiffres du trafic des 52 véhicules sortants en heure de pointe du matin en « oubliant » les 20 véhicules entrant.
   - l'EPA occulte le fait que ces 72 véhicules doivent manoeuvrer pour s'insérer et/ou couper la circulation ce qui génère par véhicule un impact négatif sur la circulation bien plus important que les 335 passages de véhicules existants qui ne font que passer.
   - l'EPA occulte pareillement l'incidence sur la circulation aux heures de pointe des véhicules en provenance de la poche basse de la ZAC qui devront remonter par le CD2209 et le Chemin de Provence pour emmener leurs enfants l'école des Prés si aucun autre établissement scolaire ne leur est proposé, ce qui correspond au cas de figure envisagé dans la présente étude d'impact.
   - Il est donc erroné d'affirmer comme le fait l'EPA dans sa réponse à l'Autorité Environnementale que l'accroissement de l'impact sur la circulation Chemin de Provence serait seulement limité à 15%.
3) En ce qui concerne les déplacements en mode doux, les ambitions de l'EPA et de la commune de les privilégier (p.26, p.166) restent à démontrer, cette affirmation ne s'appuie sur aucune mesure compensatoire précise. Ainsi les mesures environnementales préconisées page 30 pour l'organisation des déplacements ne traite que de la partie intérieure de la ZAC, la voie verte piétonne mentionnée p.44 ne s'appuie sur aucun tracé et la définition des modes alternatifs à la voiture individuelle est renvoyé au futur PLUm qui tiendra lieu de PDU dont la date d'application reste inconnue et sur lequel le public n'a aucune connaissance à ce jour.
4) Pour ce qui concerne la circulation des voitures, il manque dans l'étude et plus particulièrement dans la synthèse de l'étude qui figure p.217 un plan de circulation des flux générés. En effet nous disposons bien du nombre de véhicules entrant et sortant de la future ZAC, mais rien n'est précisé sur la direction ces véhicules. Il est évident que l'impact n'est pas le même par exemple si les véhicules en provenance de la poche basse de la ZAC se dirigent vers Carros par la RM1 ou remontent vers le Peyron ou l'établissement scolaire des Prés via la RD2209 et le Chemin de Provence. Les prévisions de circulation de ces véhicules doivent faire partie intégrante de l'étude d'impact.
5) A ce sujet le nombre de véhicules entrant/sortant aux heures de pointe pris en compte dans la synthèse P.217 paraît faible en regard du nombre de logements créés. En effet prévoir que 394 logements occupés en grande partie par 2 adultes (puisque la taille prise en compte est de 2,3 occupants par logement) ne généreront que 186 entrées/sortie à l'heure de pointe du matin et 222 à l'heure du soir, soit moins d'un mouvement pour 2 logements mérite justification.
6) Enfin il y a contradiction dans le document sur le niveau de l'enjeu « déplacements », qualifié de modéré p. 154 et de négligeable p.236.

Gestion des effectifs scolaires :

1) Le principe validé par l'étude d'impact est que le projet ne justifie pas la création d'un nouvel établissement scolaire, sous réserve de la création à l'horizon 2022 (c'est à dire après la livraison des 193 premiers logements) de 2 à 3 classes supplémentaires dans l'établissement des Prés existant. Le raisonnement pour arriver à cette conclusion comprend cependant un certain nombre d'approximations, voire d'erreurs.

2) En effet en ce qui concerne les effectifs l'étude ne manque pas de rappeler p.215 que les établissements scolaires actuels sont « proches des seuils maximum » et que seulement 30 places sont actuellement disponibles et ce seulement en primaire, tout en essayant de justifier que l'agrandissement de l'établissement scolaire n'est pas une nécessité à court terme.
3) Pour parvenir à démontrer que l'agrandissement de l'établissement scolaire n'est pas une nécessité à court terme l'étude d'impact commet cependant à la même p.215 une erreur significative qu'il convient de corriger, En effet elle affirme qu'il n'est besoin de créer de classes supplémentaires qu'au delà de la livraison de 193 premiers logements de la ZAC, ce qui correspond, en prenant les mêmes hypothèses d'études, à l'arrivée de 60 enfants (la moitié des 117 enfants maternelle-primaires prévus pour la totalité de la ZAC) soit 30 de plus que les places actuellement disponibles.
4) Mais surtout, et encore plus impactant, l'étude fait complètement abstraction dans son analyse de la mise en service d'ici là des logements hors ZAC dont elle mentionne cependant l'existence p.166 et réalisés avant 2019. Sur la base des chiffres communiqués dans l'étude, on peut évaluer leur nombre à 192 (ce qui donne sur la base des mêmes ratios environ 60 enfants en primaire/secondaire, dont la majeure partie se rendra à l'établissement des Prés, C'est donc au moins 90 enfants supplémentaires que l'établissement devra avoir accueilli avant la date de livraison préconisée des 2/3 classes supplémentaires envisagées dans l'étude, alors que 30 places seulement sont disponibles.
5) In fine, si on prend en considération les 583 logements (ZAC et hors ZAC) qui figurent dans le contrat de mixité social rappelé p. 166 et en reprenant les mêmes ratios que ceux retenus par l'EPA dans son étude, c'est 175 nouveaux élèves qui devront être accueillis dans les établissements scolaires existants dont une grande majorité à celui des Prés soit la création de 4 à 5 classes nouvelles et non pas 2 ou 3 comme le préconise le rapport,
6) En conséquence l'étude d'impact relative aux effectifs scolaires souffre d'une insuffisance et sous-estimation notoire qu'il convient de corriger et qui aboutira sans doute à des conclusions très différentes de celles qui y figurent aujourd'hui que ce soit en réalisation des classes supplémentaires ou de leur nombre.
7) Par ailleurs les déplacements associés à ce choix de ne pas créer d'établissement scolaire à proximité de la ZAC ne sont pas correctement pris en compte dans l'étude d'impact. En effet compte tenu de la topographie et de la distance entre la future ZAC et les établissements scolaires existants, l'utilisation des modes doux devient illusoire.
8) En effet la distance et la dénivelée avec l'école des Prés sont respectivement d'environ 100m et 2 km depuis la sortie de la poche haute et 250m et 8km depuis le point le plus bas de la ZAC, ce qui rend rédhibitoire l'utilisation du vélo ou de la marche pour se rendre à ces établissements, même en cas de voies protégées.

Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants.

1) Contrairement ce qui est écrit p.254 la dernière révision du PLU de Saint-Jeannet ne date pas du 16 février 2016 mais du 27 février 2017 entériné par le Conseil Métropolitain du 13 mars 2017 (approbation modification n°3).
2) Cette modification n°3 fixe le coefficient d'emprise au sol de la Zone UC à 8% et le taux de logements sociaux de la SMS10 à 37% de surfaces de plancher.
3) De toute évidence (bien que l'étude d'impact ne rappelle nulle part la surface de l'emprise de la zone UC) le projet des 134 logements de la poche haute du projet dépasse largement ce coefficient d'emprise au sol. Donc, et contrairement à ce qui est écrit dans l'étude d'impact, le projet n'est pas compatible, y compris dans la zone UC avec le PLU en vigueur.
4) Ce qui interdit, en l'état actuel des documents d'urbanisme, tout dépôt de demandes d'autorisations administratives de réalisation du projet prévu sur cette zone avant la date

d'approbation du PLUm (sauf à faire d'ici là une nouvelle modification du PLU) , laquelle est subordonnée à l'approbation du nouveau SCOT dont la date est annoncée pour 2020 p.94.

