

## Plan Local d'Urbanisme ce qui nous attend...

### Edito

Ce numéro des "Nouvelles de Saint-Jeannet" présente dans sa globalité, **quartier par quartier le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** qui va déterminer les nouvelles règles de construction sur notre commune.

Cette présentation nous paraît d'autant plus nécessaire que la municipalité qui a élaboré ce PLU s'efforce de lui donner le moins de publicité possible de crainte des réactions hostiles compte tenu des bouleversements que ce document induit sur notre cadre de vie et des nombreuses atteintes au droit de propriété qu'il contient.

Cette attitude de la municipalité est dans la continuité de la manière dont a été conduite l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme. Alors que la loi précise clairement que la population doit être associée et informée à tous les stades de sa réalisation, le PLU de Saint-Jeannet a été élaboré sans concertation, dans le flou et l'ambiguïté. L'information due à la population a été réduite à sa plus simple expression. La dernière réunion publique qui s'est tenue le 19 octobre 2010 en est un exemple : après 3 questions, le maire a mis fin prématurément à la séance. L'insistance du public n'y a rien fait.

Et le 23 décembre 2010 à Nice en Conseil Communautaire, le projet du PLU a été voté sans autre information pour les Saint-Jeannois.

"Saint-Jeannet Demain" estime qu'il est de son devoir de permettre à tous les habitants de connaître le contenu de ce Plan Local d'Urbanisme puisque la municipalité s'y refuse.

Nous souhaitons que chacun puisse se rendre compte par lui-même à la lecture de ce bulletin des conséquences que ce PLU va engendrer dans sa vie quotidienne. En analysant comme nous le faisons quartier par quartier, zone par zone le nouveau règlement d'urbanisme on se rend compte des bouleversements que ce PLU entraîne sur notre environnement et notre cadre de vie.

A partir des éléments que nous mettons en évidence nous comprenons mieux pourquoi la municipalité a pris soin de donner si peu de publicité à un projet dont paradoxalement elle se dit si fière.

**A vous de juger.**

## Saint-Jeannet, du POS au PLU

Pour vous permettre de connaître les nouvelles règles d'urbanisme qui vont régir notre vie quotidienne, nous avons divisé notre commune en six grandes zones regroupant la totalité des quartiers de Saint-Jeannet : 1) Le village - 2) Quartiers Ouest (Notre Dame - Font Neuve - Val de Cagne - Les Collets) - 3) Château Bresson et les Coteaux - 4) Le Peyron (Les Prés - RD 2210 - Le Parriaou) - 5) Les Billoires - Le Château - 6) Quartiers Est (Beaume Gairard - Chemin de Provence - Coteaux du Var - Route de Gattières). Notre analyse détaillée (pages 2, 3, 4) vous permettra d'appréhender avec précision le nouveau cadre de vie qui sera le nôtre dès la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme prévue pour la fin 2011, sachant que les recours éventuels devant le Tribunal Administratif ne sont pas suspensifs.

L'analyse des documents et du règlement du Plan Local d'Urbanisme permet de **dé- gager les grands axes suivants** :

n Un doublement probable de la population actuelle, c'est à dire 7 500 habitants d'ici dix ans. Les quartiers les plus touchés par cette densification seront les Billoires, le Peyron et le Chemin de Provence.

n Pour **les Billoires** l'unité foncière passe de 1500 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> avec un quasi doublement du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) qui passe de 8 à 15%. C'est à dire que là **où l'on pouvait faire une construction on pourra en bâtir deux.**

n Dans un grand triangle **Peyron, chemin du Clos et chemin du Parriaou** plusieurs grands terrains dit "réservés" voient **quadrupler leur COS** qui passe de **8 à 30%** avec obligation d'y construire 30% de logements sociaux et des hauteurs qui permettront des bâtiments à trois niveaux.

n Dans les quatre zones réservées à la **"mixité sociale" (Village, Peyron, Col- lège, chemin de Provence)** l'objectif annoncé dans le PLU est de réaliser plus de 400 nouveaux logements dont 165 en locatif social, soit 1200 à 1500 habitants supplémentaires rien que dans ces quatre secteurs.

n **La création de neuf nouvelles routes** va engendrer un flux de circulation supplémentaire considérable :

- A l'Ouest du village, le prolongement du chemin de la Tourraque et la liaison Font Neuve - chemin du Moulin.

- Aux Collets une liaison entre le chemin des Collets et la route de l'Ancienne Gare.

- Au Peyron une route entre le chemin de la Billoire et le chemin du Clos.

