

## **Enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Saint-Jeannet**

Remarques déposées par l'association SAINT-JEANNET DEMAIN

Association créée le 28 mai 1994 - numéro 00610111312

Objet de l'association (article 2 des statuts modifié le 17 juin 2008) : veiller à la préservation et au développement de la qualité de vie et de l'environnement à Saint-Jeannet.

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

La note de présentation générale indique que la modification n°2 du PLU a pour objet d'adapter la loi ALUR à l'urbanisme Saint-Jeannois et de compenser les effets de densification prévus par cette loi, car « *la densification de certaines zones pourrait s'inscrire en contradiction avec les orientations du PADD* » (note de présentation p.6). La note de présentation p9 met par ailleurs en avant la nécessité « d'assurer la cohérence entre les droits à bâtir et la desserte par les équipements d'infrastructure ».

Comme son nom l'indique, la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) de mars 2014 est sensée faciliter l'accès au logement. Elle présente un risque de densification massive inadaptée à notre commune.

Nous sommes donc favorable à une modification du PLU en vue d'en compenser les effets.

Cependant, pour maintenir un droit à construire équivalent dans le cadre de la loi ALUR à celui du PLU existant et « *s'approcher au mieux de la surface de plancher générée par le COS figurant dans le PLU approuvé* (note de présentation p6)», il conviendrait d'avoir un CES proche de la moitié du COS dans les zones où 2 niveaux sont autorisés (zones à 5.5m ou à 7m), un CES proche du tiers du COS dans les zones où 3 niveaux sont autorisés (zones à 9m), du quart du COS dans les zones à 12m, etc.

Dans la modification n°2 du PLU soumise à l'enquête publique, les CES proposés sont, malheureusement, loin de respecter cette règle, et ils conduisent au contraire à une augmentation très importante des conditions de constructibilité.

Comme vous pourrez le calculer vous-même à partir du tableau contenu dans la note de présentation générale, une fois les erreurs corrigées (voir le dire de notre association en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015 dans le registre de l'enquête publique) les mesures les plus impactantes contenues dans cette modification n°2 aboutissent aux évolutions suivantes, par rapport au PLU existant :

- Augmentation dans de fortes proportions des conditions de constructibilité : +70% en zone UH, +42% en zone UHa, + 49% en zone UHb, +66% en zone UP, soit sur les 3/4 du territoire constructible de la commune.

- En zone UBa (zone SMS dite de la Tourraque, concernée par le projet « Les balcons du Baou »), la hauteur autorisée du bâti passe de 3 niveaux dans le PLU actuel à 4 niveaux dans le PLU futur, et les conditions de constructibilité sont multipliées par presque 3 (255m<sup>2</sup>/1000 contre 90m<sup>2</sup>/1000 dans le PLU existant).

On est donc très loin de retrouver « *à peu près les mêmes conditions de constructibilité qu'offrait le PLU avant la loi ALUR* ».

A moins qu'il ne s'agisse de répondre à de nouveaux objectifs de la commune, auquel cas elles auraient dû faire l'objet d'un nouveau PADD et d'une procédure de révision.

## **En ce qui concerne le constructibilité des zones UH, UHa, Uhb.**

L'ensemble des zones UH, UHa, UHb constitue une très large partie du territoire constructible de Saint-Jeannet et concerne donc une grande partie de la population.

Les nouvelles dispositions soumises à l'enquête publique, aboutissent aux modifications suivantes :

SURFACE TERRAIN	ZONE UH		ZONE UHa		ZONE UHb	
	Surfaces de plancher autorisées		Surfaces de plancher autorisées		Surfaces de plancher autorisées	
	AVANT (PLU existant)	APRES Modification N°2	AVANT (PLU existant)	APRES Modification N°2	AVANT (PLU existant)	APRES Modification N°2
500 m <sup>2</sup>	0	130m <sup>2</sup>	0	85m <sup>2</sup>	0	60m <sup>2</sup>
800 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	0	136 m <sup>2</sup>	0	95 m <sup>2</sup>
1000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>	0	170 m <sup>2</sup>	0	120 m <sup>2</sup>
1500 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>	0	179 m <sup>2</sup>
2000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>
2500 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	298 m <sup>2</sup>
3000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>

Le tableau ci-dessus, établi à partir du tableau qui figure dans le document 1 – Note de Présentation de la modification n°2, montre à quel point l'augmentation des droits à construire est très importante et peut déboucher au quasi-doublement du nombre de logements constructibles sur un terrain.

Les causes en sont :

- La loi ALUR pour ce qui est des terrains qui n'étaient pas jusque-là constructibles.
- Un choix de CES (Coefficient d'Emprise au Sol) trop élevé pour ce qui est des plus grands terrains.

Même si la loi ALUR a sa part d'impacts, les CES proposés en zone UH, UHa, UHb nous paraissent trop élevés et autorisent une augmentation trop importante (**rappel : +70% en zone UH, +42% en zone UHa , et +49% en zone UHb**).

Par ailleurs le choix qui est fait est inéquitable entre les zones, puisque toutes ne sont pas affectées du même taux de croissance.

La sur-densification proposée ne s'accompagne par ailleurs d'aucun projet d'infrastructure (voirie, école,...) (reproche que notre association attribuait déjà au PLU en vigueur).

Si cette modification est validée en l'état, non seulement elle portera atteinte aux paysages que Saint-Jeannet avait réussi à préserver jusqu'à présent, mais elle aboutira à un engorgement de la circulation et de nos écoles, ce qui contribuera à une détérioration de la qualité de vie des Saint-Jeannois.

