



EPA Nice Ecovallée

**CONCERTATION PRÉALABLE
À LA MODIFICATION D'UNE ZONE
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
COTEAUX DU VAR
A SAINT-JEANNET**



*Compte-rendu
de la réunion publique
du 5 octobre 2021*

Public(s).



À la rencontre des citoyens

05/10/2021



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Cette réunion publique est la première rencontre de concertation relative à la modification de la création de la ZAC Coteaux du Var. Elle intervient avant la reprise de la conception du nouveau projet.

Lieu : Réunion en présentiel, diffusée en visio-conférence

Date : 05/10/2021 – de 18h à 20h00

Participants : environ 40

Objectifs :

- **présenter la démarche de concertation ;**
- **présenter les acteurs du projet et leurs rôles :** la Commune, l'EPA Nice Ecovallée, la Métropole, l'EPF, la maîtrise d'œuvre ;
- **présenter le secteur du projet et les enjeux de l'opération ;**
- **rappeler l'historique et expliquer les raisons de la reprise du projet ;**
- **présenter les premiers éléments du projet** soumis à la concertation : diagnostic du site, invariants, principes validés car étant les plus adaptés aux contraintes du site et aux objectifs du projet ;
- **répondre aux interrogations du public ;**
- **présenter les outils** mis à la disposition du public pour s'informer et s'exprimer ;
- **présenter le calendrier d'opération.**

Intervenants :

- **Julie CHARLES** – Maire de Saint-Jeannet ;
- **Frédéric DEY** – Adjoint à l'urbanisme à la mairie de Saint-Jeannet ;
- **Richard HENRY** – directeur des projets, EPA Nice Ecovallée ;
- **Pauline MONTAGNON** – chef de projet aménagement, EPA Nice Ecovallée ;
- **Justine RENAUX** – chargée d'opérations, EPA Nice Ecovallée ;
- **Lorea LASALDE** – responsable concertation EPA Nice Ecovallée ;
- **Floriandre RIDEAU** – consultante associée Public(s) / en charge de l'animation ;
- **Kevin GUEREL** – consultant associé Public(s) / en charge du temps de questions/réponses.



**Tout part de
l'usage car
c'est
l'usage qui
façonne
l'ouvrage !**



L'introduction de la réunion

Julie CHARLES, Maire de Saint-Jeannet introduit la réunion publique en rappelant le contexte partenarial dans lequel s'inscrit le projet des Coteaux du Var. L'ensemble des acteurs travaillent ensemble pour garantir la qualité d'aménagement de ce futur écoquartier, et sont mobilisés pour recueillir les questions et avis du public dans le cadre de la démarche de concertation. A ce titre, la mairie reste le contact privilégié des habitants et des associations locales tout au long de l'élaboration du projet.

Richard HENRY intervient ensuite afin de présenter l'opération d'intérêt national (OIN), le rôle et les ambitions de l'EPA comme aménageur du futur écoquartier des Coteaux du Var.

Enfin, Pauline MONTAGNON rappelle le contexte et l'historique du projet d'aménagement de ce secteur, avec notamment les objectifs du projet et le partenariat depuis 2015 avec la Commune, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'Etablissement Public Foncier PACA. Elle poursuit en présentant les principes fondateurs du projet, développés par l'équipe de maîtrise d'œuvre menée par Alfred Peter, et à partir desquels la ZAC a été créée en mai 2019, après une démarche de concertation préalable et le recueil des avis des collectivités et de l'autorité environnementale.



Dans le cadre de la poursuite de la procédure de ZAC entre 2019 et 2020, des inventaires écologiques complémentaires ont été menés sur le site des Coteaux. Ils ont permis d'y constater le développement exceptionnel d'habitats sensibles et l'installation de nouvelles espèces protégées. Face à cette situation, l'EPA et ses partenaires ont analysé plusieurs hypothèses pour poursuivre le projet, et ont pris finalement la décision forte de le faire évoluer significativement en fonction de ces nouvelles caractéristiques, en cohérence avec les ambitions déjà portées par le projet. La principale modification est l'abandon de toutes les constructions sur le secteur nord du projet. Cette évolution implique forcément de revoir le projet sur le secteur sud, en termes de programmation mais aussi d'accessibilité et de défense incendie, puisque l'accès voiture sur le chemin de Provence au niveau du secteur nord sera également abandonné.

