



EPA Nice Ecouallée

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



*Compte-rendu
de la réunion publique
du 8 mars 2022*



À la rencontre des citoyens

08/03/2022



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Cette réunion publique est la seconde rencontre de concertation relative à la modification de la création de la ZAC Coteaux du Var.

Lieu : Salle Saint Jean-Baptiste ; réunion également diffusée en visioconférence

Date : 08/03/2022 – 18h/20h00

Participants : Environ 25 personnes

Objectifs :

- **Respecter** la délibération et les modalités de la concertation ;
- **Présenter** l'avancée du projet et notamment le nouveau plan d'aménagement ;
- **Rappeler** et réexpliquer les raisons de la reprise du projet ;
- **Rappeler** les premiers éléments du projet soumis à la concertation ;
- **Rappeler** le calendrier d'opération et de la concertation ;
- **Répondre** aux nouvelles interrogations des participants.

Intervenants :

- **Julie CHARLES** – Maire de Saint-Jeannet ;
- **Frédéric DEY** – Adjoint à l'urbanisme à la mairie de Saint-Jeannet ;
- **Alfred Peter** – Paysage-Urbaniste, mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine ;
- **Damien TEICHNER** – Directeur Général Adjoint, EPA Nice Ecovallée ;
- **Pauline MONTAGNON** – Directrice de projets aménagement, EPA Nice Ecovallée ;
- **Lorea LASALDE** – Responsable concertation, EPA Nice Ecovallée ;
- **Justine RENAUX** – Chargée d'opérations, EPA Nice Ecovallée ;
- **Floriandre RIDEAU** – Consultante associée Public(s) / en charge de l'animation.



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



L'introduction de la réunion

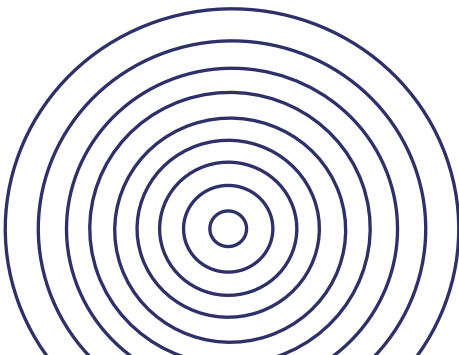



Julie CHARLES, Maire de Saint-Jeannet, introduit la séance en remerciant les participants pour leur présence à cette seconde réunion publique relative à la ZAC modifiée des Coteaux du Var. Madame Le Maire rappelle que la Commune reste le principal interlocuteur des habitants et des associations locales et sera pleinement investie auprès de l'EPA pour l'élaboration du projet **dans le respect de l'identité de Saint-Jeannet**.

Damien TEICHNER, Directeur Général Adjoint de l'EPA Nice Ecovallée poursuit l'introduction en présentant l'opération d'intérêt national (OIN) Nice Ecovallée ainsi que le rôle et les ambitions de l'EPA comme aménageur du futur écoquartier des Coteaux du Var. Il rappelle que cette réunion publique doit permettre au public de bien **appréhender le projet de ZAC** au stade du dossier de création modifié, avec la présentation du plan d'aménagement envisagé, adapté au nouveau périmètre.

Pauline MONTAGNON commence la présentation en rappelant l'origine du projet, et notamment le besoin identifié de logements en direction des actifs, tout en considérant l'impératif de **maîtriser l'étalement urbain**.

Elle poursuit en rappelant les étapes ayant conduit à réinterroger le projet, à présenter un nouveau plan d'aménagement et à relancer la démarche de concertation.





La ZAC a été créée par arrêté préfectoral en mai 2019. La poursuite de la procédure a mené à la réalisation d'inventaires écologiques complémentaires sur le site des Coteaux entre 2019 et 2020, lesquels ont identifié la présence de nouvelles espèces et habitats sensibles. 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.

Le projet est maintenu dans la mesure où les enjeux à relever sur ce territoire sont confirmés, notamment le besoin en logements adaptés à la demande, au sein d'un projet urbain de qualité, adapté au contexte et à son environnement.