Pour se rapprocher des droits existants, les CES proposés devraient être de :

9% (au lieu de 15%) en zone UH

7% (au lieu de 10%) en zone UHa,

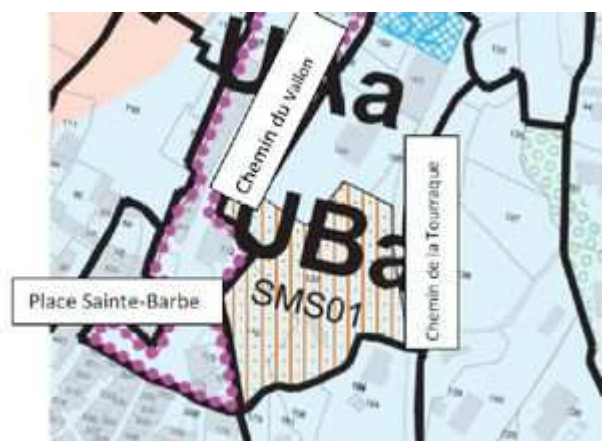
5% ( au lieu de 7%) en zone UHb.

### **En ce qui concerne le village et ses abords**

#### **1 – zone SMS01 dite de la Tourraque.**

Ce secteur concerne tout spécialement le projet « Les balcons du Baou » situé entre le chemin de la Tourraque et la place Sainte-Barbe, récemment présenté par l'équipe municipale.

Les modifications envisagées en zone UBa concernent la hauteur des constructions autorisée qui passe de 9m à 12m, soit l'autorisation d'immeubles de 4 niveaux et le coefficient d'emprise au sol proposé à 30%.



La servitude SMS01 s'étalant sur 4300m<sup>2</sup>, c'est 3650 m<sup>2</sup> de construction qui deviennent autorisés, soit la porte ouverte à une cinquantaine de logements (contre 23 dans le projet actuel). Pourquoi cette augmentation ? Puisque des jardins partagés ont été annoncés à cet endroit, pourquoi n'avoir pas dès maintenant réservé une partie de ce secteur à cette destination ?

Par ailleurs cette augmentation du nombre de niveaux n'a rien à voir avec la compensation de la loi ALUR. Elle nous paraît même en contradiction avec cet objectif. Elle est donc à notre avis très contestable.

Nous souhaitons que le nombre de niveaux reste à 3 et que le CES soit réduit à 15%, ce qui permettra sans ambiguïté de ne pas aggraver la constructibilité actuelle.

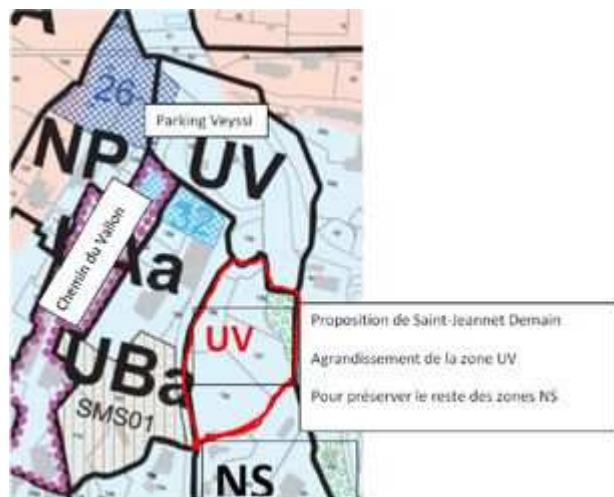
## 2 – Zones NS : le socle du village.

La modification du PLU y autorise de façon générale la réalisation de parcs publics de stationnement. Or, même si nous sommes très favorables à la construction de places de stationnement, il nous paraît incongru de les réaliser sur des espaces protégés.

Cette modification a sans doute pour objet de pouvoir réaliser le parking annoncé en contre bas du projet « Les balcons du Baou », chemin de la Tourraque, pour compenser les places supprimées par ce projet. En effet, aujourd’hui, le PLU existant ne permet pas la réalisation de ce parking, indispensable à la réalisation du projet.

Nous ne sommes pas opposés à cette extension de parking, bien au contraire, mais voyons d’un mauvais œil la possibilité d’étendre à l’ensemble des zones NS la construction de parkings publics.

Il aurait été plus judicieux de se contenter d’agrandir la zone UV (zone du parking Veysse) dont l’objet est justement d’y réaliser des équipements publics et du stationnement. Cet agrandissement pourrait prendre la forme indiquée dans le plan ci-dessous.



## En ce qui concerne les zones UG, UP, UGa et Ugb.

a - La Zone UG est en particulier concernée par les servitudes de mixité sociale SMS 4 à 7 (pour un total prévisionnel de 120 logements).



Le coefficient d'emprise au sol proposé ne compense que partiellement la suppression du COS. La constructibilité, déjà très importante, dans cette zone augmente en conséquence de 42%.

A notre sens le CES de 20% proposé est trop élevé. Un CES de 15% permettrait de se rapprocher de la constructibilité actuelle.

**b- En zone UP** (zone située juste en contrebas des commerces du Peyron – voir carte ci-dessus), le CES de 30% proposé conduit à un doublement de la constructibilité actuelle. Un CES de 15% aurait dû être retenu, si on s'en tient à l'objectif affiché de préserver la constructibilité actuelle.

**c - La zone UGa** est concernée par la SMS08 (15 logements, mais en réalité sans doute moins compte tenu de l'exiguïté de la parcelle) située au-dessus de l'entrée du collège.