Dans le cadre de la poursuite de la procédure de ZAC entre 2019 et 2020, des inventaires écologiques complémentaires ont été menés sur le site des Coteaux. Ils ont permis d'y constater le développement exceptionnel d'habitats sensibles et l'installation de nouvelles espèces protégées. Face à cette situation, l'EPA et ses partenaires ont analysé plusieurs hypothèses pour poursuivre le projet, et ont pris finalement la décision forte de le faire évoluer significativement en fonction de ces nouvelles caractéristiques, en cohérence avec les ambitions déjà portées par le projet. La principale modification est l'abandon de toutes les constructions sur le secteur nord du projet. Cette évolution implique forcément de revoir le projet sur le secteur sud, en termes de programmation mais aussi d'accessibilité et de défense incendie, puisque l'accès voiture sur le chemin de Provence au niveau du secteur nord sera également abandonné.

Pauline MONTAGNON présente le nouveau programme prévisionnel, les grandes ambitions maintenues pour ce futur quartier exemplaire, et les principes d'aménagement validés avec les partenaires :

- o Un hameau intégré au paysage : terrasses intégrées, création de restanques, préservation des paysages, qualité du cadre de vie ;
- o Des logements de qualité, une accession facilitée, le développement du logement locatif social ;
- o Un quartier qui privilégie les mobilités durables : desserte par les transports en commun, cheminements piétons, proximité avec la nature, stationnements intégrés ;
- o Des ambitions environnementales fortes : respect et préservation de la biodiversité, création d'espaces verts.

Des études techniques, et notamment environnementales, sont actuellement menées pour préciser ces enjeux et les modifications envisageables du projet. Avec la concertation, elles permettront d'établir le périmètre le plus adapté au projet, qui sera soumis à l'autorité environnementale en 2022, avec l'ensemble des études environnementales à ce stade d'avancement. Le périmètre deviendra définitif au moment de l'approbation du dossier de création de ZAC modifiée par le Préfet.

La présentation se termine en rappelant les moyens mis à la disposition de chacun pour s'informer et s'exprimer tout au long des études, et notamment pendant la période de concertation publique.

S'ensuit un temps de questions/réponses.





Questions/réponses

Q. *Pouvez-vous présenter le nouveau périmètre en le superposant avec l'ancien ? Pouvez-vous localiser précisément la partie nord du projet concernée par les espèces protégées ?*

R. A ce stade de la reprise de la procédure, un périmètre d'étude provisoire est soumis au public. Ce périmètre reprend en grande partie le périmètre initial, en le réajustant pour prendre en compte les études environnementales et répondre aux principes fondateurs du projet. Il permet de proposer un programme prévisionnel estimé à environ 26 000 m² de surface de plancher (SDP), soit environ 370 logements. Pour avoir une vision élargie du secteur, les études techniques et environnementales nécessaires pour redéfinir le projet porteront sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), créée en mai 2016. Les études et la concertation permettront d'établir le périmètre le plus adapté au projet définitif, qui sera ensuite soumis à l'autorité environnementale en 2022. Il sera rendu définitif au moment de l'arrêté préfectoral modifiant le précédent dossier de création de ZAC.

La partie nord qui ne sera plus urbanisée correspond au secteur qui se situe entre le vallon nord et le chemin de Provence. Les études des écologues sont encore en cours pour préciser les enjeux environnementaux.

Q. *Pourquoi ne pas présenter clairement le nouveau projet qui vous permet d'annoncer 370 logements ? Il aurait été intéressant de montrer des images du futur plan d'aménagement et des futurs logements. La concertation se fait sur un projet invisible.*

R. Il y a une procédure à suivre. Il est vrai que le projet précédent avait fait l'objet d'études détaillées et complètes, et pour cela, il reste une référence sur laquelle l'EPA appuie ses évaluations et ses prévisions. Il n'en demeure pas moins que la modification du projet et la relance de la concertation supposent nécessairement de rouvrir les échanges et discussions, à un stade amont par rapport au travail de conception.

