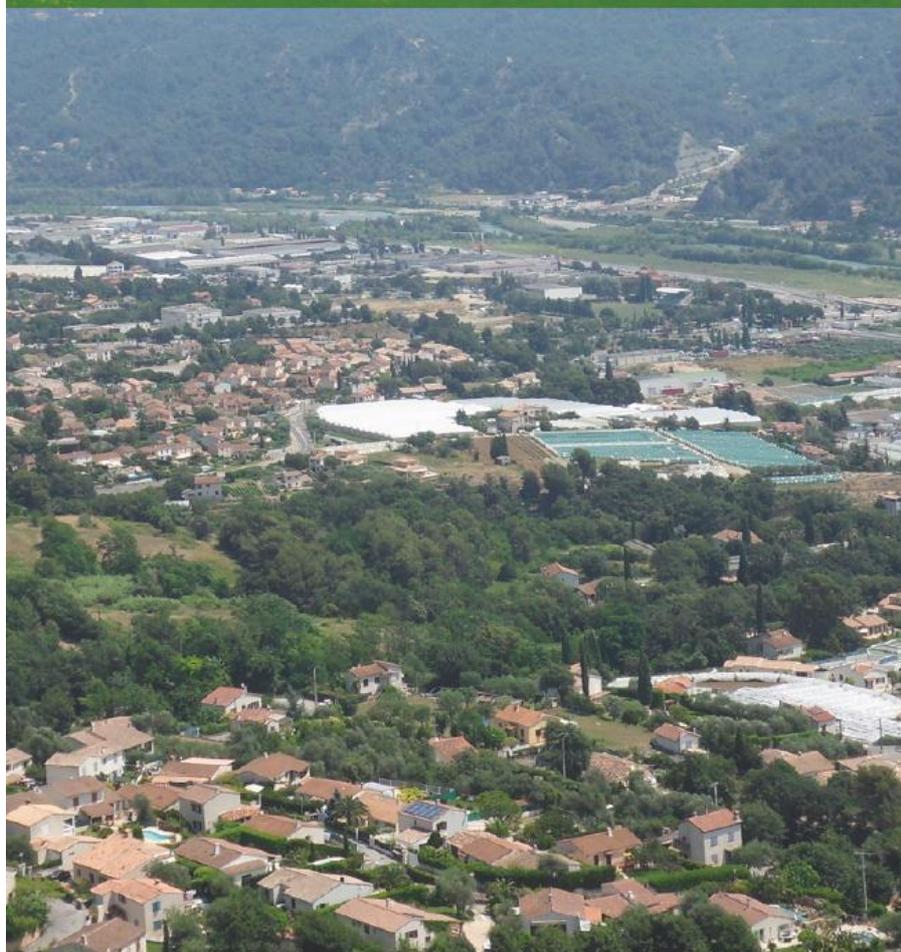




Compte rendu de De la réunion publique à Gattières du 17 octobre 2016

La concertation autour
de l'éco-hameau
des Bréguières à Gattières



MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

Présents :

- Une soixantaine de participants étaient présents

Présents en tribune :

- Pascale GUIT, Maire de Gattières
- Olivier SASSI, Directeur général adjoint de l'EPA Plaine du Var
- Jean-Michel SAVIGNAT, Architecte, urbaniste du projet- Agence Territoires Urbains

Durée : 1h30

Lieu : salle Vogade à Gattières

Pascale GUIT, Maire de Gattières

Madame le Maire introduit la réunion en souhaitant la bienvenue à l'ensemble des présents. Elle rappelle ensuite que la commune de Gattières accuse à l'heure actuelle une carence en logements sociaux. Madame le Maire rappelle que la ville n'a pas le choix, elle doit se conformer à la loi et donc construire des logements sociaux. La devise adoptée pour ce projet est « Mieux vaut prévenir que subir ». Subir voudrait dire que l'État puisse mettre la main sur les projets communaux. Le choix a donc été fait de prévoir un projet de quartier et pas seulement de logements qui corresponde au mieux à l'échelle de la commune et notamment à ses services et équipements publics (crèches, écoles...). La réunion de ce soir se tient pour informer les habitants sur le projet d'un Eco-Hameau aux Bréguières. L'ensemble des intervenants, se tient à la disposition des citoyens pour répondre aux questions et demandes de précisions au fur et à mesure de la présentation.

Un protocole de partenariat a été conclu pour encadrer la mise en œuvre du projet sur les Bréguières sur la base des orientations partagées avec la commune, la Métropole et l'EPA.

I- Un projet partenarial dans l'Eco-Vallée

Olivier SASSI, directeur général adjoint de l'EPA Plaine du Var remercie Madame le Maire de son accueil. Il précise que cette première réunion de concertation ne se fait pas autour d'un projet « tout prêt ». Il s'agit aujourd'hui d'écouter les habitants, de répondre à leurs questions, de noter leurs suggestions pour concevoir un projet de qualité.

Il souhaite, avant de détailler les principaux objectifs du projet des Bréguières, présenter l'établissement public et plus précisément son rôle pour l'avenir de l'EcoVallée Plaine du Var et sa place dans la conduite du projet des Bréguières.

Faire connaissance avec l'Eco-Vallée Plaine du Var

Qu'est-ce que l'Eco-Vallée ?

En 2008, l'État, en accord avec les collectivités locales, a donné le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN) à la plaine du Var car identifiée comme la dernière réserve foncière de la Côte d'Azur. L'avenir de ce territoire a de ce fait une grande importance.