Notre association a entamé des démarches pour que cette petite zone soit affectée en priorité à la sécurité de l'entrée du collège plutôt qu'à la construction de logements. Nous avons notamment reçu un courrier favorable du Président de la Métropole en ce sens (courrier joint). Nous regrettons que notre proposition ne soit pas reprise dans cette modification et demandons au commissaire enquêteur d'en consigner la proposition dans son rapport.



Ainsi s'établit l'analyse de notre association sur des principaux effets de la modification n°2 du PLU de Saint-Jeannet.

Nous observons que l'ensemble de ces modifications ne s'accompagne par ailleurs d'aucun projet d'infrastructures, ce qui nous paraît en incohérence avec les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) que le PLU est tenu de respecter et qu'il semble définir de nouveaux objectifs de la commune, ce qui le fait entrer dans le cadre d'une révision plutôt que d'une modification.

C'est pourquoi nous demandons à Monsieur le Commissaire-enquêteur, afin que la modification n°2 du PLU se limite aux objectifs qu'elle s'est fixée et qui sont repris dans la note de présentation, de bien vouloir émettre **un avis favorable sous réserve** :

**1 – que le Tableau de la note de présentation entaché d'erreurs soit corrigé**

Pour mémoire, nous rappelons que notre association s'est rendue en mairie le mercredi 1er juillet 2015 afin de rencontrer Monsieur le commissaire-enquêteur et de procéder à quelques échanges sur le projet de modification n°2 du PLU en vue d'établir la présente analyse.

Nous avons remis au commissaire-enquêteur le tableau de comparaison entre l'ancien et le nouveau PLU (après modification n°2), corrigé par nos soins car à la lecture de ce tableau, nous avons constaté des erreurs, pouvant tromper l'opinion publique sur ce document et sur le projet lui-même.

Certains chiffres doivent être modifiés dans le but de fournir au public une information qui soit exacte.

**2 – que les CES proposés soient diminués**, dans le respect de l'objectif affiché de maintenir une constructibilité équivalente à celle existante, de la façon suivante :

Zone UH : 9% (au lieu de 15%)

Zone UHa : 7% (au lieu de 10%)

Zone UHb : 5% ( au lieu de 7%)

Zone UBa : 15% (au lieu de 30%)

Zone UG : 15% (au lieu de 20%)

Zone UP : 15% (au lieu de 30%)

Zone UGa : 15% (au lieu de 20%)

Et que les CES retenus respectent une équité de traitement entre les différentes zones par rapport à la situation existante dans le PLU actuel.

**3 – que la hauteur des constructions autorisées en zone UBa soit maintenue** à celle autorisée dans le PLU existant (9m).

**4 – que le secteur destiné aux jardins partagés en zone UBa soit effectivement inscrit** comme réservé à des jardins partagés.

**5 – que l'autorisation de construire des parkings en zone NS ne soit pas retenue et soit remplacée par l'extension adaptée de la zone UV.**

**6 – que la zone SMS08** destinée dans le PLU actuel à la construction de quelques logements **soit réaffectée en zone réservée destinée à traiter la sécurité de l'entrée du collège.**

En espérant, Monsieur le Commissaire Enquêteur, que vous serez sensible à notre argumentation exclusivement guidée par des motifs d'intérêt général,

Je vous adresse au nom de notre association, mes meilleurs sentiments.

A Saint-Jeannet, le 17 juillet 2015

Marie-Christiane DEY

Présidente

## **Enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Saint-Jeannet**

Remarques déposées par l'association SAINT-JEANNET DEMAIN

Association créée le 28 mai 1994 - numéro 00610111312

Objet de l'association (article 2 des statuts modifié le 17 juin 2008) : veiller à la préservation et au développement de la qualité de vie et de l'environnement à Saint-Jeannet.

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

La note de présentation générale indique que la modification n°2 du PLU a pour objet d'adapter la loi ALUR à l'urbanisme Saint-Jeannois et de compenser les effets de densification prévus par cette loi, car « *la densification de certaines zones pourrait s'inscrire en contradiction avec les orientations du PADD* » (note de présentation p.6). La note de présentation p9 met par ailleurs en avant la nécessité « d'assurer la cohérence entre les droits à bâtir et la desserte par les équipements d'infrastructure ».

Comme son nom l'indique, la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) de mars 2014 est sensée faciliter l'accès au logement. Elle présente un risque de densification massive inadaptée à notre commune.

Nous sommes donc favorable à une modification du PLU en vue d'en compenser les effets.

Cependant, pour maintenir un droit à construire équivalent dans le cadre de la loi ALUR à celui du PLU existant et « *s'approcher au mieux de la surface de plancher générée par le COS figurant dans le PLU approuvé* (note de présentation p6)», il conviendrait d'avoir un CES proche de la moitié du COS dans les zones où 2 niveaux sont autorisés (zones à 5.5m ou à 7m), un CES proche du tiers du COS dans les zones où 3 niveaux sont autorisés (zones à 9m), du quart du COS dans les zones à 12m, etc.

Dans la modification n°2 du PLU soumise à l'enquête publique, les CES proposés sont, malheureusement, loin de respecter cette règle, et ils conduisent au contraire à une augmentation très importante des conditions de constructibilité.

Comme vous pourrez le calculer vous-même à partir du tableau contenu dans la note de présentation générale, une fois les erreurs corrigées (voir le dire de notre association en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015 dans le registre de l'enquête publique) les mesures les plus impactantes contenues dans cette modification n°2 aboutissent aux évolutions suivantes, par rapport au PLU existant :

- Augmentation dans de fortes proportions des conditions de constructibilité : +70% en zone UH, +42% en zone UHa, + 49% en zone UHb, +66% en zone UP, soit sur les 3/4 du territoire constructible de la commune.

