

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

BILAN DE LA CONCERTATION

Saint-Jeannet
PORTE DES BAOUS



MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

NICE
ÉCOVALLÉE

SOMMAIRE

1 DÉLIBÉRATION RELATIVE AUX OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION

P3

2 PRÉSENTATION DES ACTIONS MENÉES DANS LE CADRE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE À LA MODIFICATION DE LA ZAC

P6

ACTIONS DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION

1. INFORMATIONS PRÉCISANT LES MODALITÉS DE CONCERTATION ET LA CONCERTATION AU FIL DE LA DÉMARCHE
2. INFORMATIONS DONNANT DES ÉLÉMENTS SUR LE PROJET
3. LA PÉRIODE DE MISE EN LIGNE
4. LES ARTICLES DE PRESSE

LES ACTIONS DE CONCERTATION

1. LES REGISTRES DE CONCERTATION PAPIER
2. LE REGISTRE DE CONCERTATION NUMÉRIQUE ET L'ADRESSE MAIL DÉDIÉE
3. RÉUNIONS PUBLIQUES

3 SYNTHÈSE DES ÉCHANGES ÉCRITS | P17

REMARQUES

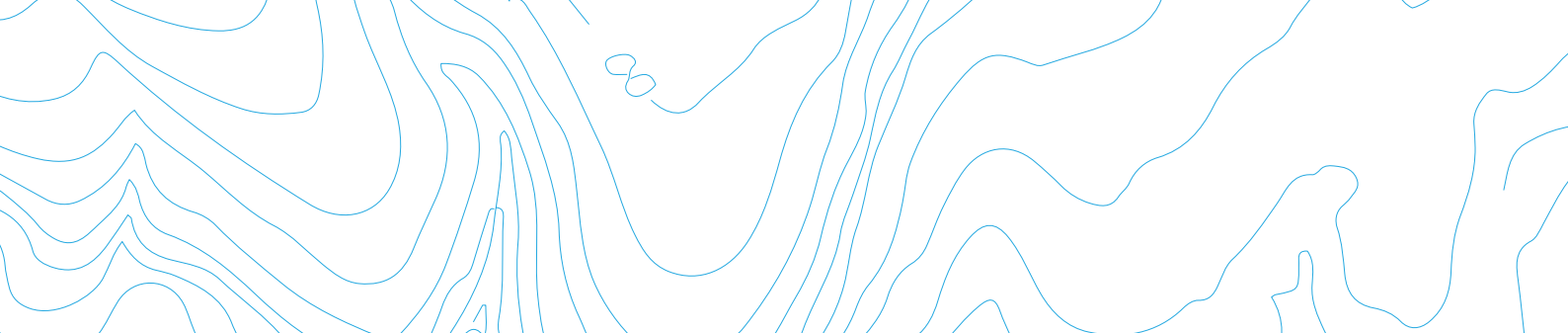
1. LOGEMENTS
2. PROJET & ZONES AGRICOLES OU NATURELLES
3. ACCESSIBILITÉ / DEPLACEMENTS
4. PHASAGE PROJET / TRAVAUX
5. CONCERTATION/INFORMATION SUR LE PROJET

4 CONCLUSION ET APPORTS DE LA CONCERTATION | P25

1. L'INSERTION DANS LE SITE
2. LES LOGEMENTS
3. LA MOBILITÉ
4. LES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES
5. L'ANIMATION DU QUARTIER



DÉLIBÉRATION RELATIVE AUX OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION



Dans le cadre de la procédure de création de de la Zone d'Aménagement Concerté modifiée Coteaux du Var à Saint-Jeannet, l'EPA Nice Ecovallée a mis en place une démarche de concertation publique préalable.

La ZAC Coteaux du Var, située au nord-est de la commune de Saint-Jeannet, proposera dans les années à venir une offre nouvelle d'environ 370 logements, principalement destinés aux ménages et actifs.

Ce projet d'aménagement, situé dans l'Opération d'Intérêt National Nice Écovallée, est piloté par l'EPA Nice Ecovallée (nom commercial de l'Etablissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var) en partenariat avec la Commune de Saint-Jeannet et la Métropole Nice Côte d'Azur. Ce projet vise à répondre aux principes d'aménagement durable de l'Écovallée grâce à une densité raisonnée, en proposant un quartier piéton inséré dans le paysage dans le respect de la préservation des espaces naturels.

La ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet a été créée en date du 23 mai 2019, par arrêté du préfet des Alpes-Maritimes, et après la réalisation d'une procédure complète de création.

Dans le cadre du travail d'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, l'EPA a réalisé en 2020 de nouveaux inventaires écologiques sur le périmètre du projet des Coteaux. Ces inventaires ont révélé la présence de nouvelles contraintes écologiques. Leur prise en compte par le projet a impliqué des évolutions significatives du périmètre de ZAC et donc de la programmation urbaine.

Ces modifications revêtent un caractère substantiel, qui implique une reprise ab initio de la procédure dès la phase de concertation préalable et ce en application de l'article R. 311-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, par la délibération n°2021-009 du 3 juin 2021, le Conseil d'administration de l'EPA Écovallée-Plaine du Var a pris la décision d'initier une modification de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet, a approuvé les objectifs de l'opération et a approuvé les objectifs et modalités de la nouvelle période de concertation préalable. Les objectifs du projet :

- renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire ;

- proposer de nouveaux logements et des espaces publics qualitatifs ;
- développer une offre immobilière résidentielle diversifiée incluant 33 % de logements sociaux ;
- proposer un quartier durable, proposant une qualité paysagère répondant aux enjeux environnementaux et assurant la conservation des vallons.

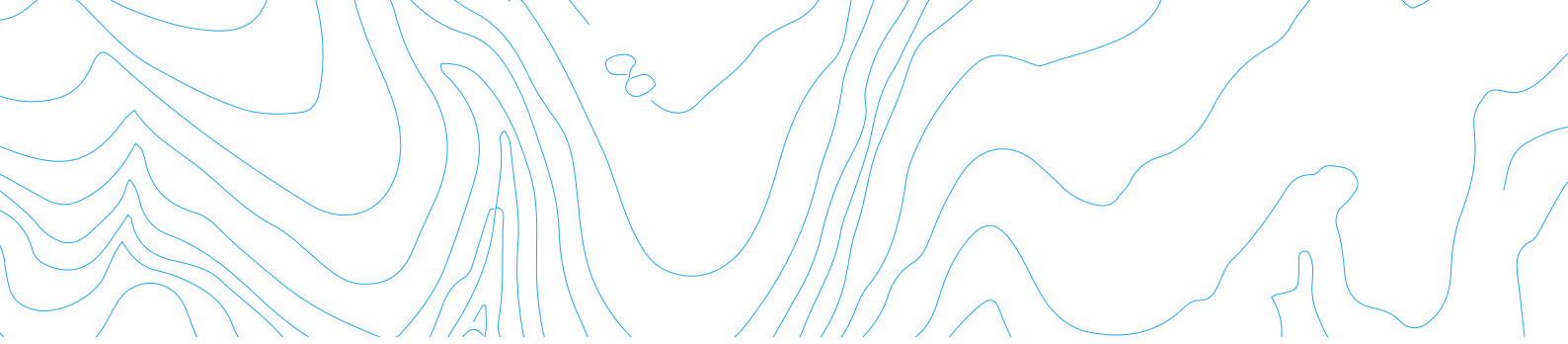
Les objectifs et les modalités de la concertation, conformément au Code de l'Urbanisme :

Les objectifs :

- associer, pendant toute la durée d'élaboration du projet de ZAC, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;
- permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les modalités de la concertation préalable :

> **la période de concertation** débutera quinze jours après l'information par voie de presse précisant au public les modalités de la concertation et s'achèvera à l'issue d'un délai de quinze jours après l'information par voie de presse précisant au public la fin de la concertation. Ainsi, les dispositifs de concertation ne seront mis en place et maintenus que pendant cette période de concertation. La concertation sera organisée pendant un délai minimum de 5 mois à compter de son ouverture. Si le projet est soumis à évaluation environnementale, alors sera mis en ligne pendant la concertation et durant un délai minimum de quinze jours, un dossier comprenant : l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les avis émis par les personnes publiques intéressées par le projet au titre de l'article L. 122-1 V du Code de l'environnement ainsi que de la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale ;



> **une information précisant les modalités de la concertation** réalisée par voie de presse et sur les sites internet de la commune de Saint-Jeannet et de l'EPA ;

> la réalisation et la diffusion a minima par voie dématérialisée sur les sites internet de la commune de Saint-Jeannet ainsi que de l'EPA Nice Ecovallée, **d'un document synthétique** de type plaquette de présentation du projet qui comportera notamment les éléments suivants : les modalités de concertation, un plan de situation, le périmètre envisagé, une notice explicative fixant les objectifs poursuivis et les grandes lignes du projet ;

> la réalisation **d'une exposition sous forme de panneaux explicatifs**, pendant une durée minimum de 5 mois, dans un lieu facilement accessible au public dont l'adresse sera précisée lors de l'information sur les modalités et consultable en ligne a minima sur le site internet de l'EPA ;

> l'organisation d'a minima **deux réunions publiques** soit en présentiel sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet, en fonction du protocole sanitaire en vigueur décidé par les autorités compétentes, soit en distanciel par moyen d'audio ou visioconférence. Ces réunions seront annoncées par voie de presse et sur les sites internet de la commune et de l'EPA ; et il pourra être demandé de s'inscrire au préalable ;

> l'ouverture de **deux registres** aux heures normales d'ouverture au public, l'un en Mairie de Saint-Jeannet, le second au siège de l'EPA Ecovallée pour permettre au public de formuler ses observations et propositions, et disponibles pendant toute la durée de la concertation préalable. Ces registres seront conservés par l'EPA ;

> **une adresse mail dédiée** au projet Coteaux du Var, pour permettre au public de transmettre ses observations et propositions par voie dématérialisée.

Cette concertation préalable a pour objectif d'associer le plus tôt possible les habitants, les associations locales, ainsi que les autres personnes concernées, à l'élaboration de certains projets d'aménagement et de construction et de documents d'urbanisme.

Cette procédure de concertation préalable a été ouverte le 1^{er} octobre 2021 et clôturée le 1^{er} octobre 2022.

Le bilan de la concertation retrace ces échanges et souligne les apports de la concertation au projet. Il se compose comme suit :

- une présentation **des actions** menées dans le cadre de la concertation, ouverte depuis le 1^{er} octobre 2021, conformément à la délibération ;
- **une synthèse des échanges écrits** ;
- une **conclusion sur les apports de la concertation au projet** ;
- **les annexes** avec l'ensemble des documents préalablement communiqués : la délibération, les supports et comptes- rendus des différents rendez-vous.

De façon générale, la concertation a été marquée par la volonté d'apporter des réponses claires et précises aux personnes s'étant exprimées.

Dans ce cadre toutefois, l'EPA ne peut apporter de réponses à titre individuel, mais uniquement de façon thématique et transversale.

Après la clôture de la phase de concertation, soit 15 jours après la mise en ligne du dossier complet comprenant l'étude d'impact, le projet de dossier de création, les avis des collectivités, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse à cet avis rédigée par l'EPA, ce dernier devra être approuvé par le Conseil d'administration de l'EPA Nice Ecovallée.



**PRÉSENTATION DES ACTIONS
MENÉES DANS LE CADRE DE LA
DÉMARCHE DE CONCERTATION
PUBLIQUE PRÉALABLE À
LA MODIFICATION DE LA ZAC**

ACTIONS DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION

1. INFORMATIONS PRÉCISANT LES MODALITÉS DE CONCERTATION ET LA CONCERTATION AU FIL DE LA DÉMARCHE

Afin de mobiliser le plus largement possible aux différents rendez-vous de la concertation et d'informer les citoyens des avancées du nouveau projet, différents outils de communication ont été mis en place.

Voie de presse

Plusieurs annonces presse de l'EPA Nice Ecovallée ont été diffusées dans Nice Matin, édition de Nice :

> Pour annoncer le lancement de la concertation, 15 jours avant son ouverture et la première réunion publique du 5 octobre 2021 :

15/09/2021 : « Ouverture de la concertation autour du projet modifié de ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet : présentation des modalités de concertation ». Cette première annonce a permis de présenter le contexte de la démarche, d'annoncer l'ouverture de la concertation le 1er octobre 2021, les modalités et la durée de cette concertation, la tenue d'une réunion publique le 5 octobre 2021, les différents moyens de s'exprimer et d'échanger sur le projet.

OUVERTURE DE LA CONCERTATION AUTOUR DU PROJET MODIFIÉ DE ZAC COTEAUX DU VAR À SAINT-JEANNET : PRÉSENTATION DES MODALITÉS DE CONCERTATION

La concertation autour de la modification de la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet par l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Ecovallée, s'ouvre à partir du 1er octobre 2021. Cette concertation permet d'associer, pendant toute la durée du projet, les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée. Afin de garantir une concertation efficace, l'EPA Nice Ecovallée s'engage à mettre en place les outils nécessaires à l'information et la participation de tous à chaque étape de la conception du projet.

COMMENT S'INFORMER SUR LE PROJET ?