Il s'agit d'un statut qui permet de réunir les principaux acteurs autour d'une même table pour :

- Définir une stratégie : que va-t-on faire et comment va-t-on le faire ?
- Créer un outil : l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) qui va travailler sur la stratégie et réaliser les projets.

REPÈRES :

- **Mars 2008** : décret de création de l'Opération d'Intérêt National et création de l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Eco-Vallée Plaine du Var

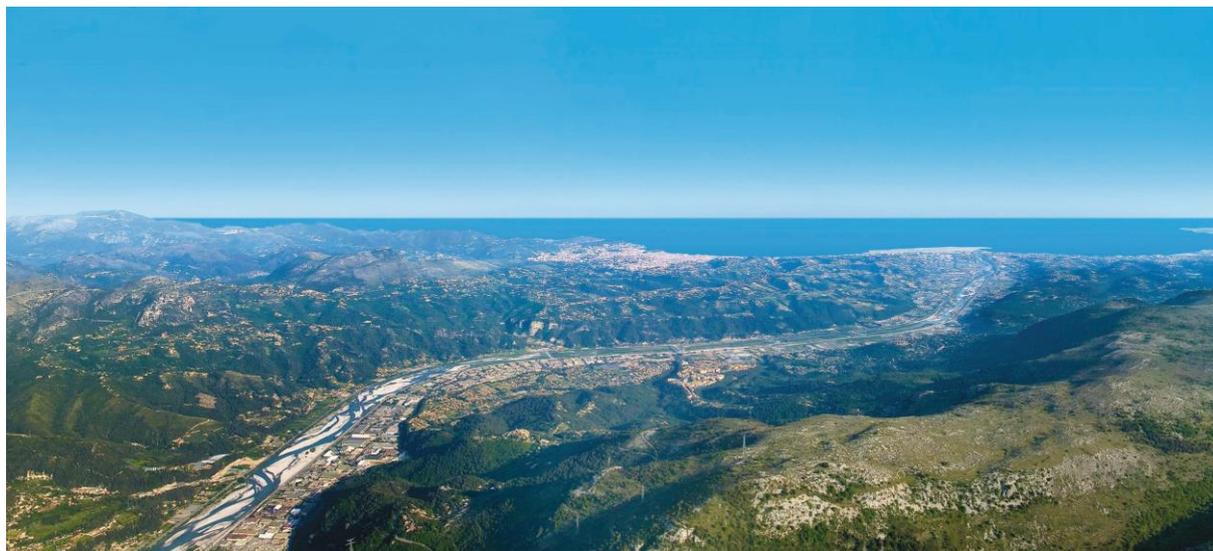
- **Janvier 2009** : 1^{er} Conseil d'Administration de l'Établissement Public d'Aménagement.

L'Opération d'Intérêt National se situe sur un territoire de 10.000 hectares comportant de multiples enjeux qui tendent tous vers une seule ambition, celle du développement durable :

- L'attractivité économique et l'emploi
- L'Environnement et sa protection,
- L'urbanisme et le logement, (1 million de personnes vivent sur la Côte d'Azur. Elles sont confrontées à des difficultés pour se loger à des prix décents)
- La mobilité et les transports,
- L'agriculture,
- La protection contre les risques naturels et technologiques,

Le territoire de l'Eco-Vallée

15 communes composent le territoire de l'Eco-Vallée, dont Gattières. Le territoire de 10 000 hectares est très hétérogène. Une zone très urbaine au Sud, et une zone moins dense avec des villages perchés et une place importante laissée à la nature au Nord. Dans le passé, le territoire a été énormément aménagé et pas toujours avec attention. La Plaine du Var a été progressivement dégradée car beaucoup de constructions ont été entreprises sans logique d'ensemble et sans vision d'avenir. Tout l'enjeu de cette Opération est à la fois de corriger et améliorer ce qui a pu être fait dans le passé et d'inscrire les projets futurs dans une vision d'ensemble. Qualité de vie et qualité d'aménagement sont dorénavant recherchées.



Les grands objectifs de l'opération d'intérêt national (OIN)

Qu'est-ce que l'EPA et quel est son rôle ?

L'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Eco-Vallée Plaine du Var est un établissement de l'État en charge de la mise en œuvre de projets dans l'OIN. Son conseil d'administration réunit l'État, la Région, le Département, les élus de la Métropole dont le maire de Gattières, et des personnes qualifiées (Président de la CCI, Président de l'Université Nice Sophia Antipolis, etc.).

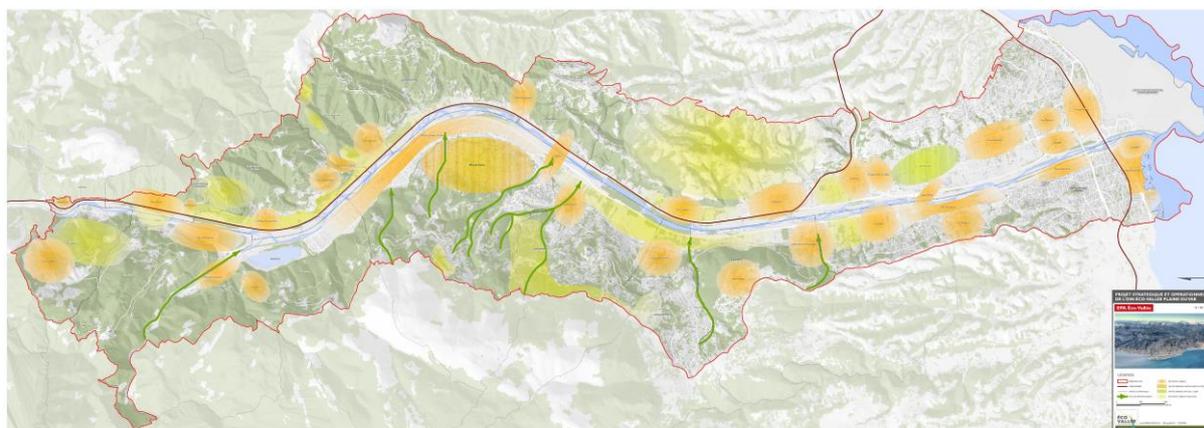
L'EPA intervient directement sur le territoire de l'OIN comme aménageur de plusieurs opérations (sur une centaine d'hectares) : Méridia, Grand Arénas, les Coteaux du Var à Saint-Jeannet ou des **Bréguières à Gattières**.