C'est dans ce contexte que la procédure de ZAC a été relancée dès le stade de la concertation publique, en octobre 2021. Les études complémentaires menées ces derniers mois et les apports de la concertation publique ont conduit l'EPA et la Commune de Saint-Jeannet à abandonner toute urbanisation sur le secteur nord du projet ce qui implique que le projet et son périmètre doivent évoluer de la façon suivante :

- o D'une part, densifier sur la partie conservée du projet, tout en veillant à préserver le caractère apaisé du quartier et une bonne insertion dans le paysage.
- o D'autre part, élargir le périmètre pour envisager de nouvelles implantations.

Ainsi le projet de modification de ZAC prévoit une surface aménagée sur 5 hectares, contre 7 prévus initialement.

Alfred PETER poursuit en présentant le nouveau programme de l'écoquartier dont les ambitions sont conservées, et qui prévoit désormais :

- o une offre de logements, principalement destinée aux ménages et aux actifs, estimée à environ 26 600 m² de surface de plancher (dont 33% de logements locatifs sociaux), soit environ 370 logements ;
- o des espaces de rencontre ouverts à tous : places et venelles... ;
- o un équipement public communal, une salle de quartier ou un local communal.

Il détaille ensuite les principes de composition urbanistique et architecturale du projet :

- o Une insertion paysagère dans le respect de l'environnement du projet ;
- o Des logements de qualité, pensés dans le respect de la topographie selon le principe « mon toit, ta terrasse » qui permettra de valoriser les points de vue de chaque logement sur le grand paysage ;
- o Des ambitions environnementales fortes, avec notamment la création d'une connexion écologique entre les vallons et la préservation de la nature existante ;
- o Un fonctionnement interne pensé pour les habitants et les mobilités durables.

Les principales étapes à venir sont ensuite précisées :

- o Etablissement de l'évaluation environnementale au printemps 2022, pour obtenir l'avis de l'autorité environnementale et celui des collectivités locales : été 2022 ;
- o Poursuite de la concertation jusqu'au bilan : automne 2022 ;
- o Arrêté préfectoral portant sur la modification de la création de la ZAC : début 2023 ;
- o Poursuite des études de conception du projet (stade Avant-projet), mise à jour de l'évaluation environnementale, soumise à l'avis et participation du public : courant 2023 ;
- o Arrêté préfectoral d'approbation du programme des équipements publics, qui permet notamment de débiter les travaux pour la mise en sécurité du secteur vis-à-vis de la défense incendie : début 2024 ;
- o Fin de l'aménagement : 2029

La présentation se termine avec 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 second temps de questions/réponses.



-
**TEMPS
D'ÉCHANGES**
-



Questions/réponses

Q/ *Il est noté dans la présentation que la Commune est en carence de logements sociaux. Pouvez-vous détailler ?*

Q/ *Vous parlez d'un projet d'environ 370 logements, avec moins de 50% de logements sociaux. Ce projet va donc aggraver la carence de la commune.*

R/ Madame le Maire rappelle qu'avec une population qui a plus que doublé entre 1975 et 2018, la commune connaît un besoin croissant en logements. La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite « SRU » impose aux communes un taux de logements sociaux. Cependant, même pour compenser la carence, il n'est pas envisageable de créer des quartiers comprenant 100% de logements sociaux, car le principe de la loi est de permettre davantage de mixité sociale dans les projets urbains.

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. Il lui est demandé de réaliser 195 logements sociaux en trois ans. Le projet des Coteaux du Var vise la création d'environ 122 logements sociaux et permettra donc d'accompagner la mairie dans l'atteinte de ces objectifs et de réduire l'impact des pénalités qui pèsent aujourd'hui sur son budget et sur les impôts des résidents.

Au-delà de l'aspect légal, 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, et ainsi proposer différents produits en fonction du plafond de revenus de chacun.

L'EPA rappelle que 72% de la population du département des Alpes-Maritimes est éligible au logement social. Le programme de la ZAC vise donc à répondre à un besoin large de logements destinés aux actifs et adaptés aux revenus et au marché.

Q/ *Le projet présenté va défigurer la colline. Par ailleurs, les futurs résidents ne seront pas en capacité de payer les charges. Cela va donc impacter directement les impôts des habitants de Saint-Jeannet.*

Je demande que soit organisé un Référendum d'Initiative Locale (RIL) pour ce projet d'importance.