- Sur les sites internet de la commune de Saint-Jeannet (www.saint-jeannet.com) et de l'EPA Nice Ecovallée (ecovallee.nice.fr); en particulier, la page Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet | Eco Vallée - Opération d'intérêt national en direction au projet;
- Au travers d'une plaquette synthétique de présentation du projet, disponible en mairie de Saint-Jeannet (84, rue du Château, 06640 Saint-Jeannet) et au siège de l'EPA, 1455 promenade des Anglais, Immeuble Nice Plaza, 06205 Nice (entrée 3) et par voie dématérialisée sur les sites internet précités;
- Au travers de l'exposition publique, accessible à la mairie de Saint-Jeannet pendant une durée minimum de 5 mois et consultable en ligne sur ecovallee.nice.fr.

COMMENT S'EXPRIMER ET ÉCHANGER SUR LE PROJET ?

- Des registres accessibles à partir du vendredi 1er octobre pour vous permettre de partager vos avis, observations et propositions : un registre numérique consultable en ligne sur www.epa-nice.com/registres/consultation-coteauxduvar et deux registres papiers accessibles aux heures normales d'ouverture l'un au siège de l'EPA Nice Ecovallée (1455 Promenade des Anglais, Immeuble Nice Plaza, quartier de l'Arénas, 06205 Nice), le second en mairie de Saint-Jeannet;
- Une adresse email dédiée à la concertation du projet Coteaux du Var pour transmettre vos questions individuelles, par voie dématérialisée : coteauxduvar@epa-nice.com; coteauxduvar@epa-nice.com;
- Deux réunions publiques (a priori), accessibles à tous dans le respect des conditions sanitaires. Elles seront annoncées par voie de presse et sur les sites internet précités.

LA DURÉE DE LA CONCERTATION

La concertation publique préalable s'achèvera à l'issue de la mise en ligne pendant quinze jours d'un dossier comprenant : l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les avis émis par les personnes publiques intéressées par le projet, au titre de l'article L. 122-1 V du Code de l'environnement ainsi que de la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale.

Les dispositifs de concertation ne seront mis en place et maintenus que pendant cette période de concertation. La concertation sera organisée pendant un délai minimum de 5 mois à compter de son ouverture.

EN SAVOIR PLUS SUR LES MODALITÉS DE CONCERTATION :

Les objectifs et modalités de la concertation préalable à la modification de la ZAC sur le secteur des Coteaux du Var ont été fixés conformément aux articles L.103-4 et suivants du Code de l'urbanisme par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA Nice Ecovallée le 05 juin 2021. Cette délibération n°2021-009 est disponible sur le site internet de l'EPA via l'onglet « Documentation » (<http://www.ecovallee.nice.fr/medias/1100/documentations/coteauxduvar/decisions/conseil-d-administration-du-20210503/>).

RÉUNION PUBLIQUE – OPÉRATION MODIFIÉE COTEAUX DU VAR À SAINT-JEANNET
MARDI 5 OCTOBRE 2021

L'EPA Nice Ecovallée vous invite à participer à une réunion publique dédiée au projet modifié de ZAC Coteaux du Var. Elle se déroulera le mardi 5 octobre 2021 à 18h00 dans la salle Saint-Jean-Baptiste, 138-136 Rue de la Ferrage, à Saint-Jeannet.

Cet événement est ouvert à tous, dans la limite des places disponibles et dans le respect des conditions sanitaires en vigueur. Le pass sanitaire sera exigé. Une information confirmant les consignes sanitaires sera également publiée sur les sites internet de la commune et de l'EPA Nice Ecovallée au plus tard la veille de l'événement. Pour ceux qui le souhaitent, la rencontre se déroulera également en visioconférence à partir de la plateforme numérique Zoom, au lien suivant : <https://us02zoom.us/j/88386442131?pwd=88386442131>, ID de réunion : 883 8644 2131.

1. Pour toutes informations utiles, contactez :
EPA Nice Ecovallée ecovallee@epa-nice.com / www.ecovallee.nice.fr / 04 93 21 71 30

2. Si vous n'êtes pas habitué de ce système et que vous ne souhaitez pas installer Zoom, cliquez simplement sur le lien qui vous sera proposé en bas de la page qui va s'ouvrir : « Regardez depuis votre navigateur » puis entrez un nom - cliquez la case « Je suis pas un robot » - et rejoignez la réunion.

NICE ÉCOVALLÉE

OPÉRATION MODIFIÉE DE LA ZAC COTEAUX DU VAR À SAINT-JEANNET

RÉUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION

MARDI 8 MARS 2022 À 18H00

Une procédure de concertation préalable à la modification de la ZAC des Coteaux du Var est ouverte depuis le 1er octobre 2021.

Cette concertation permet d'associer, pendant toute la durée du projet, les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée.

Suite à la première rencontre organisée, l'EPA Nice EcoVallée vous invite à participer à la seconde réunion publique de présentation du plan d'aménagement pour le futur éco-quartier. Elle se déroulera le **mardi 8 mars 2022 à 18h00** dans la **salle Saint-Jean-Baptiste, 138-136 Rue de la Ferrage, à Saint-Jeannet.**

Cet événement est ouvert à tous, dans la limite des places disponibles. Le pass vaccinal sera exigé.

Pour ceux qui le souhaitent, la rencontre se déroulera également en visioconférence à partir de la plateforme numérique Zoom[®], au lien suivant : <https://us02zoom.us/j/69315249138>, ID de réunion : 881.5124.9138.

Pour toutes informations utiles, contactez l'EPA Nice EcoVallée, plaine@nicovallée.fr, 04.93.21.71.00, nicovallée-plaineduvar.fr.

NICE ECOVALLÉE

> Pour annoncer la seconde réunion publique du 8 mars 2022 : 21/02/2022 : « Opération modifiée de la ZAC Coteaux du Var, à Saint-Jeannet : réunion publique de concertation »

> Pour annoncer, au titre de l'article L. 122-1V du code de l'environnement, la mise à disposition du dossier contenant notamment l'étude d'impact, ainsi que de l'avis de l'autorité environnementale du CGEDD, indiquant la date et la durée de cette mise à disposition qui clôture la concertation.

CONCERTATION SUR LE PROJET DES COTEAUX DU VAR

A SAINT-JEANNET

MISE EN LIGNE DU SAMEDI 17 SEPTEMBRE À 12H00 AU LUNDI 3 OCTOBRE À 12H00

NICE ECOVALLÉE

DÉMARCHE DE CONCERTATION

Une procédure de concertation préalable à la création de la ZAC Coteaux du Var est ouverte depuis le 1er octobre 2021. Cette concertation permet d'associer, pendant toute la durée du projet, les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée.

Suite aux différentes rencontres organisées et dans le respect des modalités de la concertation préalable, l'EPA Nice EcoVallée procède à une mise en ligne pendant un délai de quinze jours d'un dossier comprenant : l'étude d'impact, le projet de dossier de création, les avis émis par les collectivités intéressées par le projet au titre L. 122-1V du code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que la réponse écrite par l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale. Cette mise en ligne se déroule du samedi 17 septembre 2022 à 12h00 au lundi 3 octobre 2022 à 12h00.

La fin de cette mise en ligne clôturera la procédure de concertation préalable. Le dossier complet est consultable par tous sur les sites internet de l'EPA, onglet documentation, de la mairie de Saint-Jeannet et de la Préfecture, onglet Publications > Avis de mise à disposition du public.

Durant cette période de mise en ligne, il vous est possible de formuler vos remarques par le biais de l'adresse mail : concertation-coteauxduvar@epa-plaineduvar.com, ou via les registres accessibles à l'accueil de l'immeuble Nice Plaza 455 promenade des Anglais, 06200 Nice) et en mairie de Saint-Jeannet (54 Rue du Château, 06640 Saint-Jeannet).

Contact : EPA Nice EcoVallée nicovallée-plaineduvar.fr / 04 93 21 71 00

Les modalités de la concertation préalable pour l'opération Coteaux du Var ont été fixées par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA Nice EcoVallée le 03/06/2021 (n°2021_009 disponible sur le site internet de l'EPA via l'onglet « documentation »).

Bulletin municipal

La Mairie de Saint-Jeannet a également informé de la nouvelle concertation, via son bulletin municipal papier d'octobre 2021.

URBANISME

DU NOUVEAU POUR LES COTEAUX DU VAR

LES COTEAUX DU VAR – UN ENJEU STRATÉGIQUE

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

La commune de Saint-Jeannet est l'une des plus déficitaires de France en nombre de logements sociaux que la loi SRM fixe à 20% du nombre de résidences principales.

Les causes de ce retard sont multiples (voir bulletin municipal de décembre 2020), mais il est vrai que cette situation est très préjudiciable aux finances de la commune et impose à celle-ci de mener une politique ambitieuse en vue de combler, du moins en partie, ce déficit.

Le secteur des Coteaux du Var, est un site stratégique pour le développement de cette politique. Son potentiel constitue l'un des derniers sites disponibles sur le territoire communal qui puisse permettre de réaliser une opération d'urgence de qualité tout en contribuant en grande partie au rattrapage de ce retard sans chambouler le tissu urbain existant. Son implantation est centrale à l'échelle métropolitaine, accessible par la route de La Réunion (RN1) et la N103, dont le statut a été récemment modifié pour permettre la réalisation de points d'échange. Ces deux axes majeurs de la ville de Saint-Jeannet, permettent de garantir une bonne desserte pour les futurs habitants du quartier.

Le site stratégique sur les coteaux a permis, immédiatement du point de vue économique de la ZAC Saint-Estève, représentée près de 650 emplois et d'une maison de retraite, ainsi qu'a permis de faire marcher d'autres projets (MNH).

Cette analyse a conduit l'EPA, la Commune et la Métropole à poursuivre leur démarche partenariale afin d'aménager ce site.

L'objectif poursuivi vise à répondre aux principes d'aménagement durable de l'EcoVallée grâce à une démarche raisonnée, en proposant un quartier pédonné inséré dans le paysage dans le respect de la préservation des espaces naturels.

UNE NOUVELLE CONCERTATION POUR UN NOUVEAU PROJET

La ZAC des coteaux du var a été créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019, prévoyant la réalisation de 20.000 m² de surface de plancher de logements, offrant une mixité avec 33% de logements sociaux.

De nouvelles menaces ont été déposées dans le cadre de la poursuite du projet, lesquelles ont permis de constater une mutation des paramètres écologiques et une identité sur le site de nouvelles espèces d'insectes modeste à forte.

Après une période de réflexion, l'EPA, la Commune et la Métropole ont décidé d'ouvrir un projet modifié afin d'ouvrir les coteaux à enjeux.

Cela impose au projet de s'adapter en respectant son périmètre et sa programmation. Afin d'intégrer au mieux les contraintes écologiques dans le projet, les partenaires se sont accordés pour privilégier l'investissement de l'urbanisation de la zone UP1 (dite zone nord) qui concentre les enjeux forts sur des espaces considérés comme sensibles. Cette décision implique de modifier l'opération envisagée en prévoyant notamment un tiers du périmètre du projet initial.

Le projet modifié s'adapte ainsi aux contraintes nouvellement identifiées :

- Assurer la conservation d'une trame verte avec maintien d'un corridor écologique ;
- Améliorer la qualité de logements pour permettre à la commune de répondre pour partie à ses obligations de réalisation de logements sociaux, à l'implémentation du projet permet de conserver la réalisation d'environ 370 logements sur les 400 initialement prévus, avec maintien du taux de 33% de logements sociaux ;
- Conservé le principe de quartier pédonné, pédonné avec aménagement d'habitat social ;
- Améliorer la qualité paysagère du site, en conservant le principe d'un projet inséré dans le paysage et en proposant une offre résidentielle qualitative ;
- Répondre au mieux aux exigences de l'autorité environnementale : en particulier pour ce qui concerne le volet des déplacements urbains.

Avec cette décision, l'urbanisation de tout le secteur nord du projet serait donc abandonnée, soit près d'un tiers du périmètre initial ce qui permettrait notamment de limiter fortement les impacts du projet sur le trafic, du Chemin de l'Illouven.

Une nouvelle réflexion sur le projet et son périmètre est donc indispensable pour garantir l'équilibre de l'opération d'aménagement, la qualité du futur quartier et la réponse aux besoins du territoire.

Pour ce faire, les partenaires ont choisi de missionner leur cabinet au questionnaire pluridisciplinaire du projet initial, conduit par le cabinet de paysagistes urbanistes d'Alfred Prieur conçu pour son engagement sur l'aménagement de villes durables et écologiques en France. La démarche de concertation aura ainsi vocation à recueillir les réflexions d'habitants dans sa conception du projet.

C'est dans ce contexte que la procédure de ZAC est relancée, la modification apportée au projet impliquant un caractère substantiel par rapport au projet envisagé initialement. Elle implique la reprise de la concertation dès la concertation préalable. Au cours de cette période, chacun est invité à se prononcer sur le projet, notamment sur son évolution.

La concertation est ouverte depuis le 1er octobre 2021 et les modalités de cette dernière ont été précisées par voie de presse et sur les sites internet de la commune de Saint-Jeannet et de l'EPA. Elles permettent d'associer le public pendant une durée suffisante.