- A la Fontonne une route entre le CD 18 et le CAT sur la route départementale 2210 qui mène à Gattières.

- A l'Est de la commune, à Beaume Gairard une route entre la Chapelle San Peire et la route départementale 2209 qui mène à Gattières.

- Au Touroun la jonction du chemin du Touroun au chemin de l'Houmé.

- Aux tennis la création d'une voie qui rejoindra la route de Gattières.

- Chemin de Provence, une voie nouvelle à hauteur du carrefour avec la route de la Baronne.

n **Au village, la construction d'immeu- bles (R+2 et R+3)** aux deux entrées Ouest et Est aura pour effet de dénaturer la beauté et l'originalité du site et **d'ac- croître les problèmes de stationnement et de circulation.**

n L'ouverture à une urbanisation accélérée de Château Bresson et des Coteaux puisque l'unité foncière y passe de 2500m<sup>2</sup> à 1500m<sup>2</sup> avec dans plusieurs zones un **triplement du COS.**

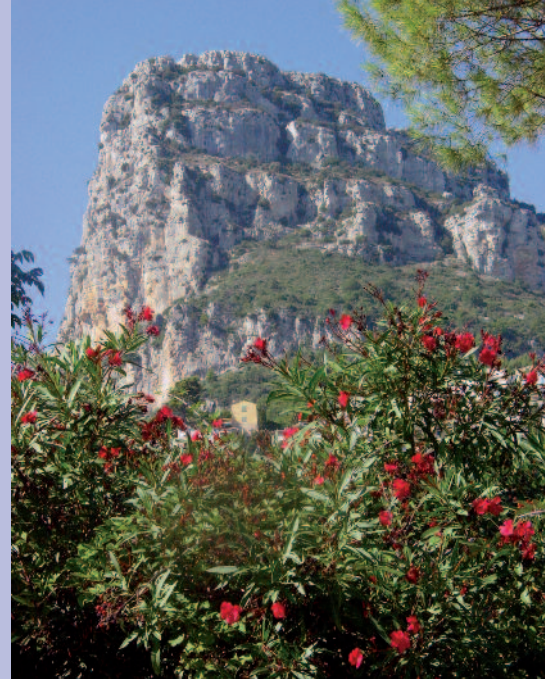
Après avoir informé la population par ce bulletin, "Les Nouvelles de Saint-Jeannet" qui se refusent à laisser détériorer notre cadre de vie et à abandonner les riverains et propriétaires lésés, fourniront aux Saint-Jeannois l'occasion de **s'exprimer et de réagir.**

**Et nous préparerons ensemble la suite à donner.**

# Quartier par quartier :

## Les nouvelles règles de vie

Personne ne conteste l'importance du Plan Local d'Urbanisme, puisqu'il planifie notre environnement pour les vingt ans à venir. Encore est-il indispensable que la communication auprès de tous les Saint-Jeannois, sans exception, soit assurée. C'est pourquoi "Les Nouvelles de Saint-Jeannet" souhaitent apporter un éclairage sur les principales dispositions du PLU. Ainsi chaque Saint-Jeannois pourra mieux mesurer la portée et faire entendre sa voix dans les occasions qui lui restent encore de le faire. Chacun, selon son quartier, mais pas seulement car la vie à Saint-Jeannet ne saurait se limiter à un cloisonnement par quartier, pourra orienter sa réflexion sur le PLU qui lui est proposé. Tous les chiffres qui suivent sont directement issus du règlement officiel élaboré par la municipalité Saint-Jeannoise.



## Le village

**Le village est essentiellement concerné par deux projets de construction d'envergure à chaque entrée Ouest et Est :**

- **la réalisation d'une opération de 20 logements** dont "au moins" 2/3 de logements sociaux, vallon Ouest, entre le chemin du Vallon et le chemin de la Tourraque au droit du parking Daumas et sous la place Ste Barbe.

- **la réalisation d'une opération de 35 logements** dont "au moins" 2/3 de logements sociaux au parking de la Ferrage.

Quelques remarques s'imposent :

Ces bâtiments vont dénaturer deux points de vue remarquables aux entrées du village.

La proportion de logements sociaux y est le double de celle prévue dans les autres opérations de mixité sociale sur la commune.

Pourquoi ? Nous trouvons cela d'autant plus regrettable que le village, par la diversité de sa population assume déjà une fonction de mixité sociale. En outre ces bâtiments bénéficient de contraintes architecturales moins drastiques que celles à l'intérieur du village,

notamment en ce qui concerne les revêtements de façade.