5) Pour ce qui est de la zone NA, il est clairement rappelé à juste titre dans l'étude d'impact que le projet n'est pas compatible avec le règlement actuel de cette zone et ne pourra l'être qu'une fois requalifié en zone AU dans le PLUm à venir.
6) Pour ces raisons, le calendrier prévisionnel de l'opération figurant P.166 n'est pas compatible avec les contraintes administratives et doit être corrigé.
7) Par ailleurs l'étude d'impact ne précise pas la surface de plancher dédiée aux logements sociaux. Cependant le taux de 33% de logements dédiés aux logements sociaux indiqué à la page 178 de l'étude d'impact paraît difficilement compatible avec le PLU en vigueur, puisque la modification N°3 de ce PLU a fixé le taux de surface de plancher destiné au logement social à minimum 37% de la totalité des surfaces de plancher et que les logements sociaux ont le plus souvent une surface inférieure aux logements libres.
8) En conséquence et contrairement à ce qui est écrit dans l'étude d'impact, le projet analysé n'est pas compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur et en particulier le PLU de Saint-Jeannet et sa modification n°3.

Conclusion: Les erreurs et omissions relevées sur les 4 thèmes sur lesquels ont porté notre analyse conduisent toutes à une augmentation non négligeable des impacts négatifs du projet sur son environnement extérieur . Du fait de ces erreurs la présentation des impacts négatifs se trouve minimisée par rapport à la réalité future et les mesures compensatoires préconisées insuffisantes. Afin de disposer d'éléments justes et cohérents avant d'entrer dans la phase opérationnelle du projet (et de la concertation associée) il conviendrait donc que l'étude d'impact soit reprise et complétée afin que les partenaires associés au projet puissent arrêter leur conception et leur choix en parfaite connaissance de cause et sur la base d'éléments mieux aboutis.

Marie-Christiane DEY
Thierry BONET

ÉCO VALLÉE
EPA PLAINE DU VAR

Nice, le 01 DEC. 2017

A l'attention de l'association VIVRE SAINT-JEANNET, « LONGO MAÏ » :

OBJET : Coteaux du Var – réponse observations déposées dans le registre de la concertation

Madame la Présidente,

A la suite des observations portées sur le registre présent en mairie depuis la mise à disposition de l'étude d'impact ainsi que des avis de l'autorité environnementale et des collectivités concernées, à partir du 12 octobre 2017, nous avons pris connaissance des observations de votre association sur le projet d'aménagement des Coteaux du Var en date du 27 octobre 2017.

Nous vous remercions pour l'intérêt porté au projet et nous vous y répondons point par point :

- Sur les accès existants et à venir :
Nous prenons note de votre lecture attentive de l'étude d'impact et si des erreurs matérielles existent, elles seront rectifiées lors de l'actualisation de cette dernière, au stade du dossier de réalisation. L'actualisation de l'étude d'impact aura notamment pour objet d'intégrer, conformément aux recommandations de l'autorité environnementale, l'analyse plus fine de la problématique des déplacements qui sera possible une fois réalisé l'avant-projet des équipements publics de voirie de la zone.
L'établissement public d'aménagement Ecovallée Plaine du Var (ci-après l'EPA) et la commune de Saint-Jeannet ont bien entendu les inquiétudes formulées sur la dangerosité du chemin de Provence. Cet axe doit rester secondaire et conserver sa vocation de desserte résidentielle. L'EPA veillera dans les études à sécuriser au mieux l'accès à ce secteur du quartier depuis cet axe routier. La sécurisation des flux sur le Chemin de Provence passe avant tout par un renforcement de la desserte en transports en commun. C'est pour cette raison que l'EPA et la commune travaillent avec les services de la Métropole pour que l'ensemble des équipements mais également la planification urbaine du territoire soient adaptés au projet.

- Sur l'organisation des déplacements :
Nous vous remercions pour votre lecture attentive de l'étude d'impact et si des erreurs matérielles existent, elles seront rectifiées lors de l'actualisation de cette dernière, au stade du dossier de réalisation. Comme indiqué plus haut, une analyse plus fine de la problématique des déplacements sera alors menée une fois réalisées les études d'avant-projet.

- Sur la gestion des effectifs scolaires :
Les besoins en équipements scolaires de la ZAC (crèches et écoles) seront évalués lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC et dans le cadre du programme des équipements publics en fonction des besoins des usagers de la zone. Par ailleurs la commune de Saint-Jeannet étudie d'ores et déjà la mutualisation de certaines classes avec la commune de Gattières. Quant aux collèges et aux lycées, ils relèvent de la compétence exclusive du Département et de la Région ces collectivités ayant bien entendu été informées de la création d'un nouveau quartier. Les éventuels besoins générés par le projet d'aménagement seront également examinés en concertation avec elles lors de l'élaboration du dossier de réalisation.

Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26 – www.ecovallee-plaineduvar.fr

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

Concernant la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants, la dernière modification du PLU communal date effectivement du 13 mars 2017 comme vous le précisez dans votre courrier et nous vous remercions pour cette mise à jour que nous allons prendre en compte.

Par ailleurs, comme vous l'indiquez également à juste titre, le projet n'est pas réalisable en l'état au regard du PLU communal en vigueur (cf. page 35 de l'étude d'impact), c'est pourquoi nous travaillons de façon étroite avec les services de la Métropole Nice Côte d'Azur afin d'intégrer les modifications nécessaires au PLU métropolitain dont l'approbation est prévue au 1er semestre 2019.

Il faut noter que la conformité du projet aux règles d'urbanisme n'est pas appréciée au stade de la création de la ZAC, ni même du dossier de réalisation, mais au stade de la délivrance des autorisations d'urbanisme (Conseil d'Etat, avis, 4 juillet 2012, n°356221).

Ainsi, le calendrier prévisionnel, prévu page 166 de l'étude d'impact, est tout à fait compatible avec les contraintes règlementaires puisqu'il indique une première phase de réalisation en 2019 (dépôt des permis de construire) ce qui correspond à la date à laquelle le PLUm doit être approuvé, la deuxième phase du projet étant prévu ultérieurement, une fois que les modifications réglementaires relatives au PPRIF notamment, seront effectuées. Le calendrier opérationnel est donc réaliste avec les différentes étapes administratives à franchir et, notamment la date d'approbation du PLUm.

Comme évoqué précédemment, l'actualisation de l'étude d'impact prendra en compte les observations formulées à la fois par l'autorité environnementale et par le public.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,

Olivier SASSI

Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26 - www.ecovallee-plaineduvar.fr

Remarques de Capre 06 le 27/10/2017

1

Après examen des dossiers d'opération d'aménagement urbain avec dossier de création de zac des Côteaux du VAR à St Jeannet, nous renvoyons l'aménageur (l'EPA de l'Eco Vallée en Plaine du Var) au travail remarquable fourni par l'association Long. Mai pour ce qui concerne les "erreurs" "approximations" "incohérences" et "contradictions" concernant les chiffres des logements connus des trafics autos et les aménagements / équipements nécessaires au développement de ce nouveau quartier — en particulier sur "l'organisation des déplacements" II 2) 3) 5 ainsi que sur la "Compatibilité du Projet avec les documents d'urbanisme existants" (p. 3)

De même, nous demandons la bonne prise en compte des critiques formulées par M. Blanchard et son groupe concernant la sécurité des accès, la nouvelle emprise des parkings envahissant sur le Chemin de Provence, la "sous-évaluation des risques sur cet axe accidentogène" et le flou dans lequel la dernière réunion de concertation du 19 juin 2017 a maintenu les citoyens, en particulier sur l'audition des déplacements futurs fonctionnels possibles. Comme l'EPA le dit dans sa réponse à l'AE et à ses remarques "un vrai "PDU s'impose pour la rive droite du Var" de St Laurent à Gilette, le moins qu'on puisse dire.