Le projet envisagé par les partenaires à ce stade est bien entendu préliminaire et préliminaire et le projet définitif ne le sera qu'à l'issue de cette nouvelle concertation.

Saint-Jeannet Infos # 2 | Octobre 2021

COMMENT S'EXPRIMER ET ÉCHANGER SUR LE PROJET ?

DES REGISTRES sont dès à présent accessibles depuis le site internet de l'EPA pour vous permettre de partager vos avis, observations et propositions :

- un registre numérique consultable en ligne sur <https://www.registre-numerique.fr/operation-coteauxduvar>
- deux registres papiers accessibles aux heures normales d'ouverture sur le site de l'EPA Nice EcoVallée (545 Promenade des Anglais, Immeuble Nice Plaza, quartier de l'Anglais, 06200 Nice), le samedi en mairie de Saint-Jeannet.

UNE ADRESSE EMAIL DÉDIÉE à la concertation du projet Coteaux du Var pour tous les registres individuels, par voie de domiciliation : concertation-coteauxduvar@epa-plaineduvar.com

DEUX RÉUNIONS PUBLIQUES (à minima) accessibles à tous dans le respect des conditions sanitaires. Elles seront annoncées par voie de presse et sur les sites internet précités.

LA DURÉE DE LA CONCERTATION

La concertation publique préalable s'achèvera à l'issue de la mise en ligne pendant quinze jours d'un dossier comprenant : l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les avis émis par les personnes physiques intéressées par le projet au titre de l'article L. 122-1V du code de l'environnement ainsi que de la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale.

Les dispositifs de concertation ne seront mis en place et maintenus pendant cette période de concertation. La concertation sera organisée pendant un délai maximum de 5 mois à compter de son ouverture.

EN SAVOIR PLUS SUR LES MODALITÉS DE CONCERTATION :

Les objectifs et modalités de la concertation préalable à la modification de la ZAC sur le secteur des Coteaux du Var ont été fixés conformément aux articles 3362 et suivants du Code de l'Urbanisme par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA Nice EcoVallée le 06 Juin 2021.

Cette délibération n°2021-009 est disponible sur le site internet de l'EPA via l'onglet « Documentation » <http://www.nicovallée-plaineduvar.fr/documentation/> / conseil-administration@conseil-administration-du-20210003.

Plus d'infos sur www.saintjeannet.com

Les articles et insertions presse sur l'ouverture et les modalités de la concertation sont à consulter dans leur intégralité dans les annexes du bilan (annexe 2.2).

Information numérique

LES MÉDIAS DE L'EPA NICE ECOVALLÉE

Conformément aux modalités de la concertation approuvées dans la délibération précitée, l'EPA Nice Ecovallée, via une page dédiée au projet, a communiqué :

- les dates de concertation ;
- les lieux dédiés à l'information et à la concertation ;
- les outils de concertation mis à disposition (registres, adresse mail...) ;
- les documents d'informations (plaquette de présentation, expositions, comptes-rendus des différents rendez-vous de concertation...).

LES MÉDIAS DE LA COMMUNE DE SAINT-JEANNET

La mairie de Saint-Jeannet a informé de façon régulière sur la concertation et le projet sous format numérique :

- via la rubrique « actualités » de son site internet, visible depuis la page d'accueil, y compris pour la diffusion de la plaquette puis de la plaquette modifiée ;
- via ses réseaux sociaux (page facebook de la Commune) pour communiquer principalement sur les réunions publiques.



Capture d'écran du compte Facebook de la mairie de Saint-Jeannet, du post publié le 22 février 2022.



Les articles sur l'ouverture et les modalités de la concertation sont à consulter dans leur intégralité dans les annexes du bilan (annexe 2.2).

2. INFORMATIONS DONNANT DES ÉLÉMENTS SUR LE PROJET

Par la création d'une plaquette au lancement de la concertation, puis son actualisation, et par la mise en place d'une exposition, l'EPA Nice Ecovallée a mis en place les outils nécessaires à une bonne information du public. La page internet dédiée a également permis de regrouper l'ensemble des informations.

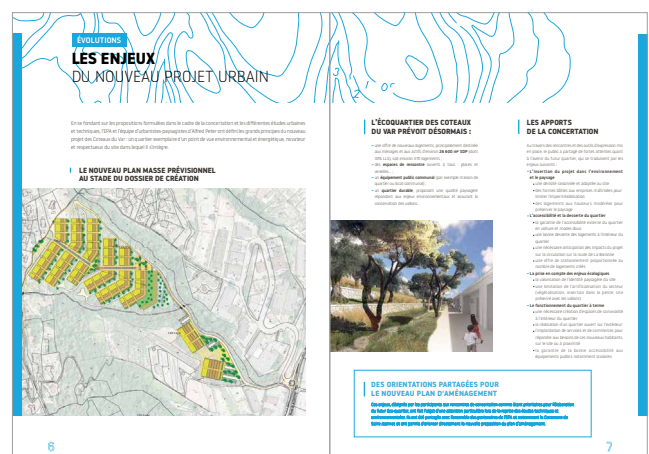
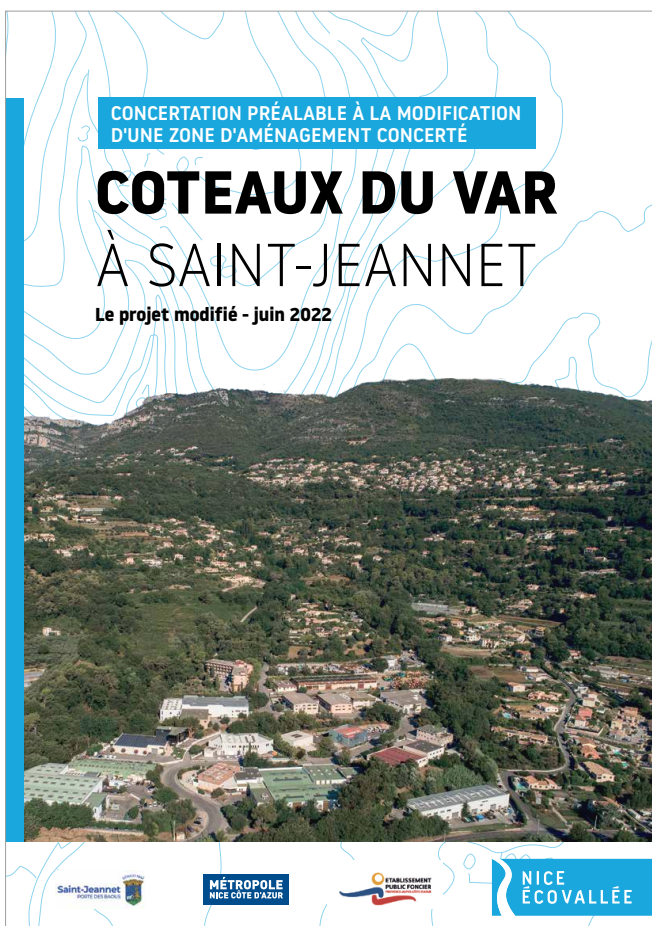
Une plaquette d'information du projet a été mise à disposition du public dès l'ouverture de la concertation, à côté des registres de concertation :

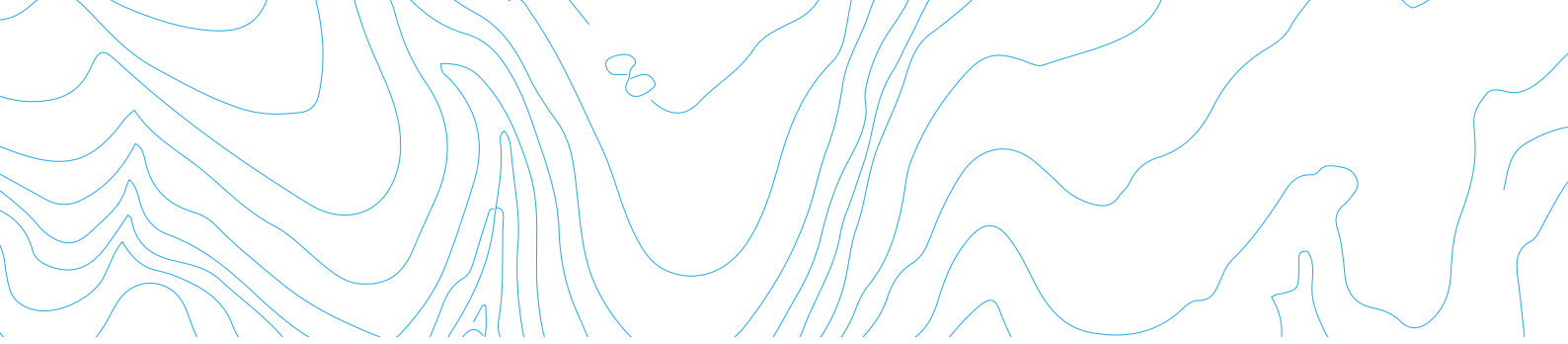
- > au siège de l'EPA Nice Ecovallée, Immeuble Nice Plaza, 455 Prom. Des Anglais, 06205 Nice ;
- > en mairie de Saint-Jeannet, 54 rue du Château - 06640 Saint Jeannet.

En complément, cette plaquette a été distribuée lors des réunions publiques du 5 octobre 2021 et du 8 mars 2022 et a été mise en ligne sur les sites internet de l'EPA et de la mairie de Saint-Jeannet.

Cette plaquette de présentation avait vocation à :

- présenter l'EPA Nice Ecovallée, son rôle et ses ambitions dans le cadre de l'élaboration du projet de ZAC ;
- présenter la situation du projet et le périmètre envisagé ;
- expliquer les objectifs poursuivis et les grandes lignes du projet ;
- mobiliser les citoyens à la démarche de concertation et préciser les modalités de cette dernière.





Une mise à jour de la plaquette d'information du projet a eu lieu et a été diffusée en juillet 2022, notamment :

- sur le site de l'EPA Nice Eco Vallée dans les actualités et sur la page dédiée au projet ;
- sur le site de la commune de Saint-Jeannet dans les actualités et dans la rubrique Urbanisme/Les Projets ;
- par mail aux personnes inscrites sur la liste de diffusion.

Elle a permis de présenter le nouveau projet d'aménagement élaboré suite aux remarques faites pendant la période de concertation et aux études techniques urbaines et environnementales complémentaires. Dans le détail, elle présente :

- le contexte des Coteaux du Var, de la ZAC et des précédentes procédures et concertations ;
- l'EPA Nice Ecovallée et les acteurs partenariaux du projets ;
- le projet modifié de ZAC (sa création, la découverte de nouveaux habitats écologiques, la nécessaire évolution du périmètre) ;
- les enjeux du nouveau projet urbain (nouveau plan masse prévisionnel, les orientations, les apports de la concertation) ;
- les principes envisagés pour le projet, le fonctionnement futur du quartier, la création de continuités écologiques, les modalités d'information et de concertation ;
- le calendrier prévisionnel.

Une exposition publique sous forme de deux panneaux explicatifs a été ouverte au début de la première réunion publique et ce jusqu'à la fin de cette concertation. L'exposition était installée au sein de la mairie de Saint-Jeannet et accessible aux horaires d'ouverture de la mairie.

Elle était également consultable de manière dématérialisée sur le site internet de l'EPA Nice Eco Vallée.

L'exposition avait vocation à présenter :

- les ambitions du projet ;
- le programme envisagé ;
- l'engagement vis-à-vis des évolutions du projet ;
- le montage opérationnel de l'opération ;
- la procédure de ZAC ;
- la démarche de concertation ;
- le calendrier du projet.



3. LA PÉRIODE DE MISE EN LIGNE

Telle que prévue par la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2021-009, la période de concertation s'est achevée 15 jours après la mise en ligne d'un dossier contenant les éléments suivants :

- l'étude d'impact ;
- le projet de dossier de création de la ZAC relatif au projet modifié ;
- l'avis de l'autorité environnementale du 25 août 2022 ;
- l'avis de la Commune de Saint-Jeannet du 22 juin 2022 ;
- l'avis de la Métropole Nice Côte d'Azur du 13 juillet 2022 ;
- la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale, requise au titre de l'article L. 122-1 V du Code de l'environnement.

Le dossier a été mis en ligne sur les sites internet de l'EPA et de la préfecture du 17 septembre 2022 à 12h au 3 octobre à 12h. Une annonce presse annonçant la période de mise en ligne et les modalités de consultation des documents a été publiée au journal de Nice Matin le 16 septembre 2022.

L'annonce informant le public de la mise en ligne du dossier a également été publiée sur les sites internet de l'EPA, de la Commune de Saint-Jeannet, de la Métropole Nice Côte d'Azur et de la Préfecture des Alpes-Maritimes.

Au cours de cette mise en ligne, aucune remarque supplémentaire n'a été formulée.

A l'issue de cette mise en ligne, c'est-à-dire le 29 septembre 2022, après 16h, la concertation préalable à la création de la ZAC modifiée Coteaux du Var à Saint-Jeannet a donc été clôturée le 3 octobre à 12h.

4. LES ARTICLES DE PRESSE

En complément des annonces presse, le projet de ZAC modifiée Coteaux du Var a fait l'objet d'une couverture médiatique assurée notamment par les médias locaux.

