

Enquête publique relative au PLU de Saint-Jeannet.

Remarques.

0. Remarque générale.

Le projet de PLU qui nous est proposé et pour lequel les Saint-Jeannois n'ont cessé de répéter à juste titre qu'il a été élaboré sans concertation se caractérise par l'ABSENCE DE PROJET URBAIN. C'est simplement un projet d'URBANISATION INTENSE, destiné à faire ressembler la commune aux autres villes densifiées de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, au prétexte de respecter sans discernement et sans cohérence la loi SRU et son quota de logements sociaux. Pour qui connaît Saint-Jeannet, le schéma routier proposé est aussi dénué de bon sens qu'inefficace. Le PLU renvoie à plus tard le projet de déplacements urbains, oublie de réserver des espaces aux déplacements doux et supprime des espaces boisés.

Nous développons 6 points qui sont particulièrement graves à nos yeux.

1. Suppression des espaces boisés à protéger

Le POS de la Commune, arrêté par le conseil municipal le 25 octobre 1991, prévoyait au titre de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme une protection des espaces boisés.

Il apparaît que le projet de PLU entraîne une réduction de 25 hectares d'espaces boisés notamment dans les secteurs :

- Coteaux-du-Var
- Collets des Moures
- Les Serres
- Val de Cagnes
- Château Bresson

Ces espaces boisés ont été réduits de 25 hectares au motif suivant :

« L'explication se trouve dans l'extension importante de la zone agricole A, incompatible avec les EBC et dans le classement du secteur d'études de la zone NA qui ne positionne à ce stade aucun EBC, dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble ».

Le rapport de présentation précise que ces suppressions sont compensées par des protections associées aux vallons.

Il s'agit-là d'une grave anomalie qui entache la légalité du PLU pour les raisons suivantes :

- Les protections associées aux vallons ne présentent aucun intérêt puisque, par nature géographique les vallons, en raison du relief, sont déjà inconstructibles ;
- Il n'y a pas de justification d'extension de zones agricoles à SAINT JEANNET, ni un besoin d'ouvrir à l'agriculture des terrains, dans la mesure où il existait, il y a vingt ans, une quarantaine d'exploitations d'agricoles et il n'y en plus que cinq ou six aujourd'hui.

L'objectif est manifestement de déclasser les espaces boisés au prétexte de zones agricoles pour ensuite ouvrir des secteurs encore aujourd'hui protégés à l'urbanisation.;

L'important espace boisé qui existait sur les Coteaux-du-Var a été supprimé au motif de préparer une ouverture à l'urbanisation en l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Cela n'est ni sérieux, ni raisonnable. On ne peut pas envisager de faire du développement de zone NA, en supprimant des espaces boisés classés qui participent à la qualité des sites et des paysages et de la qualité de vie des habitants de SAINT JEANNET et du maintien d'un environnement cohérent, notamment compte tenu de la proximité du front des Baous de LA GAUDE et de SAINT JEANNET.

La protection des Espaces Boisés est une exigence justifiée et elle ne peut permettre d'ouvrir à terme à l'urbanisation dans un souci purement mercantile, des terrains dans une commune qui est déjà relativement bâtie.

(Voir notamment la page 269 du rapport de présentation).

2. L'augmentation des zones constructibles et de la constructibilité

Il apparaît que dans de nombreux secteurs le minima parcellaire qui permet de rendre constructible un terrain a été divisé par deux, ce qui entraîne le doublement de la charge de constructibilité.

Si l'on prend par exemple l'ancien secteur NBa du POS aujourd'hui UH, qui couvre une très grande partie du territoire constructible, le minima parcellaire était de 1.500 m² ; il est passé à 800 m².

Dans le même secteur, si l'on prend en considération le COS qui était de 0,08, il est passé à 0,15, soit encore une fois le doublement de la charge de constructibilité.

Egalement, dans la plupart des secteurs, la règle de hauteur a été modifiée avec une assiette de calcul différente du POS justifiée soi-disant par le fait que les terrains sont en relief, ce qui entraîne, en reprenant l'exemple du secteur NBa (aujourd'hui UH) des hauteurs frontales de 9 mètres depuis le terrain excavé, là où les hauteurs étaient de 7 mètres dans le POS.

Ceci permet dans la plupart des zones constructibles un étage supplémentaire, ce qui donnera des villas de R+2 au lieu de R+1 actuels.

Dans les secteurs : « Peyron-Billoires » et « autour du Collège », de vastes zones UG, UGa, UGb, permettent des perspectives de construction de 9 à 12 mètres de hauteur, ce qui représente 4 niveaux (R+3).

Cela est incompatible avec le respect de la typologie de l'habitat à SAINT JEANNET, et cela va entraîner des surcharges de construction et de circulation importantes, outre une atteinte manifeste à l'environnement existant.