Par ailleurs, il faut savoir que le PLU n'impose qu'une place de parking par logement social. Cela ne manquera pas **d'aggraver les problèmes de stationnement** d'autant que nombre de places de parking, à la Ferrage notamment, seront supprimées pour la réalisation de ces logements.

A cela s'ajoute **la nouvelle voie** qui est prévue **en prolongement du chemin de la Tourraque** et qui passera au-dessus du cimetière. Elle ne peut prétendre répondre ni à l'objectif annoncé de contournement du village, ni à celui de fournir un accès suffisant aux 35 nouveaux logements de la Ferrage. Ce ne sera qu'un engorgement de plus au pied du village. Sans compter que cette voie nouvelle détériorera le socle du village dont l'espace a de tout temps été protégé.

Autre problème pour le village, **la nouvelle route de Font Neuve** (voir ci-dessous) qui va créer une forte circulation dans le village entre la place Ste Barbe et l'Ouest du village à travers les rues étroites et déjà saturées.

## Quartiers Ouest (Notre Dame - Font Neuve - Val de Cagne - Les Collets)

**Ces zones sont essentiellement classées en UHa et UHb. Elles étaient sur l'ancien POS réparties en Nba2 et Nbb1**

Si les surfaces des terrains constructibles sont peu modifiées par rapport au POS existant, **le Coefficient d'Occupation des Sols** (communément appelé COS) **augmente d'environ 50%**, selon les secteurs entraînant une densification des constructions. En revanche plusieurs propriétaires aux quartiers des Collets voient leurs terrains devenir inconstructibles sans avoir été avertis.

Par ailleurs **deux projets routiers d'envergure** dont on aimerait comprendre la finalité, concernent ce secteur :

- **la route de Font Neuve** qui traverse des propriétés existantes pour relier le chemin du Moulin à hauteur du n°268 au chemin Notre-Dame. Cette route a été décidée sans concertation avec les riverains, ce qui explique la création d'une association de défense des habitants du secteur Notre Dame.

- **la transformation du chemin privé des Collets en voie de liaison** de 6m avec débouché sur l'ancienne route de Vence à hauteur du chemin des Serres.

En dehors de la nuisance apportée aux riverains de ces deux voies, on ne comprend pas leur finalité.

# Château Bresson - Les Coteaux

**Ce secteur se caractérise :**

- **d'une part par la création de deux zones très protégées A et NS au-dessus du hameau du Brusquet** qui couvre ce que l'on appelle le socle du village.

Les terrains classés NS deviennent de ce fait inconstructibles sans que les propriétaires n'aient été ni consultés ni informés.

- **d'autre part par le classement en zone UHa du quartier Château-Bresson.**

A Château Bresson, les terrains deviennent constructibles à partir de 1 500m<sup>2</sup> (au lieu de 1 500m<sup>2</sup>/2 500m<sup>2</sup> selon les secteurs dans le POS précédent).

**La densité des constructions (COS)** y triple dans certains secteurs pour passer **de 4% à 12%**, ce qui laisse augurer une très forte aug-

mentation de la population dans cette zone.

La densification de ce secteur se fait au demeurant sans qu'aucun projet de voirie ne soit esquissé pour faire face à l'afflux de circulation qui en sera la conséquence.

En cas de division d'un terrain déjà bâti, les nouvelles surfaces autorisées sont limitées au droit à construire du terrain dans sa configuration initiale diminué du bâti déjà existant. **Cela va entraîner la multiplication de bâtiments sur de petites surfaces modifiant totalement le cadre paysagé actuel.**

On notera que cette zone UHa prend à hauteur des Sausses et de la Cabergue des formes singulières qui amènent à s'interroger sur les raisons de ce découpage.

## Le Peyron (Les Prés - RD 2210 - Le Parriaou)

**Ce secteur qui va être totalement bouleversé se caractérise par la création de deux zones UG qui cumulent fortes densités et objectifs excessifs de mixité sociale.**

**Par ses conséquences sur le cadre de vie, le bouleversement envisagé pour ce quartier concerne tous les Saint-Jeannois, et pas seulement ceux qui habitent à proximité.**

Il s'agit de toute la zone située sous le Peyron, le chemin du Clos jusqu'au chemin du Parriaou ainsi que celle à l'aplomb du collège le long de la RD 2210 (route de Gattières).

**Le COS des terrains le long du chemin de la Billoire** jusqu'au Parriaou **est presque multiplié par 4 pour passer de 8% à 30%.**

Le COS des terrains au-dessus du collège est lui multiplié par 2.5, pour passer à 20%, au lieu de 8% aujourd'hui.