L'ensemble des articles est à consulter dans leur intégralité dans les annexes du bilan (annexe 6).

CONCERTATION SUR LE PROJET DES COTEAUX DU VAR
 À SAINT-JEANNET
MISE EN LIGNE DU SAMEDI 17 SEPTEMBRE À 12H00 AU LUNDI 3 OCTOBRE À 12H00

DÉMARCHE DE CONCERTATION

Une procédure de concertation préalable à la création de la ZAC Coteaux du Var est ouverte depuis le 1er octobre 2021. Cette concertation permet d'associer, pendant toute la durée du projet, les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée.

Suite aux différentes rencontres organisées et dans le respect des modalités de la concertation préalable, l'EPA Nice EcoVallée procède à une mise en ligne pendant un délai de quinze jours d'un dossier comprenant : l'étude d'impact, le projet de dossier de création, les avis émis par les collectivités intéressées par le projet au titre L. 122-1 V du code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que la réponse écrite par l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale. Cette mise en ligne se déroule du samedi 17 septembre 2022 à 12h00 au lundi 3 octobre 2022 à 12h00.

La fin de cette mise en ligne clôturera la procédure de concertation préalable. Le dossier complet est consultable par tous sur les sites internet de l'EPA, ongllet documentation, de la mairie de Saint-Jeannet et de la Préfecture, ongllet Publications > Avis de mise à disposition du public.

Durant cette période de mise en ligne, il vous est possible de formuler vos remarques par le biais de l'adresse mail :

concertation-coteauxduvar@epa-nice-ecovallee.com, ou via les registres accessibles à l'accueil de l'Immeuble Nice Plaza (455 promenade des Anglais, 06200 Nice) et en mairie de Saint-Jeannet (54 Rue du Château, 06640 Saint-Jeannet).

Contact :
 EPA Nice Eco-Vallée
 ecovallee-plaineduvar.fr / 04 93 21 71 00

Les modalités de la concertation préalable pour l'opération Coteaux du Var ont été fixées par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA Nice EcoVallée le 03/06/2021 (n°2021-009) disponible sur le site internet de l'EPA via l'onglet « documentation ».

Cagnes région
 Vendredi 16 septembre 2022 14

Saint-Paul-de-Vence sort ses œuvres dans les rues

A Carros, double refus d'obtempérer : 6 mois ferme

Notre agenda, aujourd'hui

CONCERTATION SUR LE PROJET DES COTEAUX DU VAR

LES ACTIONS DE CONCERTATION

1. LES REGISTRES DE CONCERTATION PAPIER

Deux registres papier, accompagnés de la plaquette de présentation du projet, ont été mis à disposition du public, aux heures normales d'ouverture :

- au siège de l'EPA Nice Ecovallée dans l'immeuble Nice Plaza (455 promenade des Anglais à Nice, quartier des Arénas) ;
- en mairie de Saint-Jeannet – 54 rue du Château – 06640 Saint-Jeannet.

Ces registres, disponibles pendant toute la durée de la concertation préalable, avaient pour vocation de permettre au public de formuler des observations et propositions. Aucune remarque n'a été recensée.

2. LE REGISTRE DE CONCERTATION NUMÉRIQUE ET L'ADRESSE MAIL DÉDIÉE

Un **registre numérique** a été mis en place pour permettre au public de formuler des observations et propositions. Il était accessible depuis la page suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-coteauxduvar>
Une demande a été déposée dans le registre numérique.

En complément, l'EPA Nice Ecovallée a mis en place **une adresse mail à destination du grand public** afin de communiquer sur les différentes étapes de la concertation mais également pour répondre aux questions des citoyens : coteauxduvar@epa-plaineduvar.com.

Cette adresse mail a également été un outil de communication afin d'annoncer les différents rendez-vous de concertation et d'en transmettre les comptes-rendus.

L'EPA Nice Ecovallée a reçu six mails visant à formuler des remarques ou à obtenir des informations sur le projet. La mairie a reçu un mail, un courrier postal et une demande via son site internet. Une réponse a été envoyée en retour à chacun.

Les personnes qui s'étaient manifestées par écrit ou par téléphone en laissant leurs coordonnées ont également été tenues informées des dates des rencontres.

Pour plus d'informations, les demandes et réponses transmises par l'EPA Nice Ecovallée sont rappelées dans la partie « synthèse des échanges écrits » de ce bilan de concertation.

3. RÉUNIONS PUBLIQUES

Deux réunions publiques ont été organisées autour du projet de modification de la ZAC Coteaux du Var dans le respect de la délibération n°2021-009. Le grand public a été informé de ces rencontres de concertation grâce à différents vecteurs d'information détaillés ci-avant :

- par des annonces dans la presse, diffusées dans le quotidien « Nice Matin » ;
- par des annonces sur les sites Internet de la Commune et de l'EPA ;
- via l'adresse mail de concertation.

Les annexes A.1 et A.3 présentent les supports de présentation des réunions publiques ainsi que les comptes-rendus.

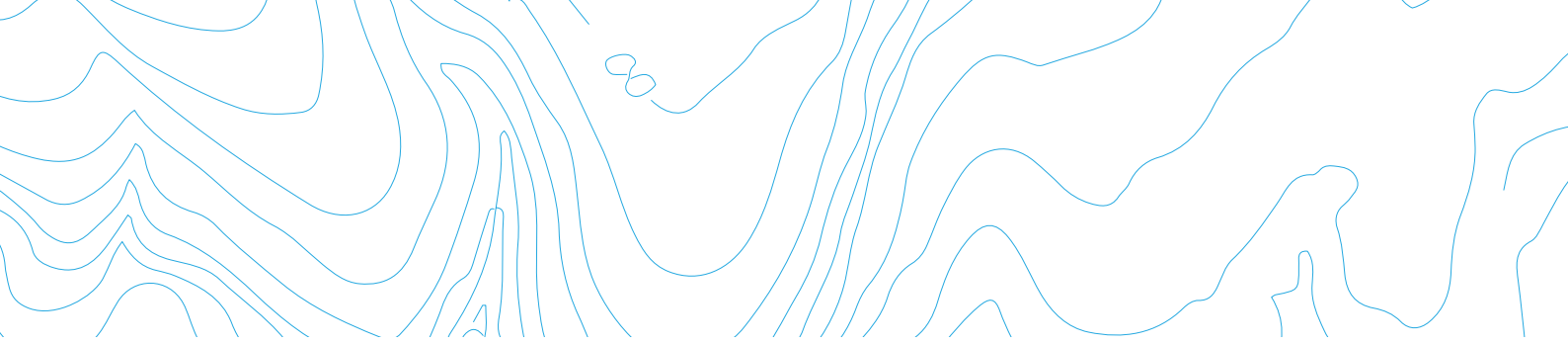
PREMIÈRE RÉUNION PUBLIQUE

La première réunion publique de concertation préalable à la modification de la ZAC s'est tenue le 5 octobre 2021 de 18h à 20h. Elle s'est réalisée en présentiel à Saint-Jeannet, salle Saint Jean-Baptiste et diffusée en simultanée en visio-conférence.

Cette réunion publique a été la première rencontre de concertation relative à la modification de la création de la ZAC Coteaux du Var. Elle est intervenue avant la reprise de la conception du nouveau projet. Environ 40 participants étaient présents dans la salle.

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 de l'opération.

Intervenants

- Julie CHARLES – Maire de Saint-Jeannet ;
- Frédérick 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

Déroulé de la réunion publique

18h00-18h45 : temps de présentation pédagogique
18h45-20h00 : temps de questions-réponses

Un compte-rendu a été rédigé à la suite de la rencontre. (annexe A.2)

Il a été mis en ligne sur les sites internet de l'EPA et de la mairie. Il a également été diffusé via l'adresse mail de la concertation aux personnes qui se sont inscrites et ont communiqué leurs coordonnées afin d'être tenues informées de l'actualité de la concertation.

Lors de cette première réunion publique, qui a marqué l'ouverture de la concertation préalable, les participants ont posé des questions principalement sur l'évolution du projet, son périmètre, sa prise en compte dans les documents d'urbanisme. Les questions relatives à la densité, au programme, à l'artificialisation, à l'emprise au sol et à la hauteur des bâtiments ainsi qu'aux moyens d'accès ont également été au centre des échanges. Ces éléments ont fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre des études urbaines et environnementales associées au projet de modification de création de la ZAC.

ISECONDE RÉUNION PUBLIQUE

La seconde réunion publique de concertation préalable à la modification de la ZAC s'est tenue le 8 mars 2022 de 18h à 20h. Elle s'est réalisée en présentiel à Saint-Jeannet, salle Saint-Jean Baptiste et diffusée en simultanée en visio-conférence. Environ 25 participants étaient présents.

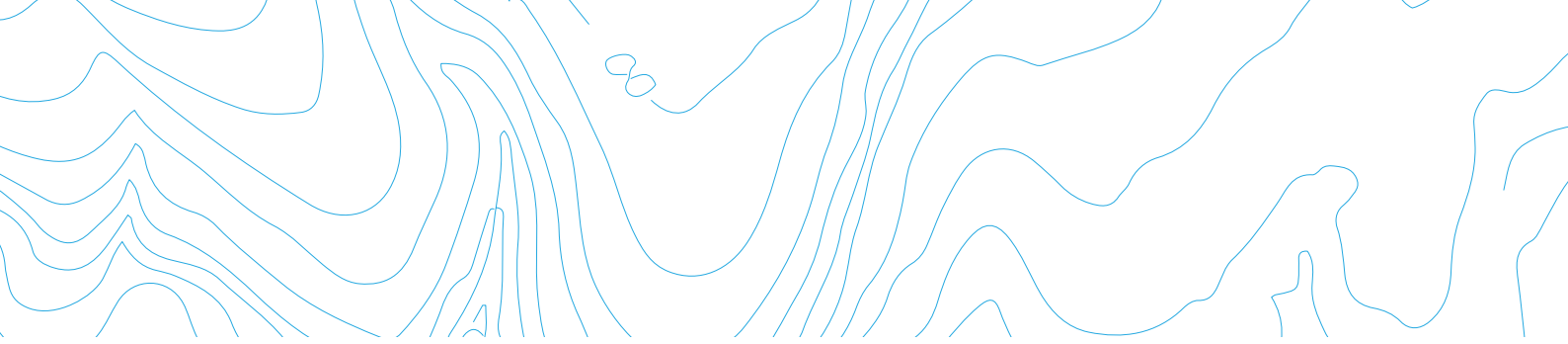
Objectifs

- 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 ;
- Frédérick DEY – Adjoint à l'urbanisme à la mairie de Saint-Jeannet ;
- Alfred Peter – Paysage-Urbainiste, 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.

Un compte-rendu a été rédigé à la suite de la rencontre (annexe A.2). Il a été mis en ligne sur les sites internet de l'EPA et de la mairie. Il a également été diffusé via l'adresse mail de la concertation aux personnes qui se sont inscrites et ont communiqué leurs coordonnées afin d'être tenues informées de l'actualité de la concertation.



Lors de cette seconde réunion publique, qui a marqué la deuxième étape de cette concertation, plusieurs questions ont été posées, avec pour objectif de mieux comprendre le projet et de l'affiner. Les questions ont été nombreuses sur la thématique des logements : nombre, formes, part du logement social, part des logements locatifs, etc. Les questions de circulation (automobile, en transports en commun, piétonne, à vélo) ont fait l'objet de plusieurs interrogations, notamment pour obtenir des informations, mais aussi pour formuler des inquiétudes sur l'accessibilité et les impacts vis-à-vis de la circulation existante, que ce soit pendant les travaux ou ensuite à l'arrivée de ces nouveaux habitants. Ces éléments ont fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre des études menées sur le projet. D'une manière générale, les apports liés à cette seconde réunion publique ont également été pris en compte dans la suite des études, et présentés dans la plaquette d'information du projet, mise à jour et publiée en juillet 2022.





SYNTHÈSE DES ÉCHANGES ÉCRITS

REMARQUES

Tout au long de la concertation, les citoyens ont eu la possibilité de poser leurs questions dans les registres dédiés et mis à disposition du grand public, ainsi que par mail à l'adresse mail dédiée à la concertation : coteauxduvar@epa-plaineduvar.com.

Voici la synthèse de ces questions et les réponses apportées par l'EPA Nice Ecovallée.