Il conseille les communes dans le cadre d'études de faisabilité comme à Gattières.

Il accompagne des projets de partenaires pour apporter une cohérence dans le développement de la Plaine du Var et préserver l'agriculture et l'environnement naturel. Le territoire a en effet beaucoup souffert d'une croissance anarchique.

L'équipe réduite de l'EPA Eco-Vallée Plaine du Var dispose d'une expertise reconnue pour l'étude et la conduite de projets d'aménagement éco-exemplaires.

En 2014, un Projet stratégique opérationnel a été présenté. Il a fait l'objet d'une large concertation. Ce projet a ensuite permis à l'EPA de travailler sur des secteurs plus précis comme celui de la commune de Gattières.



La naissance du projet des Bréguières à Gattières

Ce projet résulte d'une volonté partagée de la commune, de l'EPA et de la Métropole Nice Côte d'Azur d'étudier la possibilité d'un projet d'aménagement.

2011-2012 :

- **Plan Local d'Urbanisme** : approbation par la commune d'une réglementation pour l'aménagement d'un quartier, sous condition de sécurisation contre le risque incendie.

2013-2014 :

- **Approbation par la commune du PLU** et de l'identification des Bréguières comme secteur d'étude préalable, comme zone à urbaniser sans détailler précisément le projet.

2015- 2016 :

- **Délibération du conseil municipal** autorisant le maire à signer un protocole partenarial
- **Signature du protocole** entre la commune de Gattières, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'EPA Éco-Vallée plaine du Var
- **Délibération pour la concertation préalable** à la création de la Zone d'Aménagement Concerté avec les habitants (CA délibération n°2016-008 du 25/02/2016)
- **Sélection d'une équipe technique** pour concevoir le projet sous l'égide d'un architecte-urbaniste reconnu pour la qualité urbaine et environnementale de ses projets : Jean-Michel Savignat.

Olivier SASSI, directeur général adjoint de l'EPA, précise que cette première réunion publique est organisée dans le cadre de la concertation préalable nécessaire à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour réaliser le projet. L'objectif est de travailler avec les citoyens en toute transparence.

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une opération d'urbanisme publique, qui a pour objet de : « mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs (...) de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. » (article L. 300-1 du code l'urbanisme).

Et ici, dans la plaine du Var la question du manque de logement abordable pour les jeunes et les familles avec enfants notamment est très contraignante tout comme celle du besoin de terrains pour

accueillir des activités économiques nouvelles.

Aujourd'hui, nous avons besoin de l'outil « ZAC » au Bréguières, car :

- Il n'existe pas les réseaux et les voiries suffisantes pour permettre de construire.
- La volonté est de réaliser un projet qualitatif et pour cela il faut être capable de maîtriser les choses dans le temps. Il est donc nécessaire de planifier la manière dont les choses vont être faites jusqu'à la réalisation du projet. L'enjeu est donc d'imaginer un projet harmonieux qui accueille à la fois des espaces verts, des rues, des stationnements, des logements, des commerces, des services, des réseaux et voiries...

La ZAC permet donc à la fois de planifier, de réaliser et de mobiliser les financements nécessaires. Le financement ne sera pas exclusivement public : ce qui se bâtit sur cette zone va permettre de financer les équipements qui lui permettront de fonctionner.

Quels sont les outils et modalités de cette concertation?

Olivier SASSI précise que différents outils sont mis en place pour faciliter l'information et le débat mais aussi pour recueillir l'avis des habitants :

- Une exposition sur le territoire de la commune de Gattières,
- Un registre pour recueillir observations et propositions et un livret de la concertation présentant les enjeux du projet mis à disposition du public (en mairie, à l'EPA et à la Métropole),
- Des annonces publiées dans Nice Matin pour l'ouverture de la concertation et les réunions publiques,
- L'information disponible sur les sites internet de la commune et de l'EPA,
- Deux réunions publiques au moins seront organisées sur le territoire de la commune.

Le choix a été fait de venir à la rencontre des habitants au début du projet. C'est pourquoi, l'EPA et la Ville n'auront pas, ce soir, réponse à tout. Les premières réflexions sur le projet vont permettre aux citoyens de réagir. L'équipe de l'EPA, la Ville et le maître d'oeuvre urbain se saisiront alors de ces remarques pour alimenter le projet. Une seconde réunion publique, permettra de présenter des éléments plus précis sur lesquels les citoyens seront également invités à s'exprimer.

Un bilan de la concertation sera ensuite présenté au Conseil d'Administration de l'EPA qui décidera de la manière dont les choses s'organiseront au niveau de la ZAC.