La présente réunion publique marque le démarrage de cette nouvelle phase de concertation. Son objectif est de débattre sur les grands enjeux du projet, mais aussi ses objectifs et la manière la plus adaptée d'y répondre. Ces éléments ont été présentés dans le cadre de cette réunion et sont ouverts à échanges et observations. Cette réunion n'est pas la seule instance de concertation : des outils sont mis à disposition pour interroger le projet, faire remonter des observations et se tenir informé, et ce pendant une période de minimum 5 mois. A l'issue, au regard des remarques du public, enrichies de la mise à jour des études techniques, le projet, son programme et son périmètre seront précisés, et échangés dans le cadre d'une réunion publique ultérieure.

Il est précisé par M. Frédérick DEY, adjoint à l'urbanisme, que le choix a été fait volontairement de reconduire le paysagiste du projet initial, Alfred Peter et son groupement, afin d'assurer une réelle cohérence dans l'élaboration du projet, mais aussi parce que les principes d'aménagement proposés semblent tout à fait pertinents par rapport au site. Le souhait est de poursuivre les études en ce sens en intégrant les modifications dues aux nouvelles problématiques écologiques.

Q. *Est-ce que l'abandon de la construction de la partie nord est confirmée ? Si elle ne l'est pas, quand le saura-t-on ? Le plan local d'urbanisme Métropolitain (PLUm) autorise pourtant son urbanisation. Qu'allez-vous faire des parcelles non constructibles ? En les écartant du périmètre du projet, il risque d'y avoir des constructions individuelles non maîtrisées.*

R. Le secteur nord est effectivement le secteur le plus touché par les problématiques de préservation de la biodiversité selon les dernières études environnementales. L'EPA et la mairie ont donc fait le choix d'abandonner toute construction sur la partie nord. Au regard de ces conclusions mettant en avant un fort potentiel écologique, la mairie sera particulièrement vigilante à ce que le secteur soit préservé. Le travail des écologues qui est toujours en cours permettra de définir ce qui peut être envisagé sur ces parcelles.

Q. *Avec ce changement de périmètre et la baisse du nombre de logements envisagé, cela signifie-t-il que le projet initial était surdimensionné au regard de la taille de la commune ?*

R. Le premier projet qui était envisagé a fait l'objet d'une première concertation et de nombreuses études techniques. Ce travail et la procédure réglementaire ont permis d'aboutir à un programme d'environ 400 logements, qui répondait à la fois aux objectifs de production de logements nécessaires sur la commune pour accueillir des actifs, et à la fois aux enjeux de qualité et d'insertion dans l'environnement. Il ne s'agit pas ici de renier ce projet, qui avait fait l'objet d'avis favorables des collectivités, des instances partenariales et notamment de l'autorité environnementale. Toutefois, pour tenir compte des nouvelles données écologiques, l'EPA a choisi de modifier le périmètre, ce qui entraîne une diminution du nombre de logements et par conséquent une modification du projet urbain. Aujourd'hui, le projet est de nouveau soumis à concertation et à diverses études techniques et environnementales. Mais l'ambition de créer un projet d'ensemble, proposant de nouveaux logements adaptés, dans un contexte de qualité, reste maintenue afin d'intégrer au mieux ce nouveau projet dans le cadre de vie et le paysage existants.





Q. Pour rendre la commune plus attractive, vous allez construire et donc artificialiser davantage. Notre environnement et notre cadre de vie ont déjà été dégradés par des années de bétonisation. Comment cela peut-il être acceptable à l'heure de l'objectif national du « Zéro Artificialisation Nette »* ?*

R. L'objectif du Zéro Artificialisation Nette est de s'appliquer à l'échelle d'un territoire d'ensemble cohérent. Les opérations portées par l'EPA sont ainsi réfléchies de manière globale, à l'échelle du territoire de l'OIN, avec notamment la Métropole Nice Côte d'Azur, afin de s'assurer que l'artificialisation qu'elles induisent est par ailleurs compensée par des secteurs mieux préservés ou rendus à la nature dans certains cas.