R/ Dans la mesure où il s'agit d'une loi à respecter, la Commune n'est pas en capacité d'ouvrir un débat sur ce sujet. Frédéric DEY rappelle que, dans le cadre de cette obligation, la Commune a pour objectif de travailler conjointement avec l'EPA pour réaliser un projet adapté à l'identité de Saint-Jeannet. Il reconnaît que le nombre de logements sociaux attendu par la loi semble difficilement accessible, mais les pénalités s'élèvent à 160 000 euros par an, ce qui n'est pas soutenable pour une ville telle que Saint-

Jeannet. La Commune, accompagnée de ses partenaires, intervient sur ce projet pour trouver un compromis qui respecte au maximum les besoins des habitants et l'identité du village. L'adaptation du projet aux nouveaux enjeux écologiques, a permis à la mairie de soutenir le scénario qui préservait la zone Nord, conduisant à abandonner l'accès sur le chemin de Provence, ce qui correspondait à une promesse électorale.

Enfin, Madame le Maire rappelle que si la carence perdure, le Préfet pourra reprendre la main sur le projet et plus aucune concertation ne sera possible pour participer à l'intégration et au programme à terme.

Q/ Comment pourrez-vous assurer que les logements iront aux actifs et non pas à la location lors de leur mise en vente ?

R/ Damien TEICHNER présente le procédé suivi pour désigner un promoteur : une fois les terrains acquis par l'EPF, l'EPA lance une consultation en vue d'un projet immobilier, accompagnée de prescriptions environnementales, architecturales, de programmation. Les offres sont ensuite analysées sur des bases techniques puis soumises à un jury, à l'issue duquel sera proposé le lauréat à l'EPA.

L'EPA souhaite intégrer des critères liés à la commercialisation des logements, notamment pour pouvoir tenir un prix de vente des logements abordable et

pour donner la priorité aux acquéreurs occupants, avec une offre pour faciliter le parcours résidentiel notamment des actifs.

Q/ Comment sera relié l'écoquartier aux différentes zones d'emplois, notamment la zone industrielle de Carros, et aux services de la commune et de la métropole ? Avez-vous pensé aux déplacements durables et aux jonctions cycles et piétonnes ?

R/ La commune de Saint-Jeannet connaît une demande croissante en logements notamment à proximité des bassins d'emplois de la plaine du Var. Le projet se trouve aux abords de deux zones d'activités représentant ensemble près de 650 emplois ce qui pourra faciliter les déplacements pour ces employés. Il bénéficie aussi d'une bonne accessibilité par la route de La Baronne (RM1), qui est un axe structurant de la rive droite du fleuve Var. Toutefois, il se trouve à une distance importante du centre-ville pour les mobilités douces. C'est pourquoi l'EPA et ses partenaires (Commune et Métropole) réfléchissent à des connexions en transport en commun pour faciliter l'accessibilité vers Nice et le littoral, et vers le centre-ville ainsi que pour le ramassage scolaire. L'EPA précise qu'un plan Vélo est en cours avec la Métropole pour le raccordement de l'ensemble de ses projets.

La Commune ajoute qu'elle souhaite travailler avec l'EPA pour identifier les liaisons piétonnes avec le village par les différents chemins existants.

Q/ *Pourquoi représentez-vous un accès sur la RM 2209 ? Qui y aura accès ? Quelle sera la largeur de la voie principale ?*

R/ Le projet urbain répond à des impératifs liés à la sécurisation vis-à-vis du risque incendie. Pour cela, un double accès est rendu obligatoire par le SDIS 06 : un premier par la route de La Baronne pour l'accès principal, et un second par la RM2209 à l'ouest, au niveau du chemin communal existant. Cet accès sera fermé à la circulation automobile et mis à la disposition uniquement des pompiers. Le passage sera en revanche possible pour les piétons. Elle respectera donc les impératifs du SDIS, soit 3,5m de largeur minimale, pour le passage d'un véhicule. La voie principale connectée sur la route de La Baronne desservant les logements permettra le passage en double voie des véhicules (environ 5 mètres), ainsi qu'un trottoir.