La période de concertation s'achèvera quinze jours après la mise à disposition du dossier d'étude d'impact et des avis requis au titre de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme.

Les ambitions du projet des Bréguières

Les ambitions

Les ambitions de l'EPA et de la commune, partagées avec le maître d'oeuvre urbain pour ce projet situé dans un site exceptionnel dominant la vallée du Var tendent avant tout vers un objectif : que la vie prenne dans ce quartier.

Pour cela, nous souhaitons :

La qualité :

- Des éléments paysagers
- Des espaces publics et des voiries
- Des bâtiments : chacun fera l'objet d'un cahier des charges pour qu'il soit bien intégré dans le paysage et qu'il soit qualitatif dans sa manière de fonctionner et dans le type de logements produits (libre, social, en accession intermédiaire)

La mixité fonctionnelle :

- Du logement
- Des équipements publics (crèche...)
- Des commerces et des services de proximité
- Des logements accessibles à tous : permettre que le reflet de la population de Gattières puisse se dupliquer dans ce nouvel espace.

Ce projet se réalisera sur un temps long allant de 5 à 10 ans.

Le périmètre de l'étude

Le site des Bréguières est situé entre la route de la Baronne et le chemin de Provence. L'enjeu est d'assurer une cohérence à l'échelle de ce secteur. Il ne s'agit en aucun cas de tout urbaniser mais de définir à quel endroit seront les rues, les bâtiments, les paysages et les espaces verts à préserver...



Le maître d'œuvre urbain

A l'issue d'un appel d'offres, c'est l'architecte-urbaniste Jean-Michel SAVIGNAT, directeur de l'agence Territoires Urbains en tant que chef de file qui assurera ces missions pour le projet des Bréguières à Gattières.

Quel est le rôle du maître d'œuvre urbain?

- Il conçoit le projet, son ordonnancement : propose l'emplacement des voiries, des places, bâtiments et espaces verts
- Il écrit le cahier des charges pour la forme et le fonctionnement extérieur des bâtiments qui sont réalisés par d'autres architectes et il assure la coordination urbaine, architecturale, paysagère et technique de la ZAC

Premières pistes de réflexions pour le projet

Jean-Michel SAVIGNAT détaille les premières réflexions issues de son analyse du site. Il rappelle en préambule, que les études sont aujourd'hui à leur commencement et que se sont les grandes orientations qui sont présentées ce soir pour un échange avec les citoyens.

Présentation de l'équipe

Une équipe, composée de plusieurs profils, a été formée pour répondre au mieux à l'ensemble des enjeux que présente le site des Bréguières.



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES MANDATAIRE



RELIEFS PAYSAGISTE SANDRINE LEFEVRE



EURECA PROGRAMMATION URBAINE ET DEPLACEMENTS



SITÉTUDES BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES



CEREG TERRITOIRES DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT

Le site des Bréguières

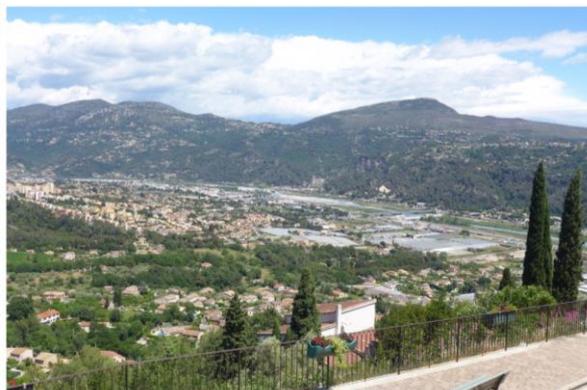
Le site vu depuis le village.

Le site est aujourd'hui caractérisé par une forte présence d'espaces naturels. La nature, sous différentes formes, a su prendre certains droits. Notre mission en tant qu'urbaniste est de penser comment habiter ce territoire. Notre responsabilité est d'imaginer comment construire à cet endroit en tenant compte le plus possible de ce qui existe. Nous souhaitons donc équilibrer l'impact que pourrait avoir une opération nouvelle sur un territoire d'une telle qualité.

Une approche « à partir du site », pour inventer un éco-hameau

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine propose de travailler à partir de trois directions complémentaires :

Travailler à partir des lignes de force du site en partant de ce qui existe pour venir penser ce nouveau quartier : une orientation (Sud-Est) qui surplombe le Var, une pente construite au fur et à mesure des années et notamment à travers l'agriculture, la présence végétale (des cordons boisés qui encadrent les vallons, des alignements d'arbres, des masses végétales...).



Fabriquer un paysage : réaliser un Eco-hameau, un « quartier-paysage ». Fabriquer en premier lieu un paysage pour nous permettre ensuite d'intégrer les opérations. Il s'agira d'installer des voies de déplacements au plus près de la topographie afin de limiter au maximum les déblais, les remblais et les ouvrages techniques. Pour cela, nous souhaitons notamment nous appuyer sur les traces des anciens chemins qui existaient. Nous

essaierons également de trouver des dessertes qui suivent à l'horizontal des lignes de niveau. Il s'agira également de venir compléter ces dispositifs végétaux qui existent : il s'agira de venir construire une série de lignes et d'écrans végétaux successifs pour limiter l'impact visuel des constructions nouvelles.



S'installer au plus près du sol existant

Une partie des plantations existe déjà sur le site. Il s'agit d'une ressource précieuse sur laquelle nous nous appuyerons. Une strate nouvelle de plantation, qui mettra un peu de temps à pousser, viendra compléter l'existant.

