



# Compte rendu de la seconde réunion publique à Gattières du 23 mars 2017

**ÉCO-VALLÉE**

Opération d'Intérêt National de la plaine du Var



**Projet des Bréguières à Gattières**  
**Deuxième réunion publique de concertation –**  
**23/03/2017**



**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR



---

**Présents :**

- Soixante seize présents

**Présents en tribune:**

- Pascale Guit : Maire de Gattières
- Anne-Laure Radano : DGS Gattières
- Olivier Sassi : directeur adjoint de l'EPA Plaine du Var
- Jean-Michel Savignat, MOEU Urbaniste.
- Frédéric Barrie, Etablissement Public Foncier PACA

**Equipe projet dans la salle**

- Nathalie Olivero : responsable d'opération EPA Plaine du Var
- Manon Richerme : chargée d'opération EPA Plaine du Var
- Gilles Vrain : assistant de l'EPA pour la concertation, agence DAC (Paris)

**Invités**

- Jean-Michel Sempéré : Maire de Saint-Jeannet

**Durée :** 1h31

---

**Pascale GUIT, Maire de Gattières**

Madame le Maire introduit la réunion en souhaitant la bienvenue à l'ensemble des habitants présents et salue le maire de Saint-Jeannet, dont la commune est impliquée dans le développement d'un projet similaire. Elle précise qu'elle a assisté à la réunion publique qui s'est tenue le 21/03 sur le projet des Coteaux du Var à St Jeannet.

Elle remercie l'EPA et les intervenants pour leur travail et cède la parole à Olivier Sassi.

## **I- Les ambitions du projets et la démarche de concertation**

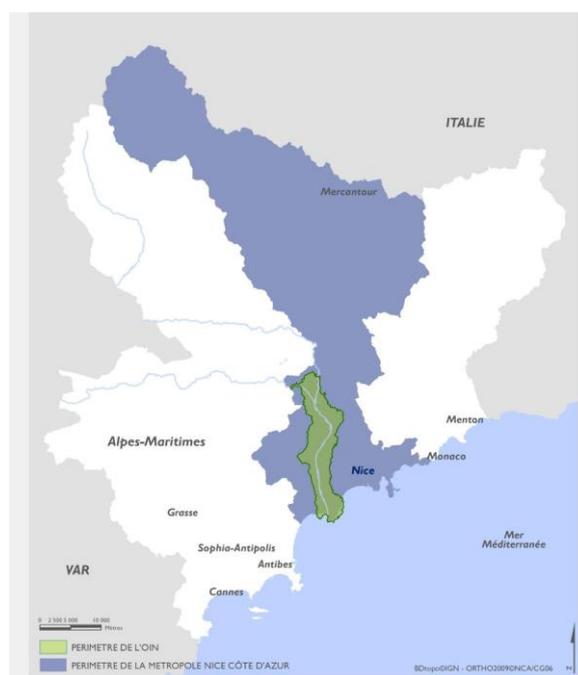
**Olivier Sassi, directeur adjoint de l'EPA Plaine du Var** remercie Madame le Maire de son accueil. Il rappelle que l'EPA et la municipalité s'étaient engagés à revenir vers les habitants à la suite de la première réunion publique pour présenter un projet dont le programme serait détaillé.

### **1.1. Le territoire de l'Eco-Vallée et l'EPA**

Le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (indiqué en vert sur la carte ci-contre) a été décidé en 2008. C'est un statut très rare en France. L'État, la Région, le Département, la Métropole se sont réunis autour de l'idée que la Plaine du Var était la dernière grande réserve foncière de la Côte d'Azur. L'avenir de ce territoire a de ce fait une importance nationale. C'est pourquoi le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN) lui a été donné. Le périmètre est très large pour prendre en compte tous les problèmes que connaît la plaine du Var. Le territoire de 10 000 hectares est très hétérogène. Une zone très urbaine au Sud, et une zone moins dense au Nord, avec des villages perchés et une part très importante d'espaces naturels protégés.

