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

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Présents :
- Une soixantaine de participants étaient présents

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

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

Invités :
- Pascale Guit, Maire de Gattières

Durée : 2h20

Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet

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

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

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

I- Les ambitions du projet et la démarche de concertation

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

1.1. Les ambitions du projet

Il s'agit ce soir de faire état de l'avancement des réflexions. L'EPA partage avec Monsieur le Maire et la commune des ambitions pour ce projet :
- un aménagement qui soit respectueux du cadre naturel. Aujourd'hui, beaucoup de constructions réalisées sur les Coteaux ne respectent pas l'environnement naturel. Il s'agit d'un endroit exceptionnel qui doit le rester.
- **Une proximité avec les pôles d'emploi.** Beaucoup d'entre eux se trouvent au niveau de la ZAC Saint- Estève. Le projet se situe juste au-dessus de cette zone d'activités.

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

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

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

1.3. Le maître d'œuvre urbain

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

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

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

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

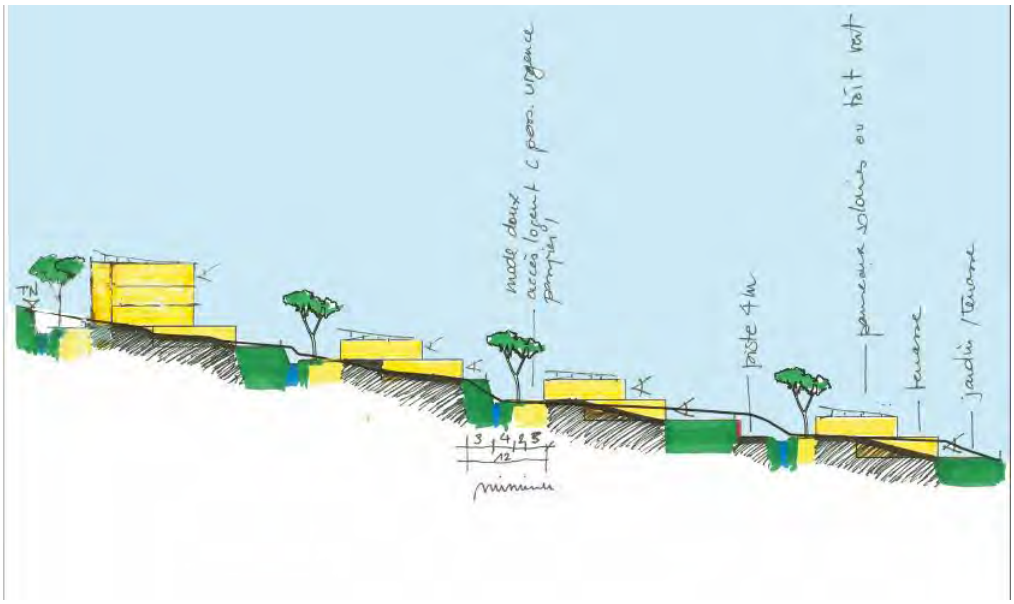
Lors de la première réunion, des intentions et une méthode ont été présentées. Aujourd'hui, l'EPA Plaine du Var revient vers les habitants, après avoir entendu les riverains les plus impactés par le projet, pour voir quels sont les scénarios envisagés. Ces réunions publiques sont également organisées 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.