• L'HÉRITAGE AGRICOLE



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREG TERRITOIRES

La coupe ci-dessous présente un exemple de ce que peut être un coteau boisé avec des constructions. Il s'agit d'exemples de principe, d'un état d'esprit et en aucun cas d'images du futur projet des Bréguières. Les opérations viendront se glisser entre les différents écrans de verdure. Cet aménagement permettra d'avoir des vues, non pas sur des éléments bâtis, mais sur des espaces plantés.



Une réflexion sur les matériaux locaux (ou d'inspiration locale) est également engagée : des galets pour construire des petits murets, des enduits qui auront une complicité avec les couleurs environnantes.

FABRIQUER D'ABORD UN PAYSAGE... ET MAÎTRISER AINSI L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS À VENIR

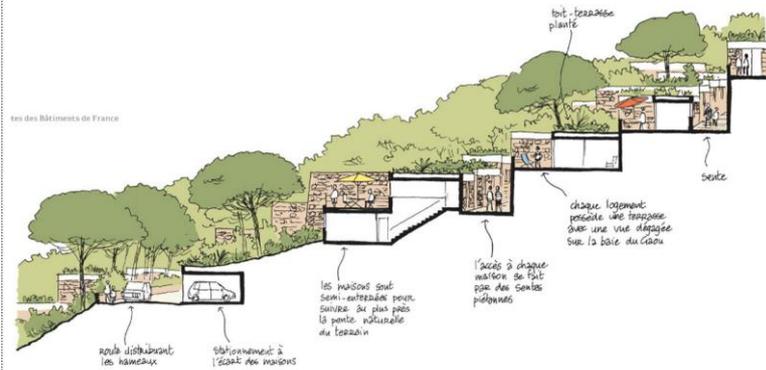
• UNE VÉGÉTATION TRÈS PRÉSENTE, UNE STRUCTURE PAYSAGÈRE À EXPLOITER



L'idée d'habiter aux Bréguières devra avoir une vraie qualité, un vrai sens. Nous souhaitons donc développer une offre cohérente et qualitative de logements, aménagements et équipements.

S'INSTALLER AU PLUS PRÈS DU SOL EXISTANT... ET INTÉGRER AU MIEUX DANS LA GÉOGRAPHIE DU SITE LES FUTURS OUVRAGES ET BÂTIMENTS

- HABITER LE COTEAU
- / CONSTRUIRE DANS LA PENTE
- / PENSER LA MATÉRIALITÉ



TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES- RELIEFS PAYSAGISTES - EURECA - SITÉTUDES - CEREG TERRITOIRES

Une approche environnementale du projet urbain : pour un quartier durable

Le terme Eco Hameau signifie que nous nous questionnerons tout au long du projet pour savoir comment être au plus près d'une démarche vertueuse de l'environnement et du site, dans une démarche de développement durable.



1. les choix énergétiques :

conception bioclimatique du bâti (orientation, compacité, ...), valorisation maximale des apports solaires...



2. l'insertion climatique :

confort d'été, protection des cheminements, espaces publics et jardins vis-à-vis des vents dominants et du soleil...



3. la gestion de l'eau :

analyse sur l'assainissement actuel, gestion alternative des eaux pluviales, valorisation des eaux pluviales...



4. la gestion des déchets :

mode de collecte adapté, tri sélectif, compostage...



5. l'environnement sonore :

protection vis à vis des nuisances existantes, limitation des effets induits par le projet urbain...



6. la prise en compte de la biodiversité :

la faune et la flore comme atouts intégrés au projet...

II- Le débat

De la salle : *Le discours énoncé ne sert en rien aux propriétaires privés de Bréguières. La question est de savoir comment seront payés ces terrains.*

Olivier SASSI, directeur général adjoint de l'EPA : Pour ce qui est des acquisitions foncières, aujourd'hui nous travaillons avec l'Etablissement Public Foncier, et plus particulièrement avec Madame GUILLOT présente au premier rang. Nous pouvons avoir des premiers échanges avec vous sur la question du foncier mais nous ne pourrions répondre à votre question que quand nous aurons un peu plus avancé dans les études.

De la salle (même personne): *Vous faites des projets, mais vous n'êtes pas propriétaire des terrains.*

Olivier SASSI : A ce jour, le secteur des Bréguières est partiellement maîtrisé par la personne publique. En fonction du périmètre définitif de l'opération, et si nous entrons dans une phase d'acquisition du foncier pour réaliser le projet, nous achèterons. Nous avons l'obligation, en tant qu'administration publique, d'acheter au maximum au prix de l'évaluation des Domaines.

De la salle (même personne) : *Il s'agit d'une pratique contestable*

Olivier SASSI : Nous notons votre contestation.

De la salle (même personne) : *Plusieurs promoteurs nous ont déjà approchés, nous les avons écartés. M'offririez-vous un prix convenable ?*

Olivier SASSI : Ce que je vous propose Madame, c'est que nous puissions discuter des cas particuliers sur le foncier, lors de rendez-vous individuels. Je me tiens à votre disposition à l'issue de la réunion afin que nous arrêtions une date. Je précise cependant que le point important sur la question de la constructibilité est que nous ne sommes pas aujourd'hui sur la question de bon vouloir. Nous sommes sur la question de savoir si le site a les réseaux suffisants pour que l'on puisse construire.