Par ailleurs, les opérations de l'EPA sont en grande partie développées en zones urbaines ou à proximité du tissu urbain existant, avec des ambitions d'éco-exemplarité et inscrites dans la démarche EcoQuartier. Dans ce contexte, ces projets sont toujours travaillés pour permettre de proposer un maximum de constructibilité et de logements avec un minimum d'espaces artificialisés, tout en proposant des hauteurs de bâtiments cohérentes avec le contexte.

** L'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) correspond à un état d'équilibre entre la surface artificialisée et sa compensation par l'homme. Le ZAN est un objectif en deux temps que s'est fixé le gouvernement français dans la loi climat et résilience de 2021 : la première échéance étant*

d'ici 2030 de diviser par deux le rythme d'artificialisation et la deuxième étant d'ici à 2050 d'arriver à une artificialisation nulle.

Q. N'y a-t-il pas un risque de surdensification des secteurs maintenus dans le projet par rapport à ce qui était prévu initialement?

R. Le nombre de logements a été évalué à ce stade sur la base de la surface constructible, en tenant compte des grands principes d'aménagement que l'EPA s'est engagé à respecter, tels que la maîtrise de la densité, la préservation des vallons et de l'environnement, l'insertion des logements dans la pente... Le projet proposé intègre ainsi une densité raisonnée : il permet d'utiliser moins de foncier que les formes bâties pavillonnaires, qui sont majoritaires sur les coteaux. En consommant moins de surface, on limite l'imperméabilisation, et on assure une place plus importante à la végétalisation. Cette densité reste toutefois adaptée au site, les hauteurs étant maîtrisées pour suivre les courbes du relief et s'intégrer au paysage.



TEMPS D'ÉCHANGES

Q. *J'habite le quartier voisin du Hameau de St Estève. Il s'agit d'un secteur apaisé, et nous ne voulons pas devenir la banlieue de Nice. Nous sommes opposés à ce projet tant du point de vue écologique, social que sécuritaire.*

R. Le site des Coteaux du Var a été identifié au sein de la commune de Saint-Jeannet comme l'une des dernières emprises urbanisables suffisantes pour permettre la réalisation d'un projet d'ensemble, afin de répondre aux besoins en logements pour actifs, mais également aux obligations de la loi sur le logement social.

L'ambition du projet est d'offrir un quartier durable, éco-exemplaire, proposant un cadre de vie de qualité dans le respect du site existant.

Le recours à la ZAC suppose par ailleurs la réalisation d'une évaluation environnementale, dont l'objectif est d'identifier et d'évaluer les effets directs ou indirects du projet sur l'environnement. L'étude d'impact évalue les incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement. En cas d'impact significatif, l'aménageur propose les mesures adéquates à mettre en place afin d'éviter ces impacts, de les réduire ou bien de les compenser. Une vigilance particulière est portée sur ces évaluations, qui sont soumises pour avis à des instances nationales et aux collectivités concernées par le projet.

Q. *Quels accès en voiture sont prévus ? Ce sujet fut largement débattu lors de la précédente concertation.*

R. Le précédent projet prévoyait une double connexion du quartier par la route de La Baronne au sud-est et par le chemin de Provence à l'ouest. Du fait du nouveau périmètre, le besoin d'une liaison avec le chemin de Provence devient obsolète. L'accès public au quartier se fera donc exclusivement par la route de La Baronne qui accueille également les liaisons par bus.

L'EPA rappelle par ailleurs un autre enjeu crucial sur ce site : la sécurité incendie. Le site est en effet vulnérable aux feux de forêt. L'EPA réalisera donc des équipements dédiés à la limitation du risque incendie pour tout le secteur. Une voie de sortie réservée aux interventions des pompiers sur la RM2209 est actuellement étudiée par les bureaux d'études.

Q. *Beaucoup de projets sont prévus sur la route de La Baronne (futur MIN, hameau de La Baronne à La Gaude...) dans les 5 prochaines années. Comment cela va-t-il être géré en termes de circulation ?*

R. Il est à noter en premier lieu que le projet envisagé par Alfred Peter fait la part belle aux modes doux (quartier piéton, création de cheminements publics connectés à ceux existants) et s'inscrit dans la stratégie de déplacements de la MNCA.