- En zone UBa (zone SMS dite de la Tourraque, concernée par le projet « Les balcons du Baou »), la hauteur autorisée du bâti passe de 3 niveaux dans le PLU actuel à 4 niveaux dans le PLU futur, et les conditions de constructibilité sont multipliées par presque 3 (255m<sup>2</sup>/1000 contre 90m<sup>2</sup>/1000 dans le PLU existant).

On est donc très loin de retrouver « *à peu près les mêmes conditions de constructibilité qu'offrait le PLU avant la loi ALUR* ».

A moins qu'il ne s'agisse de répondre à de nouveaux objectifs de la commune, auquel cas elles auraient dû faire l'objet d'un nouveau PADD et d'une procédure de révision.

## **En ce qui concerne le constructibilité des zones UH, UHa, Uhb.**

L'ensemble des zones UH, UHa, UHb constitue une très large partie du territoire constructible de Saint-Jeannet et concerne donc une grande partie de la population.

Les nouvelles dispositions soumises à l'enquête publique, aboutissent aux modifications suivantes :

SURFACE TERRAIN	ZONE UH		ZONE UHa		ZONE UHb	
	Surfaces de plancher autorisées		Surfaces de plancher autorisées		Surfaces de plancher autorisées	
	AVANT (PLU existant)	APRES Modification N°2	AVANT (PLU existant)	APRES Modification N°2	AVANT (PLU existant)	APRES Modification N°2
500 m2	0	130m2	0	85m2	0	60m2
800 m2	120 m2	204 m2	0	136 m2	0	95 m2
1000 m2	150 m2	255 m2	0	170 m2	0	120 m2
1500 m2	225 m2	383 m2	180 m2	255m2	0	179 m2
2000 m2	300 m2	510 m2	240 m2	340 m2	160 m2	238 m2
2500 m2	375 m2	640 m2	300 m2	425 m2	200 m2	298 m2
3000 m2	450 m2	765 m2	360 m2	510 m2	240 m2	357 m2

Le tableau ci-dessus, établi à partir du tableau qui figure dans le document 1 – Note de Présentation de la modification n°2, montre à quel point l'augmentation des droits à construire est très importante et peut déboucher au quasi-doublement du nombre de logements constructibles sur un terrain.

Les causes en sont :

- La loi ALUR pour ce qui est des terrains qui n'étaient pas jusque-là constructibles.
- Un choix de CES (Coefficient d'Emprise au Sol) trop élevé pour ce qui est des plus grands terrains.



Même si la loi ALUR a sa part d'impacts, les CES proposés en zone UH, UHa, UHb nous paraissent trop élevés et autorisent une augmentation trop importante (**rappel : +70% en zone UH, +42% en zone UHa , et +49% en zone UHb**).

Par ailleurs le choix qui est fait est inéquitable entre les zones, puisque toutes ne sont pas affectées du même taux de croissance.

La sur-densification proposée ne s'accompagne par ailleurs d'aucun projet d'infrastructure (voirie, école,...) (reproche que notre association attribuait déjà au PLU en vigueur).

Si cette modification est validée en l'état, non seulement elle portera atteinte aux paysages que Saint-Jeannet avait réussi à préserver jusqu'à présent, mais elle aboutira à un engorgement de la circulation et de nos écoles, ce qui contribuera à une détérioration de la qualité de vie des Saint-Jeannois.

Pour se rapprocher des droits existants, les CES proposés devraient être de :

9% (au lieu de 15%) en zone UH

7% (au lieu de 10%) en zone UHa,

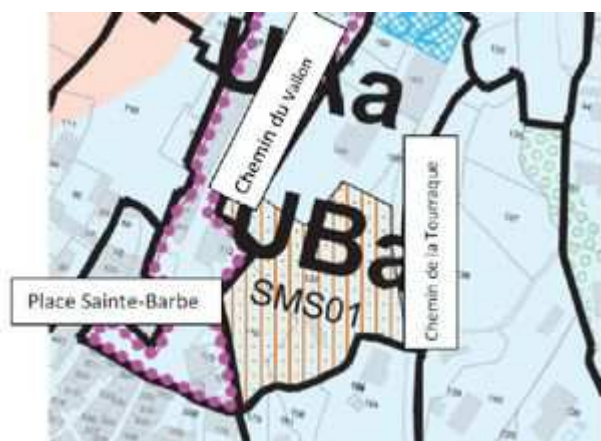
5% ( au lieu de 7%) en zone UHb.

### **En ce qui concerne le village et ses abords**

#### **1 – zone SMS01 dite de la Tourraque.**

Ce secteur concerne tout spécialement le projet « Les balcons du Baou » situé entre le chemin de la Tourraque et la place Sainte-Barbe, récemment présenté par l'équipe municipale.

Les modifications envisagées en zone UBa concernent la hauteur des constructions autorisée qui passe de 9m à 12m, soit l'autorisation d'immeubles de 4 niveaux et le coefficient d'emprise au sol proposé à 30%.



La servitude SMS01 s'étalant sur 4300m<sup>2</sup>, c'est 3650 m<sup>2</sup> de construction qui deviennent autorisés, soit la porte ouverte à une cinquantaine de logements (contre 23 dans le projet actuel). Pourquoi cette augmentation ? Puisque des jardins partagés ont été annoncés à cet endroit, pourquoi n'avoir pas dès maintenant réservé une partie de ce secteur à cette destination ?

