



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

**ÉCO-VALLÉE**

Opération d'Intérêt National de la plaine du Var



Troisième réunion publique de concertation – 19/06/2017

Projet des Coteaux du Var à Saint-Jeannet



**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR



**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR



**Présents :**

- Une cinquantaine de participants étaient présents

**Présents en tribune :**

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

**Durée :** 1h50

---

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

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

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

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

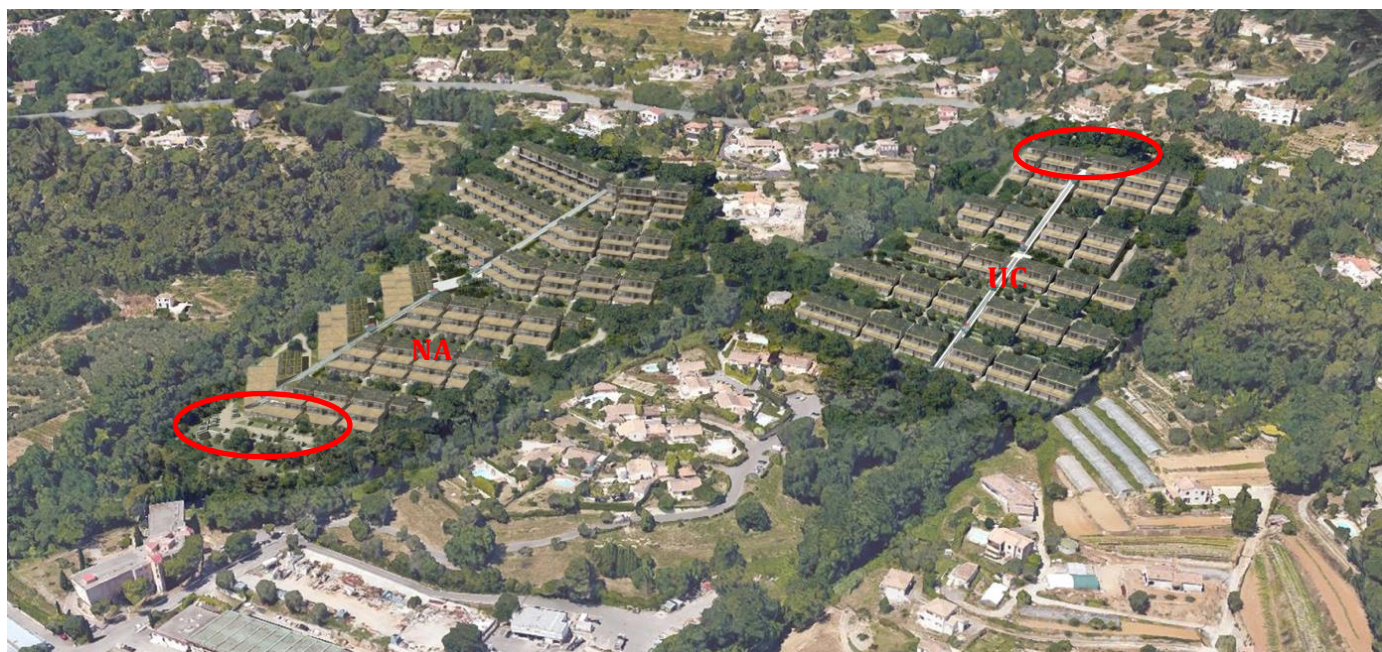
## **I- Desservir le quartier sans traverser la zone artisanale et le lotissement voisin**

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

### **1.1. La solution retenue**

Pour aboutir à cette proposition nous vous avons rencontrés sur le terrain, et nous avons discuté ensemble. Je me souviens de certaines réunions parfois animées mais toujours très utiles pour alimenter notre conception. Nous avons également rencontré tous les services techniques et notamment les pompiers pour vous proposer un projet qui soit conforme à vos exigences et aux normes françaises de sécurité qui sont parmi les plus élevées en Europe.

Il nous fallait ainsi vérifier que la décision de ne plus passer par la zone artisanale et le lotissement était réaliste et recevrait un avis favorable.



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

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

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

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

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



## II- Le débat

### Questions :

- Deux préoccupations. Combien y aura-t-il d'ascenseurs ? Y aura-t-il des jardins ou des lieux dédiés aux enfants et aux familles ?

- La question qui se pose pour nous qui habitons à proximité c'est celle du bruit. Il va y avoir beaucoup de jeunes et de familles dans ce nouveau quartier et donc des nuisances.

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

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

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

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

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



**Question :** Le chemin situé le long du lotissement sera-t-il maintenu ?

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

### Question :

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

- Qu'est-ce qui vous a poussés à transformer le projet ?

### Réponse de Pascal GAUTHIER, Directeur général de l'EPA Plaine du Var :

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

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



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

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

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

**Question :** *Vous dessinez un accès par le haut à la zone NA de quoi s'agit-il ?*

- *Le terrain autour de ce chemin est dans le périmètre de la ZAC. Que voulez-vous en faire ?*

- *Ce chemin est dans une pente très importante et il faudra aménager au-dessus et au-dessous pour stabiliser la piste, c'est compliqué. Moi qui habite à côté je peux en témoigner comme de la difficulté qui sera celle de créer un débouché facile sur le Chemin de Provence.*

**Jean-Michel SEMPERE, Maire de Saint-Jeannet et Pascal GAUTHIER :** Ce qui est dessiné ici c'est une piste sur un chemin existant. Elle nous est demandée par les pompiers. En cas d'incendie, ils doivent pouvoir intervenir sur le feu sans avoir à faire demi-tour. Nous aménagerons donc une double barrière sur le Chemin de Provence pour supprimer tout stationnement sauvage. Le chemin actuel sera élargi à 4 m et sera stabilisé par des soutènements.

Par précaution, nous avons inclus tout le terrain dans le périmètre de la ZAC en attendant les études techniques d'élargissement de la piste pour fixer l'emprise réelle nécessaire à la continuité de la piste de 4m. Mais nous n'achèterons, ou plutôt l'EPA n'achètera que le strict nécessaire pour permettre l'élargissement et satisfaire aux exigences de sécurité. Nous réaliserons ce qui nous est demandé en empiétant le moins possible sur les propriétés riveraines.

Pour le débouché sur le chemin de Provence, il ne s'agit pas de créer un carrefour mais de permettre, en cas d'incendie, aux véhicules d'échapper au feu.

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

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

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

**Question :**

- Comment sera sécurisé le Chemin de Provence qui va connaître une circulation accrue et qui est déjà très dangereux ?

- Il faut penser aux aménagements à faire rapidement pour les enfants ?

La sécurité est une préoccupation très importante pour nous tous et le bilan de la concertation doit le souligner.

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

Nous travaillons actuellement sur les déplacements scolaires et leur sécurisation et sur la création d'une ligne entre Vence et Carros. Aujourd'hui on a une confusion pour les utilisateurs entre transports publics et transports scolaires. Il nous faut tout remettre à plat si nous voulons faciliter les transports en commun. Cela demande du temps et des moyens. Je sais que vous êtes impatients. Mais une ligne de bus c'est 70 000€/an.

Sur l'évolution du Chemin de Provence et sa sécurisation on a besoin de vous pour agir et besoin d'anticiper au maximum ce que nous n'avons pas fait dans le passé.

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

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

**Question :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Question :**

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

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

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

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

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