**De plus, la moitié de ces deux secteurs UG est mis en terrains réservés dits de "servitude de mixité sociale" (SMS),** le plus souvent sans même que leurs propriétaires aient été consultés ou avertis. **Ce classement impose de réserver 30% de constructions nouvelles à du logement social.** En clair, sur ces terrains, le propriétaire actuel ou futur ou ses héritiers ne pourra pas limiter l'usage de sa construction à lui seul. C'est une atteinte au droit de propriété.

**Au total dans ce secteur du Peyron, ce sont 175 logements (120 aux Prés et 55 au-dessus du collège), dont 65 logements en locatif social qui seront construits.**

Sur la moitié des surfaces de construction la hauteur des façades

calculée à partir des terrains naturels existants passe dans ces secteurs UG à 9 mètres, ce qui permet 3 niveaux et même un 4<sup>ème</sup> en fonction de la lecture qui est faite du règlement du PLU.

Dans ces secteurs, nous pouvons craindre rapidement que des promoteurs fassent des offres alléchantes aux propriétaires de ces terrains et choisissent de construire les bâtiments les plus hauts autorisés. En effet, moins un projet immobilier est étalé, plus il est économique et rentable. Rien dans le PLU ne pourra les en empêcher.

Ce quartier comporte également une zone UP, un peu fourre tout puisque destinée à la fois aux services, aux commerces, à l'habitat et à l'hôtellerie. Cette zone est à peine plus étendue que le secteur commerçant existant. Ainsi réduite, cette zone ne pourra constituer un bassin d'emploi pour les nouveaux arrivants issus de l'urbanisation massive voulue par ce PLU. Contrairement à l'objectif faussement affiché par les tenants du projet il y aura plus d'arrivants que d'emplois créés et le problème de l'emploi sur la commune n'aura en rien progressé.

**A tout cela s'ajoute :**

- **une voie de liaison très large (8m) qui relie, juste sous le centre commercial, le chemin de la Billoire au chemin du Clos.** Ce projet qui traverse des parcelles privées, nuira fortement aux riverains de cette future voie sans qu'on en comprenne la finalité.

- **la création au Peyron, le long du CD2210, d'un parking multimodal (essentiellement pour les bus)** ce qui entraînera la démolition du bâtiment abritant le laboratoire, le cabinet médical et le fleuriste.

## Les Billoires - Le Château

**L'essentiel des Billoires classé en zone UBa dans l'ancien POS devient classé en zone UH, c'est à dire ouvert à une forte constructibilité.**

Les terrains y deviennent constructibles à partir de 800m<sup>2</sup>, contre 1 500 m<sup>2</sup> actuellement (1 350 m<sup>2</sup> pour les terrains raccordés à l'égout ce qui est pratiquement le cas de tous).

**Le COS passe de 8% à 15%, ce qui double les possibilités de surfaces constructibles et conduira à moyen terme à un doublement de la population dans le quartier des Billoires.**

Les villas en bande y sont autorisées et la hauteur absolue des façades est annoncée à 7m. Cependant le mode de calcul de la hauteur est différent de celui du POS. Le point bas devient le niveau du terrain naturel existant avant la construction et non plus le terrain excavé, ce qui ouvre sans doute la voie à interprétation et à certaines dérives, dès que les terrains sont pentus et donnera la

possibilité dans certains cas de réaliser 3 niveaux (R+2).

Dans ce secteur **trois projets de création de routes** ont été prévus sans concertation avec les riverains, ce qui explique la création de deux associations de défense dans ce secteur :

- **le prolongement du Chemin du Touroun** jusqu'au chemin de l'Homé

- **une route à l'Ouest du collège,** du Parriaou au CD 2210

- **une route le long des tennis entre l'Homé et le CD 2210**

Ces trois projets prétendent fluidifier le trafic. Dans les faits, il n'en sera rien, face à l'accroissement considérable de la circulation qui résultera de l'urbanisation massive de ce secteur et des secteurs avoisinants engendrée par ce PLU. Ces projets de voirie n'auront pour effet que d'engorger inutilement le chemin de l'Homé, sans empêcher les difficultés de circulation dues à l'urbanisation massive du quartier du Peyron.

# Quartiers Est

## (Beaume Gairard - Chemin de Provence Coteaux du Var - Route de Gattières)

Nous analysons ces quartiers ensemble car leur physionomie devient très liée suite à la route de jonction du chemin de Beaume Gairard au CD 2209 (route de Gattières) prévu par le PLU.

