



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

La concertation autour  
des Coteaux du Var à  
Saint-Jeannet



**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR

---

**Présents :**

- Soixante-quinze participants étaient présents

**Présents en tribune :**

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

**Durée :** deux heures

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

---

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

### Jean-Michel Sempéré, Maire de Saint-Jeannet

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

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

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

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

#### Qu'est-ce que l'Eco-Vallée ?

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

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

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

#### **REPÈRES :**

- **Mars 2008** : décret de création de l'Opération d'Intérêt National et création de l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Eco-Vallée Plaine du Var

- **Janvier 2009** : 1<sup>er</sup> Conseil d'Administration de l'Établissement Public d'Aménagement.

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

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

### Le territoire de l'Eco-Vallée

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



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

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

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

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

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

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

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

## La naissance du projet des Coteaux du Var

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

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

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

**2015- 2016**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Les ambitions du projet des coteaux du Var

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

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

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

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

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

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

### *Le périmètre de l'étude*



## Premières pistes de réflexions pour le projet

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

### **« Construire dans la pente,**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **II- Le débat**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Pascal Gauthier :** La réponse est oui.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Pascal Gauthier :** Ni le maire, ni moi n'avons changé quoi que ce soit. Ce sont les services de l'État, la DDTM, qui ont établi la nouvelle règle. Ce que nous a dit la DDTM, je m'en souviens très bien. Au début, « vous ne pourrez pas aménager à cet endroit parce qu'il faut d'abord que les terrains soient desservis par une piste pour la défense incendie. » Nous avons répondu « mais si on fait une ZAC et qu'on prend l'engagement que cette piste soit construite, est-ce que oui ou non les terrains pourraient devenir constructibles » ? La réponse a été positive et voilà pourquoi on a pu avancer sur ce dossier.

**De la salle :** *Ma question est pour Monsieur Peter. Au début de votre présentation tout à l'heure, vous avez parlé de l'aménagement des accès. Ça va être un problème puisque les routes sont très étroites, qu'il n'y a pas de trottoirs. Les équipements, est-ce que vous allez les intégrer à votre projet ? Je pense par exemple aux crèches, aux écoles. Parce que 400 logements, c'est beaucoup de monde qui amène de la circulation. Je ne sais pas si la métropole intervient sur le projet pour tout ce qui est lignes de bus ?*

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

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

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

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

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

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

**Monsieur le Maire :** Les frontières de Saint-Jeannet sont tombées depuis un petit moment et je pense que le bon sens c'est, pour l'éducation scolaire, de travailler avec Gattières qui a un projet. Pour être plus clair et plus précis. Il ne s'agit pas de s'en remettre aux communes voisines mais de mutualiser des écoles et de partager les frais de fonctionnement. Moi je n'ai pas envie de faire une opération à part, je vous le dis ! Donc c'est pour ça que la concertation, c'est quelque chose qui est important. On ne fera pas l'unanimité, je le sais. On n'a pas le droit de spolier qui que ce soit mais il nous faudra avancer. Sinon on bloque tout comme pour l'opération dans le village.

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

**Pascal Gauthier :** Soyez rassuré. La procédure de ZAC que nous avons choisi, vous garantit d'avoir au moment de la phase de réalisation une liste précise et contractuelle d'équipements financés par l'opération. Aujourd'hui on est au début et c'est difficile d'être précis mais il y a des principes. Pour les équipements publics, l'aménageur doit payer l'équivalent de ce qu'il génère en besoins. Il y a 390 logements, il y a des normes qui disent « 390 logements, ça va générer X classes de maternelle et Y classes de primaire ». Nous devons réserver dans le bilan de l'opération de l'argent pour la construction de ces classes. Ça ne veut pas dire que la commune ou l'intercommunalité vont forcément construire des classes si un réaménagement des locaux existants suffit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

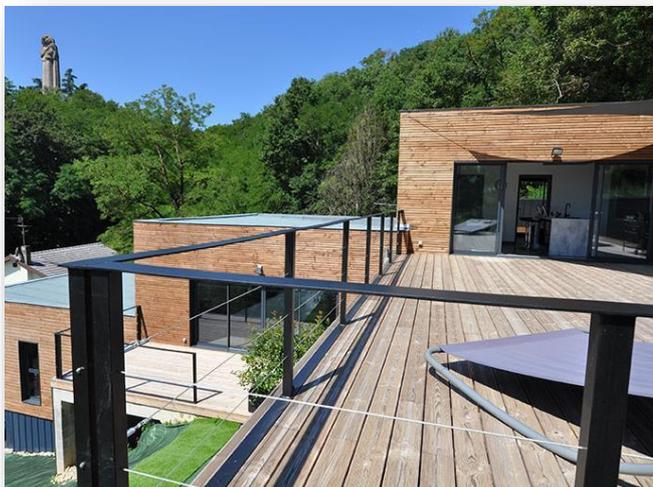
Aujourd'hui, c'était une réunion d'information et d'écoute. Cela nous a permis de comprendre quelles étaient vos attentes, quels étaient les points de vigilance que Monsieur Peter devait avoir en tête. La prochaine fois nous aurons des choses à vous présenter sur lesquelles vous pourrez réagir, nous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

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

**Saint Jeannet, 10 octobre 2016, 20h30.**

**ILLUSTRATIONS ISSUES DE LA PRESENTATION DE M. PETER**

*« Mon toit c'est ta terrasse »*



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