1. LOGEMENTS

Questions :

- *Quel est le découpage financier de l'opération de mixité sociale ? Quelle part finance la commune de Saint Jeannet ?*
- *L'opération sociale : est-ce que les 122 logements seront du locatif social ? Quel est le bailleur ? A qui s'adresseront les logements et quelles sont les proportions de PLUS, PLAI, PLS ? Est-ce que c'est une opération de relogement, liée au PNRU et/ou au projet futur de démolition du Point du Jour ?*
- *Quelles typologies de logements et de bâtiments (collectif, maisons en bande, nombre d'étages) seront programmés ?*
- *Le nouveau projet semble proposer des logements plus petits que dans le projet initial. Comment expliquer cela ?*
- *Pourquoi ne pas opter pour du 100% social permettant de combler une grande partie du déficit du parc de logement social de Saint Jeannet ? Ou réduisant la moitié du déficit ?*
- *Si l'Etat met le couteau sous la gorge de nos élus locaux pour construire, il pourrait aussi prendre à son compte le financement pour construire plus de logements sociaux d'une petite commune comme Saint Jeannet. C'est aussi de la solidarité.*
- *Combien coutent annuellement à la Commune les pénalités liées au déficit du parc social ? Quelles sont les négociations actées entre Saint Jeannet et l'Etat ?*
- *Comment l'Etat peut exiger en même temps de construire un territoire déjà saturé, et de répondre en priorité au plan climat et à la loi de la transition écologique ?*
- *Comment l'Etat justifie de construire la plus grande opération immobilière de la Métropole sur un site classé biodiversité forte, alors qu'avec le bétonnage des sols, on constate tous les jours la disparition d'espèces et de biodiversité. Si le fonctionnement futur de la résidence semble prendre en compte le besoin de sérénité en rendant le site piéton, comment peut-on s'assurer que les espèces vivant actuellement sur le site ne vont pas le fuir avec les nuisances du chantier ?*

Réponse :

> Sur le découpage financier de l'opération

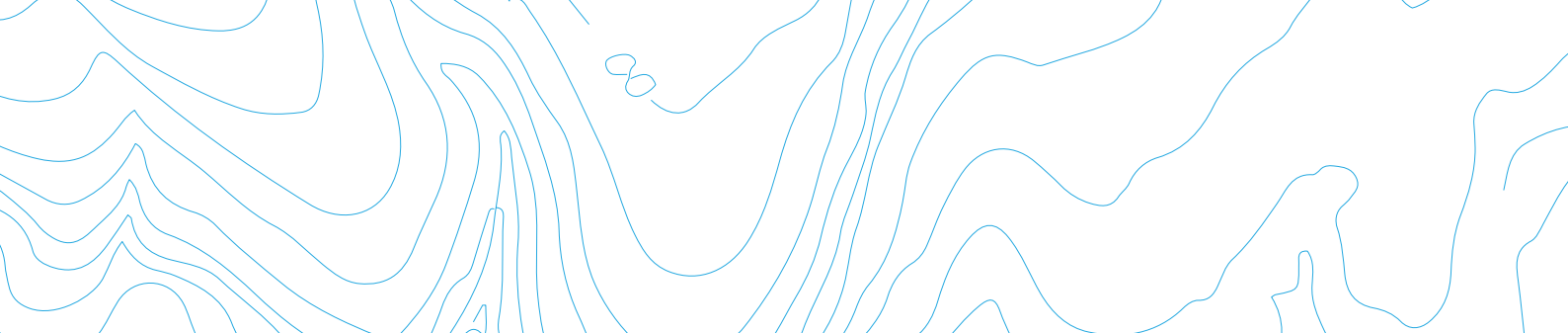
Le protocole de partenariat signé en 2015 prévoit 18,6 millions d'euros HT de dépenses. Ce montant sera affiné dans le cadre des études. La Commune participe à ce jour à l'équilibre du bilan à hauteur de 351 000 euros étalés sur 9 ans.

> Sur l'implantation des typologies et formes bâties au sein du quartier, et sur la répartition du programme des logements sociaux

La répartition précise des catégories des logements sociaux sera discutée avec la Métropole et la Commune en fonction des besoins. Il n'y a d'ailleurs pas de bailleur pré-identifié sur le secteur, et le projet n'est pas lié à ce jour à une démarche de relogement. Le choix d'un bailleur sera basé sur la même procédure que pour la définition des promoteurs : une fois les terrains acquis par l'EPF, l'EPA lance une consultation en vue d'un projet immobilier, accompagnée de prescriptions environnementales, architecturales, et en matière de programmation immobilière. 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.

La forme urbaine des bâtiments de la ZAC, y compris celle des logements sociaux, sera réfléchi et développée avec la reprise des études, toujours dans le respect d'un principe d'insertion dans le paysage. A ce stade, il est envisagé des formes bâties intermédiaires : en profitant de la pente, les bâtiments pourront suivre un étagement qui épouse la topographie. Il s'agirait donc de logements collectifs, mais qui proposeraient des accès à niveau pour chaque étage, au même titre que des logements individuels. Cette forme offre les avantages d'assurer une certaine densité, tout en apportant une dimension qualitative pour les futurs habitants. L'épannelage précis sera établi au stade du dossier de réalisation.

A ce titre, la référence au quartier du Point du Jour à Saint-Laurent-du-Var faite lors de la réunion publique n'a pas été citée comme une critique sur les matériaux utilisés, mais comme représentant une forme urbaine qui n'est pas adaptée au site des Coteaux. A ce titre, l'opération des Coteaux du Var prend le parti de



proposer des hauteurs cohérentes avec les quartiers avoisinants, insérées dans le paysage, et il tend à une forte végétalisation pour assurer une intégration forte dans son environnement.

> Sur l'opportunité d'imposer un taux de 100 % de logements sociaux pour combler le déficit du parc de logement social de la Commune

Le choix a été fait d'assurer une mixité sociale, qui est un principe fondamental de la loi SRU, en programmant 33 % de logements sociaux, et ce en accord avec les collectivités et l'administration.

Le projet de ZAC Coteaux du Var a vocation à répondre à une problématique de production de logements sur plusieurs échelles.

Au niveau de la métropole, le marché immobilier de la métropole niçoise sous tension empêche les ménages de se loger à des prix abordables et de s'inscrire dans un parcours résidentiel. Malgré une quasi-stagnation de sa démographie (+0,15 %/an), ce territoire doit répondre à une forte demande de logements liée, entre autres facteurs, au desserrement des ménages, à la demande croissante des bassins d'emploi, et dans une moindre mesure au besoin de renouveler le parc existant. Les conclusions des études sur le territoire tendent toutes vers un besoin de rééquilibrage de l'offre en direction notamment des actifs avec une priorité pour le logement social et locatif, mais aussi l'habitat intermédiaire.

Pour sa part, au 1er janvier 2015, la Commune de Saint-Jeannet était carencée au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) avec 0,4 % de logements locatifs sociaux, un chiffre bien en deçà du taux national imposé par la loi (25 %). Un contrat de mixité sociale a été ratifié en 2016 pour combler ce retard, en ciblant la réalisation d'une opération d'ensemble et la définition de 11 servitudes de mixité sociale.

C'est sur la base de ce constat qu'est née l'ambition partagée entre l'Etat, la Commune et la Métropole, de proposer un projet adapté aux besoins, qui entend respecter le principe de mixité sociale. Avec une programmation de 33 % de logements sociaux, le projet des Coteaux du Var permettrait de produire environ 122 logements sociaux et ainsi de contribuer annuellement à réduire l'impact des pénalités qui pèsent sur le budget communal. Ainsi, au 1er janvier 2021, il manquait 373 logements sociaux sur la commune au titre de la loi SRU. Outre ces obligations légales, la production de logements à prix abordable est un enjeu particulièrement important sur cette commune très contrainte, dont le parc de logements est actuellement incompatible avec la demande.

> Sur le rôle de l'Etat dans l'accompagnement des communes pour la construction de logements sociaux

L'Etat accompagne les communes pour appliquer la loi, notamment par le biais de déductions de pénalités, ou de fonds de subventions particuliers. Dans le cadre du partenariat sur Saint-Jeannet, l'EPA se positionne comme un outil pour accompagner les collectivités dans leur réponse aux exigences de la loi, en mettant en œuvre la création de projets d'ensemble et adaptés.

> Sur les pénalités liées au déficit du parc social au titre de la loi SRU

Sur l'année 2020, la Commune a payé un peu plus de 159 000 € de pénalités, correspondant d'une part au prélèvement au titre de la loi de 95 447 €, pour défaut du respect des objectifs triennaux de production de logements sociaux ; d'autre part à une majoration due à la carence dû fait d'un taux de logements sociaux trop faible de 63 615 €.

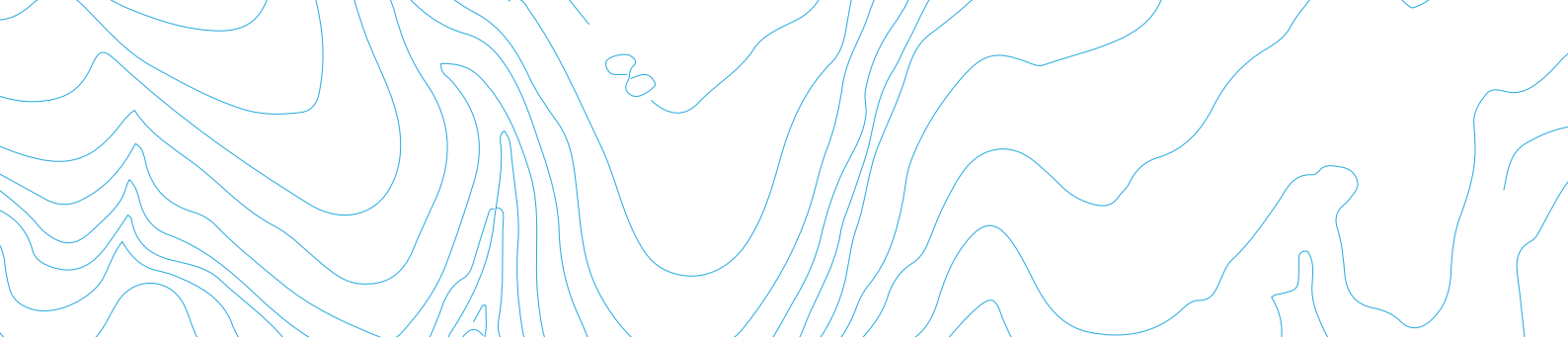
> Sur l'opportunité de produire de nouveaux logements tout en répondant aux objectifs du Plan Climat et des lois relatives à la transition écologique

L'EPA et ses partenaires portent une vision d'ensemble sur l'Ecovallée, qui vise une cohérence globale des politiques et des outils d'aménagement, et une coordination fine des actions pour répondre aux enjeux à la fois économiques, sociaux et environnementaux de ce territoire.

A travers ses actions et ses collaborations avec les collectivités, l'EPA participe à la création d'un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle et de la transition écologique, en cherchant à concilier un urbanisme raisonné avec des préoccupations environnementales essentielles. D'ailleurs, à l'échelle de l'ensemble de ses opérations, l'EPA n'aura pas créé d'imperméabilisation supplémentaire et atteindra même un bilan positif.

En portant l'opération des Coteaux du Var, les collectivités associées et l'EPA souhaitent que ce projet allie une nécessaire réponse aux besoins en logements, et une prise en compte forte des questions environnementales de demain, que ce soit sur le volet hydraulique, écologique, énergétique ou encore des mobilités.

Cette préoccupation passe en premier lieu par une gestion économe de l'espace, en optant pour plus de compacité des formes urbaines. Cette ambition forte est visible sur le projet des Coteaux du Var, dont le site



est entouré de quartiers pavillonnaires peu denses : quand la zone urbanisée de la commune représente un peu plus de 4 logements/ha, le projet propose une densité d'environ 60 logements/ha aménagé.

En termes de méthode, le projet des Coteaux du Var est soumis à une évaluation environnementale, dont l'objectif est d'identifier et évaluer les effets directs ou indirects du projet sur l'environnement. En cas d'impact négatif significatif, l'aménageur propose les mesures adéquates afin d'éviter ces impacts, de les réduire ou bien de les compenser. En réalisant des diagnostics environnementaux et inventaires écologiques au plus tôt dans la conception, l'EPA s'assure que ces enjeux soient intégrés au mieux au sein du projet urbain. Ce travail itératif permet d'éviter ou de réduire au maximum l'impact du projet sur son environnement. C'est d'ailleurs cette méthode de travail qui a amené l'EPA à réinterroger sa programmation et à abandonner l'urbanisation d'une partie du site suite à la découverte de nouveaux habitats écologiques sensibles. Ces données seront ensuite intégrées à l'étude d'impact qui sera accessible en ligne dès la phase de mise à disposition, après réception de l'avis de l'autorité environnementale. L'analyse des impacts se fait également en intégrant les projets connexes majeurs (notamment d'infrastructures), permettant une visibilité sur les effets « cumulés » à l'échelle du territoire.

Enfin, les enjeux environnementaux sont parfaitement intégrés dans la conception du projet urbain de l'équipe d'Alfred Peter, pour concrétiser un projet exemplaire : dans la recherche de formes urbaines et d'une végétation respectueuse du paysage, sur le volet des mobilités, en faisant la part belle aux modes doux avec un quartier majoritairement piéton, ou encore sur sa gestion intégrée des eaux pluviales.

Dans le cadre de la reprise de la procédure, le projet est susceptible d'évoluer mais il conserve les grandes ambitions initiales qui ont d'ailleurs fait l'objet d'un avis positif de l'autorité environnementale en 2018, des collectivités associées, ainsi que du Préfet des Alpes Maritimes.