Q/ *Les habitants du Hameau de Saint-Estève sont les premiers impactés par ce projet. Avez-vous pris en compte l'ampleur de la nouvelle circulation (nouvel écoquartier, MIN de La Baronne...)?*

Q/ *Est-il possible d'avoir une superposition des différents projets d'aménagement prévus dans le secteur avec le plan de déplacement de la Métropole ; cela permettrait d'avoir une vision globale des impacts du futur cadre de vie des habitants ? Nous voulons avoir les garanties que ce développement ne viendra pas bloquer la circulation sur la route de La Baronne.*

R/ La ZAC Coteaux du Var est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale, dont l'objectif est l'analyse exhaustive des impacts du futur quartier sur son environnement et son voisinage. A ce titre, des études de circulation ont été menées qui permettent de constater que les logements envisagés n'augmenteront pas de manière significative la circulation, et seront loin de saturer les voies existantes. Ces études seront mises à jour par la suite avec l'avancement du projet, mais la route de La Baronne apparaît suffisamment dimensionnée pour accueillir ce flux, ainsi que les transports en commun qui s'y développeront. En tenant compte du développement démographique et des futurs projets à horizon 2035, issus des projections prévues dans le Plan de Déplacement Urbain (PDU), le report de la circulation sur la RM6202bis, permis par les futurs points d'échanges et infrastructures prévus au PLUm à l'horizon 2035, contribuera de manière significative à réduire le trafic sur la route de La Baronne. L'EPA invite à prendre connaissance de l'évaluation environnementale et notamment son chapitre sur les effets cumulés des projets qui viendront à se développer dans le secteur, accompagné d'une carte.

Q/ *Aujourd'hui, les ménages possèdent deux véhicules : qu'est-il prévu en matière de stationnement ? Comment prévoyez-vous d'éviter les stationnements sauvages ?*



R/ Le projet prévoit des stationnements mutualisés à l'entrée des copropriétés. Dans la partie centrale du quartier, qui se caractérise par une forte pente, il est envisagé un parking en ouvrage semi-enterré. Sur la partie basse, le choix se porte sur des stationnements arborés en surface.

Pour un écoquartier vertueux sur le sujet de la mobilité, l'enjeu est de dimensionner suffisamment ces parkings mais de manière rationnelle. Alfred PETER explique que le nombre de places de stationnement par logement est régi par le règlement du PLUm, auquel s'ajoutent des places visiteurs, et une part importante pour les vélos. Une partie des places sera équipée ou pré-équipée de recharges électriques. En complément et si besoin, du mobilier pourra être mis en place pour éviter le stationnement sauvage. Enfin, le projet sera connecté à des transports en commun, pour contribuer à diminuer le besoin d'une seconde voiture.

Q/ Compte tenu du dénivelé entre le bas du projet et le haut, les déplacements piétons seront anecdotiques. Les détours imposés par le projet imposent aux habitants de prendre la voiture sur des distances plus importantes, reniant ainsi les ambitions écologiques du projet. Sur ce projet, la seule solution pour avoir une vraie démarche durable serait de miser sur la voiture électrique.

R/ La question de la mobilité vertueuse sur le quartier a été envisagée à plusieurs échelles.

D'abord, le quartier proposé veut faire la part belle aux déplacements piétons, et cherche à renouer avec la manière de circuler au sein des vieux villages. La place de la voiture y est fortement restreinte (sauf véhicules de secours ou passages exceptionnels), et les futurs bâtiments s'organisent autour d'un grand maillage piéton : en plus d'une large voie qui serpente dans le quartier (pour le passage des services de secours), des traverses seraient aménagées entre les bâtiments pour permettre des déplacements plus directs. Ce cheminement piéton sera le lieu d'agrément et d'échanges grâce à son caractère apaisé (parcours de promenade ou une zone de jeux pour les enfants).

En complément, et pour faciliter le déplacement des futurs habitants au sein du quartier compte tenu de la topographie actuelle entre le point le plus bas du parking mutualisé et les logements au plus haut du site, un système de transport collectif à l'échelle du projet sera envisagé, par exemple des ascenseurs extérieurs, pour permettre d'accéder plus facilement aux logements.

Enfin, l'ambition pour une mobilité vertueuse s'appuie sur le travail avec la Métropole et la Commune sur le réseau en transports en commun de la rive droite du Var et le développement des parcours pour les modes actifs.