Par ailleurs cette augmentation du nombre de niveaux n'a rien à voir avec la compensation de la loi ALUR. Elle nous paraît même en contradiction avec cet objectif. Elle est donc à notre avis très contestable.

Nous souhaitons que le nombre de niveaux reste à 3 et que le CES soit réduit à 15%, ce qui permettra sans ambiguïté de ne pas aggraver la constructibilité actuelle.

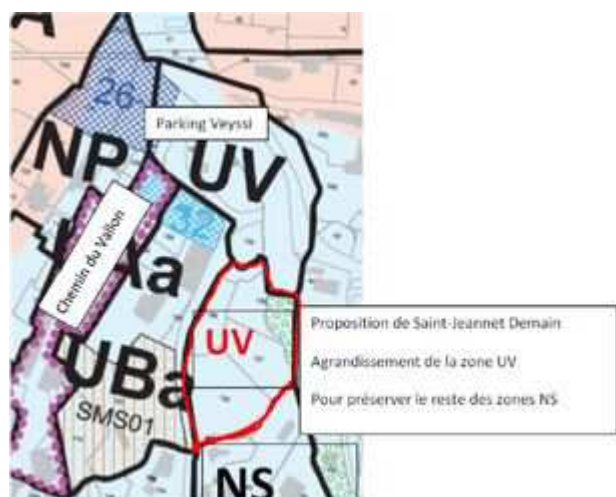
## **2 – Zones NS : le socle du village.**

La modification du PLU y autorise de façon générale la réalisation de parcs publics de stationnement. Or, même si nous sommes très favorables à la construction de places de stationnement, il nous paraît incongru de les réaliser sur des espaces protégés.

Cette modification a sans doute pour objet de pouvoir réaliser le parking annoncé en contre bas du projet « Les balcons du Baou », chemin de la Tourraque, pour compenser les places supprimées par ce projet. En effet, aujourd’hui, le PLU existant ne permet pas la réalisation de ce parking, indispensable à la réalisation du projet.

Nous ne sommes pas opposés à cette extension de parking, bien au contraire, mais voyons d’un mauvais œil la possibilité d’étendre à l’ensemble des zones NS la construction de parkings publics.

Il aurait été plus judicieux de se contenter d’agrandir la zone UV (zone du parking Veyssey) dont l’objet est justement d’y réaliser des équipements publics et du stationnement. Cet agrandissement pourrait prendre la forme indiquée dans le plan ci-dessous.



## **En ce qui concerne les zones UG, UP, UGa et Ugb.**

**a - La Zone UG** est en particulier concernée par les servitudes de mixité sociale SMS 4 à 7 (pour un total prévisionnel de 120 logements).



Le coefficient d'emprise au sol proposé ne compense que partiellement la suppression du COS. La constructibilité, déjà très importante, dans cette zone augmente en conséquence de 42%.

A notre sens le CES de 20% proposé est trop élevé. Un CES de 15% permettrait de se rapprocher de la constructibilité actuelle.

**b- En zone UP** (zone située juste en contrebas des commerces du Peyron – voir carte ci-dessus), le CES de 30% proposé conduit à un doublement de la constructibilité actuelle. Un CES de 15% aurait dû être retenu, si on s'en tient à l'objectif affiché de préserver la constructibilité actuelle.

**c - La zone UGa** est concernée par la SMS08 (15 logements, mais en réalité sans doute moins compte tenu de l'exiguïté de la parcelle) située au-dessus de l'entrée du collège.

Notre association a entamé des démarches pour que cette petite zone soit affectée en priorité à la sécurité de l'entrée du collège plutôt qu'à la construction de logements. Nous avons notamment reçu un courrier favorable du Président de la Métropole en ce sens (courrier joint). Nous regrettons que notre proposition ne soit pas reprise dans cette modification et demandons au commissaire enquêteur d'en consigner la proposition dans son rapport.



Ainsi s'établit l'analyse de notre association sur des principaux effets de la modification n°2 du PLU de Saint-Jeannet.

Nous observons que l'ensemble de ces modifications ne s'accompagne par ailleurs d'aucun projet d'infrastructures, ce qui nous paraît en incohérence avec les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) que le PLU est tenu de respecter et qu'il semble définir de nouveaux objectifs de la commune, ce qui le fait entrer dans le cadre d'une révision plutôt que d'une modification.

C'est pourquoi nous demandons à Monsieur le Commissaire-enquêteur, afin que la modification n°2 du PLU se limite aux objectifs qu'elle s'est fixée et qui sont repris dans la note de présentation, de bien vouloir émettre **un avis favorable sous réserve** :

**1 – que le Tableau de la note de présentation entaché d'erreurs soit corrigé**

Pour mémoire, nous rappelons que notre association s'est rendue en mairie le mercredi 1er juillet 2015 afin de rencontrer Monsieur le commissaire-enquêteur et de procéder à quelques échanges sur le projet de modification n°2 du PLU en vue d'établir la présente analyse.

Nous avons remis au commissaire-enquêteur le tableau de comparaison entre l'ancien et le nouveau PLU (après modification n°2), corrigé par nos soins car à la lecture de ce tableau, nous avons constaté des erreurs, pouvant tromper l'opinion publique sur ce document et sur le projet lui-même.

Certains chiffres doivent être modifiés dans le but de fournir au public une information qui soit exacte.