Ce secteur comprend trois zones :

- **Le quartier de Beaume Gairard et du chemin de Provence**, où la surface des terrains constructibles reste inchangée mais où le **Cos passe de 8% à 12%**

Si le raccordement du chemin de Beaume Gairard au CD 2209 peut paraître naturel, bien que techniquement difficile à réaliser, il fait courir le risque d'un accroissement sensible de la circulation dans ce secteur. Nous espérons pour les riverains que cette option retenue est le fruit d'un large consensus. Malheureusement cela ne semble pas être le cas. Par ailleurs, une voie nouvelle d'environ 800m est projetée en contrebas des maisons riveraines du chemin de Beaume Gairard. On s'explique mal l'intérêt de cette route au demeurant fort coûteuse.

Enfin un terrain entre le chemin des Carrières et le chemin de Provence est réservé en prévision de la création d'un groupe scolaire. Pour intéressante que soit l'idée, le lieu retenu sur un terrain difficile nous laisse pour le moins perplexe, vu l'afflux de circulation que cela créera.

- **Deux zones spécifiques UC et NA** qui méritent une attention particulière..

Ces deux zones dont l'affectation prévue par ce PLU est de nature à modifier sensiblement la physionomie du quartier ont été créées sans concertation avec les riverains.

### • ZONE UC

La zone UC couvre des terrains actuellement non constructibles et boisés, situés en bordure du chemin de Provence en limite de Gattières, juste au dessus du Hameau St Estève, où il est envisagé la construction de **170 nouveaux logements (dont 60 en locatif social)**. Pour rendre possible ce projet, **la hauteur autorisée des**

**constructions y sera de 12m soit 4 niveaux et même partiellement 15m, ce qui autorise au moins 5 niveaux, avec un COS de 35%.**

Les voies d'accès à ces immeubles ne sont pas précisées. On peut craindre que le débouché se fasse au moins en partie, sinon en totalité, sur le chemin de Provence, notamment par l'ouverture de la voie de 8m de large prévue sur des parcelles privées au niveau de l'ancienne gare au carrefour CD2209-chemin de Provence. Nous vous laissons imaginer les conséquences pour la circulation sur ce chemin de Provence ainsi que la nuisance pour ses riverains.

### • ZONE NA

Les zones N désignent en général dans un PLU des zones naturelles non constructibles. Elles concernent le plus souvent des zones protégées pour diverses raisons, et non agricoles.

Malheureusement la zone NA située sur les coteaux du Var au droit du Hameau St Estève semble bel et bien échapper dans la réalité à cette règle.

Cette zone, non constructible à ce jour, jouxte la zone UC précédemment décrite, s'étend jusqu'au carrefour de l'ancienne gare chemin de Provence, pour longer le Hameau St Estève et descendre jusqu'à la RD1. **Elle est de l'ordre de 5 fois la surface de la zone UC.**

Le PLU précise que "cette zone est destinée à des travaux de mise en sécurité contre les risques incendies (en clair la mise en place d'un réseau incendie) en vue d'un développement futur et d'un aménagement d'ensemble". **Le label NA n'est donc utilisé que pour tromper la vigilance des citoyens et cette zone deviendra rapidement constructible** une fois ces travaux de mise en sécurité réalisés.

En effet, il y a fort à parier que cette zone bien placée en lisière de la plaine du Var et au sein de l'OIN sera très vite "mise en sécurité", à moindre coût, **pour laisser la place à une opération immobilière de grande envergure (plusieurs centaines de logements).**

## En résumé

**N**otre propos est de mettre en avant les conséquences inéluctables de ce PLU pour que chacun d'entre nous en prenne conscience.

Nous sommes convaincus qu'un autre projet était possible et le sera si massivement les Saint-Jeannois s'opposent à ce qui leur est proposé aujourd'hui à leur insu.

Ce PLU conduit à la réalisation à très court terme (cinq ans) de 405 nouveaux logements dont 165 en locatif social sur des secteurs très concentrés, soit de 1 200 à 1 500 habitants supplémentaires d'ici à 2015. A moyen terme (huit à dix ans) les nouvelles règles induiront une ville moyenne de 7 500 à 8 000 habitants.

Pour une commune qui compte aujourd'hui 3 800 habitants, cela est disproportionné et inacceptable. Avec deux conséquences inévitables, d'une part une déprédation sans précédent de notre environnement et d'autre part la dépréciation de l'ensemble des propriétés sur tout le territoire communal.



# PLU, le **VRAI** du **FAUX**

Nous souhaitons clarifier quelques questions que nous avons entendues au sujet de ce Plan Local d'Urbanisme.