L'EPA à deux missions :

- Stratégique, il accompagne les collectivités pour apporter une cohérence dans le développement de la Plaine du Var. Concrètement, nous avons réalisé un référentiel pour encadrer la qualité de toutes les constructions et nous l'appliquons depuis 5 ans.



- La seconde est opérationnelle. L'Etablissement public intervient directement sur le territoire de l'OIN comme aménageur de plusieurs opérations (sur une centaine d'hectares en tout) : Méridia, Grand Arénas, c'est-à-dire les futurs grands quartiers de la métropole. Mais aussi sur les Coteaux du Var à Saint-Jeannet ou le quartier des Bréguières à Gattières pour concevoir des hameaux de qualité.

Nous travaillons alors avec un urbaniste et avec les élus pour définir un projet avec ses logements, ses équipements, ses espaces publics... puis une fois concerté et adopté nous le réalisons.

## 1.2. Les objectifs du projet des Bréguières et la concertation

Il s'agit ce soir dans cette seconde réunion publique de faire état de l'avancement des réflexions. Jean-Michel Savignat, l'urbaniste choisi dans le cadre d'une procédure de marché public, va vous présenter un avant-projet après avoir travaillé de longs mois avec la commune, l'EPA et la Métropole.

Je rappelle avant sa présentation que dans le cahier des charges que nous avons défini avec Madame le Maire, nous avons exprimé deux grandes exigences que l'urbaniste doit traduire :

La première c'est la qualité, il faut que dans dix ans nous soyons fiers du résultat :

- qualité du paysage et de l'environnement naturel du site
- qualité des espaces publics et des voiries, des espaces verts, des arbres,...
- qualité des constructions

La seconde c'est le mélange, la diversité

- Des types de logements
- Des équipements publics avec notamment une crèche d'entreprise pour répondre aux besoins
- Des commerces et des services de proximité
- Des logements accessibles à tous et du logement social pour 35%

Un dernier mot pour préciser que la mission de Jean-Michel Savignat ne s'arrête pas à la conception du projet. Il aura la responsabilité d'assurer la cohérence dans le temps du projet, il rédigera les cahiers des charges des constructions et suivra les réalisations. Il assurera donc la coordination urbaine, architecturale, paysagère et technique de l'opération.

Dans cette rencontre nous souhaitons vous informer et nous avons besoin d'entendre vos remarques, vos avis, vos propositions pour enrichir ce projet. Vous pouvez vous exprimer directement ce soir, mais vous pouvez aussi le faire dans les registres qui sont à votre disposition à la mairie, au siège de la Métropole et à celui de l'EPA. La commune de Gattières propose, dans les locaux de la mairie, une exposition sur le projet. Nous tenons à votre disposition, ici même, des brochures d'information, vous pouvez également nous écrire ([concertation@epa-plaineduvar.com](mailto:concertation@epa-plaineduvar.com)) ou nous laisser vos coordonnées et nous vous adresserons au fil du temps les différents documents d'information sur l'évolution du projet.

Le compte-rendu de la première réunion publique est disponible sur le site Internet de l'EPA : [http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/sites/default/files/fichiers/2016\\_10\\_17\\_cr\\_rp\\_breguieres\\_gattieres.pdf](http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/sites/default/files/fichiers/2016_10_17_cr_rp_breguieres_gattieres.pdf)

Pour les sujets plus personnels nous nous tenons à votre disposition avec l'EPF pour organiser un rendez-vous si nécessaire.

La concertation que nous avons choisie, est un processus inscrit dans le temps long, pour permettre à chacun de s'exprimer et de construire ensemble le projet.

## II- Présentation de la proposition

**Jean-Michel Savignat**, urbaniste, rappelle que la réunion du 17 octobre dernier a permis de partager des visions sur le site et des ambitions. Aujourd'hui il s'agit d'apporter les premières propositions d'aménagement pour l'éco-hameau. « Eco » pour les qualités paysagères et

environnementales du projet et « hameau » pour souligner qu'il s'agit ici de créer un lieu de vie de caractère.

La proposition est issue du travail de notre équipe qui regroupe les multiples compétences indispensables à une démarche de qualité.