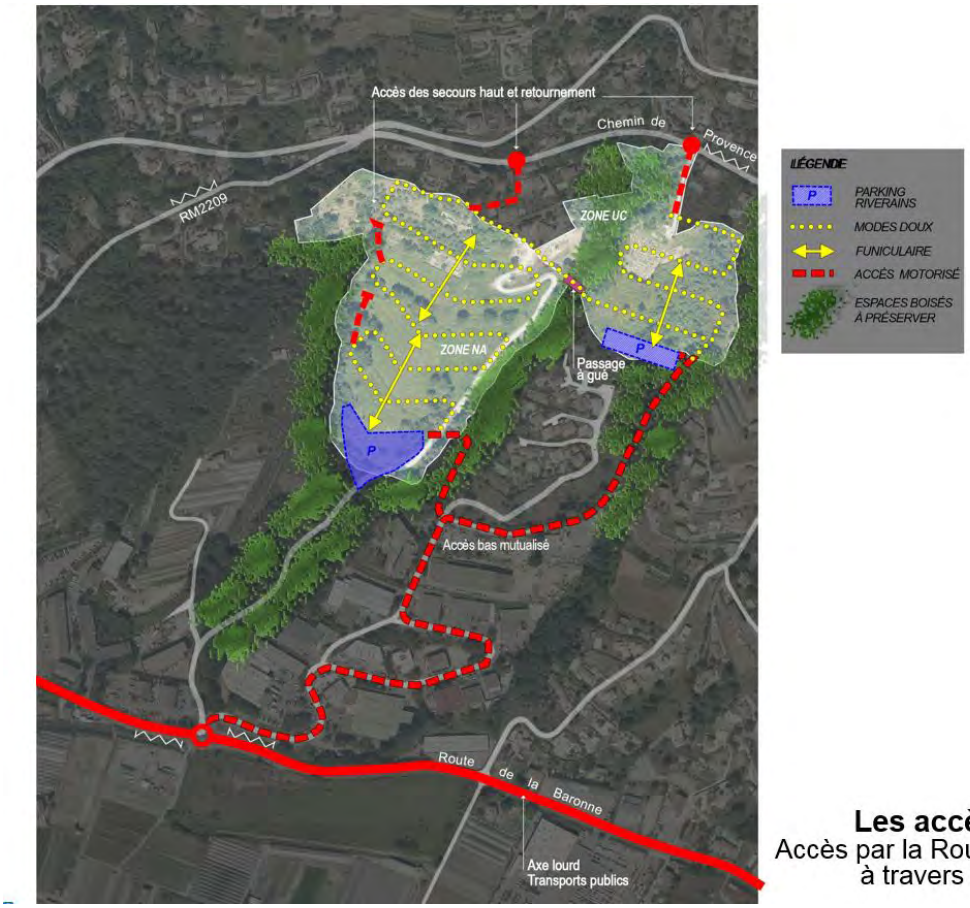
Le plan donne une vision différente du projet même si elle est plus abstraite. Dans la volonté communale, la promotion de l'agriculture est primordiale. Cela se traduit sur le territoire par une possible extension de la zone agricole qui se trouve au Sud du terrain. Il s'agit donc d'un projet à la fois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

Un projet global pour le site…

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

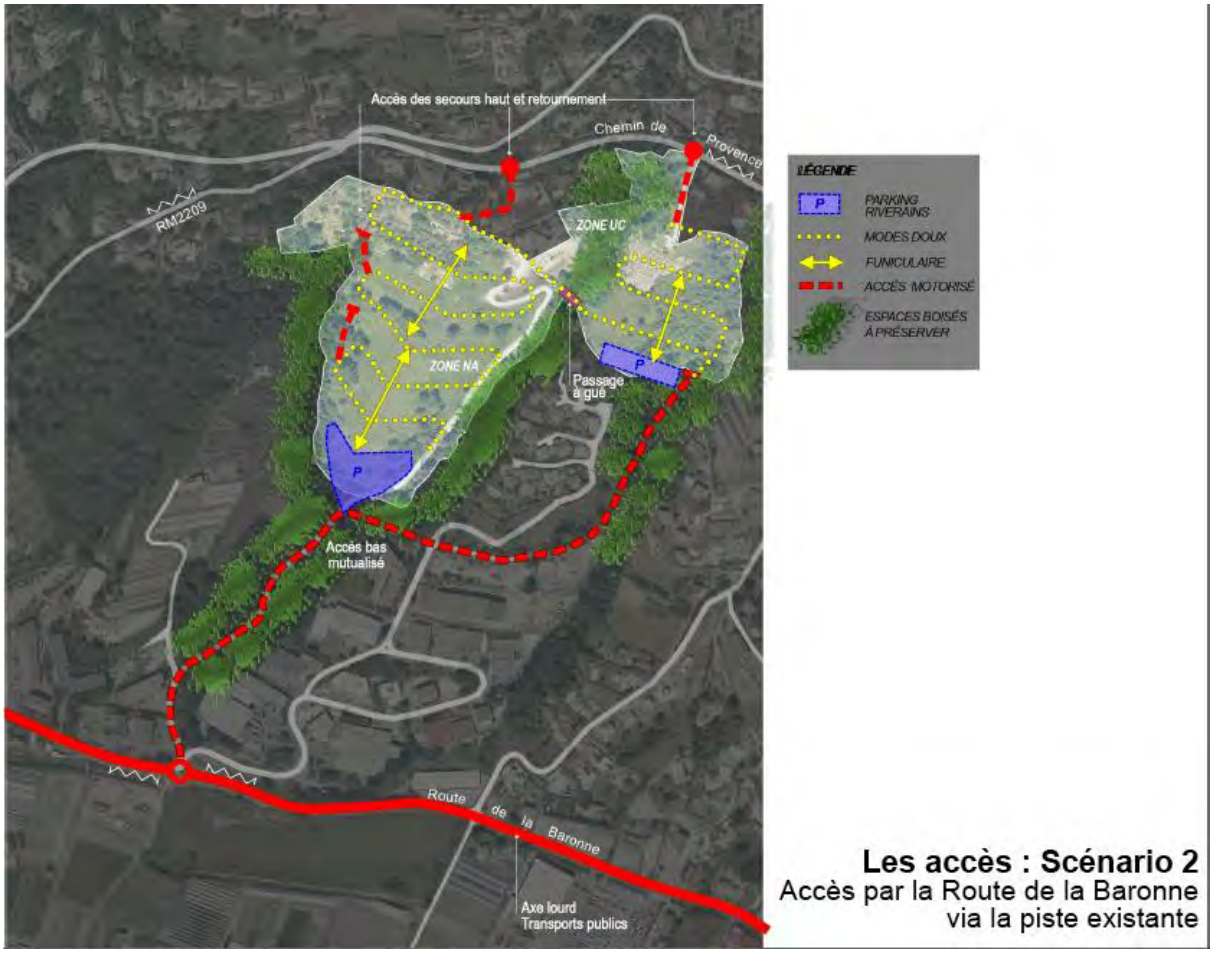
Ce scénario est celui qui a été présenté lors des différentes entrevues réalisées avec les riverains. Il s'agit d'un scénario qui part d'une situation de bons sens : un accès par la voirie existante qui traverse la zone d'activité (une voie sommairement aménagée), puis en arrivant à l'entrée du hameau 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