Nous tenons cependant d'ores et déjà à réaffirmer avec ces deux groupes concernant les presque 600 logements à envisager au terme de cette opération sans création d'école pour un nombre d'enfants (bien supérieur à 60) dont nous évaluons dans leur impact et leurs besoins futurs. Il est proprement scandaleux d'envisager le transfert de ces enfants de la maternelle jusqu'au collège de Bar sur Loup par des bus qui seront nécessairement imposants et

incompatible avec l'empattement dont on dispose sur 2
le Chemin de Provence où 2 bus ne peuvent aisément s'y
croiser. Nous seulement on traite ces petits comme des marchandises
qu'on peut trimballer 2 fois par jour mais sur cette voie c'est
irréaliste et trop éloigné des écoles qu'ils fréquenteront.
Cette voie, ancienne voie ferrée vers Vence est bordée des 2
côtés par des maisons individuelles d'habitation et côté côteau par
des murs imposants de soutènement consolidés presque tout du
long de parés, béton armé, moellons et renforts qui coûteront
une fortune à expulser d'abord, détruire ensuite pour
enfin réélargir. Pour le présent aucune place pour des
piétons, encore moins pour de futures pistes vélos sauf à faire
des travaux monumentaux! Le Chemin de Provence est
particulièrement dangereux et il fonctionnera de plus en plus
comme une voie de contournement de la RM1 pour ceux
qui viennent de Carros ou de Vence ou de nos villages
gaudois, St Jeannois et gattièrois : C'est une INEPSIE
que de vouloir y faire fonctionner la sortie des immeubles
et l'accès à ce projet, une ENTOURLOUPE de
faire miroiter qu'on va y "privilégier les mobilités douces
à pied et à vélo". On a 2 voies tout juste flanquées
d'une régole profonde pour les eaux de pluies à
évacuer avec de nombreux goulets d'étranglements et
de ralentisseurs tout au long du parcours prévu pour les
cars scolaires. On croit rêver!

Autrefois en bordure de commune on y mettait
les décharges, les usines de traitement des eaux usées,
récemment les écoles et les zones industrielles, comment
envisager cette zac "au nom de la mixité sociale"?
alors que celle-ci devrait se faire au sein même des
noyaux de vie des anciens quartiers près du cœur du
village ou dans les centres de développement déjà bien

3

affirmés comme au Peyron, et non en les repoussant de plus en plus artificiellement en limite de territoire communal

outre la nécessité de véhiculer les enfants dans de mauvaises conditions jusqu'à leur lieu scolaire, on ne limitera aucunement l'usage de la voiture car les bassins d'emploi se trouvent et resteront sur Nice, St Laurent, au mieux au fond de la ZI de Cannes avec les goulets du rond-point de la Manda et l'accès à la traversée du Var.

Tout ceci relève de bon sens élémentaire qui n'a rien à voir avec la volonté de développement foncier de l'Etat et de l'EPA — Il faudrait aller un peu plus sur le terrain —

Notre propos ici cependant est d'abord d'interpeler l'EPA sur sa volonté de traiter chaque opération comme unique et sur son refus à considérer l'ensemble des projets qui constitue un vaste PLAN dont il s'agit de traiter l'impact global des effets cumulés des divers petits projets

Il est assez clair que ce qui a été développé plus haut sera multiplié par 2 avec la création de la Zac des bréguières sur gattières pour les impacts et incidences au quotidien sur ce secteur particulier — quid des 20 projets déjà listés en p. 7 du Dossier de création ? Certes les 20 projets (plus celui de Coteaux) concernant les "projets connus" ont, ou font, l'objet d'une étude d'impact avec avis de l'A.E Mais quand l'EPA acceptera-t-il d'endosser les incidences des effets cumulés de TOUS les projets menés à son instigation auprès des 15 communes de l'OIN, les pressions politiques locales sur les maires des petites communes

et le greenwashing ambiant en bandoulière qui cache le bétonnage voulu et qu'on tente d'accélérer au fil de la prise de conscience des habitants de la Plaine et des Côteaux ?

Nous renvoyons l'EPA et son équipe d'urbanistes et de AMOs ou herpétologues, à un travail sur les impacts prévus par les Directives Européennes obligeant tout Plan-Programme à une étude GLOBALE des EFFETS CUMULES. Nous rappelons que suite à notre requête à la Commission Européenne un pré-contentieux contre la France est en cours via un E.U. Pilote - Nous renvoyons également les services de l'EPA aux recommandations de l'AE sur ce dossier préécédent, à savoir que tout défrichement est soumis à autorisation et que pareillement aucune destruction de espèces protégées ne peut se faire sans dérogation à l'interdiction.

Non seulement lors du dossier de la Réalisation de la zac il faudra actualiser l'étude d'impact dans le sens développé par nos 2 groupes partenaires mentionné plus haut mais vous aurez maille à partir concernant la neutralité écologique dont nous doutons fort, malgré vos affirmations en réponse à l'AE d'octobre 2017 qu'elle soit effective" Nous ne voyons pas comment les aménageurs pourront respecter la fragilité de cette zone qualifiée de "transition entre le coteaux et la Plaine" car le projet pour nous est clairement incompatible par les risques RO d'incendie, tout comme par les dommages créés aux corridors que fréquentent

5

insectes, oiseaux, reptiles avec le SRCE.
Il est aussi incompatible avec le PGRI, le SAGE
et le SDAGE vue la configuration des lieux. Certes
on n'a pas encore présenté à l'EPA le barreau routier
entre le chemin de Provence et la RM1 ... et pour
cause ! une déclivité de 19 % entraîne un réel
problème de gestion des eaux pluviales, problème
de plus en plus aigu au regard des précipitations
qu'on risque d'avoir aux intersaisons. Terres asséchées
de moins en moins libres pour éponger les pluies
torrentielles ou les débordements du fleuve VAR... On
sait bien que lors des catastrophes de BIOT, dans
la commune voisine, nombre de vallons ont subi
éboulements, glissements de terrain et gros problème
d'évacuation des eaux jusqu'au fleuve puisque l'
écoulement nécessaire ne peut plus se faire
naturellement en raison des constructions, des
entreprises qui faisonnent en plaine et de la
202 bis qui fait barrage.
Tout ceci, selon nous, rend stupides les
investissements envisagés pour la réalisation de
ce projet. On pourrait même parler d'obsolescence
programmée. La structure géologique et géographique
des côteaux du secteur depuis la gaude jusqu'à
Carros protège par sa configuration même son
caractère naturel, boisé, et agricole. Les parcelles
cultivées en oliviers centenaires et en friches

pour pâtures ou chevaux sur le plateau sont à
préserver. Nos anciens le savaient bien. Les vallons
et leurs richesses sont similaires aux Vallons OBSCURS
classés Natura 2000 sur l'autre rive et les oiseaux
ont vitalement besoin de ces couloirs-corridors
vers les Prealpes et les Alpes. On n'y peut rien
changer, c'est ainsi et c'est bien ainsi. L'avis de
l'AE vous rappelle à l'exigence de compensation
et vous avertit en amont des difficultés que vous
rencontrerez et que bien sûr comme à l'ordinaire
vous occulter.

Nous vous demandons d'appliquer le E de la loi
basique ERC afin d'éviter de saccager ce qui
représente l'avenir de notre arrière pays = pas seulement
le paysage mais cet écrin de vie que randonneurs,
habitants, scientifiques et touristes chaque jour découvrent
encore et apprennent à célébrer à sa juste valeur.

C'est là le véritable enjeu de développement et la
Métropole, M. Estrosi, je veux dire, qui affirme vouloir rester
"vigilant(e) sur les mesures prises pour garantir la
fonctionnalité écologique globale du site et la préservation
les espèces protégées et continuités écologiques" ferait bien de s'y
mettre pour de bon au lieu de se gargariser de mots tout
en contournant par petits morceaux et petits projets épaissis
la législation en vigueur qui protège notre patrimoine
Nous demanderons aux juges nationaux d'abord, puis s'il
le faut, aux juges de la Cour Européenne ensuite de
faire respecter nos lois et directives européennes parce qu'il
en va de la qualité de vie des citoyens actuels comme
de la survie des générations futures. Et ce, malgré la
"légèreté de l'être". A St Jeannet le 27 octobre 16.h30
Dominique Tonzeau

ÉCO VALLÉE
EPA PLAINE DU VAR

Nice, le 01 DEC. 2017

A l'attention de Mme TOUZEAU représentant l'association CAPRE06 :

OBJET : Coteaux du Var – réponse observations déposées dans le registre de la concertation

Madame,

A la suite des observations portées sur le registre présent en mairie depuis la mise à disposition de l'étude d'impact ainsi que des avis de l'autorité environnementale et des collectivités concernées, à partir du 12 octobre 2017, nous avons pris connaissance des observations de l'association CAPRE06 sur le projet d'aménagement des Coteaux du Var en date du 26 et 27 octobre 2017.