La proposition sera présentée en plusieurs points et notamment celui de "quartier paysage" qui est une manière de répondre aux enjeux fixés.

## 1.1 Le site



C'est un site aux qualités remarquables, qui est d'abord un site naturel en balcon sur la vallée du Var, et qui offre des vues sur le village et les Baous. Il est accessible depuis le chemin de Provence et la route de la Baronne. La présence du végétal est un atout que l'aménagement devait conserver pour un projet au plus près des éléments de nature. Le site est marqué par la pente (environ 50 m de dénivelé entre le haut et le bas) et par les vallons. Il a été façonné par l'activité humaine et par l'agriculture. Les photos aériennes anciennes soulignent l'importance des restanques, des terrasses.

Trois idées majeures ont guidé notre réflexion :

- conserver les qualités paysagères du site et les vues,
- inscrire le projet dans la topographie et le poser sur les traces laissées par l'activité humaine,
- desservir le hameau par une voie résidentielle. Il s'agit de le relier aux voies de la vallée et du coteau sans tracer une voie directe pour rendre la pente confortable. L'intelligence du pas des muletiers qui ont tracé historiquement un chemin a guidé nos réflexions. Des voies le long des courbes de niveau, c'est-à-dire à l'horizontale, desservent facilement les logements.

LE PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION



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

## 1.2 Un quartier paysage

Le premier principe, qui a guidé notre conception c'est :

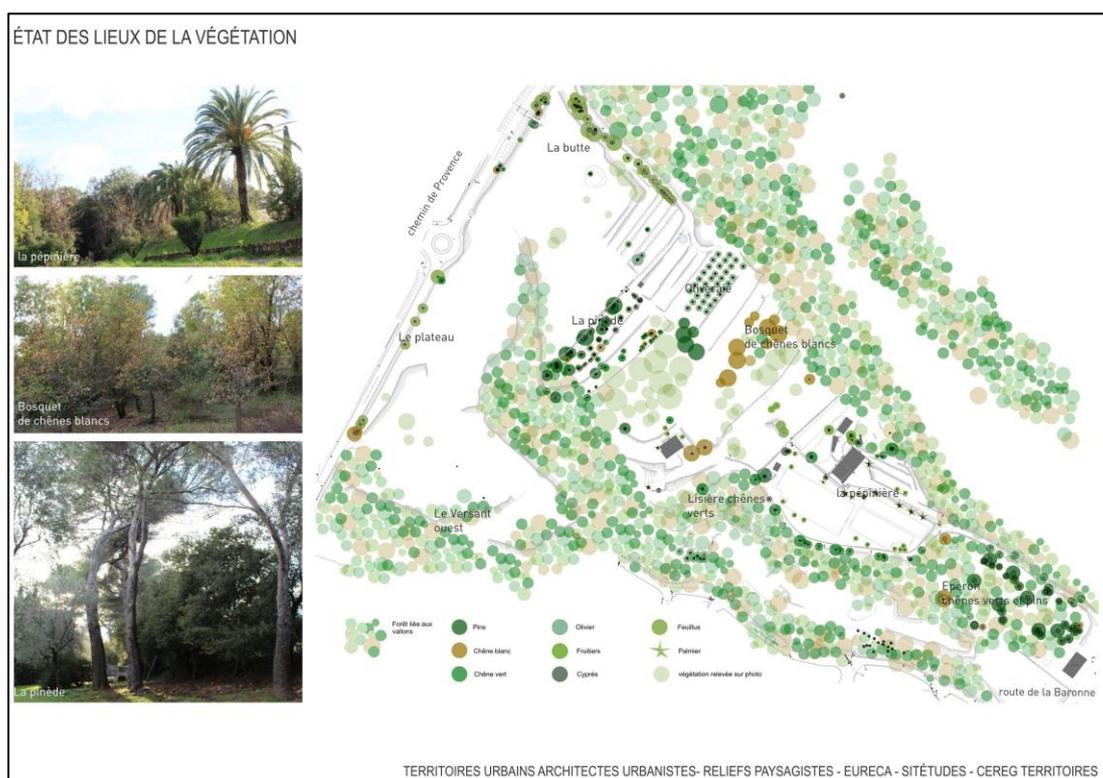
- la préservation des vues des habitants, ouvertes au sud,
- la prise en compte de l'exposition et du climat,
- et le respect de la topographie.