Concernant les flux automobiles, des études de circulation ont été menées

dans le cadre du projet précédent, qui permettent de constater que les logements envisagés n'augmenteront pas de manière significative la circulation, et seront loin de saturer les voies existantes. Les données liées au trafic ont par ailleurs bien été mises à jour au regard de nouvelles informations d'entrée (Plan de Déplacements Urbains –PDU- et étude relative à l'évolution des déplacements liés au développement des communes de la rive droite du Var) afin de répondre aux compléments demandés par l'autorité environnementale (la mission régionale d'autorité environnementale-MRAE).

Avec l'évolution du projet, l'étude de circulation sera à actualiser et les données sur les projets réalisés et à venir à proximité seront nécessairement pris en compte. Au regard du fait que le nombre de logements est revu à la baisse et que la route de La Baronne est un axe primaire dimensionné pour un trafic supérieur à l'existant, on peut espérer que l'impact reste maîtrisé. Une fois que tous les points d'échanges sur la RM6202 bis et les infrastructures au PLUm (cf. PDU) prévus seront mis en œuvre (horizon 2035), les déplacements seront allégés par un report de trafic.

Q. *L'ascenseur oblique est-il toujours d'actualité ?*

R. Le projet s'inscrit dans une stratégie métropolitaine plus large de promotion des modes doux et de réorganisation des transports dans la plaine du Var. Le

quartier vise ainsi à être exemplaire en termes de mobilité : il est prévu qu'il soit en grande majorité piéton, avec des stationnements mutualisés en pied de coteau. Des sentiers seront également aménagés le long des coteaux, pour circuler à pied dans le quartier comme cela se fait dans les vieux villages. La déclivité du site étant importante, un système de transport partagé notamment sous forme d'ascenseurs inclinés est donc toujours envisagé pour permettre d'accéder plus facilement aux logements.

Q. *Le nouveau projet semble proposer des logements plus petits que dans le projet initial. Comment expliquer cela ?*

R. L'opération a pour ambition de proposer des logements en adéquation avec les besoins des futurs habitants.

Or, le parc de logements sur la commune affiche actuellement une sur-représentation de grands logements (essentiellement des villas), économiquement inaccessibles pour une grande part de la population communale, où les ménages d'une seule personne et les familles monoparentales représentent une part significative (58%). Grâce à une disposition du bâti réfléchie et insérée dans la pente, le projet permet de proposer une mixité des typologies. En outre, pleinement mobilisé sur la qualité des logements, l'EPA suggère au sein de ses opérations une superficie moyenne de logements supérieure à ce qui est proposé habituellement sur le

marché de l'immobilier neuf. Avec une taille moyenne de logements d'environ 70 m², les logements envisagés proposés répondent à la demande actuelle de qualité de vie et de confort des usagers.

Q. *Pourquoi ne pas proposer des bâtis plus hauts pour limiter l'emprise au sol ?*

R. L'un des enjeux fondamentaux de la ZAC est de proposer un projet dense pour limiter l'étalement urbain. L'autre enjeu est de s'adapter au territoire et de proposer un projet parfaitement intégré au paysage, épousant le relief. En proposant des hauteurs maîtrisées (R+2 / R+3 projetés sur les coteaux), qui suivent la topographie du terrain, le projet permet d'accorder ces deux enjeux sans dénaturer le paysage. Le paysagiste/urbaniste Alfred Peter propose un projet architectural selon le concept « mon toit, ta terrasse » pour un étagement progressif du bâti, qui dégage des surfaces extérieures importantes pour chaque logement, limite les vis-à-vis et préserve les cônes de vue de chaque habitant sur son environnement.

Le choix d'opter pour des bâtis de grande hauteur, qui est un modèle pertinent sur des opérations et des secteurs plus adaptés, n'a pas donc été retenu pour ce projet.

Plusieurs participants indiquent être en désaccord avec cette remarque, insistant sur la préservation des vues depuis les habitations avoisinantes et les ouvertures sur le paysage.