De la salle (même personne) : *Un chemin communal existe sur mon terrain.*

Madame le Maire : Pour répondre à Madame D., la commune a largement contribué à créer de la voirie, de l'assainissement dans ce quartier pour que vos terrains soient accessibles à la route. Pour ce qui est de votre terrain en particulier, il est aujourd'hui enclavé par les autres propriétés et n'est donc pas constructible sans l'intervention de l'aménageur.

De la salle : *Il aurait été bien, avant d'organiser une réunion publique, de dialoguer avec les propriétaires des terrains concernés. Nos terrains sont bloqués depuis de nombreuses années. J'ai pour ma part une très mauvaise expérience de l'expropriation que nous avons vécue avec la SAFER. Je ne souhaite pas que la situation se renouvelle et que nous nous fassions de nouveau exproprier à un prix très bas. Je suis cependant ravi si le projet peut emmener un regain de vie au village.*

Olivier SASSI : Je vous propose que nous prenions rendez-vous pour discuter des cas particuliers. Sur la question du prix, la procédure est totalement encadrée, l'EPA n'est pas là pour s'enrichir sur le dos des propriétaires. Le principe de l'EPA dans les questions foncières, ce n'est ni spoliation ni spéculation. Nous sommes dans la neutralité.

Aujourd'hui, les terrains dont nous parlons ne sont pas constructibles car ils ne sont pas desservis. C'est un état de fait. Le projet va permettre de faire évoluer cette situation pour que le secteur puisse être constructible.

La question du foncier est à mettre en face de tous les investissements qu'il faut faire pour viabiliser le secteur. Il faut mettre en regard la somme des dépenses (les acquisitions foncières, les investissements pour faire les rues, les places, les espaces publics, etc.) à la somme de la revente des fonciers aménagés et des participations à payer par ceux qui veulent construire.

Madame le Maire : Notre rôle en tant qu'élus, est également d'être à vos côtés, pour que vous ne vous fassiez pas spolier.

De la salle : *Sur la question de la desserte des terrains, il existe un chemin communal qu'il suffirait d'agrandir.*

Madame le Maire : comme je l'ai dit à Madame D., le chemin ne peut être considéré comme une desserte.

De la salle : *Un schéma avec des rues nous a été montré lors de la présentation. Pouvez-vous nous préciser la desserte envisagée pour l'Eco-Hameau sans que cela coûte une fortune à la commune ? En effet, le chemin de Provence et la route des Condamines sont trop étroits.*

Olivier SASSI : il existera une participation de la commune pour cet investissement public afin de trouver l'équilibre dont je vous parlais tout à l'heure. Sans cet investissement public, nous ne pouvons rien faire. Nous allons étudier la desserte du projet à une échelle plus large que les voies internes du projet. Il s'agira de s'assurer, avec la Métropole, que l'intersection avec les voies existantes est suffisamment sécurisée. L'objet de l'étude d'impact du projet est de voir plus loin pour s'assurer que cela fonctionne dans le quotidien, y compris en termes de circulations.

De la salle : *Une étude de faisabilité a-t-elle déjà été réalisée ?*

Olivier SASSI : Nous avons en effet réalisé une étude de faisabilité pour savoir si le projet était réalisable. La conclusion a été positive et c'est d'ailleurs pour cette raison que nous sommes avec vous ce soir. Nous devons maintenant concevoir précisément les choses. C'est pourquoi, en fonction des nouvelles connaissances que nous avons aujourd'hui du terrain, les choses pourront potentiellement évoluer.

De la salle : *Concernant la voie de communication entre la route de la Baronne et le chemin de Provence, vous venez de dire que vous aviez étudié la faisabilité au-delà du projet. Si les coûts s'avéraient trop importants et que vous vous rendiez compte que ce n'est pas faisable, qu'advierait-il de toutes les études et toutes les sommes dépensées en amont ?*

Olivier SASSI : Nous avons fait une étude de faisabilité sachant qu'un certain nombre de projets, qui ont fait l'objet de concertation, sont déjà prévus pour permettre une meilleure connexion. Nous devons à présent vérifier que ce qui est prévu sur les voiries et aux alentours fonctionne avec le projet en tant que tel.

De la salle : *Lors de la présentation, vous nous avez dit que vous alliez gérer « au mieux » les eaux pluviales. Qu'entendez-vous par « gérer au mieux » ?*

Jean-Michel SAVIGNAT, Architecte, urbaniste du projet- Agence Territoires Urbains : Il s'agit d'une idée assez simple. Nous sommes confrontés, notamment dans nos régions, à des éléments pluviaux assez violents, importants et denses. Si nous rejetons toute cette eau pluviale directement dans les tuyaux, cela ne va pas fonctionner. Il est donc nécessaire de penser l'aménagement d'espaces de rétention, notamment de petits fossés paysagés. Grâce à ces aménagements, nous permettrons d'infiltrer naturellement une partie de l'eau sans l'envoyer dans les tuyaux. Ces espaces de rétention sont de plus des espaces végétalisés et paysagés. Ils permettent donc à la fois une économie liée aux coûts d'installation des infrastructures de tuyaux et participent à l'équilibre général en termes de paysage tout en permettant une gestion naturelle des eaux pluviales.