## **Etions nous obligés de mettre en place un PLU : vrai ou faux ?**

**FAUX.** Notre entrée dans la Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur était accompagnée d'une charte signée par tous les maires de la Communauté Urbaine (Saint-Jeannet y figure), et de son Président, dans laquelle la Communauté Urbaine s'engageait à respecter les POS existants. Par ailleurs le récent code de l'urbanisme prévoit la possibilité de révision des POS existants (article L.123-19) sans obligation de passer par la case PLU.

## **Si le PLU de Saint-Jeannet est contesté, la Communauté Urbaine peut-elle nous imposer son PLU : vrai ou faux ?**

**FAUX.** Pour la bonne et simple raison qu'il n'existe pas de PLU de la Communauté Urbaine. Si le PLU de Saint-Jeannet venait à être rejeté par le Tribunal Administratif, la Communauté Urbaine serait amenée à élaborer un nouveau PLU pour la commune de Saint-Jeannet avec les mêmes obligations de concertation, d'information, de consultation y compris enquête publique imposées par la loi : c'est une obligation légale qui s'applique à tous. Et la Communauté Urbaine devra éviter les mêmes erreurs que celles qui auront justifié l'annulation du PLU actuel. En attendant, ce serait le POS existant qui continuerait à s'appliquer.

## **Pour les logements sociaux, le préfet peut-il se substituer à la commune : vrai ou faux ?**

**VRAI. En théorie seulement.** Dans la réalité, un préfet qui se substitue à une commune pour décider de la construction de logements sociaux, cela n'a jamais été appliqué nulle part en France, malgré un nombre important de communes qui sont très loin des objectifs de la loi SRU. Son application serait sans doute très difficile à mettre en œuvre pour des raisons financières et juridiques.

## **Les logements sociaux seront d'abord réalisés pour les Saint-Jeannois : vrai ou faux ?**

**FAUX.** La municipalité ne dispose que d'un faible quota ; toutes les sources concordent à dire qu'en moyenne ce quota communal est au mieux de l'ordre de 20%. Ce qui signifie que 80% des logements sociaux seront affectés à des populations extérieures à la commune.

## **Le propriétaire d'un terrain réservé en servitude de "mixité sociale" aura-t-il la possibilité de construire un logement pour lui-même ou ses enfants : vrai ou faux ?**

**VRAI. Mais la encore la réponse est toute théorique** puisqu'il ne pourra le faire qu'à la condition qu'il accepte de partager son terrain avec 30% de logements en locatif social. Et quelle que soit la superficie de son terrain ou de sa construction.

Dans d'autres communes, et notamment à La Gaude, cette règle des 30% ne s'applique qu'à partir d'une certaine surface constructible, ce qui permet de faire la distinction entre les opérations immobilières à but lucratif, où la mixité sociale est exigée et les constructions à titre personnel qui permettent à chaque propriétaire de disposer intégralement de son bien. Malheureusement Saint-Jeannet n'a pas fait ce choix.

## **Les nouveaux chemins du Touroun et du Tennis seront-ils réservés à la circulation cycliste et piétonne : vrai ou faux ?**

**FAUX.** Ces voies s'appellent "voies de liaison" et leur usage n'est en rien restreint dans le règlement du PLU.

## **Le PLU est-il modifiable pendant trois ans : vrai ou faux ?**

**FAUX.** La loi prévoit seulement que dans les 3 ans ayant suivi l'approbation du PLU un débat est organisé au sein de l'organe délibérant sur les résultats du PLU par rapport aux objectifs. Le public n'est pas associé à ce débat. Par ailleurs les procédures de révision ou de modification d'un PLU existent mais sont très encadrées par la loi (article 213.13 du code de l'urbanisme) et sont soumises aux mêmes procédures de publicité et de validation que la création du PLU lui-même y compris l'enquête publique.

## **Les nouvelles constructions en zone UG du Peyron et des Billoires resteront-elles de hauteur inchangée par rapport au POS (7m) : vrai ou faux ?**

**FAUX.** L'article UG10 du règlement du PLU précise que sur la moitié de la surface de la construction, ces hauteurs pourront passer à 9m et même 12m de hauteur frontale, ce qui laisse la place à la création d'un troisième niveau, voire un quatrième en utilisant le fait que les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel existant avant travaux. C'est à dire que la voie est ouverte à la construction d'immeubles.

## **Le propriétaire d'un terrain réservé pour "servitudes d'intérêt général" peut-il exiger l'achat de son terrain par la municipalité : vrai ou faux ?**

**VRAI.** Dès l'entrée en vigueur du PLU, c'est ce qui ressort de l'article 123-17 du code de l'urbanisme révisé de juillet 2010 qui précise que "les propriétaires des terrains concernés par ces servitudes peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain" et la mairie dispose d'un délai d'un an pour se prononcer.