Nous vous remercions de votre contribution, à laquelle vous trouverez des réponses point par point :

- Sur l'observation du 26 octobre 2017 concernant le Projet Stratégique et Opérationnel (ci-après PSO), il est exact que le PSO, approuvé par la délibération du conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement Eco-vallée Plaine du Var (ci-après EPA) n°2015-007 du 9 juillet 2015, a été annulé par le juge administratif pour défaut d'évaluation des incidences Natura 2000 préalable. Toutefois, l'annulation de la délibération approuvant ce document et le PSO lui-même n'a aucune incidence sur la poursuite des opérations d'aménagement dont l'EPA Eco-vallée Plaine du Var est à l'initiative. En effet, le PSO constitue un simple prévisionnel des opérations envisagées par l'établissement public qui vient fixer ses lignes directrices et ses orientations et qui permet notamment un contrôle de son autorité de tutelle (l'Etat) sur ses projets. Il ne constitue donc pas le seul fondement juridique de son intervention ; l'EPA n'est pas tenu de réaliser les opérations qui y sont mentionnées, et il ne lui est pas interdit d'aménager des secteurs qui n'y seraient pas mentionnés. C'est la délibération n°2015-020 du 17 décembre 2015 par laquelle le conseil d'administration de l'EPA a pris l'initiative de l'opération d'aménagement les Coteaux du Var qui fonde l'intervention de l'EPA sur ce secteur.

- Sur les observations en date du 27 octobre 2017, l'EPA souhaite vous apporter une réponse à chacun des principaux sujets abordés :

- Sur les besoins en équipements scolaires :

Les besoins en équipements scolaires (crèches et écoles) seront évalués lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) et dans le cadre du programme des équipements publics à déterminer en fonction des besoins des usagers de la zone. Par ailleurs, la commune de Saint-Jeannet étudie d'ores et déjà la mutualisation de certaines classes avec la commune de Gattières.
Quant aux collèges et aux lycées, ils relèvent de la compétence exclusive du Département et de la Région ; ces collectivités ayant bien entendu été informées de la création d'un nouveau quartier. Les éventuels besoins générés par le projet d'aménagement seront également examinés en concertation avec elles lors de l'élaboration du dossier de réalisation.

- Sur les déplacements :

La mobilité douce au sein du projet de ZAC n'est pas remise en question, le projet d'un quartier piéton est maintenu.

Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais - BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26 - www.ecovallee-plaineduvar.fr

Les éléments précisant l'estimation du trafic engendré et l'insertion sur les voiries existantes, et plus particulièrement le Chemin de Provence seront présentés dans l'actualisation de l'étude d'impact, une fois l'avant-projet des équipements de voiries réalisé, c'est-à-dire au stade du dossier de réalisation du projet de ZAC, ainsi que l'a recommandé l'autorité environnementale et ainsi que cela est prévu par l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création (notamment, le projet de programme des équipements publics permettant une évaluation fine des incidences du projet sur la circulation n'est arrêté qu'au stade du dossier de réalisation).
A l'échelle supra-communale, en l'absence de SCOT, le PLU métropolitain qui vaudra Plan de déplacement Urbain (ci-après PDU) et dont l'approbation est prévue avant la réalisation du projet apportera des éléments importants sur les stratégies à venir en termes de transports, que ce soit pour les modes doux, les transports en communs ou pour les véhicules particuliers. En ce sens, une étude de circulation en rive droite, en cours de réalisation, doit permettre de nourrir le futur PDU et le futur dossier de réalisation.

- Sur une étude globale des effets cumulés :

La règlementation impose d'analyser les effets cumulés du projet avec les projets dits « connus » et définis par l'article R. 122-5 e) du code de l'environnement comme les projets ayant déjà fait l'objet, au jour du dépôt de l'étude d'impact, soit d'une évaluation d'incidences au titre de la Loi sur l'eau avec enquête publique, soit d'un avis de l'autorité environnementale rendu public. Cette analyse a été menée et est présentée aux paragraphes 6.9.1 à 6.9.3 de l'étude d'impact.

De sa propre initiative, et de manière à présenter une étude d'impact la plus complète possible, l'EPA a également souhaité intégrer à son analyse d'autres projets aujourd'hui à l'étude dans la Plaine du Var quand bien même ils ne seraient pas visés par l'article R. 122-5 e) du code de l'environnement. Cette analyse est présentée au paragraphe 6.9.4.2 de l'étude d'impact. Cette analyse englobe ainsi l'ensemble des projets en réflexion dans la basse vallée du Var, portés à notre connaissance.

- Sur l'objectif de neutralité écologique :

Concernant la bonne prise en compte de la doctrine « éviter réduire et compenser » (ci-après ERC), le projet présenté s'est efforcé durant toute sa conception, en lien direct avec la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, de mettre en œuvre le maximum d'actions pour éviter et réduire les impacts environnementaux. Ainsi, et tel que présenté dans le chapitre 6 de l'étude d'impact, de nombreux impacts initiaux jugés forts ou modérés ont pu être ramenés à des niveaux d'impacts plus faibles grâce aux nombreuses mesures de réduction proposées en phase conception (voir tableau synthétique en page 232 de l'étude d'impact). L'autorité environnementale, dans son avis, en pages 11 et 13 a d'ailleurs souligné les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre. 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 démarche ERC est donc suivie de manière itérative, dans le respect du principe de neutralité écologique imposé par la réglementation en vigueur.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,

Olivier SASSI

Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26 - www.ecovallee-plaineduvar.fr

4.2 Via la messagerie électronique

mer. 12/10/2016 12:19

Joseph Louis Blanchard <joseph_louis_blanchard@yahoo.fr>

Réunion EPA du 10/10 à St-Jeannet

À Concertation

Cc c.seguret@aliceadsl.fr

Bonjour Mr Gauthier,

Je souhaite tout d'abord vous remercier pour la tenue de la réunion préparatoire relative à la concertation autour des Coteaux du Var à St Jeannet, ce lundi 10 octobre.
Voudriez-vous me dire si la diffusion aux riverains du compte-rendu de la présentation est prévue ?
En ce qui me concerne, une copie des transparents projetés serait déjà très appréciée.