Dans les Coteaux-du-Var, la hauteur des constructions envisagées atteint 15 mètres, et partiellement 18 mètres, ce qui entraîne encore une fois une surcharge inacceptable, d'autant que situé dans un secteur actuellement boisé.

Le document est manifestement entaché de contradictions puisque, puisque le PLU annonce par endroit vouloir économiser de l'espace, et engendre en réalité un doublement de la

constructibilité sur la plupart du territoire constructible. Encore une fois ceci va avoir des conséquences néfastes sur la qualité des sites, l'environnement et le paysage, avec une ouverture à la spéculation immobilière, tout le contraire de ce qui a justifié le remplacement d'un POS par un PLU.

3. La densification

Lorsqu'on fait l'analyse conjuguée et comparative entre le POS et le PLU soumis à l'enquête, on s'aperçoit que la Commune a joué très habilement sur trois paramètres pour augmenter la densité :

- abaissement en général de 50 % du minima parcellaire,
- augmentation du COS souvent doublé, voire triplé :
 - . quartier « Les Prés » : on passe de 0,08 à 0,30
 - . quartier « Les Billoires » : on passe de 0,08 à 0,15
 - etc... sans compter la sur-densification sur les Coteaux-du-Var
- augmentation de la règle de hauteur qui permet désormais à SAINT JEANNET de faire pratiquement dans tous les secteurs du R+2, et du R+3 pouvant atteindre R+5 par endroit sur une partie importante du territoire (zones UG, UGa, UGb, UC et peut-être dans un proche avenir la zone NA).

Cette contradiction avec le rapport de présentation et le diagnostic lié au PADD est manifeste.

Si l'on prend les prévisions du diagnostic du PADD, page 12, la situation serait actuellement la suivante :

- population légale INSEE 2007 est de 3.674 habitants.
- perspectives démographiques à l'horizon 2020 :
 - ✓ croissance de population : 5.000 habitants (=32 % / recensement 2006).
 - ✓ évolution de l'habitat :
 - . 2.200 logements (+29 %)
 - . dont 1.950 résidences principales (+32 %)
 - ✓ logement social : de l'ordre de 10 % du parc de résidences principales

Si l'on fait la corrélation entre le PADD et les modifications des règles d'urbanisme (assiette minimale, augmentation du COS et hauteur des constructions) qui vont entraîner au minimum un doublement des possibilités de constructions sur la commune, il y a manifestement une incohérence avec les prévisions du diagnostic.

Toute la politique communale sous la tutelle de la Communauté Urbaine Nice-Côte-d'Azur est manifestement d'augmenter massivement la population puisque Nice-Côte-d'Azur a annoncé par ailleurs sa volonté d'augmenter de 45 % la population dans le moyen pays.

Les prévisions du diagnostic sont manifestement erronées et la croissance annoncée de 32 % de population ou d'augmentation de 29 % de l'habitat en résidence sont des éléments largement sous-évalués puisqu'il y a une distorsion importante avec les nouvelles capacités de construction

et l'on s'oriente à l'horizon 2020 sur une population proche de 8 000 habitants au lieu des 5 000 annoncés.

Le rapport de présentation parvient à sous-estimer le prévisionnel de population en 2020 en estimant pour justifier ses calculs que la taille des familles qui viendront s'installer à Saint-Jeannet dans les 10 ans à venir sera seulement de 2,2 personnes par foyer, alors que sur les 5 dernières on constate qu'elle a été de 3.5 personnes par foyer. Il y a là une volonté de tromperie manifeste.

Dans certains secteurs étendus (UG, UGa, UGb), la règle de hauteur conduit à faire du R+3 là où il n'y avait que du R+1. On peut donc avancer des chiffres d'augmentation de la population largement supérieurs et nous demandons que les rédacteurs du document ramènent une cohérence entre les règles d'urbanisme et les prévisions du diagnostic.

Manifestement, la Commune de SAINT JEANNET et la Communauté Urbaine Nice-Côte-d'Azur tentent de préparer une explosion spectaculaire de la construction et de la population, sans l'annoncer et en s'efforçant d'en masquer les conséquences.

4. L'absence d'équipements publics en rapport avec les perspectives

Lorsqu'on élabore un projet de PLU, on doit assurer la corrélation entre l'augmentation de la constructibilité et de la population prévisionnelle et les équipements publics nécessaires à la desserte des nouvelles constructions et à l'intégration des nouveaux habitants.

Or, il crève les yeux qu'il n'y a pas de projet d'équipements publics tant au niveau de SAINT JEANNET qu'au niveau périphérique, pas plus que d'aménagements des liaisons de SAINT JEANNET avec les communes voisines et le littoral, et il faut examiner ce point à plusieurs niveaux :

- En ce qui concerne le périmètre de SAINT JEANNET et du PLU

Le réseau de voies existantes est extrêmement complexe et sinueux compte-tenu du relief.