Le chemin de Strelitzias devient la voie résidentielle d'accès. Nous proposons d'étagérer les constructions dans la pente et de placer les voitures sous les logements pour limiter leur présence dans le quartier. Une mise à distance des bâtiments permet de créer des voies d'accès, et préserver l'intimité des logements.

Le gabarit des bâtiments diminue progressivement à mesure que l'on descend dans la pente pour préserver les vues : trois étages maximum.



Le quartier empruntera une palette de matériaux de construction que l'on utilise dans la vallée : de la pierre, du galet, du bois... pour recréer un paysage bâti familier. D'autre part nous souhaitons respecter le paysage végétal existant. C'est pourquoi nous avons fait une analyse détaillée du site, des essences présentes et des deux vallons boisés qui sont de véritables couloirs écologiques, des réserves de faune et de flore. En plus ils ont un rôle précieux pour l'eau. Nous souhaitons maintenir l'intégrité des vallons et nous appuyer sur les massifs existants pour créer des continuités naturelles. Il est indispensable que le projet ne fragilise pas l'écosystème présent mais le mette en valeur. C'est pourquoi par exemple pour la gestion écologique de l'eau de pluie nous créons un dispositif de noues, de fossés et de bassins naturels qui permettent de recueillir puis d'absorber l'eau de pluie sur place ou de différer les rejets. Ce système permet de constituer et d'entretenir naturellement une trame paysagère et de limiter les rejets dans les vallons pour préserver la ressource en eau et réduire les risques de ruissellement.



**De la salle**, une dame, prend la parole : Pourquoi faire des projets sur des terrains qui ne vous appartiennent pas mais qui sont très beaux comme vous dites ? Les propriétaires actuels ne sont pas convoqués. Que viennent faire ici les propriétaires ? Nous les projets d'avenir ils ne nous intéressent pas. Moi je ne suis pas d'ici et je n'y reviendrai pas. L'important c'est un prix correct pour nous, et de faire respecter nos droits

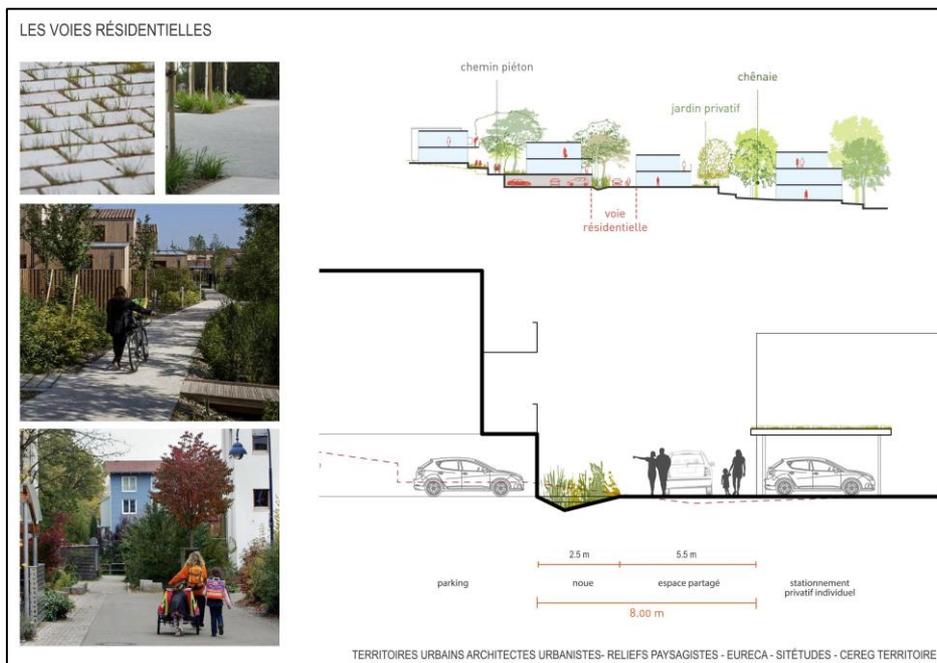
Olivier Sassi, directeur adjoint de l'EPA Plaine du Var propose d'organiser une réunion avec les propriétaires et précise que la réunion de ce soir a pour but de permettre à chacun de poser les questions qui lui tiennent à cœur.

