



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. Je vous remercie de l'intérêt que vous portez au projet et suis sensible à vos inquiétudes.

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 :

- Absence de concertation

Vous indiquez que vous regrettez que cette opération d'aménagement n'ait pas fait l'objet d'une réelle concertation. Or, cela n'est absolument pas vrai.

Le projet a ainsi fait l'objet d'une réelle concertation avec le public, laquelle s'est déroulée du 15 septembre 2016 au 27 octobre 2017, selon les modalités prévues par la délibération du conseil d'administration de l'EPA n° 2016-006 du 25 février 2016.

Dans le cadre de cette concertation, trois réunions publiques ont notamment été organisées, au cours desquelles le public a pu participer activement. Les observations du public ont été prises en compte, ce qui a permis au projet d'évoluer pendant la concertation afin de répondre aux préoccupations des participants.

A titre d'exemple, concernant l'accès au projet, plusieurs scénarii ont été proposés et ont fait l'objet d'échanges. Le scénario retenu est celui qui présentait le plus d'atouts en comparaison aux deux autres. Les modalités de la concertation ont donc permis au public, pendant une durée suffisante (supérieure à un an) et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, 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.

Monsieur Xavier GARCIA
c/o EVIM
Immeuble Rive Gauche
357, rue de la Frégate
83600 FREJUS

Enfin, l'ensemble des informations pertinentes relatives au projet ont fait l'objet à la fois d'une mise à disposition dans le cadre de la concertation préalable et d'une mise à disposition dans le cadre de la participation du public par voie électronique. Les moyens d'expression et d'information du public ont donc été nombreux et adaptés.

Le projet présenté par l'EPA EcoVallée plaine du Var a ainsi été construit de manière à éviter les continuités d'urbanisation, en maintenant les principales zones identifiées par nos écologues comme zones nodales et revêtant une importance particulière dans la trame verte et bleue communale et métropolitaine.

Les grandes orientations de l'EPA visent, entre autres, à préserver, aménager durablement et impulser une dynamique au territoire, en s'investissant dans une urbanisation maîtrisée.

- Conformité du projet au regard du PLU et des documents supra communaux

La commune de Saint-Jeannet est carencée au titre de l'article 55 de la Loi SRU. Elle dispose à ce stade de moins de 5 % de logements locatifs sociaux, tandis que la loi en impose 25 %. Le périmètre de ZAC tel que défini, participe dans sa globalité à combler partiellement cette carence. En outre, le projet correspond à l'échelle de temps que vous préconisez, puisqu'il se déploie sur deux zones (UC et NA), qui seront aménagées sur une période de dix ans.

De plus, concernant le PLU communal (approuvé le 19 décembre 2011), la zone UC y est inscrite comme devant accueillir une opération d'aménagement d'ensemble, incluant une servitude de mixité sociale (SMS 10), tandis que la zone NA, toujours dans ce même PLU, est destinée à un développement futur et une opération d'aménagement d'ensemble suite à des travaux de mise en sécurité contre les risques d'incendies de forêts.

Le projet de ZAC est donc bien en cohérence avec le PLU communal et les documents supra communaux tels que la directive territoriale d'aménagement (DTA), approuvée en décembre 2003, qui identifie les orientations pour l'aménagement de la basse vallée du Var et repère le secteur des Coteaux du Var de Saint-Jeannet comme pouvant être urbanisé et accueillir une urbanisation nouvelle dans ce secteur.

En tout état de cause, la conformité du projet aux règles d'urbanisme n'est pas appréciée au stade de la création de la ZAC, ni même du dossier de réalisation, mais au stade de la délivrance des autorisations d'urbanisme (Conseil d'Etat, avis 4 juillet 2012, n° 356221).

- Flux de circulation

L'étude d'impact du dossier de création de ZAC diffusée dans le cadre de cette participation présente les effets sur les flux de circulation locaux, communaux et supra-communaux.

Comme indiqué page 223, elle s'intéresse à cet accroissement de population : *« L'opération va générer des flux supplémentaires, notamment aux heures de pointe du matin et du soir lors des trajets domicile-travail. En ce sens, une étude de circulation a été menée afin de préciser les flux générés. Les conclusions sont globalement les mêmes qu'à l'heure actuelle avec une légère diminution des réserves de capacité estimées, sans que cela ait de réel impact sur le fonctionnement du giratoire »*. L'approbation du PLU métropolitain, qui vaudra Plan de Déplacement Urbain (PDU), est prévue avant la réalisation du projet et elle apportera des éléments importants sur les stratégies à venir, en termes de transports et de sécurisation. La précision des données autour de ce projet nous mènera à définir au mieux les actions nécessaires afin de minimiser son impact.