> Sur l'impact du projet sur la biodiversité

Comme explicité ci-dessus, les ambitions communes des partenaires sur le projet des Coteaux sont de minimiser l'impact de la réalisation de ce nouveau quartier sur son environnement : la biodiversité est un des plus forts enjeux à prendre en compte. Ainsi, le projet des Coteaux s'attache à la fois à préserver les habitats naturels caractéristiques de notre territoire, à

limiter l'imperméabilisation des sols, que ce soit dans la vie du projet à terme comme dans la phase des travaux.

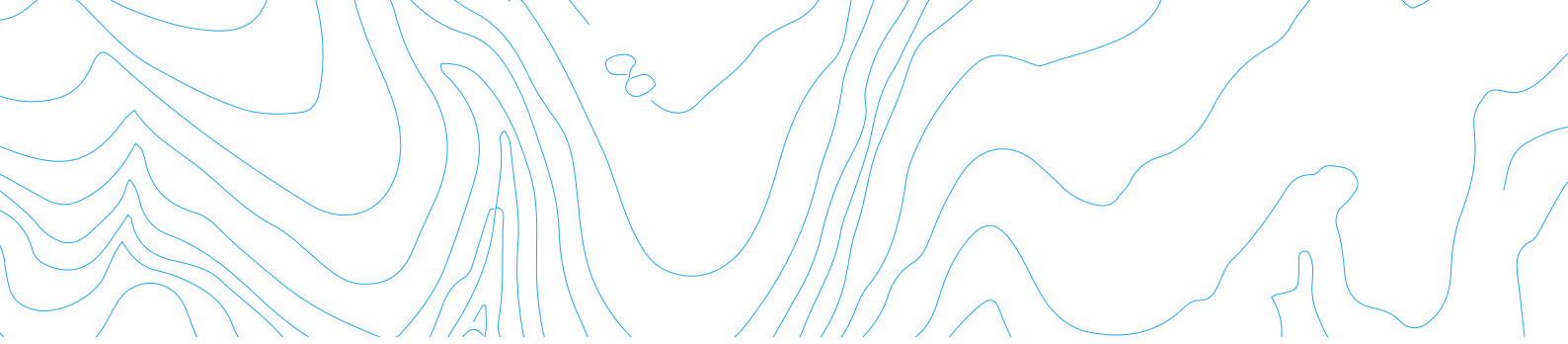
C'est pour ces raisons que le périmètre de projet a été revu à la baisse de façon significative. En effet en 2020, dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, l'EPA a réalisé des mises à jour d'études, notamment de nouveaux inventaires écologiques sur le périmètre du projet. Ces inventaires ont révélé la présence d'habitats d'espèces sensibles et de nouvelles espèces qui n'étaient pas présentes précédemment.

Dans une véritable démarche « éviter, réduire, compenser », l'EPA, en lien avec ses partenaires, a décidé d'éviter toute urbanisation sur le secteur Nord qui présente les enjeux environnementaux les plus forts : près d'un tiers du périmètre du projet a ainsi été retiré du projet d'aménagement et des mesures visant la protection des habitats et des espèces identifiées seront mises en place et prises en charge sur ce secteur.

Les vallons qui encadrent le futur quartier constituent des couloirs de biodiversité, et sont donc volontairement préservés des constructions. Le projet propose d'aller plus loin en recréant des corridors pour la faune et la flore au travers de noues et d'espaces plantés entre chaque niveau de bâtiments. Les vallons seront ainsi connectés. Un travail important avec les écologues a été mené afin de proposer des mesures adaptées aux espèces identifiées sur le site qui se traduit par exemple dans le choix de l'éclairage (limité, avec une température adaptée), de la palette végétale (favorisant les plantes indigènes, peu consommatrices d'eau), par la protection ou la transplantation d'espèces sensibles, ...

La préservation de la biodiversité doit aussi être assurée lors des chantiers. A ce titre, et conformément au référentiel Ecovallée Qualité, les travaux se dérouleront dans le respect de la charte « Chantier Vert ». Les entreprises doivent ainsi s'engager à limiter leurs nuisances, notamment en veillant à préserver les espaces naturels à proximité du chantier, en adaptant les périodes de chantier pour ne pas perturber le cycle de vie des espèces, en évitant autant de possible les pollutions de l'eau et des sols, en proposant des actions permettant de réduire/ réutiliser /recycler les déchets, etc.

Par ailleurs, des actions spécifiques seront à définir avec des écologues qui pourront également assurer un suivi sur place, en fonction de l'impact prévisionnel des travaux et des enjeux.



Pour finir, la concertation sur le projet des Coteaux du Var a été rouverte le 1^{er} octobre 2021, dans le cadre de la reprise de la procédure pour la ZAC modifiée. La première réunion publique a permis de présenter le contexte autour de cette reprise, les moyens d'information et de participation à la disposition du public, et d'échanger collectivement sur les ambitions générales du projet urbain. Sur la base des observations du public et des premières études techniques, le travail de conception s'est poursuivi pour faire l'objet d'une présentation en réunion publique le 8 mars dernier. La concertation s'achèvera au plus tôt après la mise en ligne du dossier d'étude d'impact, des avis de l'autorité environnementale et des collectivités, et de la réponse de l'EPA.

2. PROJET & ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Question :

Qu'en est-il de la Zone Nord donnant sur le chemin de Provence et qui était auparavant en zone urbanisable ? Quel est le sens de verdir des zones accessibles, en zone urbaine au profit de l'urbanisation de zones très pentues en zone naturelle, avec la nécessité de la création d'équipement publics ?

Réponse :

• Concernant l'abandon de l'urbanisation de la zone nord et de l'accès au chemin de Provence. Le respect de l'environnement et de la biodiversité est au cœur des préoccupations de l'EPA. Sur le projet à Saint-Jeannet, de forts enjeux avaient déjà été identifiés dès le lancement des études et, 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. Ces inventaires ont révélé la présence d'habitats d'espèces sensibles et de nouvelles espèces qui n'étaient pas présentes précédemment. Dans une véritable démarche « éviter, réduire, compenser », l'EPA, en lien avec ses partenaires, a décidé d'éviter toute urbanisation sur le secteur Nord qui présente les enjeux environnementaux les plus forts : près d'un tiers du périmètre du projet a ainsi été retiré du projet d'aménagement. La décision s'est donc portée sur une évolution significative du périmètre en fonction de ces nouvelles caractéristiques : l'urbanisation prévue initialement sur la zone nord, effectivement zone UPI au PLUm, est abandonnée et l'EPA assurera la préservation du site

notamment sur les terrains maîtrisés. Cette évolution implique forcément de revoir le projet sur le secteur sud, actuellement en zone à urbaniser.

• Concernant les principes du projet urbain

Le projet proposé par Alfred Peter est volontairement vertueux et innovant sur les enjeux de la mobilité durable. En choisissant de faire la part belle aux modes doux avec un quartier majoritairement piéton, le projet propose une nouvelle manière d'habiter ces coteaux où la voiture est très présente, en assurant une vraie qualité de vie et des espaces sécurisés aux futurs habitants.

Ainsi, des sentiers seront aménagés entre les bâtiments pour permettre les déplacements piétons, comme cela peut se faire dans les vieux villages de la région. Considérant néanmoins la déclivité importante, un système de transport collectif à l'échelle du projet, par exemple des ascenseurs inclinés, est envisagé pour permettre d'accéder plus facilement aux logements, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Les analyses sont en cours pour confirmer l'opportunité de développer ces équipements, notamment au regard des coûts d'installation et d'entretien.

Question :

Comment est prise en compte la dimension conflictuelle de logements attenants à une exploitation agricole ou empiétant sur des espaces agricoles ? Le projet présenté lors de la seconde réunion publique comprend notamment la construction de 65 logements répartis en cinq bâtiments de plusieurs étages dans la rive droite du vallon, qui pourrait empiéter sur l'exploitation agricole. Construire des logements attenants à une exploitation agricole est une source avérée de conflits de voisinages qui peut être néfaste pour la conduite de l'exploitation.

Réponse :

L'EPA n'a aucunement l'intention d'impacter les exploitations agricoles. Le périmètre prévisionnel de la ZAC exclut volontairement les plantations d'oliviers, et se situe en limite.

Le projet des Coteaux du Var est encore en cours de conception et ne sera rendu définitif qu'après approbation du programme des équipements publics par le préfet, prévue en 2024. L'implantation du bâti au sud de la ZAC, sa hauteur ou encore son insertion dans le site doivent encore être affinées dans le cadre de nos études, de manière à bien articuler les projets urbains avec l'exploitation agricole, notamment en termes de nuisances sonores et d'accessibilité.

3. ACCESSIBILITÉ / DEPLACEMENTS

Question :

Quelle liaison vélo sécurisée publique est envisagée de Saint-Jeannet au Pont de la Manda par le secteur des Coteaux du Var, mettant ainsi les nouveaux logements à 15 minutes à vélo du Peyron et 15 minutes de l'entrée de la ZI de Carros ?

Réponse :

L'identification d'une voie cyclable ouverte à tous au sein du futur quartier est tout à fait cohérente avec le projet envisagé qui prévoit de faire la part belle aux modes doux. Comme cela a été présenté en réunion publique du 8 mars dernier, le quartier vise l'exemplarité en termes de mobilité en étant majoritairement piéton, grâce à des cheminements aménagés le long des futurs bâtiments. Une voie interne est rendue obligatoire pour assurer le passage des pompiers et des secours, et sera également adaptée aux circulations des cycles, pour rejoindre la route de La Baronne. Une remarque fait une proposition détaillée permettant de relier le bourg de Saint-Jeannet au pont de la Manda, et plus loin la zone industrielle de Carros, en passant par la ZAC Coteaux du Var. Les accès identifiés dans le périmètre recoupent ceux envisagés par l'opération pour mettre en œuvre des parcours complets et pertinents, ces aménagements doivent nécessairement s'inscrire dans la stratégie de déplacements à l'échelle métropolitaine, et notamment le Plan Vélo développé par la Métropole Nice Côte d'Azur. C'est pourquoi, dans le cadre de la conception du projet qui se poursuit en parallèle de la procédure, des discussions seront à mener avec la Métropole et la Commune de Saint-Jeannet afin d'envisager ces aménagements connexes à la ZAC qui permettent de contribuer à une certaine qualité de vie des futurs habitants.

4. PHASAGE PROJET / TRAVAUX

Question :

Quels sont les délais prévisionnels pour la durée des travaux, leur échelonnement, ainsi que pour les infrastructures routières, l'eau et l'assainissement ? Quelles seront les évolutions en lien avec les transports et les services publics, face à l'arrivée de nouveaux habitants ?

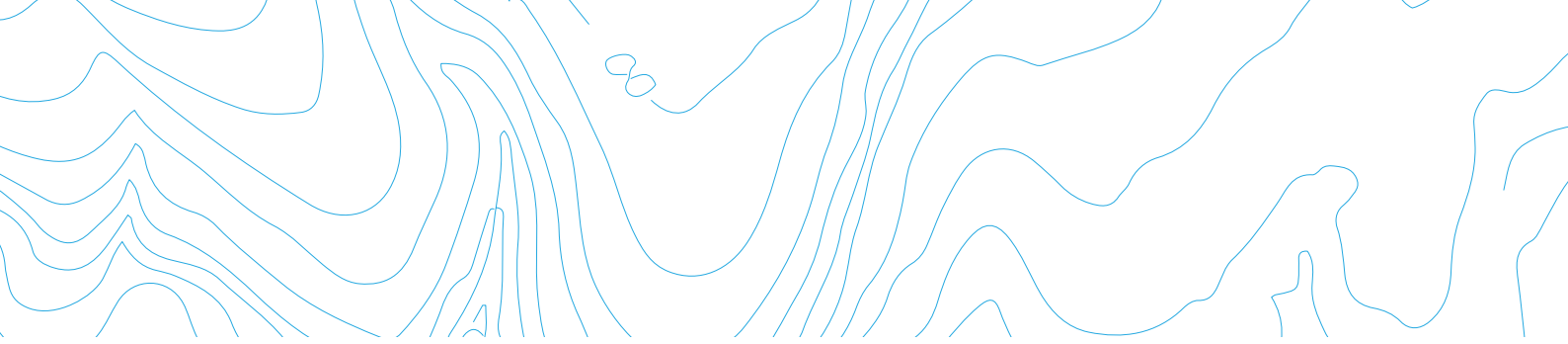
Réponse :

Suite à l'identification de nouvelles espèces sur le site en 2019-2020 impliquant de modifier significativement le périmètre et la programmation de la ZAC, la procédure a donc été relancée ab initio, depuis la concertation préalable rouverte en octobre 2021. Cette procédure se déroule en deux phases : la première phase est prévue d'être conclue au 1^{er} semestre 2023, à l'obtention de l'arrêté préfectoral permettant la création de la ZAC modifiée ; la deuxième phase relative au dossier de réalisation se terminera courant 2024, à l'approbation du programme des équipements publics.

Les travaux pourront être lancés une fois ces deux étapes passées. Pour l'opération de Saint-Jeannet, il est indispensable de réaliser en premier lieu une piste pompier pour assurer la sécurité du site vis-à-vis du risque incendie. Une fois cette piste réalisée, les documents d'urbanisme (plan de prévention des risques et plan local d'urbanisme métropolitain) sevront être mis à jour pour permettre le dépôt des permis de construire. Les travaux de construction et d'aménagement définitifs sont ainsi envisagés au plus tôt à partir de 2025-2026, et s'échelonnent jusqu'en 2029. Le phasage précis des travaux n'est toutefois pas stabilisé à ce stade et le sera dans le cadre des études à mener par la suite. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, plusieurs études ont été menées pour s'assurer de la bonne prise en compte de l'impact du projet sur les infrastructures routières, le trafic et les réseaux.