D'avance merci,
Cordialement,

J. Blanchard
2715, Chemin de Provence,
06640-St Jeannet
Mobile : 0617883969
e-mail : joseph_louis_blanchard@yahoo.fr

mer. 09/11/2016 20:01

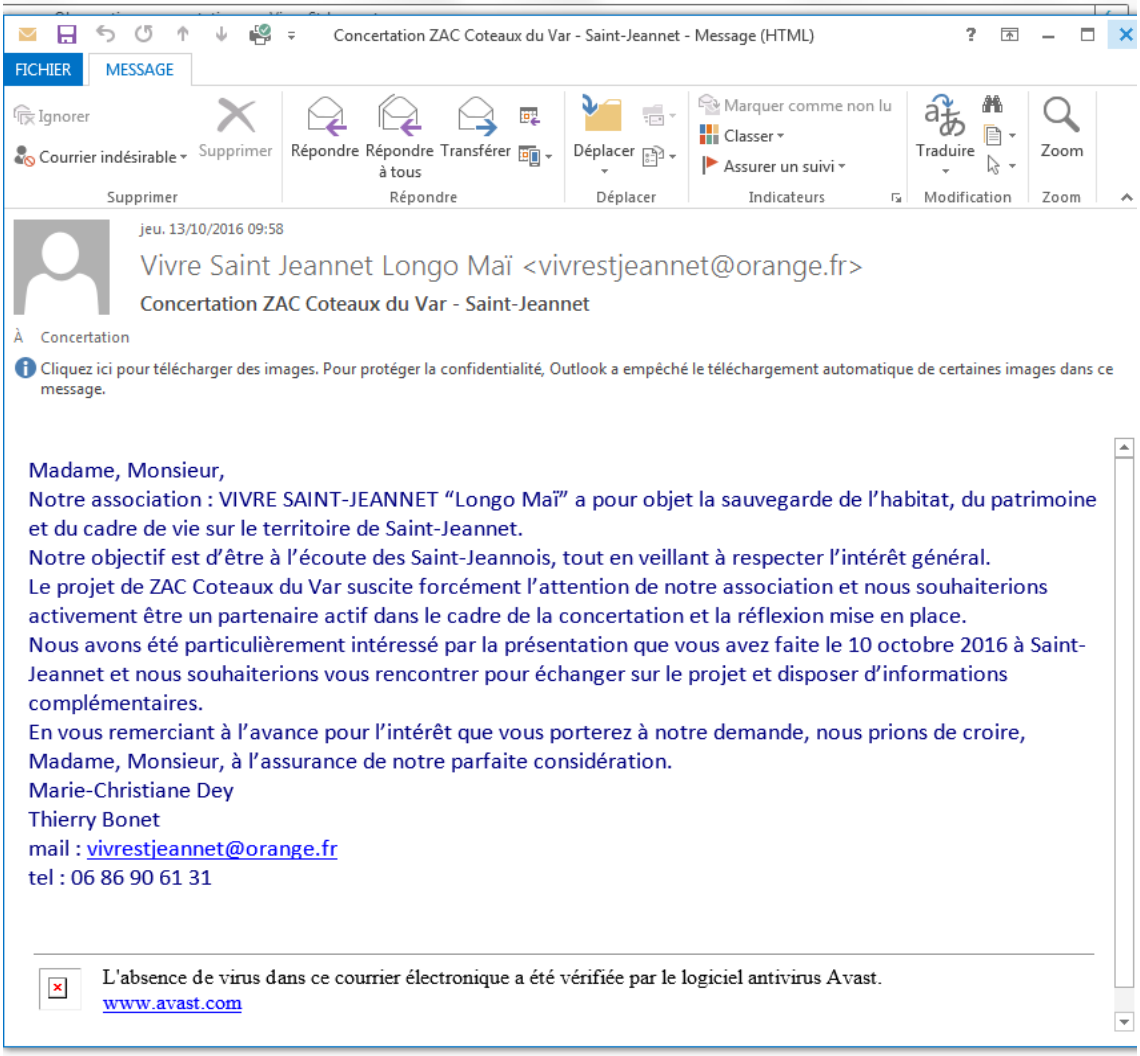
Joseph Louis Blanchard <joseph_louis_blanchard@yahoo.fr>

msg reçu

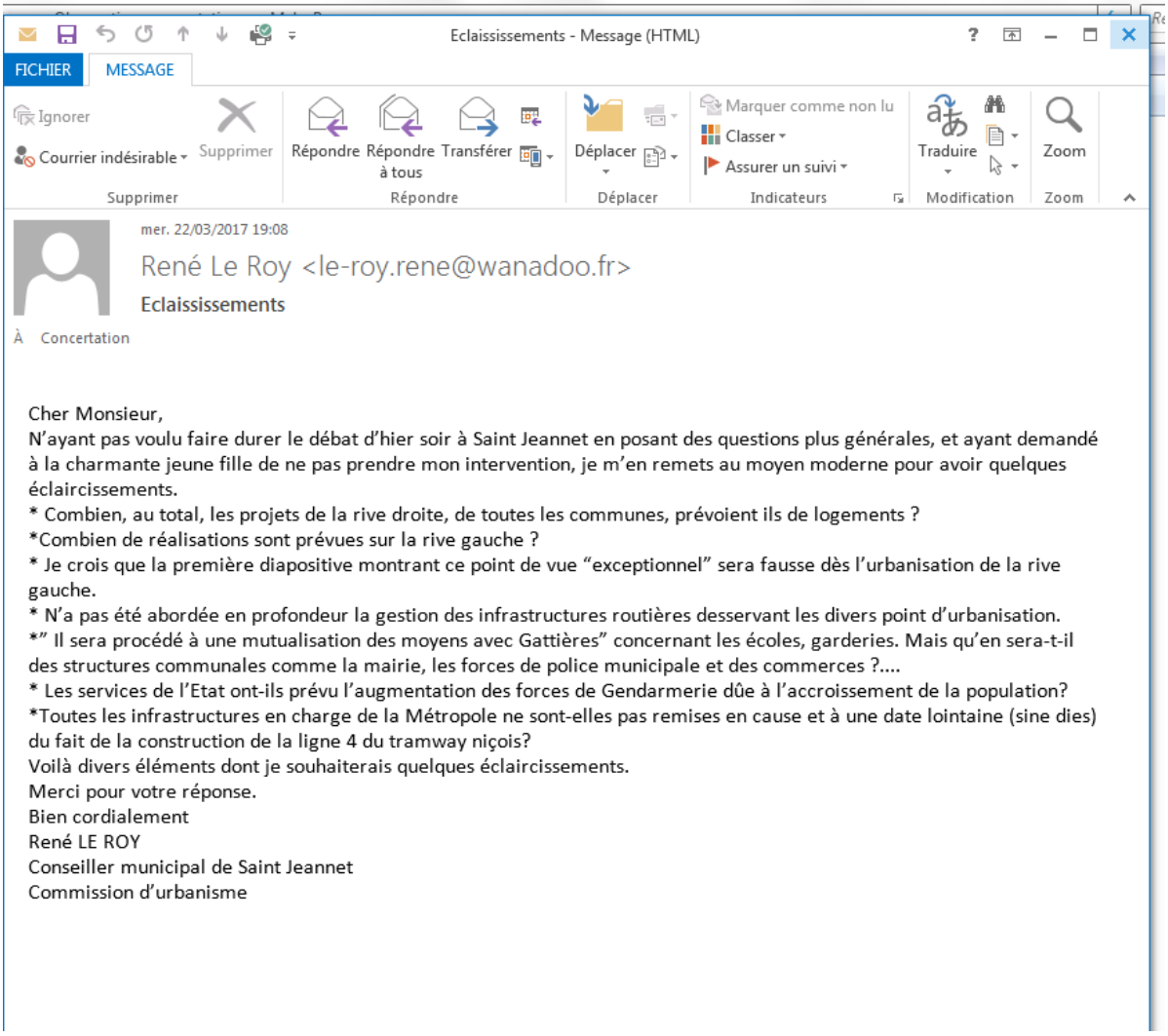
À Manon Richerme

Madame,

J'ai bien reçu votre e-mail de ce jour relatif à mes remarques inscrites sur le Livre de Concertation.
J'en profite pour vous remercier de l'envoi papier, à mon adresse, du support de présentation de la réunion du 10 octobre à St Jeannet.
Cordialement,