De la salle : un habitant indique qu'il est lui aussi propriétaire mais qu'il est intéressé par le projet. Il souhaite que la réunion permette à chacun de s'exprimer et ne soit pas confisquée par une seule personne.

**Madame le Maire** propose que le représentant de l'Etablissement Public Foncier de la région PACA rencontre immédiatement la personne qui a pris la parole et convienne d'un rendez-vous. Elle indique avec Olivier Sassi que tous les propriétaires qui le souhaitent pourront faire de même en fin de réunion et propose de reprendre la présentation du projet.

### 1.3 Les espaces publics

**Jean-Michel Savignat** Les espaces publics s'organisent autour de la voie principale et résidentielle d'accès au hameau : le chemin des Strelitzias existant qui doit être requalifié et continué pour rejoindre la route du chemin de Provence. Il est également prévu de créer une promenade piétonne en balcon qui offre des vues sur la vallée. Elle desservira de petites voies dont le trafic sera limité à l'usage de desserte des logements. Ces espaces partagés sont bordés de noues plantées qui recueillent l'eau de pluie et créent un paysage végétal devant les appartements. La présence de la nature est renforcée par des toitures plantées sur les bâtiments.



Une venelle piétonne, sur le tracé d'un ancien chemin, offre un accès direct à l'école de la Bastide et à la future crèche. Une voie périphérique crée un accès pompiers pour sécuriser le site.

En haut à proximité du chemin de Provence, s'ouvre une place de quartier avec des commerces et des services de proximité. A proximité nous réservons un terrain qui pourrait par exemple accueillir demain un centre de loisirs. Dans la pente en conservant les plus beaux arbres nous offrons aux futurs habitants et à ceux qui admirent de loin la vallée une série d'écrans boisés comme la pinède. Près de l'accès de la route de la Baronne s'installe une crèche d'entreprise de 80 berceaux à destination des salariés des zones d'activités qui la financent et, en fonction des places disponibles, aux gattiétois.



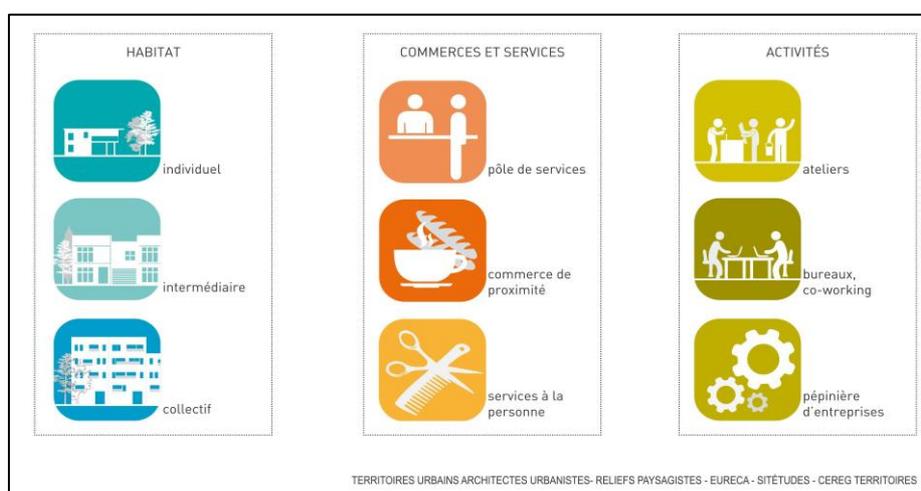
## 1.4 Le programme

Le programme est construit sur la diversité et sur trois grandes familles :

- 25.000 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher avec une offre diversifiée de logements : l'individuel groupé, les logements intermédiaires c'est-à-dire des maisons superposées et des petits collectifs en partie haute. 35% des logements seront à vocation sociale.