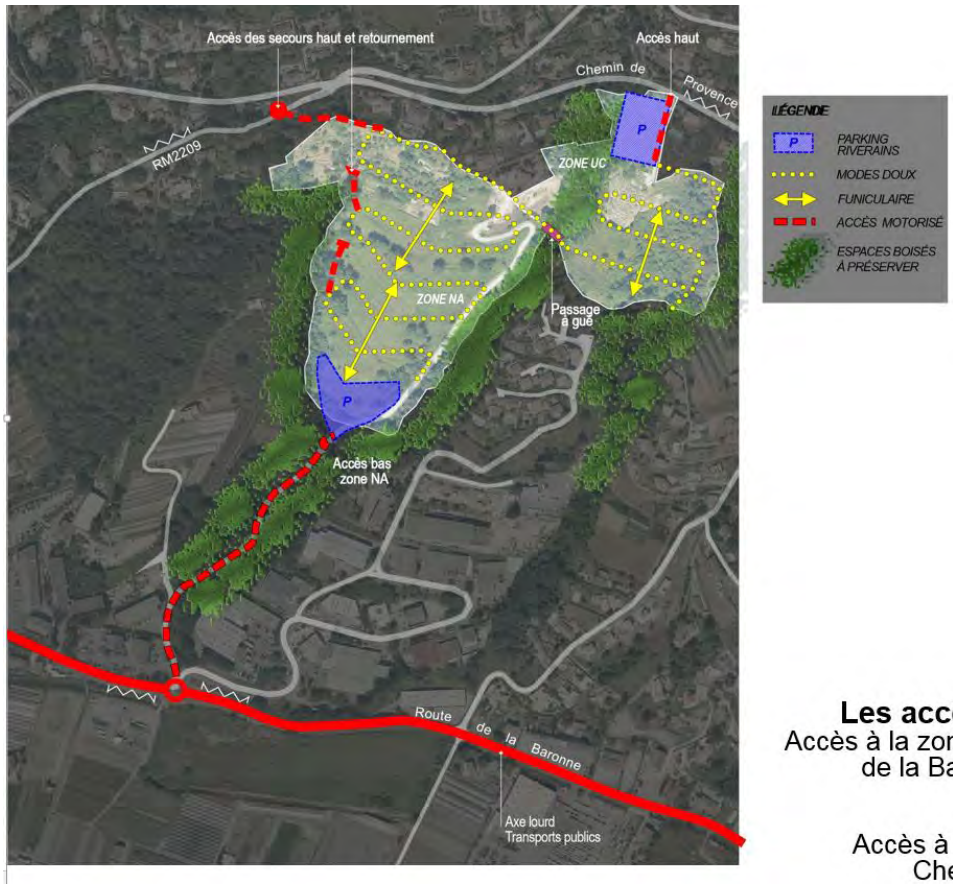
Ce scénario a été dessiné pour répondre à l'opposition face au scénario 1. Cette hypothèse se base sur l'existence d'une piste qui permettrait d'accéder à l'opération de l'autre côté en desservant la poche de stationnements au Sud du projet, de traverser ensuite le vallon et de reprendre le tracé initial 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.



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

Accès à la zone UC par le Chemin de Provence

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.