Concertation ZAC Coteaux du Var - Saint-Jeannet - Message (HTML)
FICHIER
MESSAGE
Ignorer
Courrier indésirable
Supprimer
Répondre
Répondre à tous
Transférer
Déplacer
Marquer comme non lu
Classer
Assurer un suivi
Traduire
Zoom
Supprimer
Répondre
Déplacer
Indicateurs
Modification
Zoom
jeu. 13/10/2016 09:58
Vivre Saint Jeannet Longo Maï <vivrestjeannet@orange.fr>
Concertation ZAC Coteaux du Var - Saint-Jeannet
À Concertation
Cliquez ici pour télécharger des images. Pour protéger la confidentialité, Outlook a empêché le téléchargement automatique de certaines images dans ce message.
Madame, Monsieur,
Notre association : VIVRE SAINT-JEANNET “Longo Maï” a pour objet la sauvegarde de l’habitat, du patrimoine et du cadre de vie sur le territoire de Saint-Jeannet.
Notre objectif est d’être à l’écoute des Saint-Jeannois, tout en veillant à respecter l’intérêt général.
Le projet de ZAC Coteaux du Var suscite forcément l’attention de notre association et nous souhaiterions activement être un partenaire actif dans le cadre de la concertation et la réflexion mise en place.
Nous avons été particulièrement intéressé par la présentation que vous avez faite le 10 octobre 2016 à Saint-Jeannet et nous souhaiterions vous rencontrer pour échanger sur le projet et disposer d’informations complémentaires.
En vous remerciant à l’avance pour l’intérêt que vous porterez à notre demande, nous prions de croire, Madame, Monsieur, à l’assurance de notre parfaite considération.
Marie-Christiane Dey
Thierry Bonet
mail : vivrestjeannet@orange.fr
tel : 06 86 90 61 31
L'absence de virus dans ce courrier électronique a été vérifiée par le logiciel antivirus Avast.
www.avast.com

Concertation
Projet des Coteaux du Var à Saint-Jeannet
Madame, Monsieur,
ÉCO VALLÉE


Eclaississements - Message (HTML)
FICHIER
MESSAGE
Ignorer
Courrier indésirable
Supprimer
Répondre
Répondre à tous
Transférer
Supprimer
Répondre
Déplacer
Déplacer
Marquer comme non lu
Classer
Assurer un suivi
Indicateurs
Traduire
Modification
Zoom
Zoom
mer. 22/03/2017 19:08
René Le Roy <le-roy.rene@wanadoo.fr>
Eclaississements
À Concertation
Cher Monsieur,
N'ayant pas voulu faire durer le débat d'hier soir à Saint Jeannet en posant des questions plus générales, et ayant demandé à la charmante jeune fille de ne pas prendre mon intervention, je m'en remets au moyen moderne pour avoir quelques éclaircissements.
* Combien, au total, les projets de la rive droite, de toutes les communes, prévoient ils de logements ?
*Combien de réalisations sont prévues sur la rive gauche ?
* Je crois que la première diapositive montrant ce point de vue "exceptionnel" sera fausse dès l'urbanisation de la rive gauche.
* N'a pas été abordée en profondeur la gestion des infrastructures routières desservant les divers point d'urbanisation.
*" Il sera procédé à une mutualisation des moyens avec Gattières" concernant les écoles, garderies. Mais qu'en sera-t-il des structures communales comme la mairie, les forces de police municipale et des commerces ?....
* Les services de l'Etat ont-ils prévu l'augmentation des forces de Gendarmerie dûe à l'accroissement de la population?
*Toutes les infrastructures en charge de la Métropole ne sont-elles pas remises en cause et à une date lointaine (sine dies) du fait de la construction de la ligne 4 du tramway niçois?
Voilà divers éléments dont je souhaiterais quelques éclaircissements.
Merci pour votre réponse.
Bien cordialement
René LE ROY
Conseiller municipal de Saint Jeannet
Commission d'urbanisme

FICHIER MESSAGE

jeu. 01/06/2017 10:32

Concertation

RE: Eclaisissements

À René Le Roy

Monsieur,

Nous avons bien pris connaissance de vos questions sur les perspectives de développement du territoire. Vous trouverez ci-dessous des éléments de réponses sur chacun des points soulevés :

- *« Combien, au total, les projets de la rive droite, de toutes les communes, prévoient-ils de logements ? Combien de réalisations sont prévues sur la rive gauche ? »*

Les perspectives de développement de l'habitat sont issues de documents stratégiques et d'objectifs qui sont réévalués tous les cinq ans par la Métropole. Dans le Plan Local de l'Habitat de la Métropole 2010-2015, l'objectif annuel global de production est de 1268 logements locatifs sociaux sur le territoire couvert par le document. Toutefois, la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social a introduit de nouvelles exigences de production de logements locatifs sociaux à hauteur de 25% du nombre de résidences principales à horizon 2025. En conformité avec cette politique du logement, le PLH 2016-2021 proposera un nouveau scénario de développement qui sera étudié sur tout le territoire de la Métropole.

L'EPA est maître d'ouvrage d'opérations, sur la rive gauche et la rive droite du Var, dans le périmètre de l'Opération d'intérêt national. En rive gauche, en complément des projets immobiliers privés, les opérations portées par l'Etablissement sont :

- Nice Méridia : entre 2 500 à 3 000 logements,
- Grand Arénas : environ 2 000 logements.

En rive droite, les territoires des communes de St Jeannet et Gattières accueilleront respectivement :

- Sur Coteaux du Var : 390 logements,
- Sur Bréguières, l'équivalent de 350 logements.

Ces opérations contribuent ainsi à répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la commune tout en proposant une intervention globale et partenariale avec les communes concernées.

- *« Je crois que la première diapositive montrant ce point de vue "exceptionnel" sera fausse dès l'urbanisation de la rive gauche »*

Ainsi, qu'il s'agisse des opérations portées par l'EPA ou autres maîtres d'ouvrage, elles sont soumises à des prescriptions qui mettent le paysage et sa protection au centre de l'aménagement. Le Projet stratégique opérationnel de l'EPA plaine du Var comme les règlements d'urbanisme des communes intégrées au périmètre s'inscrivent dans la mise en œuvre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA). Parmi les préconisations, il s'agit de privilégier une urbanisation plus dense sur le littoral qu'au nord et, à fortiori en visibilité des villages perchés comme celui de Saint-Jeannet et ce, tant pour s'adapter aux caractéristiques paysagères, que pour être en cohérence avec l'accessibilité des transports en commun. L'urbanisation de la rive gauche visible depuis les coteaux de Saint-Jeannet conciliera ainsi les besoins évoqués ci-dessus et la protection de votre cadre de vie.

- *« N'a pas été abordée en profondeur la gestion des infrastructures routières desservant les divers points d'urbanisation. »*

Vous identifiez à juste titre la problématique de la mobilité qui, si elle n'est pas dans nos compétences d'aménagement, relèvent d'un enjeu majeur pour le territoire. Chacune de nos opérations est soumise à une étude de déplacement à l'échelle du site qui vérifie le dimensionnement des voies internes et des accès en lien avec le trafic induit par les projets. Plus globalement, l'EPA et la Métropole ont engagé, en partenariat, une étude des déplacements sur la rive droite qui permettra de programmer les infrastructures au regard du développement du territoire, tant en terme d'habitat que d'activités économiques.

- *« Il sera procédé à une mutualisation des moyens avec Gattières » concernant les écoles, garderies. Mais qu'en sera-t-il des structures communales comme la mairie, les forces de police municipale et des commerces ?... »*

Outre la mutualisation projetée par les communes de Saint-Jeannet et Gattières, l'opération participe financièrement à la création de classes élémentaires et primaires à hauteur des besoins générés par l'arrivée de nouveaux habitants.
Quant aux commerces, la commune propose à la Métropole d'inscrire au futur PLUm une nouvelle zone d'activités de commerces et services de proximité dans l'environnement de l'opération.

- *« Les services de l'Etat ont-ils prévu l'augmentation des forces de Gendarmerie due à l'accroissement de la population ? »*

En termes de sécurité, la gendarmerie recourt à la notion d'effectifs autorisés, laquelle correspond aux besoins souhaitables pour l'exercice des missions compte tenu des effectifs budgétaires autorisés par le Parlement lors de l'adoption de la loi de finances. Le « tableau d'effectifs autorisés (TEA) » est déterminé en fonction de différents critères tenant au fonctionnement des unités (commandement, emploi, administration et logistique) et à leurs charges. Pour les unités élémentaires de gendarmerie départementale, le principal de ces critères est la population de la circonscription (on retient en général le ratio d'un gendarme pour mille habitants, ou pour huit cents en zone périurbaine sensible en zone de gendarmerie nationale).