- des commerces et des services pour la vie du quartier (environ 500 à 600 m<sup>2</sup>), une crèche (environ 750 m<sup>2</sup>) et une réserve foncière pour un autre équipement à définir par la commune.

- des activités économiques (environ 2 000 m<sup>2</sup>)



## II- Le débat

**Question :** *Ce projet va amener une population supplémentaire dans le quartier et donc plus de trafic automobile. Y a t'il un plan de circulation qui sera étudié pour mesurer les impacts sur le quartier de la Baronne qui est déjà très encombré ?*

**Réponse de d'Olivier Sassi :** Il y a deux réponses concrètes à votre question. La première est liée aux obligations que nous avons sur ce projet. Nous avons la responsabilité de démontrer que l'aménagement fonctionne au regard de la circulation. C'est pourquoi nous prolongeons la voie existante qui est indispensable à sa réalisation. La seconde est liée à l'étude globale de circulation que nous menons sur la rive droite à la demande des maires et de la métropole. En effet de nombreux projets sont à l'étude et le système viaire n'est pas optimal. Même si tout ne se fera pas immédiatement, nous analysons globalement les impacts et les besoins pour trouver des solutions.

**Madame le Maire :** Cette première remarque est pour moi, et pour nous tous très importante. Des projets pourraient se réaliser presque en même temps que le notre comme par exemple à Saint-Jeannet. C'est pourquoi nous avons fait le choix d'une liaison entre le chemin de Provence et la route de la Baronne. Les familles doivent pouvoir facilement utiliser l'école ou la crèche sans faire tout le tour en voiture. C'est un nouvel équilibre qui va s'installer avec cette voie. D'autre part le combat que nous devons mener porte sur le transport collectif. Notre obligation de construire doit s'accompagner de la nécessité de desservir les populations en transport collectif, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

**Olivier Sassi :** Pour la desserte de l'école de la Bastide nous proposons un projet qui permet aux enfants et aux parents d'y aller à pied en toute sécurité. D'autre part les études montrent que les gens vont demain plutôt descendre vers la route de la Baronne pour aller à Carros ou prendre la RM 6202 bis. Ainsi, le quartier de la Bastide sera moins impacté.

**Madame le Maire :** C'est pourquoi j'ai demandé l'aménagement d'un rond-point en bas du hameau, pour ralentir la vitesse et faciliter la sortie du quartier.

**Observation :** *Ma question porte sur la gestion des eaux pluviales. On est au bon moment pour prendre en compte son évacuation qui risque, si on n'y prend pas garde, de se retrouver non pas dans le vallon mais dans le quartier en projet. Il faut penser à se brancher sur le collecteur en bas de pente. Il sera remis en état dans le cadre des Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) mais il est déjà saturé.*

**Réponse de Jean-Michel Savignat :** La logique c'est de temporiser l'eau de pluie pour limiter la remise dans le réseau. Les toitures végétalisées, les noues, les bassins retiennent l'eau, facilitent l'infiltration et nous permettent d'avoir un débit de fuite dans le réseau très faible pour ne pas le surcharger.

**Observation :** *Dans ce secteur nous avons observé en 1981 des pluies de 300 mm en trois heures. La modélisation que vous avez faite permet-elle d'absorber ce type de situation ?*

**Réponse de Jean-Michel Savignat :** Nous travaillons avec deux repères : la crue trentennale et la crue centennale qui doit intégrer ces situations. Il s'agit pour nous aussi d'éviter d'imperméabiliser les sols pour limiter les rejets. Nous faisons des études de sols pour étudier les capacités d'infiltration.

**Olivier Sassi :** Il nous faudra vérifier que la situation exceptionnelle que vous évoquez est bien intégrée dans nos modèles. Une information complémentaire : les futurs bâtiments devront se conformer au nouveau règlement d'assainissement de la métropole qui prévoit de gérer les rejets à la parcelle ce qui limitera d'autant plus les risques que vous évoquez.

