

Commentaire sur le pré-PADD porté sur le registre en mairie le 8 mars 2010 Par l'association " Saint-Jeannet Demain "

Sur la forme

1. Le pré PADD qui nous est présenté utilise un langage complexe qui le rend opaque, pour ne pas dire incompréhensible.

A titre d'exemple, cette phrase : « l'orientation est d'apprécier la pertinence de l'option du site sous réserve de localisation alternative ». Et le document est truffé de phrases de ce type.

Le PLU engage l'avenir des Saint-Jeannois pour plus de vingt ans et son adoption impose une concertation publique. Il y a donc exigence de clarté. Il est impératif que le document qui sera soumis à la concertation des Saint-Jeannois soit d'une lecture nettement plus accessible à la majorité d'entre eux.

2. La communication qui a été faite sur la réunion publique du 27 février 2010 relative à la présentation du pré-PADD a été très insuffisante et s'est limitée à :

- une information sur le site officiel de la mairie.
- une annonce sur Nice-Matin publiée la veille de la réunion.
- un affichage public très sommaire sur quelques panneaux l'après midi précédant la réunion.
- un message aux référents de quartiers, qui a été très peu retransmis.

Et l'existence du registre ne figure que sur le site officiel de la mairie, sans précision des horaires..

D'ailleurs, ce manque de publicité sur la réunion publique a été un leitmotiv lors de cette réunion, qui, pour preuve, n'a réuni qu'une trentaine de personnes si on ne compte pas les élus municipaux.

Sur le fond : les objectifs de pré-PADD.

1. Affirmer l'appartenance de Saint-Jeannet à l'Agglomération Niçoise.

Rappelons que cette appartenance a été **contrainte et forcée**. Elle n'a aucun fondement ni géographique, ni historique.

Par ailleurs, la charte de la Communauté Urbaine précise en son article III a) qu'elle ne mettra en œuvre les procédures de modification des documents d'urbanisme existants qu'à la demande des communes. Elle n'impose donc pas la création d'un PLU global.

Il est donc essentiel que le PADD précise quels profits les Saint-Jeannois vont tirer de l'affirmation de cette appartenance. (voir le contre-exemple récent de la tarification de l'eau).

2. Passer avant 2020, c'est à dire en moins de HUIT ans de 3800 à 5000 habitants.

Une telle augmentation constitue un choc démographique. Cela signifie que la croissance de la population sera cinq fois plus forte que les années précédentes. Qui dit choc, dit déséquilibre et l'expérience montre que de telles augmentations se sont toujours faites au détriment de la qualité de vie des habitants.

Rien n'est précisé sur les conséquences sur les écoles, la circulation, le stationnement, les réseaux d'alimentation, la sécurité.

Il faut donc revoir cet objectif à la baisse, sans doute de moitié et reporter si besoin le complément au-delà de 2020.

3. L'emploi

Le document affirme la volonté d'augmenter les emplois pour les Saint-Jeannois sur la commune. Cependant, les chiffres donnés indiquent **le contraire** : le nombre d'actifs global augmente plus vite (34%) que celui des actifs qui travailleront à Saint-Jeannet (30%). Donc les nouveaux actifs seront encore plus nombreux à travailler en dehors de Saint-Jeannet..

De même le nombre d'emplois prévus à Saint-Jeannet croît plus vite (50%) que le nombre d'emplois occupés par des Saint-Jeannois (32% seulement).

De tout ceci il ressort une arrivée massive de personnes dont la majorité ne travailleront pas à Saint-Jeannet et ne feront pas travailler les Saint-Jeannois. Il est donc impératif de revoir toutes ces prévisions si on veut les mettre en corrélation avec l'objectif annoncé.

4. Re-dynamisation du village.

La re-dynamisation du village ne se décrète pas. Elle demande avant tout une véritable politique volontariste et dynamique de la municipalité (faciliter le stationnement, développer l'attractivité touristique du village, améliorer l'entretien, la propreté et la sécurité) c'est à dire la contraire de ce que l'on peut constater depuis deux ans.

Toutes les communes qui ont réussi cette re-dynamisation y sont parvenues par le développement de l'artisanat et de la restauration de qualité ainsi qu'une mise en valeur du patrimoine architectural (voir Saint-Paul et Tourrettes-sur-Loup).

Si on veut y parvenir, il faut commencer par s'attacher à valoriser le cœur du village et son accès principal (la rue du Vallon). Or le pré-PADD ne dit pas un mot sur ce chapitre, pas plus que sur les moyens de favoriser l'artisanat et la restauration.