- *« Toutes les infrastructures en charge de la Métropole ne sont-elles pas remises en cause et à une date ultérieure (une date) du fait de la construction de la ligne 4 du tramway niçois? »*

La vision du développement du territoire est mise en perspective sur un horizon moyen et long terme qui ne saurait se limiter à un seul équipement, même structurant, tel que le tramway. Le PLU métropolitain, dont les orientations sont actuellement soumises à la concertation, propose une stratégie de développement territoriale que je vous invite à consulter sur le site de la Métropole :
http://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme/plu-m%C3%A9tropolitain

Le compte-rendu de la réunion à laquelle vous étiez présent sont en ligne et téléchargeables sous ce lien : http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/sites/default/files/fichiers/2017-03-21_cr_rp_coteaux_du_var_st_jeannet.pdf

Espérant avoir répondu à vos remarques, nous vous prions de nous excuser pour le délai de réponse.

Au plaisir et de vous rencontrer lors de la prochaine réunion publique qui se tiendra le 19 juin prochain à 18h, salle St Jean-Baptiste à St Jeannet.

Bien cordialement,

L'Equipe de l'EPA

De : -- ADIM [mailto:capri.adim@orange.fr]
Envoyé : mercredi 21 juin 2017 19:41
À : Nathalie Olivero <Nathalie.Olivero@epa-plaineduvar.com>; Marc Benembarek <Marc.Benembarek@epa-plaineduvar.com>; Pascal Gauthier <Pascal.Gauthier@epa-plaineduvar.com>
Cc : c.seguret@aliceadsl.fr; jean-michel.sempere@saintjeannet.com
Objet : Les Coteaux de St Jeannet

Bonjour,

Au terme des 3 réunions publiques, aux quelles j'ai assisté, il a été validé le périmètre de l'opération et le scénario 3 pour les accès.

Dans quel délai, pensez-vous pouvoir diffuser le CR de la 3ième réunion publique?

Il me serait agréable de connaître votre planning prévisionnel d'opération.

Dans l'attente,

Bien cordialement

Joseph CAPRIGLIA
Tel: 06 87 72 50 16
capri.adim@orange..fr

De : Nathalie Olivero
Envoyé : vendredi 23 juin 2017 15:06
À : '-- ADIM' <capri.adim@orange.fr>
Cc : c.seguret@aliceadsl.fr; jean-michel.sempere@saintjeannet.com; Marc Benembarek <Marc.Benembarek@epa-plaineduvar.com>; Pascal Gauthier <Pascal.Gauthier@epa-plaineduvar.com>
Objet : RE: RE : RE: Les Coteaux de St Jeannet

Bonjour,

Le périmètre et le scénario présentés lundi sont les éléments retenus pour l'approfondissement des études qui permettront de les préciser.

Cordialement,

Nathalie OLIVERO
Responsable d'Opération
Tel : 04.93.21.71.24
nathalie.olivero@epa-plaineduvar.com
EPA ECOVALLEE PLAINE DU VAR
Immeuble Nice Plaza
455 promenade des Anglais
BP 33207 - 06059 NICE CEDEX 1

www.ecovallee-plaineduvar.fr

De : -- ADIM [mailto:capri.adim@orange.fr]
Envoyé : jeudi 22 juin 2017 15:06
À : Nathalie Olivero <Nathalie.Olivero@epa-plaineduvar.com>
Cc : c.seguret@aliceadsl.fr; jean-michel.sempere@saintjeannet.com; Marc Benembarek <Marc.Benembarek@epa-plaineduvar.com>; Pascal Gauthier <Pascal.Gauthier@epa-plaineduvar.com>
Objet : RE : RE: Les Coteaux de St Jeannet

Bonjour,
Merci pour votre retour.
Dans l'attente de votre CR, pouvez-vous d'ores et déjà confirmer les deux validations évoquées dans mon précédent mail?
Bien cordialement

Joseph CAPRIGLIA
Tel: 06 87 72 50 16
capri.adim@orange.fr

Le : 22 juin 2017 à 12:11 (GMT +02:00)
De : "Nathalie Olivero" <Nathalie.Olivero@epa-plaineduvar.com>
À : "-- ADIM " <capri.adim@orange.fr>,
Cc : "c.seguret@aliceadsl.fr" <c.seguret@aliceadsl.fr>, "jean-michel.sempere@saintjeannet.com" <jean-michel.sempere@saintjeannet.com>, "Marc Benembarek" <Marc.Benembarek@epa-plaineduvar.com>, "Pascal Gauthier" <Pascal.Gauthier@epa-plaineduvar.com>
Objet : RE: Les Coteaux de St Jeannet

Bonjour,

Le CR de la 3ème réunion publique sera diffusée sous 1 mois environ.

Le planning prévisionnel d'opération n'est pas encore diffusable mais comme évoqué lors de la réunion, les travaux ne devraient pas commencer avant 2019.

Cordialement,

Nathalie OLIVERO
Responsable d'Opération
Tel : 04.93.21.71.24
nathalie.olivero@epa-plaineduvar.com
EPA ECOVALLEE PLAINE DU VAR
Immeuble Nice Plaza
455 promenade des Anglais
BP 33207 - 06059 NICE CEDEX 1

www.ecovallee-plaineduvar.fr

Répondre Répondre à tous Transférer

lun. 13/03/2017 14:19

Concertation

RE: Projet des Coteaux du Var à Saint-Jeannet

À vivrestjeannet@orange.fr; 'joseph_louis_blanchard@yahoo.fr'; 'marc.endinger@gmail.com'; 'yvette.hebel@wanadoo.fr'; 'capri.adm@orange.fr'; 'thierry.bonet@wanadoo.fr'; 'n.cianelli@gmail.com'; 'borghinisandra@gmail.com'; 'anniegiordano@orange.fr'; 'agc.godefroy@wanadoo.fr'; nadege.mulet@gmail.com'; 'Jean-Pierre Audoli'

Cc Nathalie Olivero; Marc Benembarek; Monique Cason; Corinne Langguth; Amandine Kusek; Claire Bigot

Mesdames, Messieurs,

Vous étiez présents à la dernière réunion publique pour participer à l'élaboration du projet urbain sur le secteur des Coteaux du Var à St Jeannet (compte-rendu sous ce lien) et avez souhaité être tenus informés des rencontres organisées dans le cadre de la concertation préalable. Nous vous convions au prochain rendez-vous sur le même format en présence de Monsieur le Maire, le Directeur général de l'EPA et le maitre d'œuvre urbain en charge du projet ainsi qu'avec la participation de l'EPF PACA :

Réunion publique autour du projet des Coteaux du Var
Mardi 21 mars 2017 à 18h00, salle Saint-Jean-Baptiste à Saint-Jeannet

Cette réunion a un caractère public et sera ouverte à toutes personnes intéressées.

Si toutefois vous ne pouvez pas vous déplacer à cette réunion, n'hésitez pas à nous transmettre vos suggestions par mail (concertation@epa-plaineduvar.com) ou via les registres à votre disposition en mairie, au siège de l'EPA ou au siège de la Métropole (Immeuble Nice Plaza, 455 Promenade des Anglais à Nice).

Bien cordialement,

L'équipe de l'EPA Eco-Vallée Plaine du Var

ÉCO VALLÉE

EPA Éco-Vallée Plaine du Var
Immeuble Nice Plaza
455 promenade des Anglais
BP 33257 - 06205 NICE CEDEX 3

Réunion publique n°3_19-06-2017 - Message (HTML)

FICHIER MESSAGE

ven. 16/06/2017 13:37

Concertation

Réunion publique n°3_19-06-2017

À Concertation

Ce message a été transféré automatiquement.