L'EPA anticipe à l'échelle du projet les infrastructures (voies routières, réseaux, etc.) pouvant être réalisés au sein du périmètre sous sa maîtrise d'ouvrage. Si les infrastructures nécessaires à la ZAC ne relèvent pas de sa compétence ou s'ils se situent hors périmètre, alors l'EPA détermine les besoins et accompagne leur mise en œuvre avec la Commune et la Métropole. Aujourd'hui, des discussions sont en cours avec nos partenaires afin de faire coïncider les calendriers de réalisation des équipements avec l'arrivée progressive des habitants, attendue vers 2027.

En particulier, les études de circulation menées 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 communs qui s'y développeront.



Par ailleurs, en tenant compte du développement démographique et des futurs projets à horizon 2035, issus des projections prévues dans le Plan de Déplacement Urbain du PLUm, le report de la circulation sur la RM6202bis grâce aux futurs points d'échanges contribuera de manière significative à réduire le trafic sur la route de La Baronne.

5. CONCERTATION/ INFORMATION SUR LE PROJET

Question :

Quel est le calendrier des prochaines actions ? Quand une nouvelle réunion publique sera réalisée ? Jusqu'à quelle date la concertation est-elle ouverte ?

Réponse :

La démarche de concertation ouverte depuis le 1er octobre 2021 jusqu'au moins d'octobre 2022 s'inscrit dans le cadre de la reprise de la procédure en vue de la modification de la ZAC Coteaux du Var, créée en 2019.

La réunion publique qui a eu lieu le 5 octobre 2021, était le premier événement organisé dans le cadre de cette reprise, et avait pour objectif de confirmer la réouverture de la concertation. Elle a permis de présenter le contexte de la reprise de la procédure, les enjeux du projet modifié et les évolutions envisagées, notamment concernant le périmètre, sur lesquelles le public était invité à s'exprimer. Le compte-rendu de cette rencontre est disponible sur le site internet de l'EPA sur une page dédiée à la ZAC (<http://www.ecovalleplaineduvar.fr/les-projets/les-coteaux-du-var-saint-jeannet>) ainsi que sur celui de la mairie.

Une seconde réunion publique a ensuite été organisée le 8 mars dernier dans la salle Saint-Jean-Baptiste, accessible en présentiel et par visio-conférence. Elle avait pour objectif de présenter et d'échanger sur les principes du nouveau projet urbain, en vue de la constitution du dossier de création modificatif de la ZAC. Les participants ont notamment pu interroger le maître d'œuvre Alfred Peter et faire des suggestions pour le futur quartier, au regard de l'insertion paysagère, des formes urbaines, de la programmation, du fonctionnement viaire, etc. Cette réunion, qui était ouverte à tous les intéressés, a été annoncée dans le journal Nice Matin le 21 février ainsi que sur

la page d'actualités du site internet de l'EPA, sur la page facebook et le site internet de la Commune. Une information a également été adressée aux personnes nous ayant écrit depuis la réouverture de la concertation ou s'étant inscrites à la première réunion publique. Le compte-rendu de cette rencontre est disponible sur les sites internet de l'EPA et de la mairie.

Suite à cette réunion, la plaquette d'information a été enrichie des apports de la concertation et de l'avancement des études. Elle a été présentée lors de la rencontre et publiée sur le site internet de l'EPA et de la mairie.

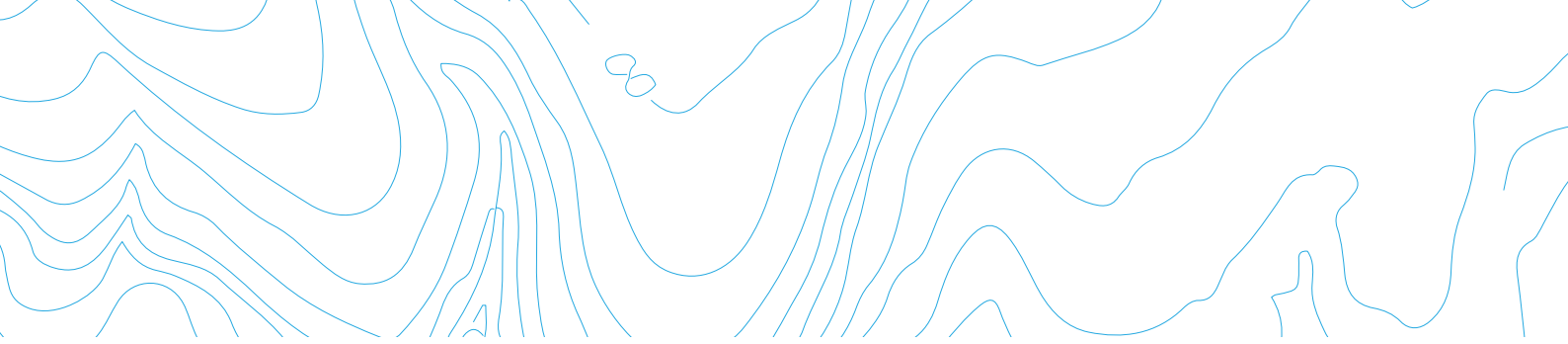
Enfin le public a été informé que le projet de dossier pour la modification de la création de la ZAC et son évaluation environnementale soumis à l'avis des collectivités et de l'Autorité environnementale seraient publiés pendant une durée de quinze jours marquant la fin de la période de concertation publique préalable prévue au mois d'octobre 2022. A ce stade, l'EPA n'était pas en mesure de présenter au public des éléments nouveaux sur le projet, il n'est donc pas prévu de nouvelle réunion publique avant la fin de cette période. Le public a été invité à continuer à prendre part au projet au moyen des outils à disposition jusqu'alors.

Question :

Aucune mise à jour de cette information depuis octobre, aucune description sérieuse du projet disponible si ce n'est une plaquette marketing de quelques pages où tout semble parfait, mais vide d'information s'agissant des à-côtés tels que l'impact sur l'infrastructure routière, le trafic, les écoles, un minimum de planning envisagés pour les travaux, une étude qui montrerait l'engouement des personnes ciblées pour de tels projets, les retours reçus etc...

Réponse :

La première réunion d'octobre 2021 avait pour objectif d'informer le public sur les raisons de la reprise du projet ainsi que des objectifs poursuivis. Suite à l'avancée des études, une seconde réunion publique, a été organisée pour présenter les nouvelles propositions d'aménagement. Les participants ont alors pu interroger le maître d'œuvre et faire des suggestions pour le projet. Suite à cette rencontre, les documents d'information diffusés en octobre afin d'accompagner le lancement de la démarche de concertation ont été mis à jour par l'EPA Nice Ecovallée, puis diffusée sur tous les canaux mis en place dans le cadre de la concertation.



La procédure de concertation se poursuit jusqu'au mois d'octobre 2022. Pour que toutes les questions soient prises en compte dans la procédure de concertation et que l'EPA apporte les réponses appropriées, nous invitons le public à s'adresser directement à l'EPA et à utiliser les outils mis en place.

Question :

Je viens d'apprendre qu'une réunion publique relative au projet des Coteaux du Var a eu lieu le mardi 8 mars 2022 à Saint Jeannet, alors que je suis mitoyen au projet.

- *Qui a été convié à cette réunion ? Comment l'annonce de cette réunion a-t-elle été diffusée ?*
- *Pouvez-vous m'ajouter à votre liste de diffusion ?*
- *Quel était l'objet précis de cette réunion ? Pouvez-vous m'envoyer un compte-rendu de cette réunion ainsi les documents et informations qui y ont été présentés ?*

Réponse :

Les équipes de l'EPA Nice Ecovallée et la Commune de Saint-Jeannet ont organisé une réunion publique le 8 mars dernier dans la salle Saint-Jean-Baptiste ; celle-ci était également accessible par visioconférence. Cette réunion, qui était ouverte à tous les intéressés, a été annoncée dans le journal Nice Matin le 21 février ainsi que sur la page d'actualités du site internet de l'EPA, sur la page facebook et le site internet de la commune. L'EPA avait également informé les personnes ayant écrit depuis la réouverture de la concertation en octobre 2021 par mail ou courrier et ceux qui avaient participé à la première réunion publique organisée le 5 octobre 2021.

Toutes les personnes en faisant la demande sont intégrées à la liste de diffusion. Cette dernière permet de transmettre les supports produits au cours de la procédure (comptes-rendus de réunions, documents d'informations, annonces).

Cette réunion a été l'occasion de présenter au public les raisons de l'ouverture de la concertation suite à la modification du projet de ZAC, ainsi que les démarches et enjeux du projet. Cette nouvelle procédure de concertation qui s'est donc ouverte en octobre 2021 vise à permettre à tous de s'exprimer sur les évolutions possibles. Il est rappelé les moyens de s'informer et de s'exprimer sur le projet. Les supports demandés par les participants leurs ont été fournis.

Question :

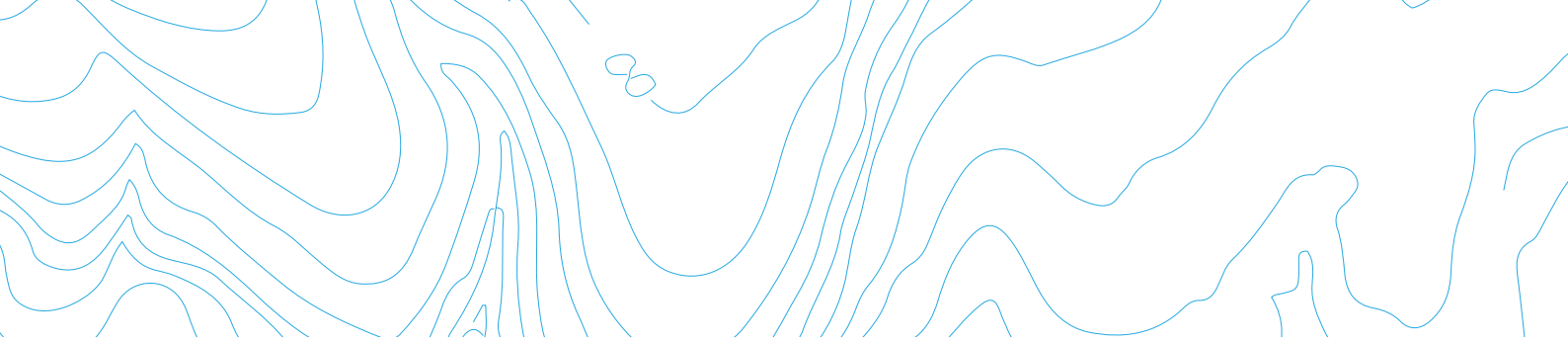
Le CPC existe-t-il toujours ?

Réponse :

Le Comité Permanent de Concertation (CPC) créé en 2013 et composé d'une quarantaine de membres, représente une instance de dialogue permanente et transversale sur l'ensemble des enjeux et du territoire de l'Ecovallée. Conscients de la richesse de ses apports pour notre action au quotidien, nous étudions les modalités de poursuite ce comité, au regard des évolutions constatées ces dernières années.



CONCLUSION ET APPORTS DE LA CONCERTATION



La concertation s'est tenue conformément aux engagements pris et a permis la bonne expression des avis et propositions. Grâce aux outils d'information et de concertation diversifiés mis en place, la visibilité des informations a été assurée et les rencontres de concertation ont permis d'accompagner l'élaboration du nouveau plan guide final dans la continuité des premières phases de concertation engagées.

Pour rappel, le précédent projet urbain de la ZAC Coteaux du Var avait fait l'objet d'une première période de concertation du 15 septembre 2016 au 27 octobre 2017, puis reprise du 23 août 2018 au 9 octobre 2018. A cette occasion, plusieurs supports avaient été élaborés pour informer sur le projet de création. 3 réunions publiques et 3 rencontres avec les riverains avaient permis de présenter le projet et d'échanger sur les attentes du public. 11 contributions ont été transmises puis 11 observations lors des deux périodes de mise à disposition.

Lors de cette concertation sur la création de la ZAC, les demandes de précisions portaient sur :

- l'accessibilité et la desserte du quartier ;
- l'opportunité du projet et son programme ;
- les enjeux environnementaux du projet ;
- le périmètre du projet, les acquisitions foncières et le prix de la vente des terrains ;
- l'insertion du projet dans l'environnement existant ;
- le calendrier et le coût du projet ;
- la concertation et l'information.

Ces remarques ont été prises en compte dans le projet qui a été retenu pour la création de la ZAC, arrêtée par le préfet le 23 mai 2019.

Dans le cadre de la modification du projet et de la nouvelle démarche de concertation initiée le 1^{er} octobre 2021, les habitants des quartiers environnants et les associations du territoire se sont de nouveau mobilisés. Cette concertation a permis aux citoyens concernés et intéressés de participer à l'élaboration du projet et de faire entendre leurs remarques et observations comme en témoignent les comptes-rendus des rencontres. Ces derniers ont été mis en ligne et adressés aux personnes en ayant fait la demande. Ils sont annexés au bilan de la concertation.