De la salle : *Pouvez-vous nous donner des précisions quant à la taille du projet ?*

Olivier SASSI : Il s'agira d'un élément dont nous discuterons ensemble car dans le cadre de la concertation préalable à la ZAC, le périmètre du projet est mis en discussion. Au stade d'avancement de nos études, nous n'avons pas d'éléments stabilisés à vous communiquer. Nous construirons cependant plus que 350 logements. Il s'agit toutefois d'un projet qui se réalisera sur un temps long. On ne construit pas à Gattières comme à Nice. Au-delà de combien de logements seront construits, la question est quel projet pour qui ? Gattières est en effet un village vivant, de nouveaux habitants viennent chercher à s'y installer, d'autres cherchent à loger leurs enfants... La question n'est donc pas de savoir si l'on va se développer mais comment on va le faire ? Nous sommes en effet dans une région attractive. Si nous étions en train de perdre de la population et de disparaître à petit feu, il s'agirait d'un autre problème. L'enjeu au-delà du chiffre, se trouve vraiment dans la qualité et la durée du projet. Nous travaillons aujourd'hui sur trois phases qui se réaliseront sur 10 à 15 ans. La question est donc de se demander si l'on choisit de laisser faire sans mise en cohérence - ou choisi-t-on d'avoir un plan d'aménagement qualitatif ?

De la salle : *D'autres réunions publiques seront-elles organisées pour nous présenter les autres projets prévus sur la commune ?*

Olivier SASSI : L'EPA ne pilote pas les autres projets.

De la salle : *Quelles sont les prochaines échéances du projet ?*

Olivier SASSI : La concertation débute et pour recueillir votre avis, plusieurs moyens vous sont proposés : des registres sont à votre disposition ainsi qu'une adresse mail sur laquelle vous pourrez directement nous écrire pour nous faire part de vos observations. Pour notre part, nous allons continuer à travailler avec Jean-Michel SAVIGNAT et son équipe et nous reviendrons vous rencontrer pour une deuxième réunion publique début 2017. Nous mettrons ensuite à la disposition du public l'étude d'impact. Nous annoncerons également par voie de presse, la date de clôture de la concertation, à l'issue de laquelle une procédure administrative permettra la création de la ZAC.

Il faudra ensuite encore environ une année de travail pour faire ce que l'on nomme un dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics. Il s'agira d'un arrêté préfectoral qui sera pris après avis de la commune et de la métropole et après une délibération de l'EPA qui précisera les voiries, les places, les rues, les espaces verts réalisés et le coût financier.

Les travaux d'espace public pourront ensuite débiter puis suivra la réalisation des bâtiments.

De la salle : *Pour avoir une idée concrète du projet, nous devons donc attendre deux ans ?*

Olivier SASSI : Lorsque nous reviendrons vous voir lors de la deuxième réunion publique, nous aurons des éléments beaucoup plus précis à vous présenter. Après, il s'agit essentiellement de procédures administratives à lancer.

De la salle : *Que prévoyez-vous de réaliser pour améliorer la circulation routière au niveau du pont qui relie Gattières à Carros ?*

Olivier SASSI : Il s'agit effectivement d'un vrai problème. Ce n'est cependant pas la mission de l'EPA, ni dans le budget d'une opération de quartier de refaire un pont. Je préfère être franc là-dessus parce que ce ne sont pas des choses que nous pourrions imputer à l'opération. En revanche, en créant des voiries à l'intérieur du secteur, nous allons faciliter les choses car cela permettra d'une part, pour les gens qui habiteront là, de ne pas avoir à passer par le pont et d'autre part pour les usagers cela raccourcira leur chemin de passer par cette nouvelle voie plutôt que par le pont. En empruntant cette nouvelle voie, ils déchargeront d'autant le pont.

Jean-Michel SAVIGNAT : Cette problématique va être étudiée en détails. Il ne s'agit en aucun cas de résoudre un problème pour en créer un autre. Mais, le pont est effectivement une infrastructure qui, à l'origine, n'avait pas été prévue pour faire passer les voitures.

De la salle : *Serait-il possible d'aménager et sécuriser les passages piétons ? Je me souviens d'une époque où des élèves de l'école allaient à la piscine de Carros. La ville de Carros est juste à côté et elle possède beaucoup d'équipements qui ne sont pas prévus dans le projet.*

Olivier SASSI : Lorsque nous aménageons un tel quartier, il n'est pas dans notre mission de traiter le pont. Cela dit, il s'agit d'une voirie métropolitaine et nous échangerons évidemment avec la Métropole sur ces sujets. Et effectivement, s'il y a moins de voitures, il sera peut-être plus facile pour les piétons de circuler sur le pont. Aujourd'hui, nous ne l'avons pas étudié car ce n'est pas notre mission de traiter du problème du pont. Cela ferait un peu trop pour un seul quartier de résoudre à la fois la question de sa viabilisation et la question du pont.

De la salle : *Le problème de voirie est prégnant. Avec la réalisation du projet, le trafic va augmenter et il n'est aujourd'hui pas possible de faire se croiser deux voitures aux Chemin de la Bastide/ Chemin de la Hâle. Pourtant les nouveaux habitants désireront sûrement aller au village.*

Olivier SASSI : Ce que je peux vous dire en étant tout à fait franc, c'est que nous allons étudier le problème dans son ensemble en n'aggravant pas la situation actuelle. En revanche, ce projet ne pourra pas tout résoudre.