**2 – que les CES proposés soient diminués**, dans le respect de l'objectif affiché de maintenir une constructibilité équivalente à celle existante, de la façon suivante :

Zone UH : 9% (au lieu de 15%)

Zone UHa : 7% (au lieu de 10%)

Zone UHb : 5% ( au lieu de 7%)

Zone UBa : 15% (au lieu de 30%)

Zone UG : 15% (au lieu de 20%)

Zone UP : 15% (au lieu de 30%)

Zone UGa : 15% (au lieu de 20%)

Et que les CES retenus respectent une équité de traitement entre les différentes zones par rapport à la situation existante dans le PLU actuel.

**3 – que la hauteur des constructions autorisées en zone UBa soit maintenue** à celle autorisée dans le PLU existant (9m).

**4 – que le secteur destiné aux jardins partagés en zone UBa soit effectivement inscrit** comme réservé à des jardins partagés.

**5 – que l'autorisation de construire des parkings en zone NS ne soit pas retenue et soit remplacée par l'extension adaptée de la zone UV.**

**6 – que la zone SMS08** destinée dans le PLU actuel à la construction de quelques logements **soit réaffectée en zone réservée destinée à traiter la sécurité de l'entrée du collège.**

En espérant, Monsieur le Commissaire Enquêteur, que vous serez sensible à notre argumentation exclusivement guidée par des motifs d'intérêt général,

Je vous adresse au nom de notre association, mes meilleurs sentiments.

A Saint-Jeannet, le 17 juillet 2015

Marie-Christiane DEY

Présidente

## **Enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Saint-Jeannet**

Remarques déposées par l'association SAINT-JEANNET DEMAIN

Association créée le 28 mai 1994 - numéro 00610111312

Objet de l'association (article 2 des statuts modifié le 17 juin 2008) : veiller à la préservation et au développement de la qualité de vie et de l'environnement à Saint-Jeannet.

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

La note de présentation générale indique que la modification n°2 du PLU a pour objet d'adapter la loi ALUR à l'urbanisme Saint-Jeannois et de compenser les effets de densification prévus par cette loi, car « *la densification de certaines zones pourrait s'inscrire en contradiction avec les orientations du PADD* » (note de présentation p.6). La note de présentation p9 met par ailleurs en avant la nécessité « d'assurer la cohérence entre les droits à bâtir et la desserte par les équipements d'infrastructure ».

Comme son nom l'indique, la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) de mars 2014 est sensée faciliter l'accès au logement. Elle présente un risque de densification massive inadaptée à notre commune.

Nous sommes donc favorable à une modification du PLU en vue d'en compenser les effets.

Cependant, pour maintenir un droit à construire équivalent dans le cadre de la loi ALUR à celui du PLU existant et « *s'approcher au mieux de la surface de plancher générée par le COS figurant dans le PLU approuvé* (note de présentation p6)», il conviendrait d'avoir un CES proche de la moitié du COS dans les zones où 2 niveaux sont autorisés (zones à 5.5m ou à 7m), un CES proche du tiers du COS dans les zones où 3 niveaux sont autorisés (zones à 9m), du quart du COS dans les zones à 12m, etc.

Dans la modification n°2 du PLU soumise à l'enquête publique, les CES proposés sont, malheureusement, loin de respecter cette règle, et ils conduisent au contraire à une augmentation très importante des conditions de constructibilité.

Comme vous pourrez le calculer vous-même à partir du tableau contenu dans la note de présentation générale, une fois les erreurs corrigées (voir le dire de notre association en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015 dans le registre de l'enquête publique) les mesures les plus impactantes contenues dans cette modification n°2 aboutissent aux évolutions suivantes, par rapport au PLU existant :

- Augmentation dans de fortes proportions des conditions de constructibilité : +70% en zone UH, +42% en zone UHa, + 49% en zone UHb, +66% en zone UP, soit sur les 3/4 du territoire constructible de la commune.

- En zone UBa (zone SMS dite de la Tourraque, concernée par le projet « Les balcons du Baou »), la hauteur autorisée du bâti passe de 3 niveaux dans le PLU actuel à 4 niveaux dans le PLU futur, et les conditions de constructibilité sont multipliées par presque 3 (255m<sup>2</sup>/1000 contre 90m<sup>2</sup>/1000 dans le PLU existant).

On est donc très loin de retrouver « *à peu près les mêmes conditions de constructibilité qu'offrait le PLU avant la loi ALUR* ».

A moins qu'il ne s'agisse de répondre à de nouveaux objectifs de la commune, auquel cas elles auraient dû faire l'objet d'un nouveau PADD et d'une procédure de révision.

## **En ce qui concerne le constructibilité des zones UH, UHa, Uhb.**

L'ensemble des zones UH, UHa, UHb constitue une très large partie du territoire constructible de Saint-Jeannet et concerne donc une grande partie de la population.

Les nouvelles dispositions soumises à l'enquête publique, aboutissent aux modifications suivantes :

SURFACE TERRAIN	ZONE UH		ZONE UHa		ZONE UHb	
	Surfaces de plancher autorisées		Surfaces de plancher autorisées		Surfaces de plancher autorisées	
	AVANT (PLU existant)	APRES Modification N°2	AVANT (PLU existant)	APRES Modification N°2	AVANT (PLU existant)	APRES Modification N°2
500 m <sup>2</sup>	0	130m <sup>2</sup>	0	85m <sup>2</sup>	0	60m <sup>2</sup>
800 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	0	136 m <sup>2</sup>	0	95 m <sup>2</sup>
1000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>	0	170 m <sup>2</sup>	0	120 m <sup>2</sup>
1500 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>	0	179 m <sup>2</sup>
2000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>
2500 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	298 m <sup>2</sup>
3000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>

Le tableau ci-dessus, établi à partir du tableau qui figure dans le document 1 – Note de Présentation de la modification n°2, montre à quel point l'augmentation des droits à construire est très importante et peut déboucher au quasi-doublement du nombre de logements constructibles sur un terrain.