5. Construction de logements à la Ferrage

Il faut abandonner ce projet :

- Il est coûteux car dans une zone instable (voir les récents mouvements de terrain à l'école)
- Il n'a pas de sens tant que le prolongement du chemin de la Tourraque (projet vieux de 30 ans) n'est pas réalisé et que la circulation n'est possible que par le chemin du Moulin, inaccessible aux transports en commun.
- Il ne participe pas non plus à la dynamisation de son économie : les habitants des logements sociaux constituent une population qui n'a ni le temps, ni les moyens de s'approvisionner au village.
- Enfin il constitue un contre-sens par rapport à l'objectif avoué par ailleurs de renforcer l'attractivité architecturale du village : les coûts-objectifs des logements sociaux ne permettront pas de réaliser des bâtiments de qualité dans la durée ni de contribuer à l'amélioration du patrimoine architectural du village.

6. Le Peyron

L'objectif de développer un « nœud routier », une « charnière » du moyen pays ne se justifie pas au regard de l'intérêt des Saint-jeannois, si ce n'est pour faire allégeance à la Communauté Urbaine, et aura pour effet d'apporter des nuisances considérables aux riverains du quartier du Peyron et des routes qui y convergent (chemin de la Billoire, chemin de Provence, Ancienne route de La Gaude, CD 18, CD 2210).

Par ailleurs affirmer que le développement du Peyron peut ne pas se faire au détriment de l'économie du village est une vue de l'esprit. Ce serait une grande première qui mérite un argumentaire beaucoup plus précis et étoffé que celui figurant dans le pré-PADD.

7. Plan du Peyron –page 25 du pré PADD

On ne comprend pas bien ce que ce plan fait là. Il n'est accompagné d'aucun développement. Et la légende est très imprécise. Il doit impérativement être clarifié dans la prochaine version pour que chaque Saint-Jeannois puisse comprendre sur quoi il engage.

8. Maîtriser l'étalement urbain

Le pré-PADD envisage de ramener les surfaces constructibles à 750 m². Compte tenu de ce qui précède quant à une augmentation trop rapide de la population, une réduction moins importante, dans un premier temps, paraîtrait plus raisonnable. Par ailleurs le document ne précise rien sur le COS.

9. Equipement polyvalent

Faire du parking Veyssi une entrée de ville est naturel. Cette vision ne date pas d'hier. Mais il reste deux écueils à franchir.

- **Le financement** : c'est un projet qui coûtera au bas mot 10 M€. La Communauté Urbaine se serait-elle engagé à assurer le financement ? Sinon ce sera un mirage de plus qui risque de nous faire attendre longtemps l'équipement, même plus modeste, dont tous les Saint-Jeannois reconnaissent la nécessité.
- **L'environnement** : ne pas oublier que ce site a été submergé lors les inondations de 1981 (les intempéries récentes sur notre territoire national et les prévisions d'augmentation de ces phénomènes violents et exceptionnels devraient nous faire réfléchir et devront être pris en compte).

10. Terres et habitats imbriqués

Le POS contraignant actuel permet de maintenir les activités agricoles insérées entre les pôles bâtis.

Un PLU beaucoup moins restrictif ne pourra pas empêcher les tentations spéculatives qui aboutiront à la disparition de ces activités.

Le PLU doit être très clair et attentif à ce point. Le pré-PADD ne précise rien et se contente de formuler un vœux pieux.

11. Les coteaux du Var

Le pré-PADD prévoit qu'une grande partie des logements sociaux et logements pour actifs sera réalisée dans cette zone.

Il affirme à tort que les coteaux n'ont pas été urbanisés par manque d'infrastructure. En réalité, les coteaux du Var sont essentiellement constitués de zones agricoles, qui, même si elles ne sont pas exploitées, pourraient constituer pour le générations futures un poumon vert dont il serait très dommageable de se priver maintenant. Par ailleurs la voie d'accès prévue entre le RD1 et le chemin de Provence aura pour effet, en plus de quelques expropriations, de saturer la circulation sur le chemin de Provence. Rien n'est précisé sur les précautions envisagées pour éviter cette nuisance.

Conclusion générale

Dans son ensemble le projet de pré-PADD à ce jour est du sur mesure pour la Communauté Urbaine et ne prend pas assez en compte l'intérêt des Saint-Jeannois.

Cela ne s'imposait pas.

Le projet doit être profondément amélioré si on veut préserver la qualité de vie des habitants de Saint-jeannet tout en y intégrant bien évidemment un développement économique maîtrisé et durable. Le coût de certains équipements (aucun coût n'est estimé dans ce document) rendra la plupart des projets (sauf ceux à portée spéculative) mort-nés. Il n'en subsisterait alors que les réalisations néfastes à la qualité de vie et à l'environnement des Saint-Jeannois.

Enfin, il serait temps que la commune se lance dans une vrai concertation avec les Saint-Jeannois.

Pour « SAINT-JEANNET DEMAIN ».

Le président
Frédéric DEY