Q. *Combien de logements sociaux manque-t-il à la Commune ? Cette carence sera-t-elle comblée en 2029 ? La loi SRU c'est un peu 'le serpent qui se mord la queue' : plus vous construisez de logements, plus les objectifs en termes de logements sociaux augmenteront.*

R. Mme le Maire rappelle que la population a plus que doublé entre 1975 et 2018. En outre, en 2015, la commune disposait de 0,4% de logements locatifs sociaux, ce qui en faisait la deuxième ville la plus carencée de France au regard de la loi SRU qui vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire. Il lui est demandé de réaliser 195 logements sociaux en trois ans. Cet objectif étant difficilement réalisable sans un projet d'ensemble, le projet des Coteaux du Var constitue une opportunité pour travailler en partenariat avec l'Etat sur un projet concerté, réfléchi de manière cohérente par rapport au secteur. Madame le Maire précise également que cette opération permet à la Commune de démontrer sa volonté d'améliorer la situation et d'éviter des sanctions plus lourdes, «voire la mise sous tutelle par l'Etat en la matière».

Le projet des Coteaux du Var permettra donc d'accompagner la mairie dans ses objectifs et de réduire l'impact des pénalités qui pèsent aujourd'hui sur son budget et sur les impôts des résidents. L'EPA rappelle en outre que 72% de la population du département des Alpes-Maritimes est éligible au logement social.



Q. *Puisque la commune est carencée en logements sociaux, pourquoi ne pas rendre ce projet plus ambitieux en proposant 60% de logements sociaux, les 30% prévus ne permettant pas de rattraper le retard de production ?*

R. La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite « SRU » a pour objectif de proposer une meilleure mixité sociale. L'opération des Coteaux du Var vise à rééquilibrer l'offre de logements en direction des actifs avec une priorité pour le logement social mais aussi avec de l'habitat intermédiaire en accession comme en locatif.

Q. *Allez-vous demander le renouvellement de l'arrêté de ZAD pris en 2016 ? Pourquoi vouloir utiliser ce périmètre et non pas celui de la ZAC actuelle ?*

R. L'EPA souhaite reconduire la Zone d'aménagement différé (ZAD) qui se termine en 2022. La ZAD un outil de veille foncière, qui est donc essentiel pour assurer la réalisation du projet de ZAC.

Dans le cadre de la relance du projet, il nous a semblé que ce périmètre était pertinent pour réaliser nos études, pour interroger des secteurs limitrophes à l'actuel périmètre de ZAC.

Il ne s'agit cependant pas du périmètre définitif du projet, qui ne sera établi qu'à l'issue des études, de la concertation, et des avis des instances et des collectivités associées.

Q. *Ce projet correspond à la création d'un véritable nouveau quartier à l'échelle de la commune. Comment comptez-vous favoriser le vivre-ensemble ? Quels équipements publics, commerces, services sont envisagés ?*

R. L'environnement et la préservation du cadre de vie sont des ambitions fortes du projet. Pour garantir un quartier agréable à vivre, le projet s'attache à offrir des lieux de rencontres pour les habitants du quartier mais aussi avec les quartiers voisins. Il est également envisagé un local communal qui pourrait être un lieu de rassemblement et d'accueil des associations.

Il n'est pas possible de prévoir l'installation pérenne de commerces au sein du quartier, compte tenu de la distance avec les axes de passage. Le quartier profitera toutefois des commerces existants le long de la route de La Baronne : un restaurant, un primeur/dépôt de pains, Ce secteur est par ailleurs amené à poursuivre son développement à l'avenir.

Q. *Avez-vous pensé aux enfants scolarisés ? Il n'y a pas d'emplacement réservé pour construire une école alors même que cela apparaît comme indispensable. Une école intercommunale pourrait être envisagée avec les communes de Gattières ou de La Gaude.*

R. Ce secteur est effectivement éloigné des écoles de Saint-Jeannet. Un service de ramassage scolaire est aujourd'hui présent sur la route de La Baronne qui devra être organisé pour permettre aux enfants du quartier de rejoindre leur école.

Cependant, une réflexion plus large est à mener pour définir si un nouvel équipement plus adapté est nécessaire, probablement du côté de la route de La Baronne qui est un secteur en mutation sur toutes les communes de la rive droite du Var.

Mme le Maire précise par ailleurs qu'un nouveau collège a été annoncé en rive droite, au nord de Saint-Laurent-du-Var.





NICE
ÉCOVALLÉE