En outre, plusieurs études ont été réalisées, avec l'autorisation des propriétaires des parcelles concernées. A titre d'exemple, une première étude géotechnique a été menée afin de caractériser d'une manière générale la qualité des sols du site, une seconde est en cours afin de préciser ces données en détail. Ces études poussées permettent de prendre en compte plusieurs facteurs. Concernant le risque de glissement de terrain, le périmètre est soumis au risque de ravinement. Comme indiqué page 176 de l'Étude d'impact : *« le parti d'aménager intègre une marge inconstructible au droit des vallons afin de se prémunir des phénomènes de ravinement »*.

- Imperméabilisation des surfaces

Cette dernière entraînera une augmentation des débits de pointe en temps de pluie.

C'est pour cela que les zones imperméables sont limitées et que des mesures compensatoires seront mises en place. Elles consistent en des dispositifs de rétention (bassins, noues, toitures stockantes) dont le rôle va être de retenir les débits excédentaires de manière à restituer un débit limité.

Des études d'avant-projet détaillées et un dossier " loi sur l'eau ", qui respectera toutes les contraintes et recommandations émises par la police de l'eau des Alpes Maritimes avec qui une importante démarche de concertation a été engagée, sont en cours d'élaboration et viendront préciser le fonctionnement de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le périmètre de la future ZAC des Coteaux du Var.

Ces éléments seront repris dans la mise à jour de l'étude d'impact prévue au stade du dossier de réalisation du projet de ZAC, ainsi que cela est prévu par l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

- Accessibilité du projet aux véhicules

Le projet n'est autorisé qu'exceptionnellement à la circulation (secours, déménagements). Au quotidien, les mobilités douces seront la règle.

Des modélisations acoustiques ont été réalisées en zone UC et NA, prenant en compte le retrait du projet aux voies circulables (chemin de Provence et route de la Baronne), comme précisé en page 46 de l'étude d'impact mise à disposition :

« Etant donné le mode de desserte du quartier à partir d'ascenseurs, aucune circulation routière n'est envisagée. Aussi, les constructions seront dans l'ensemble préservées du bruit des infrastructures de transport routières. La modélisation acoustique réalisée montre des niveaux plus importants sur les façades des constructions du macro lot Nord en vue directe sur le chemin de Provence. Les premières habitations du macro lot sud sont moins affectées par le bruit du fait de la distance à la voie. Les résultats ne montrent aucun dépassement de seuils de jour comme de nuit. Les niveaux en façade des bâtiments sont au maximum de 60 dB(A) ».

- Prise en compte des risques

L'un des risques majeurs de cette zone est le risque incendie, avec une zone en « risque moyen », et la zone UC en « risque modéré à prescriptions particulières ». L'EPA travaille en concertation avec les pompiers et l'ensemble des prescriptions, s'il y en a, seront respectées.

L'aléa a été pris en compte dès la conception du projet. A savoir qu'après application des mesures, aucun effet cumulé significatif n'est à considérer. La mutation de la zone en secteur urbanisable et les travaux de mise en sécurité contre les risques d'incendie permettront un déclassement des zonages au PPRIF.

- Évaluation économique

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

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 mise à jour au regard de l'avancement effectif du projet et il précise que la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone.

Ce n'est qu'au stade du dossier de réalisation que l'aspect économique est davantage détaillé puisque, en application des dispositions 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 ». Le dossier qui a été mis à disposition du public dans le cadre de la concertation et de la participation du public par voie électronique était donc parfaitement conforme aux exigences légales et réglementaires alors en vigueur.

- Obligations SRU

Depuis janvier 2013, la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (ci-après SRU) fixe un objectif de 25 % de logements sociaux aux collectivités. L'écart à rattraper est donc conséquent puisque la commune part avec un taux très faible en logements sociaux (1,48 % au 1er janvier 2016).

C'est pour cela qu'un Contrat de Mixité Sociale (CMS) a été signé le 26 février 2016 entre les trois partenaires pour définir des objectifs de production de logement sociaux sur le territoire de la commune :

- d'ici 2019 : création de 283 logements dont 122 logements sociaux agréés sur l'emprise de 11 servitudes de mixité sociale à l'échelle du territoire communal ;

- au-delà de 2019 : réalisation d'environ 300 logements supplémentaires, dont 100 logements locatifs sociaux, sur le site des Coteaux du Var dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble envisagée en lien avec l'EPA Éco-Vallée plaine du Var.

Aujourd'hui cet objectif a évolué, cependant la répartition de logements sociaux reste fixée à un tiers, qui répond aussi à l'objectif de mixité sociale.

- Création d'une opération d'Aménagement à Gattières

Comme expliqué au sein des pages 254 à 256 de l'étude d'impact publiée (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 ») le besoin en équipements que le projet amènera. Il en a été de même pour le projet des Bréguières à Gattières.

- Commercialisation des terrains

Aucune démarche de commercialisation des terrains n'a à ce jour été entreprise.

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 Sous-Préfet, Secrétaire Général Adjoint
Chargé de Mission
DT.OM.S 3858



Franck VINESSE