Q/ *Est-il possible d'envisager un projet architectural moins angulaire et de proposer un traitement mieux intégré pour la partie centrale ? Dans la perspective présentée, on ne perçoit pas la place du végétal.*

R/ Ces remarques ont tout leur sens dans la concertation car le projet n'est pas figé. Il s'agit aujourd'hui de présenter les ambitions architecturales qui pourront par la suite être revues : c'est pour cela que les visuels du projet représentent pour l'heure les bâtiments par des volumes avec peu de détails. L'architecture précise sera proposée par le promoteur désigné, en conformité avec un cahier des charges imposé par l'aménageur.

L'insertion dans ce paysage très arboré des coteaux est une des ambitions principales du projet envisagé. Au-delà de préserver au mieux la végétation existante, des bandes paysagères seront créées le long des bâtiments, connectant les vallons. Les futurs constructeurs et leurs architectes devront proposer des projets immobiliers en cohérence avec cette ambition.

Q/ *Vous dites vouloir protéger les terres agricoles alors même que le projet implique de détruire une propriété agricole.*

R/ Il n'y a aucune exploitation agricole au sein du périmètre. L'oliveraie qui est à proximité en est volontairement exclue. Sur les images et plans présentés, on peut identifier des terrains arborés mais qui ne sont pas exploités.

Remarque/ *Les associations France Nature Environnement / Capre06 se positionnent contre le projet et l'ensemble des projets de l'EPA sur la plaine du Var car elles considèrent les ambitions de l'EPA trop importantes par rapport aux réels besoins en matière de logements. L'association regrette la bétonnisation qu'elle considère démesurée sur la plaine du Var : selon cette participante, la région PACA voit son nombre d'habitants diminuer chaque année.*

France Nature Environnement / Capre06 appellent les habitants de Saint-Jeannet à se mobiliser tout au long de la phase de concertation et lors de l'enquête publique pour participer à l'amélioration du projet au regard des enjeux écologiques et de biodiversité.

La participante revient enfin sur l'ensemble des problématiques relevées par les autres participants : nombre de logements, circulation, stationnements, préservation des zones agricoles...

R/ Au-delà des précisions déjà apportées, Pauline MONTAGNON rappelle que l'objectif de cette réunion est de présenter l'avancement du projet. La démarche de concertation permet d'échanger en amont de la finalisation des grandes lignes du projet, et de l'enrichir.

L'évaluation environnementale, qui sera déposée à l'autorité environnementale au printemps 2022 et qui sera accessible en ligne à l'automne, permet d'évaluer chaque impact du projet sur son environnement, et sera mise à jour au fur et à mesure de l'avancement des

études, dans une vision globale des enjeux en tenant compte des projets connexes et des politiques menées.

Q/ Les rapports du GIEC sont édifiants. La situation sur la plaine du Var est très tendue et la sous-densification des projets est problématique. Ces modèles sont anciens. Il est urgent de repenser la façon de faire la ville et de créer des projets vertueux.

R/ Alfred PETER partage ce constat puisque le mitage est un réel enjeu sur le territoire. La densité est primordiale pour éviter la consommation excessive de foncier, limiter l'artificialisation, permettre de rationaliser les équipements et transports en commun par exemple. Toutefois, il défend l'importance de le faire de manière cohérente et raisonnée pour que cela ne soit pas une contrainte ni pour les riverains ni pour les futurs habitants. Il reste important d'adapter les hauteurs au contexte, et de proposer de la qualité et des ouvertures dans le quartier. C'est selon ces principes que le projet urbain des Coteaux du Var est envisagé.

Q/ Allez-vous demander le renouvellement de l'arrêté de ZAD pris en 2016 ?

R/ La ZAD se termine en 2022. C'est la raison pour laquelle l'EPA a sollicité son renouvellement auprès du préfet pour 6 nouvelles années. Il s'agit d'un outil de veille foncière, dont le périmètre est défini pour réaliser les études et interroger les secteurs limitrophes à l'actuelle ZAC créée. Il ne s'agit pendant

pas du périmètre actuel du projet de ZAC modifiée qui n'est pas encore créé. Les limites de ZAC définissent l'intervention de l'EPA pour réaliser le projet. Les propriétaires concernés peuvent se rapprocher de l'EPA pour traiter de leurs questions particulières.

Q/ Quel sera le phasage de construction du projet ?