Ont notamment fait l'objet de demandes de précisions :

- l'évolution du projet, et notamment son nouveau périmètre, sa nouvelle programmation et son nouveau planning de réalisation ;

- l'intérêt du projet, et notamment les réponses à apporter à la carence en logement social et les besoins en logement dans la Commune ;
- l'insertion du futur quartier dans son environnement ;
- l'accessibilité du quartier et la capacité des réseaux et équipements publics.

Pendant les rencontres et dans le cadre de la concertation, des réponses précises ont été apportées aux préoccupations des participants, étayées par les résultats d'études techniques sur le plan guide et l'étude d'impact environnementale. Les interventions des élus du territoire, de l'EPA et de la maîtrise d'œuvre urbaine ont permis de clarifier les grandes options du programme.

Au travers des rencontres et des outils d'expression mis en place, le public a partagé de fortes attentes quant à l'avenir du futur quartier, qui se traduisent par les enjeux suivants :

> **L'insertion du projet dans l'environnement et le paysage**

- une densité raisonnée et adaptée au site ;
- des formes bâties aux emprises maîtrisées pour limiter l'imperméabilisation des logements et aux hauteurs modérées pour préserver le paysage ;
- limiter les impacts sur l'exploitation agricole mitoyenne.

> **L'accessibilité et la desserte du quartier**

- la garantie d'une accessibilité externe au quartier en voiture et modes doux ;
- une bonne desserte des logements à l'intérieur du quartier ;
- une nécessaire anticipation des impacts du projet sur la circulation de la route de La Baronne (RM1) ;
- une offre de stationnement proportionnée au nombre de logements créés.

> **la prise en compte des enjeux durables**

- la valorisation de l'identité paysagère du site ;
- une limitation de l'artificialisation du secteur (végétalisation, insertion dans la pente, site préservé avec les vallons) ;
- l'intégration des logements sociaux au projet.

> **le fonctionnement du quartier à terme**

- une nécessaire création d'espaces de convivialité à l'intérieur du quartier ;
- la réalisation d'un quartier ouvert sur l'extérieur ;

- l'implantation de services et de commerces pour répondre aux besoins de ces nouveaux habitants, sur le site ou à proximité ;
- la garantie de la bonne accessibilité aux équipements publics notamment scolaires.

Les échanges avec le public ont permis de confirmer le programme d'aménagement envisagé par l'EPA et ses partenaires, ainsi que les ambitions de l'opération déjà envisagées, notamment :

- un quartier exemplaire porteur d'une ambition forte sur les plans urbain, environnemental, écologique et paysager ;
- un quartier proposant une mixité sociale ;
- un quartier aux mobilités durables ;
- un quartier vivant.

Ces mêmes échanges ont permis également d'orienter ou d'amender le projet et les études de conception, notamment concernant :

NB : les apports de la concertation sur les réflexions ont été intégrés ci-dessous en bleu.

1. L'INSERTION DANS LE SITE

Dans le cadre des dispositifs de concertation, les citoyens ont souligné l'importance de réaliser un quartier qui tienne compte du site et de son environnement, notamment en privilégiant une insertion qualitative dans le paysage ou la préservation de la biodiversité. Les questions ont aussi également porté sur la relation avec les quartiers avoisinants, notamment la préservation de l'exploitation agricole à proximité du site.

IIa prise en compte dans le projet :

Installées dans les coteaux, les terrasses des futures habitations s'insèrent dans le paysage pour le préserver au maximum. Les « restanques », formées par les rangées de maisons, sont espacées pour accueillir des jardins privés, un fossé planté paysagé (ou noue paysagère) et une voie d'accès pour les rares véhicules autorisés (secours, pompiers, déménagements). Chaque secteur du projet bénéficie d'espaces de qualité propices aux rencontres et animations pour les habitants.

2. LES LOGEMENTS

Les citoyens ont émis des questionnements sur le nombre de logements, sur leur typologie et la part de logements sociaux. Par extension, la densification, les hauteurs des futurs bâtiments, la qualité des logements qui seront réalisés, et d'une manière générale la qualité du cadre de vie ont été au centre de certains échanges.

IIa prise en compte dans le projet :

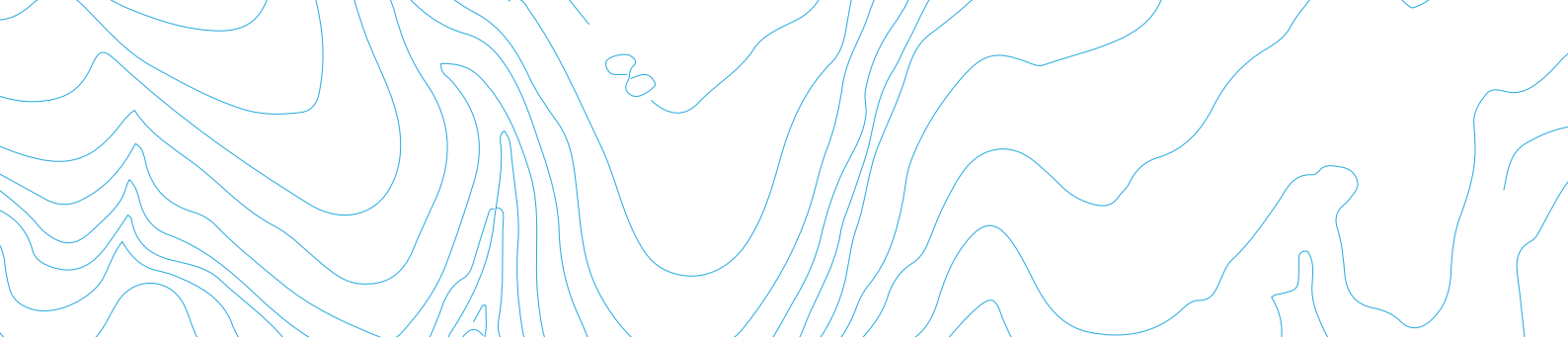
Grâce à une réflexion sur la disposition du bâti, étagé dans la pente, tous les habitants bénéficient de logements avec vue dégagée sur le paysage. Ouvertes sur la vallée, les nouvelles habitations permettront de proposer une qualité de vie à tous, selon une programmation de logements privés accessibles aux actifs et de logements sociaux, offre mixte qui fait aujourd'hui défaut à Saint-Jeannet.

3. LA MOBILITÉ

Des remarques ont été exprimées sur l'accessibilité du nouveau quartier, notamment en lien avec la topographie et sur le fonctionnement du futur transport mécanisé. Ces questions ont été abordées à la fois concernant l'accès (voiture, transports en commun, vélo), l'impact sur la circulation existante, mais aussi des liaisons avec les autres quartiers proches et le village de Saint-Jeannet. La concertation démontre l'importance de mettre l'accent sur les autres moyens de déplacement que piétons en raison de la situation géographique du site.

IIa prise en compte dans le projet :

Le quartier profite d'une desserte par les transports en communs qui viendra se renforcer dans les années à venir. L'opération reste préservée de la circulation automobile grâce au parking privé et mutualisé, situé au plus près de la voie d'accès. La circulation s'y fait principalement à pied par des sentes, comme dans le vieux village, et par des ascenseurs inclinés connectés aux stationnements et intégrés entre les bâtiments. Grâce aux cheminements piétons créés, notamment aux abords des vallons, la proximité avec la nature est privilégiée. Dans le cadre de la poursuite des études, l'identification et l'amélioration des parcours cycles / piétons seront à privilégier, permettant d'inscrire le futur quartier dans un maillage plus large, proposant une réelle alternative efficace à l'usage de la voiture.



4. LES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

Lors des rencontres et des avis déposés, les citoyens ont émis des questionnements sur l'insertion du quartier dans son environnement et les quartiers proches, mais aussi et surtout les efforts réalisés pour l'intégration paysagère du projet dans le cadre des coteaux. Les questions ont aussi porté sur l'imperméabilisation des sols. Enfin, les préoccupations ont porté sur la préservation des espèces et habitats sensibles découverts dans le cadre des études écologiques.

!La prise en compte dans le projet :

Le quartier s'inscrit dans la démarche EcoQuartier et applique le référentiel environnemental Écovallée Qualité, outil spécifiquement adapté au territoire de la plaine du Var. Ces cadres offrent la garantie d'un projet de qualité avec des objectifs éco-exemplaires sur de nombreux volets (énergies renouvelables, végétalisation, limitation de l'imperméabilisation des sols, inconstructibilité autour des vallons, etc.).

Par ailleurs, pour préserver les espèces découvertes sur site, le secteur nord a été exclu du périmètre modifié de la ZAC. Pour plus de pérennité et de garantie, une modification du zonage au PLUm (passage de U à N) a été demandée et est actuellement en cours d'intégration dans les documents d'urbanisme pour novembre 2022. Dans le cadre de la poursuite des études, la cohabitation avec l'activité agricole située au sud du périmètre sera spécifiquement étudiée afin d'éventuellement prévoir des ajustements pour éviter les nuisances.

5. L'ANIMATION DU QUARTIER

Les participants ont exprimé le souhait de voir se développer un quartier mixte, convivial et animé afin d'éviter l'effet 'cité dortoir'. Est notamment attendue la mise en place de logements de qualité, diversifiés pour tous les publics et accessibles. L'absence de commerces de proximité dans la programmation envisagée a été relevée. L'ambition de doter le quartier d'une identité forte a également été exprimée.

!La prise en compte dans le projet :

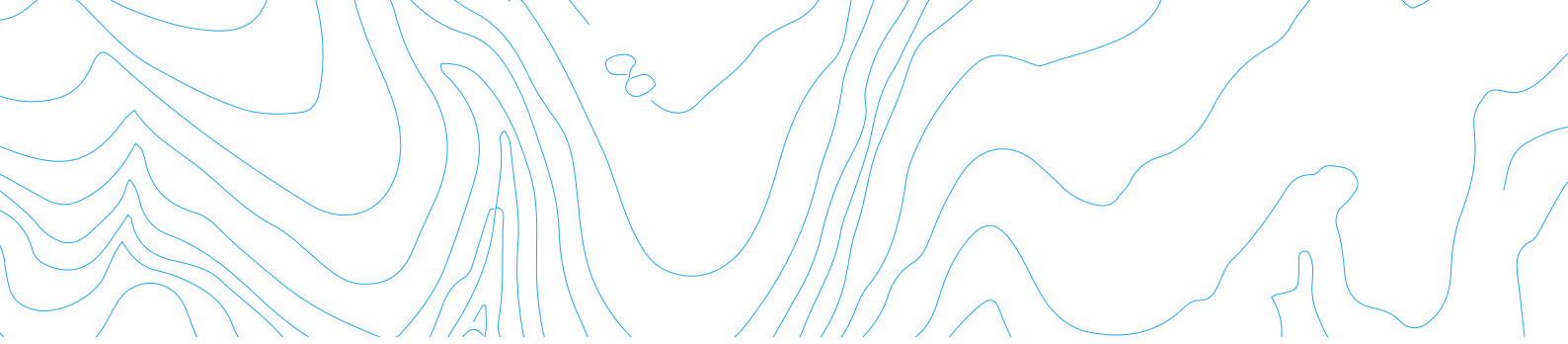
Le futur quartier proposera des espaces de rencontre dans différents secteurs et selon des ambiances différentes. Suite aux remarques dans le cadre de

la concertation, le projet a été amendé et prévoit la réalisation d'une place publique en entrée du futur quartier, permettant d'offrir un lieu de rencontre et d'animation supplémentaire aux habitants, pouvant également bénéficier aux quartiers voisins. Au sein de cette place, un équipement public a été inclus à la programmation, comme une maison de quartier ou un local communal, permettant l'accueil des événements ou des associations au sein du quartier.

L'intégration pérenne de commerces dans le programme de la ZAC n'a pas été jugée pertinente, dans la mesure où le quartier ne bénéficie pas d'une visibilité sur les axes passants, critère essentiel pour assurer la chalandise. Toutefois, dans le cadre de la poursuite des études, le développement d'activités et de commerces sera étudié avec les partenaires le long de la route de La Baronne (hors périmètre de ZAC) à destination des habitants actuels et futurs.

Le projet devra poursuivre l'intégration de ces préoccupations dans le cadre des études opérationnelles au stade de réalisation, en recherchant les solutions les plus techniquement adaptées en fonction des contraintes.

Les temps de concertation, ainsi que l'information continue décrite dans ce présent bilan ont permis de faire participer les habitants et citoyens qui le souhaitent à la concertation préalable à la modification de la zone d'aménagement concerté Coteaux du Var, à Saint-Jeannet. Il convient alors d'arrêter ce bilan de la concertation au 29 septembre 2022, préalablement à la poursuite des procédures de ZAC modifiée.



EPA NICE ÉCO-VALLÉE

Immeuble Nice Plaza

455, Promenade des Anglais

06205 Nice Cedex 3

+ 33 (0) 4 93 81 71 00

concertation@epa-plaineduvar.com



www.ecovallee-plaineduvar.fr