*Remarque : Il faut vraiment éviter d'envoyer l'eau vers la route de la Baronne qui n'est plus en état de prendre le moindre débit de fuite. Il faut aller vers le vallon d'Enghiri qui sera calibré pour cela.*

**Question :** *Vers qui les propriétaires peuvent-ils se tourner pour l'expertise et l'achat de leur terrain ?*

**Réponse d'Olivier Sassi :** Vous pouvez contacter Frédéric Barrie, de l'Etablissement Public Foncier PACA qui est chargé de l'acquisition du foncier. En tant qu'établissement public nous achetons les terrains au prix fixé par France Domaine, administration d'Etat qui agit en toute indépendance. Nous nous donnons une règle simple : ni spoliation, ni spéculation. L'estimation du prix par France Domaine tient donc compte de ce qu'il y a sur le terrain, de sa desserte par les réseaux, de sa constructibilité ...

**Question :** *Et si on n'est pas d'accord avec le prix ? Ça peut durer des années !*

**Réponse d'Olivier Sassi :** Notre volonté, c'est d'abord d'entrer en concertation et de dialoguer. Ensuite, s'il y a un projet d'intérêt public à réaliser nous avancerons. Notre expérience montre que la négociation amiable domine largement. Elle ne couvre pas toutes les situations mais c'est la démarche que nous privilégions toujours sur l'expropriation. C'est notre souhait et notre intérêt.

**Question :** *A Gattières on sait recevoir les enfants, et les nouvelles familles trouveront sans problème une école. Mais le problème se pose surtout avec les collèges et les lycées qui sont surchargés et qui sont mal desservis par des bus surchargés dès Carros. Il faut des logements et les logements sociaux c'est important, mais pensons aux enfants et à leur avenir. Comment le projet prend-il en compte cette réalité ?*

**Réponse d'Olivier Sassi :** Merci pour ce constat et cette réflexion que les échanges avec Madame le Maire avaient révélés. Si la loi nous demande de construire des logements, la procédure de zone d'aménagement concerté que nous proposons de choisir nous impose de traiter et de financer les écoles. Les collèges ou les lycées ne sont pas financés par une telle opération. Faut-il pour cela ne pas s'intéresser à l'enseignement secondaire ? Non, et la volonté des élus est de dialoguer avec le Département et la Région qui sont compétents pour adapter l'offre d'établissement aux besoins de la rive droite. Le compte rendu de la réunion de ce soir mais aussi le bilan de la concertation devront faire ressortir ce besoin. Il devra être débattu avec les représentants des collectivités territoriales concernées.

**Madame le Maire :** Il y a pour moi trois difficultés, trois faiblesses de la rive droite que nous devons lever pour réussir ce projet, c'est-à-dire construire sur le coteau. Sans ordre de priorité, il y a le transport collectif, les collèges et lycées et l'adaptation des voiries. Trois sujets déterminants pour les maires et qui pourraient bloquer les projets d'habitat si des solutions n'étaient pas trouvées.

**Question :** *J'habite le hameau de Saint-Estève et, pour aller dans le sens des propos précédents, il me paraît déterminant par exemple de réaliser un rond-point en bas du projet. En effet si j'additionne toutes les opérations, c'est plus de 2 000 logements, 5 000 personnes et plus de 4 000 voitures supplémentaires sur les trois communes. Sur le réseau actuel c'est invivable. Si j'ajoute les projets et les chantiers de déplacement du MIN, ... c'est plus de dix ans de travaux sur nos collines que nous avons choisies pour leur cadre et leur quiétude. Il faut du logement pour les actifs, il faut du logement social mais il ne faut pas tout sacrifier et mieux répartir les efforts sur la vallée.*

*Il me semble qu'il manque une image globale de tous les projets de la plaine du Var. Il y a des inquiétudes sur la circulation, sur la sécurité, sur la vie quotidienne...*

*J'ai été également entrepreneur et je connais bien les difficultés à loger le personnel. Mais tous ces projets sont impressionnants et nous ne voulons pas devenir la banlieue de Nice.*

**Réponse d'Olivier Sassi:** Une observation : il y a un accord sur le besoin de logements et sur la nécessité de dynamiser l'emploi dans la Métropole. Aujourd'hui, la pression qui pèse sur le territoire ne permet pas de raisonner entre faire et ne pas faire. Il s'agit de choisir entre laisser faire et bien faire. Le projet et les études qu'il demande permettent de proposer des réponses cohérentes, qualitatives et dans le temps long.