Les causes en sont :

- La loi ALUR pour ce qui est des terrains qui n'étaient pas jusque-là constructibles.
- Un choix de CES (Coefficient d'Emprise au Sol) trop élevé pour ce qui est des plus grands terrains.

Même si la loi ALUR a sa part d'impacts, les CES proposés en zone UH, UHa, UHb nous paraissent trop élevés et autorisent une augmentation trop importante (**rappel : +70% en zone UH, +42% en zone UHa , et +49% en zone UHb**).

Par ailleurs le choix qui est fait est inéquitable entre les zones, puisque toutes ne sont pas affectées du même taux de croissance.

La sur-densification proposée ne s'accompagne par ailleurs d'aucun projet d'infrastructure (voirie, école,...) (reproche que notre association attribuait déjà au PLU en vigueur).

Si cette modification est validée en l'état, non seulement elle portera atteinte aux paysages que Saint-Jeannet avait réussi à préserver jusqu'à présent, mais elle aboutira à un engorgement de la circulation et de nos écoles, ce qui contribuera à une détérioration de la qualité de vie des Saint-Jeannois.

Pour se rapprocher des droits existants, les CES proposés devraient être de :

9% (au lieu de 15%) en zone UH

7% (au lieu de 10%) en zone UHa,

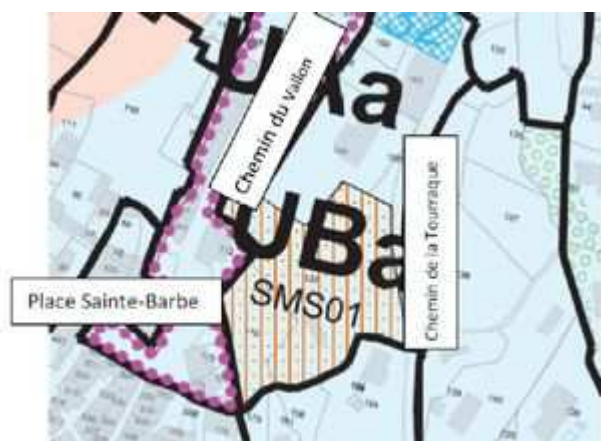
5% ( au lieu de 7%) en zone UHb.

### **En ce qui concerne le village et ses abords**

#### **1 – zone SMS01 dite de la Tourraque.**

Ce secteur concerne tout spécialement le projet « Les balcons du Baou » situé entre le chemin de la Tourraque et la place Sainte-Barbe, récemment présenté par l'équipe municipale.

Les modifications envisagées en zone UBa concernent la hauteur des constructions autorisée qui passe de 9m à 12m, soit l'autorisation d'immeubles de 4 niveaux et le coefficient d'emprise au sol proposé à 30%.



La servitude SMS01 s'étalant sur 4300m<sup>2</sup>, c'est 3650 m<sup>2</sup> de construction qui deviennent autorisés, soit la porte ouverte à une cinquantaine de logements (contre 23 dans le projet actuel). Pourquoi cette augmentation ? Puisque des jardins partagés ont été annoncés à cet endroit, pourquoi n'avoir pas dès maintenant réservé une partie de ce secteur à cette destination ?

Par ailleurs cette augmentation du nombre de niveaux n'a rien à voir avec la compensation de la loi ALUR. Elle nous paraît même en contradiction avec cet objectif. Elle est donc à notre avis très contestable.



Nous souhaitons que le nombre de niveaux reste à 3 et que le CES soit réduit à 15%, ce qui permettra sans ambiguïté de ne pas aggraver la constructibilité actuelle.

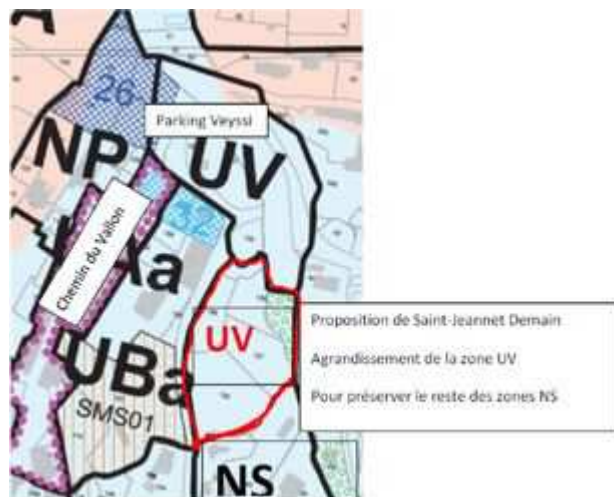
## 2 – Zones NS : le socle du village.

La modification du PLU y autorise de façon générale la réalisation de parcs publics de stationnement. Or, même si nous sommes très favorables à la construction de places de stationnement, il nous paraît incongru de les réaliser sur des espaces protégés.

Cette modification a sans doute pour objet de pouvoir réaliser le parking annoncé en contre bas du projet « Les balcons du Baou », chemin de la Tourraque, pour compenser les places supprimées par ce projet. En effet, aujourd’hui, le PLU existant ne permet pas la réalisation de ce parking, indispensable à la réalisation du projet.