Le prix sera évalué par les domaines ce qui n'est pas aussi désavantageux qu'on le pense souvent et se calcule le plus souvent sur la base des transactions avoisinantes.

## **Plus sur le PLU**

- Vous vous posez des questions sur le PLU
- Vous voulez en savoir plus ?
- Vous voulez nous aider ?

**REJOIGNEZ-NOUS - CONTACTEZ-NOUS : SAINT-JEANNET DEMAIN**

- site Internet : <http://www.saintjeannetdemain.fr>
- adresse e-mail : [saintjeannetdemain@orange.fr](mailto:saintjeannetdemain@orange.fr)
- adresse postale : 409 chemin des Trigands  
06640 Saint-Jeannet
- Téléphone : 04 93 24 77 82

# PLU : maintenant, que peut-on faire ?

**Que peut-on faire aujourd'hui pour mettre en œuvre un nouveau Plan Local d'Urbanisme ?**

**Il reste deux possibilités :**

## **Etape 1. Enquête publique**

Pour entrer en vigueur ce PLU doit encore être soumis à une enquête publique d'une durée globale de deux mois. Celle-ci devrait intervenir, compte tenu des impératifs juridiques et administratifs, d'ici à la fin du printemps. Chaque Saint-Jeannois pourra aller rencontrer le Commissaire enquêteur désigné par le Préfet et lui faire part de ses remarques et de ses griefs face à ce Plan Local d'Urbanisme.

**Cette phase est capitale.** Le Commissaire

enquêteur établira son diagnostic à partir des entretiens qu'il aura eus avec la population. C'est la raison pour laquelle "Les Nouvelles de Saint-Jeannet" vous informeront des dates de l'enquête publique afin que vous puissiez exprimer, **les plus nombreux possible**, votre sentiment à l'égard de ce PLU.

Une fois l'enquête remise au Préfet, la municipalité votera définitivement le PLU après avoir pris connaissance des remarques du Commissaire Enquêteur. Mais, elle peut n'en tenir aucun compte. Une attitude que les Tribunaux Administratifs sanctionnent systématiquement. **D'où l'importance de l'enquête publique.**

## **Etape 2. Recours devant le Tribunal Administratif**

Un rejet massif du PLU par les Saint-Jeannois manifesté lors de l'enquête publique ou une non-prise en compte des remarques formulées par les Saint-Jeannois lors de cette enquête publique viendrait s'ajouter au manquement du devoir d'informer et de communiquer de la municipalité, une attitude qui a prévalu tout au long de l'élaboration de ce plan d'urbanisme et qui justifiera pleinement un recours devant le Tribunal Administratif. Recours que notre association "**Saint-Jeannet Demain**" entend bien mettre en œuvre si les choses restent en l'état.

## **Glossaire**

Ce glossaire, même s'il contient beaucoup de termes techniques, vous sera indispensable pour la bonne compréhension du Plan Local d'Urbanisme et de son règlement qui entend régir les nouvelles règles de construction sur la commune.

### **P.L.U. :**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification d'urbanisme communal ou intercommunal. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi dite SRU du 13 décembre 2000.

Sa structure est similaire à celle d'un POS mais il se veut plus global, avec une meilleure prise en compte de l'environnement et de l'évolution à venir du territoire communal.

Il se distingue du POS essentiellement par l'introduction du P.A.D.D, un document détaillé de la prise en compte des problèmes de développement durable sur la commune.

### **P.O.S. :**

Jusqu'à maintenant, les règles de construction sur la commune de Saint-Jeannet étaient régies par un Plan d'Occupation des Sols, qui date de novembre 1990 et qui a été mis en place dès le début du premier mandat du précédent maire Gérard Nirasou.

### **ZONAGE :**

Dans un PLU comme dans un POS, le territoire communal est divisé en zones. Dans le cas d'un PLU on distingue 4 zones, elles-mêmes divisées en sous-zones :

Les zones U dites urbaines

Les zones AU ouvertes à l'urbanisation

Les zones A agricoles

Les zones N naturelles

### **C.O.S.**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est défini par le rapport entre la Surface de planchers Hors Œuvre Nette (SHON) de la construction et la surface du terrain. Il s'exprime en pourcentage.

### **S.H.O.N. :**

La Surface Hors Œuvre Nette est la surface de tous les planchers de la construction, épaisseurs de murs comprises, après déduction :

- des combles et sous-sols non aménageables

- des surfaces non closes

- et des surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules.