D'autre part, notre savoir-faire permet de gérer des chantiers de faibles nuisances. Les projets qui sont proposés sont différents de ce que l'on trouve aujourd'hui mais sont de très grande qualité.

**Remarque :** *Si mes calculs sont justes on va assister à l'arrivée de 400 enfants dans les écoles c'est-à-dire à la création de 16 classes de 25 élèves, c'est-à-dire un besoin de construire de nombreux locaux.*

**Réponse d'Olivier Sassi :** Si le calcul du besoin peut être juste, nous ne raisonnons pas de la même manière à partir des savoir-faire des experts en programmation d'équipement public. Tout d'abord, tout le monde n'arrive pas en même temps dans le quartier. Ensuite, les familles qui achètent un logement, restent sur place alors que les enfants grandissent. Le résultat est que nous avons des besoins plus restreints qui peuvent s'ajuster avec les équipements existants.

**Remarque :** *J'aimerais savoir comment évolue le dossier du cimetière qui doit être étendu.*

**L'élu en charge du dossier :** Compte tenu des exigences qui pèsent sur la construction d'un cimetière, de la nature de nos sols et des problèmes de voisinage, nous n'avons pas trouvé de réponse adaptée. Nous sommes preneurs de solutions, mais le secteur du projet n'est pas favorable.

**Question :** *Comment le projet permet-il de favoriser la transition énergétique et la transition numérique ? La région souffre d'un manque d'électricité, aurez-vous recours aux énergies alternatives ?*

**Réponse de Jean-Michel Savignat :** Pour la transition énergétique nous travaillons sur plusieurs volets. Celui principalement des bâtiments et de leur performance, de leur orientation qui seront définis avec exigence dans les cahiers des charges pour limiter les consommations y compris, par exemple, sur les matériaux utilisés pour éviter des transports longues distances. Celui de l'eau pluviale qui permet de limiter l'arrosage et l'entretien. Celui des transports collectifs pour limiter l'usage de l'automobile. Celui de la végétalisation pour limiter les îlots de chaleur.

**Réponse d'Olivier Sassi :** Nous ne savons pas encore si les bâtiments seront à énergie positive mais nous irons au-delà de la réglementation thermique (RT2012) comme nous l'impose notre référentiel de qualité environnementale de l'aménagement et de la construction Eco-Vallée (CRQE). D'autre part, dans tous nos projets nous prévoyons de relier le quartier au numérique et nous préparons son arrivée en réalisant les réseaux nécessaires.

**Madame le Maire :** Une autre précision si vous le voulez bien. Notre objectif est d'obtenir le label Eco Quartier ce qui va nous conduire à être particulièrement exigeant sur les enjeux énergétiques notamment.

*Interrogation : Compte tenu du volume des projets, un aménagement de la RM 6202 bis est-il prévu ? un autre pont ?*

**Réponse d'Olivier Sassi :** Ce qui est prévu c'est un lien à la Baronne. On va pouvoir entrer et sortir pour aller vers Nice, ce qui va changer beaucoup la vie sur la rive droite. On ne sera plus obligé de sortir à Carros.

**Madame le Maire :** Je voudrais pour conclure, s'il n'y a plus de question, m'adresser aux propriétaires du quartier et leur présenter Frédéric Barrie, de l'Etablissement Public Foncier de la Région. Avant de quitter cette réunion publique, laissez-lui vos coordonnées pour prendre rendez-vous.

D'autre part c'est la commune qui la première va vendre un terrain pour réaliser la crèche d'entreprise.

Je suis très attachée comme vous tous à ce quartier et souhaite que nous puissions y réaliser une belle opération. Je vous remercie encore pour votre présence et vous souhaite une bonne soirée.