



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

LE PRÉFET

Nice, le 12 JUL. 2018

J'ai pris connaissance de vos observations transmises par mail du 22 janvier 2018 dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique relative au projet d'aménagement " Les Coteaux du Var ", à Saint-Jeannet, laquelle s'est déroulée du 18 décembre 2017 au 22 janvier 2018 inclus. J'ai également été informé du courrier que vous avez adressé le 22 juin 2018 à l'EPA Eco-Vallée plaine du Var.

Je vous informe que, suite à une décision de censure par le conseil d'Etat de deux décrets (n°400559 et 407601) portant sur la désignation du préfet de région en qualité d'autorité environnementale, intervenue en décembre 2017, j'ai demandé à l'établissement public d'aménagement (EPA) EcoVallée plaine du Var d'interrompre la procédure en cours de concertation du public et de reprendre la procédure de création de la ZAC au stade de la saisine de l'autorité environnementale.

Le dossier de création de cette ZAC, de nouveau soumis à l'autorité environnementale, comprend l'étude d'impact initiale, enrichie d'un addendum reprenant les résultats des études complémentaires ayant eu lieu entre 2017 et 2018 ainsi que les observations formulées dans le cadre de la première concertation, dont les vôtres.

Vous pourrez prendre connaissance de ces éléments dans le cadre de la nouvelle mise à disposition au public qui sera planifiée prochainement et faire part, le cas échéant, de vos remarques.

Toutefois, et sans attendre la reprise de cette procédure, je tiens à répondre à vos observations, point par point :

#### **- Périmètre de la ZAC et phasage**

L'incorporation de « la zone Uc » au sein du périmètre de la ZAC permet de répondre aux besoins en logements nécessaires à la commune, tout en garantissant une gestion économe de l'espace. Sur les deux zones, les équipements seront équivalents, avec une densité brute recherchée de 40 à 50 logements/ha.

Si les terrains situés au sein de la zone Uc du règlement du PLU communal ont été incorporés au périmètre de la ZAC, c'est parce qu'ils sont nécessaires à la réalisation de l'opération projetée. Il ne s'agit en aucun cas de « faire participer une zone au profit de l'autre ».

Le phasage des constructions, étalé sur 10 ans, répond à l'analyse faite par l'EPA de l'état de la demande. Le bureau d'étude en charge de l'accompagnement à la programmation immobilière a pris en compte la typologie des potentiels acquéreurs et les caractéristiques de la commune. La construction de nouveaux logements répondra ainsi de manière optimale à la demande.

#### **- Évaluation économique**

Vous vous inquiétez du fait que le dossier de création de la ZAC ne comporte pas, selon vous, d'évaluation économique suffisante.

Monsieur Joseph CAPRIGLIA  
201 avenue de Fabron  
06200 NICE

Toutefois, le dossier de création, tel que mis à disposition par l'EPA, est parfaitement conforme aux textes en vigueur, et notamment aux dispositions de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme. En effet, il comporte un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact, et il précise que la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone.

C'est au stade du dossier de réalisation que l'aspect économique est davantage détaillé, puisque, en application de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, ce dossier comprend « les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ».

La programmation immobilière des logements a fait l'objet d'une analyse des besoins spécifiques au territoire et des futurs habitants, réalisée par un bureau d'études. Nous travaillons aussi avec les services métropolitains connaissant les besoins des bailleurs, puisque 33 % des logements seront locatifs sociaux.

Aujourd'hui, la moyenne des surfaces habitables est de 70 m<sup>2</sup>, avec des typologies architecturales diverses. D'ailleurs, les T3 ne sont pas du tout exclus, il s'agit même du type de logement qui sera le plus représenté dans le projet.

#### **- Aménagement des espaces publics**

Les personnes à mobilité réduite (PMR) ne sont pas oubliées dans le projet.

La mise en place d'un funiculaire se justifie dans l'optique de faciliter les déplacements urbains et aussi pour permettre l'accès aux PMR à un plus grand choix de logements. Aussi, le cheminement sera adouci dans l'opération, incitant au cheminement piéton et permettant exceptionnellement l'accessibilité aux véhicules autorisés.

Le fonctionnement du funiculaire est semblable à celui d'un ascenseur desservant un immeuble, avec des coûts de mise en place et d'entretien, des risques de pannes et une utilisation des habitants similaires. Pour autant, nous nous attachons à proposer un système peu coûteux, efficace et dimensionné pour desservir les deux zones de l'opération, (minimisant de ce fait l'impact d'une potentielle panne).

Des relevés topographiques ont été effectués sur les zones principales. L'idée est de réduire les déblais/remblais en épousant au mieux la topographie du site tout en permettant l'implantation « en escalier ». C'est ce qui est expliqué en page 186 de l'étude d'impact (6.4.2.1.) « *Toutefois, comme le montrent comme les profils en long ci-dessous, des terrassements en déblais seront nécessaires pour aménager le site et construire les bâtiments* ». Le parti pris est de privilégier de grands espaces calmes, plutôt que de choisir la solution d'un parking en bas de chez soi avec moins d'espaces privés.

Enfin, le projet s'attache à limiter son impact sur l'environnement. L'opération se fonde en partie sur la « gestion des eaux de ruissellement par le maintien d'espaces de plaines terres pour limiter l'imperméabilisation et la mise en place de systèmes dits alternatifs » (page 10 du dossier de création).

#### **- Création d'une opération d'Aménagement à Gattières**

Comme expliqué au sein des pages 254 à 256 de l'étude d'impact diffusée dans le cadre de cette participation (6.9.4.2 « Effets cumulés envisageables entre les projets à long terme sur le secteur et la ZAC de Saint Jeannet »), plusieurs éléments sont fournis concernant la simultanéité des opérations.

Il a été démontré (page 221 de l'étude d'impact « 6.5.3.3. Effets sur les équipements publics et les réseaux techniques, et mesures associées – Phase aménagée » de l'étude d'impact) le besoin en équipements que le projet amènera. Il en a été de même pour le projet des Bréguières à Gattières.

Des discussions sont en cours entre les deux communes afin d'analyser de potentielles solutions inter-communales.

Espérant avoir répondu à vos questions, les équipes de l'EPA Ecovallée restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général Adjoint  
Chargé de Mission  
DTION-G 3858



**Franck VINESSE**