R/ L'ouverture à l'urbanisation implique de mener les procédures nécessaires au préalable. Dans le cas du projet Coteaux du Var, la réalisation d'une piste pompiers en 2024 permettra de solliciter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (plan de prévention des risques incendies et feux de forêt, et PLUm). Les premiers travaux de construction débuteront en 2026 et pourront s'échelonner par phases jusqu'en 2029.

Q/ Quels équipements sont prévus ?

R/ Le site est à distance des écoles de Saint-Jeannet. Un transport scolaire existe déjà pour permettre aux enfants des coteaux de rejoindre les établissements. Aujourd'hui la Mairie souhaite ouvrir les échanges avec les Communes voisines pour implanter une école à proximité des nouveaux logements prévus sur la plaine du Var. La ZAC Coteaux du Var pourrait engendrer un besoin de 4 à 5 classes. Le bilan financier de l'opération prévoit le versement d'une participation à la Commune au titre de ces besoins.

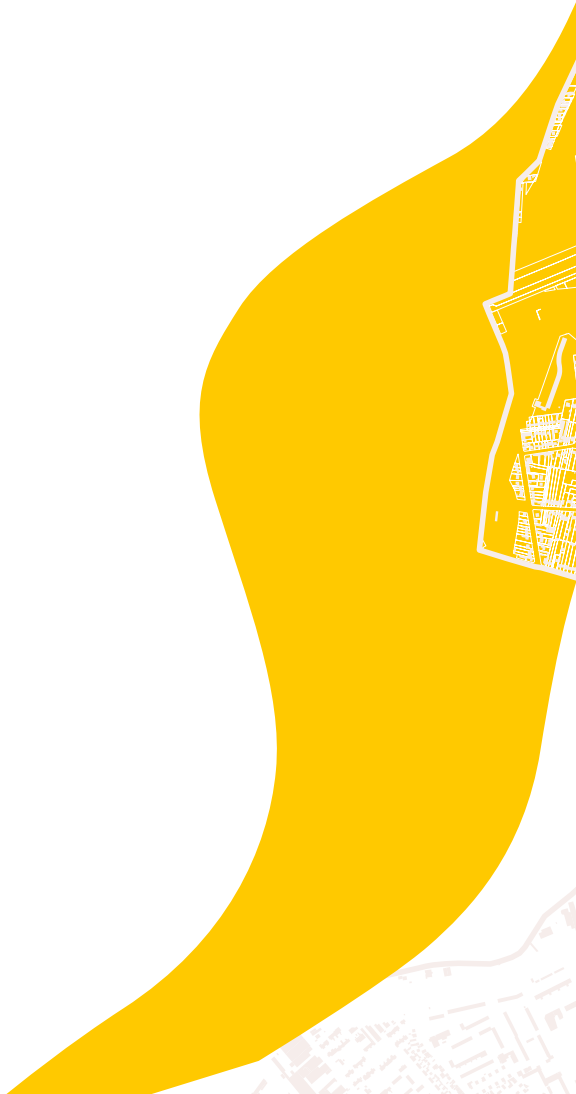
Enfin, Madame le Maire complète en précisant que le département s'est engagé sur un projet de nouveau collège en rive droite. Son implantation est à l'étude.

Q/ *Il faut prévoir les infrastructures avant l'arrivée des logements. L'arrivée de nouveaux habitants ne peut s'envisager si aucune solution n'est proposée sur la question des équipements.*

R/ L'EPA anticipe à l'échelle du projet les équipements et infrastructures pouvant être réalisés au sein du périmètre sous sa maîtrise d'ouvrage. Si les équipements nécessaires à la ZAC ne relèvent pas de sa compétence ou s'ils se situent hors périmètre (écoles, infrastructures viaires, réseaux primaires) alors l'EPA détermine les besoins et accompagne la mise en œuvre de ces aménagements avec ses partenaires compétents en la matière.

L'EPA rappelle que l'évaluation environnementale du projet tient compte des effets cumulés des projets alentours en fonction de leur nature, leur localisation et des incidences pressenties sur chaque volet.

Des discussions avec la Métropole et la Commune sont d'ores et déjà en cours afin de faire coïncider les calendriers de réalisation des équipements avec l'arrivée progressive des habitants.





 NICE
ÉCOVALLÉE