### **Égout du toit :**

Cette expression sert de référence à la mesure des hauteurs de façade des constructions. L'égout du toit est le point où "s'égoutte" l'eau du toit Il correspond au rang de tuiles le plus bas de la toiture.

### **Nombre de niveaux.**

Le nombre de niveaux correspond au nombre total de planchers y compris le rez-de-chaussée, contrairement aux nombres d'étages qui désigne les planchers situés au-dessus du rez-de-chaussée.

### **Hauteur absolue :**

La hauteur absolue, dans le cas du PLU de Saint-Jeannet, est la hauteur mesurée entre l'égout du toit et le terrain naturel existant avant la construction.

Pour des logements, la hauteur par niveau est de minimum 2,70m.

A titre d'exemple une hauteur absolue de 9 mètres autorise la réalisation de 3 niveaux au-dessus du terrain naturel existant.

### **S.M.S**

Une Servitude de Mixité Sociale (SMS) impose à un propriétaire qui souhaiterait faire construire sur son terrain l'obligation de réserver un pourcentage de la surface construite à du locatif social. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire dispose d'un droit de délaissement.

### **Droit de délaissement**

Une servitude constitue une limitation du droit de propriété. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain en SMS ou d'une servitude d'intérêt général dispose d'un droit de délaissement par lequel il peut mettre la commune en demeure de procéder à l'acquisition du terrain. La commune dispose d'un an pour se prononcer.

### **P.L.A.I**

Le Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI) correspond à des prêts accordés aux bailleurs sociaux pour des logements loués à des personnes qui cumulent des ressources faibles et des difficultés sociales. Le nombre de PLAI prévu dans le PLU de la commune de Saint-Jeannet est d'environ 20% du nombre total de logements prévu en locatif social soit environ 35 logements.

### **P.L.U.S**

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) correspond à des prêts accordés aux bailleurs sociaux pour l'édification de logements en locatif social hors PLAI. 30% de ces logements sont réservés à des personnes dont le plafond de ressources est inférieur à 60% du plafond légal. Le nombre de PLUS prévu dans le PLU de notre commune est d'environ 60% du nombre total de logements sociaux, soit environ 100 logements.

### **A.S**

Ce terme désigne le parc de logements en Accession Sociale à la propriété

pour les ménages à revenus modestes. Sur les 405 logements prévus sur les terrains en servitude de mixité sociale, 165 sont prévus en locatif social et 120 en Accession Sociale à la propriété.

### **Les zones du PLU :**

#### **- Zones UA et UAa**

Ces zones correspondent au village et à son entrée nord (chemin du Vallon). Elles couvrent quasiment le même périmètre que la zone UA du POS existant.

#### **- Les zone UB, UBa**

La zone UB correspond aux abords du village plus un secteur UBa situé en contre bas de la place Ste Barbe jusqu'au parking Veyssi.

Ces deux zones couvrent approximativement le même périmètre que la zone UB du POS existant et comprennent deux secteurs de Servitude de Mixité Sociale.

#### **- Zones UH**

Les zones UH correspondent à des secteurs d'habitat individuel de densité dite moyenne (UH), faible (UH<sub>a</sub>) ou très faibles (UH<sub>b</sub>).

Leur périmètre couvre approximativement les zones NBa et NBb du POS existant.

#### **- Zones UG et UC**

Ce sont deux zones spécifiques à fortes densités, dont une grande partie est asservie à une Servitude de Mixité Sociale.

#### **- Zones A**

Le PLU, comme l'y incite le nouveau code de l'urbanisme, crée des zones A qui correspondent à des exploitations agricoles.

Dans ces zones, sont interdites toutes les occupations et utilisations à l'exception des constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles et pastorales.

#### **- Les zones N**

Elles correspondent à des zones naturelles protégées. Les constructions y sont quasiment interdites ou très encadrées.

Elles correspondent grosso modo aux zones NP du POS existant à l'exception de trois zones boisées qui passe en A (Agricole) au droit des vignobles et d'une nouvelle zone NS, aux socles du village qui devient de ce fait inconstructible.

Enfin nous mentionnerons la zone NA, sur les coteaux du var dont le caractère protégé semble une illusion, cette zone étant destinée à des travaux de mise en sécurité en vue d'un développement futur.

#### **- La zone UZ**

La zone UZ correspond aux secteurs d'activités économiques à proximité de la plaine du var.

Elle couvre strictement le périmètre des zones UZ et ZAC du POS existant.