Mesdames, Messieurs,

Vous avez demandé à être informés des réunions publiques. Une annonce est parue le 13 juin dans l'édition de la rive droite du Var de Nice Matin pour annoncer la prochaine rencontre qui se tiendra à St Jeannet le 19 juin prochain à 18h00. Vous trouverez également sur notre site les détails relatifs à l'événement : http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/actualites/reunion-publique-de-concertation-saint-jeannet-lundi-19-juin-2017

Si toutefois vous ne pouvez pas vous rendre à ce rendez-vous, n'hésitez pas à nous transmettre vos suggestions par mail (concertation@epa-plaineduvar.com) ou via les registres à votre disposition en mairie, au siège de l'EPA ou au siège de la Métropole (Immeuble Nice Plaza, 455 Promenade des Anglais à Nice).

L'équipe de l'EPA

ÉCO VALLÉE
EPA PLAINE DU VAR

EPA Éco-Vallée Plaine du Var
Immeuble NICE PLAZA – 455 Promenade des Anglais
BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel : 04.93.21.71.09 Email : manon.richerme@epa-plaineduvar.com
www.ecovallee-plaineduvar.fr

N'imprimez ce courriel que si nécessaire

lun. 07/08/2017 11:14

Concertation

RE: Réunion publique n°3_19-06-2017

À Concertation

Ce message a été transféré automatiquement.

Message 2017-06-19-CR-RP-CoteauxVar_St jeannet.pdf (974 Ko)

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint le compte-rendu de la réunion du 19 juin dernier que vous trouverez également en ligne sur notre site internet.

Bien cordialement,

L'équipe de l'EPA

4.3 Via l'adresse postale

AUDOLI Jean Pierre

Président du club des Entreprises

St Jeannet, Gattières, La Gaude

Monsieur Pascal GAUTHIER

Directeur Général de l'EPA

Le 21 Mars 2017

Monsieur le Directeur Général.

J'attire votre attention sur un projet qui va modifier considérablement le fonctionnement, la sécurité, la quiétude de la ZAC St ESTEVE aux plans de ST JEANNET.

En qualité de président du Club des Entreprises de ST JEANNET je m'exprime au nom des exploitants et propriétaires de cette ZAC, soit 38 entreprises.

Tout d'abord je tiens à préciser qu'aucun entrepreneur n'est opposé au principe du projet de création de 400 logements sur les coteaux de notre commune. Toutefois nous émettons de fortes réserves quant à sa desserte et donc son fonctionnement futur. L'étude qui nous a été présentée le 17 mars 2017, **propose un seul et unique accès se terminant en sans issue**, qui de plus emprunte l'avenue St ESTEVE desservant actuellement la ZAC comportant un fort trafic de camions gros porteurs.

Un tel choix induirait obligatoirement de sérieux problèmes de sécurité, de logistique, et de tranquillité, aussi bien pour les 800 habitants au minimum du nouveau lotissement, que pour les entreprises qui sont présentes aujourd'hui sur le site dont certaines rayonnent sur la France, l'Europe, et à l'International.

Le choix d'une telle solution entrainerait obligatoirement une entrave au trafic et le départ de ces entreprises vers de nouveaux sites, ou à tout le moins une détérioration de leur développement économique.

Nous vous proposons plusieurs solutions alternatives que nous vous invitons à étudier pour éviter ces graves inconvénients :

La première de reconsidérer l'accès à ces lotissements en évitant l'avenue St ESTEVE ce qui est possible par la partie sud de la ZAC avec accès direct au rond-point sur la M1. Réservant seulement un accès de secours par la ZAC.

La seconde est d'envisager aussi un accès sur les parties hautes du nouveau lotissement ce qui diviserait par deux les flux et donnerait un choix de parcours plus adapté à ses habitants.

Soucieux d'apporter des éléments constructifs nous apprécions votre souci de concertation vis-à-vis des entreprises concernées et nous souhaitons vous permettre de trouver une solution équitable pour tous.

Soyez assuré Monsieur le Président de mes sentiments aussi constructifs que respectueux.

Jean-Pierre AUDOLI (Président du club des Entreprises de St Jeannet)

Ce courrier a été suivi de réunions de travail tel que détaillé dans le bilan de la concertation (2.4).

7. Les procès-verbaux de constat d'huissier

Constat de l'ouverture de la concertation au 15 septembre 2016 (extrait 1p/195)

ORIGINAL

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Acte soumis à Taxe Fiscale d'Enregistrement

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE TROIS OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU VAR dont le siège social est 455 Promenade des Anglais, Immeuble LE PLAZA, BP 33257, 06205 NICE CEDEX 3 poursuites et diligences de son représentant légal en exercice Monsieur Olivier SASSI, Directeur Général domicilié en cette qualité audit siège.

LEQUEL ME DECLARE :

« « Dans le cadre du projet de création de la ZAC « DES COTEAUX DU VAR » sur la commune de Saint-Jeannet et conformément aux dispositions des articles L.122-1-1 et R.122-11 du code de l'environnement, l'EPA et la Mairie de Saint-Jeannet ont procédé à l'affichage depuis le 03 octobre 2017, de l'avis préfectoral en date du 29.09.2017, de mise à disposition du public du 12.10.17 au 27.10.2017, de :

- *L'Etude d'impact accompagnée d'un projet de dossier de création de la ZAC*
- *L'Avis de l'autorité environnementale (AE)*
- *L'Avis de la commune de Saint-Jeannet.*

Je vous remets une photocopie des articles annonçant ledit AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC de l'étude d'impact du 12 octobre au 27 octobre 2017, que je vous demande d'annexer au présent procès-verbal de constat, parus :

- *dans les sept éditions du NICE MATIN en date du 02.10.2017*
- *dans l'avenir côte d'azur n°2353 du vendredi 29.09.2017*
- *dans le recueil des actes administratifs, Préfecture des Alpes Maritimes, recueil spécial n°165.2017 édition du 29.09.2017 sur 25 pages.*

Je vous demande également de constater sur les sites internet respectifs de la commune de Saint-Jeannet, de l'EPA et de la Préfecture des Alpes Maritimes, la publication dudit Avis de mise à disposition du public de l'étude d'impact.

D'autre part, je vous demande également de vous rendre au siège de l'EPA, et de la Mairie de Saint-Jeannet afin de constater l'affichage de l'Avis de mise à disposition du public relatif à ladite étude d'impact. »

1 sur 195

Constat de l'ajout d'un 3ème panneau de concertation au 26 juin 2017 (extrait 1p/31)

ORIGINAL

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Acte soumis à Taxe Fiscale d'Enregistrement

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE VINGT SIX JUIN.

A LA REQUETE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU VAR dont le siège social est 455 Promenade des Anglais, Immeuble LE PLAZA, BP 33257, 06205 NICE CEDEX 3 poursuites et diligences de son représentant légal en exercice Monsieur Pascal GAUTHIER, Directeur Général domicilié en cette qualité audit siège. Représenté ce jour par Madame Manon RICHELME Chargée d'Opérations.

Au préalable, Monsieur Stéfano OGLIANI, adjoint au directeur administratif et financier, affaires foncières et financement de l'Etablissement Public d'Aménagement-Ecovallée - Plaine du Var m'a mandatée afin de constater l'installation d'un troisième panneau d'exposition en Mairie de SAINT JEANNET présentant le programme et le périmètre de la ZAC, conformément à la délibération n°2019-006 en date du 25 février 2016 du Conseil d'Administration de l'EPA intitulée « LA CONCERTATION PREALABLE OPERATION D'AMENAGEMENT DES COTEAUX DU VAR A SAINT JEANNET ***(dont copie annexée au présent procès verbal de constat)****. »*

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je soussigné, Virginie LACHKAR HALIMI, membre de la SCP GARCIA – LIPRENDY – LACHKAR-HALIMI – DURBANO – CATILLON MANACH, Huissiers de Justice associés à la résidence de NICE (ALPES MARITIMES), y demeurant, 5 Rue Alexandre Mari.

5.1 Autres Constats : voir chapitre 3.6. relatif à la mise à disposition.