De la salle : *L'école de la Bastide est-elle suffisamment dimensionnée pour accueillir 350 familles supplémentaires ? Pour le collège, la même question se pose.*

Madame le Maire : On nous oblige, à travers la loi SRU, à construire des logements sociaux. Nous nous soumettons à cette loi en réfléchissant à créer un quartier le plus adapté à notre commune. Il faut cependant que les autres acteurs institutionnels créés des services publics dignes de ce nom pour accueillir dans de bonnes conditions cette nouvelle population. L'école est en capacité d'accueillir des enfants supplémentaires car nous pouvons sortir des locaux actuels le centre de loisirs. Cela permettrait de créer deux ou trois classes supplémentaires pour faire face à un apport supplémentaire de population. Concernant la problématique du collège, vous avez tout à fait raison. Il s'agira d'un combat que nous allons devoir mener en

tant qu'élus, avec les autres Maires des communes avoisinantes. Car la commune de Gattières est concernée, mais les communes alentours le sont tout autant : Saint-Jeannet, La Gaude, Vence, Saint-Laurent-du-Var... Toutes ces collectivités vont faire sortir de terre leur projet en même temps. Nos enfants, les enfants de Saint-Jeannet et de La Gaude vont tous au même collège. Les enfants de Gattières vont tous au lycée de Vence. Ils ne peuvent même plus tous y aller car ceux qui résident en-dessous du chemin de Provence vont dorénavant au lycée Maulnier. C'est donc le rôle des élus d'accompagner la population pour créer un collège et un lycée supplémentaires. Je ne sais pas encore s'il existe des projets dont nous n'avons pas connaissance.

De la salle : *Comment est financé le projet ?*

Olivier SASSI : Une zone d'aménagement concerté est quelque chose qui s'autofinance le plus possible. En général, des investissements publics sont également nécessaires, dans le cas du projet des Bréguières, ils seront apportés par la commune. Certaines dépenses sont payées, soit par la vente de fonciers aménagés, soit par des participations payées par ceux qui veulent construire.

De la salle : *Pourquoi, un investissement financier de la commune alors que le barreau de liaison qui va être créé dans le cercle profitera à toutes les communes avoisinantes ? Pourquoi les autres communes ne participent-elles pas ?*

Olivier SASSI : L'investissement public est fait par la commune, c'est un choix. La Métropole et les autres communes ne participent pas financièrement à ce projet. Il serait envisageable d'aller chercher d'autres investissements publics mais cela renverrait à des difficultés de calendrier.

De la salle : *Concernant l'échangeur prévu dans la descente de Nice, il semble important qu'il puisse être à double sens, contrairement à ce qui est aujourd'hui prévu. Alors, certes ce sont des projets qui coûtent très cher. J'ai entendu parler de requalification de la descente de Nice. Si l'on requalifiait à 90 kilomètres à l'heure au lieu de 110 km/heure, on pourrait faire des ronds-points qui coûteraient beaucoup moins cher et qui permettraient de sortir un petit peu partout.*

Madame Caprini, adjointe au maire : Une réunion s'est tenue sur ce sujet avec l'ensemble des Maires de la rive droite. Tous les acteurs en présence sont conscients de cette problématique de voirie. Des groupes de travail sont en train de se mettre en place pour entamer une réflexion à ce propos et ainsi trouver des solutions pour y répondre.

De la salle : *Et la crèche, est-ce qu'on pourrait en dire un mot ?*

Madame le Maire :

Il s'agit d'un projet qui est en réflexion depuis 4 ans. Cet équipement accueillera 60 berceaux avec une possible extension à 80. Il s'agira d'une crèche d'entreprises, c'est à dire qu'elle sera ouverte à tout le monde. Il s'agira d'une crèche privée, réglementée par la CAF. Donc, si les entreprises jouent le jeu, cela ne coûtera pas plus cher qu'une crèche communale.

Conclusion de la réunion par Madame le Maire

Pour conclure Madame le Maire rappelle que le projet n'est pas encore arrêté. Cette première réunion a pour objectif de consulter et recueillir l'avis des citoyens. La concertation se poursuit.

Sur la question des autres projets d'aménagement développés sur la commune, Madame le Maire propose d'organiser une réunion publique spécifique. Il faut toutefois rappeler, qu'en l'état actuel, les réflexions cherchent à préserver au mieux l'équilibre de Gattières. Pour cela, le Sud de la commune sera ouverte aux familles étant donné la présence d'une future crèche, d'une école et l'agrandissement du Lidl. Les seniors seront quant à eux accueillis dans le village dans une résidence 100 % sociale. Le pôle médical qui constitue un vrai « plus » pour les personnes âgées devrait ouvrir ses portes dans le cœur de Gattières d'ici un an. Enfin, les seniors ne sont pas forcément motorisés ce qui permettrait de limiter un potentiel apport supplémentaire de circulation ou de besoin de stationnement.

Sur la question de l'augmentation de la population de Gattières, la devise appliquée est « mieux prévenir que subir ». La loi oblige la commune à construire 25 % de logements sociaux. Face à cette obligation, la meilleure solution pour Gattières pour intégrer ces 300 logements sociaux est recherchée. Voilà pourquoi le choix d'un quartier familial en bas de Bréguières et d'une habitation pour senior au cœur du village a été fait. Il s'agira de plus d'établir une mixité de la population sur la commune. Aucun logement social accessible à la propriété ne sera réalisé car ils ne sont pas

comptabilisés dans la loi SRU. La municipalité ne souhaite donc pas construire davantage que ce que la loi l'oblige à faire. La commune a de plus fait le choix de faire appel à un bailleur social qui permet au Maire et à ses adjoints de figurer aux commissions d'attribution des logements. La municipalité souhaite en effet avoir un regard sur qui vient s'installer sur la commune.

Enfin sur le transport collectif, il s'agit d'un autre combat que la commune souhaite mener. L'État nous demande de construire des logements mais les services inhérents à l'accueil d'habitants supplémentaires ne sont pas prévus.