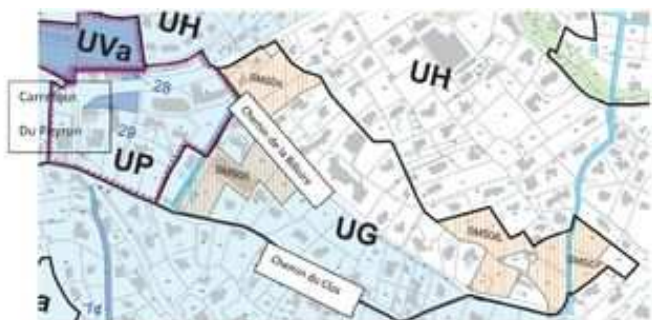
Nous ne sommes pas opposés à cette extension de parking, bien au contraire, mais voyons d’un mauvais œil la possibilité d’étendre à l’ensemble des zones NS la construction de parkings publics.

Il aurait été plus judicieux de se contenter d’agrandir la zone UV (zone du parking Veysse) dont l’objet est justement d’y réaliser des équipements publics et du stationnement. Cet agrandissement pourrait prendre la forme indiquée dans le plan ci-dessous.



### En ce qui concerne les zones UG, UP, UGa et Ugb.

a - La Zone UG est en particulier concernée par les servitudes de mixité sociale SMS 4 à 7 (pour un total prévisionnel de 120 logements).





Le coefficient d'emprise au sol proposé ne compense que partiellement la suppression du COS. La constructibilité, déjà très importante, dans cette zone augmente en conséquence de 42%.

A notre sens le CES de 20% proposé est trop élevé. Un CES de 15% permettrait de se rapprocher de la constructibilité actuelle.

**b- En zone UP** (zone située juste en contrebas des commerces du Peyron – voir carte ci-dessus), le CES de 30% proposé conduit à un doublement de la constructibilité actuelle. Un CES de 15% aurait dû être retenu, si on s'en tient à l'objectif affiché de préserver la constructibilité actuelle.

**c - La zone UGa** est concernée par la SMS08 (15 logements, mais en réalité sans doute moins compte tenu de l'exiguïté de la parcelle) située au-dessus de l'entrée du collège.

Notre association a entamé des démarches pour que cette petite zone soit affectée en priorité à la sécurité de l'entrée du collège plutôt qu'à la construction de logements. Nous avons notamment reçu un courrier favorable du Président de la Métropole en ce sens (courrier joint). Nous regrettons que notre proposition ne soit pas reprise dans cette modification et demandons au commissaire enquêteur d'en consigner la proposition dans son rapport.



Ainsi s'établit l'analyse de notre association sur des principaux effets de la modification n°2 du PLU de Saint-Jeannet.

Nous observons que l'ensemble de ces modifications ne s'accompagne par ailleurs d'aucun projet d'infrastructures, ce qui nous paraît en incohérence avec les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) que le PLU est tenu de respecter et qu'il semble définir de nouveaux objectifs de la commune, ce qui le fait entrer dans le cadre d'une révision plutôt que d'une modification.

C'est pourquoi nous demandons à Monsieur le Commissaire-enquêteur, afin que la modification n°2 du PLU se limite aux objectifs qu'elle s'est fixée et qui sont repris dans la note de présentation, de bien vouloir émettre **un avis favorable sous réserve** :

**1 – que le Tableau de la note de présentation entaché d'erreurs soit corrigé**

Pour mémoire, nous rappelons que notre association s'est rendue en mairie le mercredi 1er juillet 2015 afin de rencontrer Monsieur le commissaire-enquêteur et de procéder à quelques échanges sur le projet de modification n°2 du PLU en vue d'établir la présente analyse.

Nous avons remis au commissaire-enquêteur le tableau de comparaison entre l'ancien et le nouveau PLU (après modification n°2), corrigé par nos soins car à la lecture de ce tableau, nous avons constaté des erreurs, pouvant tromper l'opinion publique sur ce document et sur le projet lui-même.

Certains chiffres doivent être modifiés dans le but de fournir au public une information qui soit exacte.

**2 – que les CES proposés soient diminués**, dans le respect de l'objectif affiché de maintenir une constructibilité équivalente à celle existante, de la façon suivante :

Zone UH : 9% (au lieu de 15%)

Zone UHa : 7% (au lieu de 10%)

Zone UHb : 5% ( au lieu de 7%)

Zone UBa : 15% (au lieu de 30%)

Zone UG : 15% (au lieu de 20%)

Zone UP : 15% (au lieu de 30%)

Zone UGa : 15% (au lieu de 20%)

Et que les CES retenus respectent une équité de traitement entre les différentes zones par rapport à la situation existante dans le PLU actuel.

**3 – que la hauteur des constructions autorisées en zone UBa soit maintenue** à celle autorisée dans le PLU existant (9m).

**4 – que le secteur destiné aux jardins partagés en zone UBa soit effectivement inscrit** comme réservé à des jardins partagés.

**5 – que l'autorisation de construire des parkings en zone NS ne soit pas retenue et soit remplacée par l'extension adaptée de la zone UV.**

**6 – que la zone SMS08** destinée dans le PLU actuel à la construction de quelques logements **soit réaffectée en zone réservée destinée à traiter la sécurité de l'entrée du collège.**

En espérant, Monsieur le Commissaire Enquêteur, que vous serez sensible à notre argumentation exclusivement guidée par des motifs d'intérêt général,

Je vous adresse au nom de notre association, mes meilleurs sentiments.

A Saint-Jeannet, le 17 juillet 2015

Marie-Christiane DEY

Présidente