Il n'est nullement prévu d'élargissement des voies existantes ou des créations de voies nouvelles capables d'assurer une circulation dans le périmètre du PLU en rapport avec le doublement de la charge de construction et de l'augmentation de population.

Les projets d'élargissements de certains chemins sur la commune, bricolés ici et là, et qui ne résistent pas à la première analyse pour qui connaît Saint-Jeannet, ne permettront en aucun la fluidification du trafic. Certains d'entre eux sont même techniquement irréalisables ou le seraient à des coûts exorbitants : nous pensons en particulier aux voies de liaison ER 5 (Notre-Dame), ER 6 (Tourraque), ER 8 (Accès au Stade), ER 9 (Collège-Stade), ER 12 (RD2210-CD18) , ER15 (Voie des CP) et ER 18 (débouché Beaume Gairard).

- En ce qui concerne le réseau d'assainissement.

La Commune est raccordée à la station d'assainissement de ST LAURENT DU VAR et l'on sait que cette installation est déjà saturée.

Il faut que sur le rapport de présentation, Nice-Cote-d'Azur et la Commune expliquent comment ils vont pouvoir assumer l'assainissement en l'état de la charge de construction qui est plus que doublée par rapport au POS dans le cadre du PLU.

- En ce qui concerne le réseau d'eau.

Les ressources en eau de la Commune sont essentiellement assurées par des sources dont la capacité maximale est de 3.500 m3 par jour pour l'ensemble du territoire.

On sait que la capacité des sources tombe à environ 1.200 m3 par jour durant les mois d'été et de début d'automne, et la Commune est souvent limitée au niveau de sa ressource en eau pendant ces périodes.

Les compléments apportés par le SIEVI seront insuffisants pour combler le déficit et le doublement de la charge de constructibilité mettra la commune en difficulté..

- En ce qui concerne les liaisons routières entre SAINT JEANNET et le littoral.

Il n'est prévu, dans les différents documents d'urbanisme des communes voisines, aucun aménagement des voies de desserte entre SAINT JEANNET et les communes voisines.

En particulier, les trois routes permettant de desservir SAINT JEANNET depuis le littoral et la vallée du Var sont insuffisamment larges et aucun projet n'est actuellement annoncé que ce soit au niveau des communes périphériques, de Nice-Côte d'Azur ou de l'OIN.

Que ce soit le CD 18, la route de La Baronne par le CD2209 ou le CD 2210, ces routes n'ont fait l'objet d'aucun aménagement significatif depuis de nombreuses années et sont déjà saturées dès qu'on approche le littoral.

En ce qui concerne la liaison vers Gattières, Carros et sa zone industrielle, la situation est exactement la même. A tel point que les municipalités de Saint-Jeannet qui se sont succédées n'ont eu de cesse de tenter de dissuader les usagers excédés des difficultés de circulation sur la route de Gattières à Carros de passer par le chemin de Provence, qui n'est pas fait pour cela.

Bien évidemment, le PLU ne fera qu'aggraver cette situation.

5. L'incohérence du document d'urbanisme, les erreurs manifestes d'appréciation et le déséquilibre du paysage

- En ce qui concerne le village

La création d'un secteur UF (au Sud-Ouest du village) destiné à réaliser 35 logements, dont 2/3 de sociaux, et d'un secteur UBa (à l'Est du village) destiné à en réaliser 20, dont 2/3 de sociaux, est anachronique.

Il y a manifestement là, au-delà d'un débat sur l'opportunité du logement social à cet endroit, une atteinte extrêmement grave au site.

Il faut rappeler que le village de SAINT JEANNET est un des derniers villages de la Côte d'Azur ayant gardé son caractère médiéval.

Il est protégé en amont par le classement du Baou de SAINT JEANNET et du Baou de LA GAUDE, et un certain nombre de mesures ont été prises pour protéger certains bâtiments du village, comme la chapelle St Jean-Baptiste, bâtiment d'un grand intérêt patrimonial.

Le village de SAINT JEANNET fait partie du périmètre du projet de Parc Naturel Régional des Préalpes dont l'enquête publique s'est déroulée sur la commune au mois de mai 2011.

Il est tout de même surprenant que la Communauté Urbaine et la mairie se lancent dans la réalisation de nouveaux logements en abondance dans un site particulièrement pittoresque et caractéristique, logements dont la réalisation inévitablement moderne, va définitivement dénaturer le village qui, jusqu'à maintenant, avait été préservé.

Par ailleurs, la réalisation de ces bâtiments, par la densification et le nombre d'appartements qui va en résulter, va entraîner un déséquilibre sur les parties Est et Sud-Ouest du village qui est inacceptable en termes d'environnement de site et d'architecture.

- En ce qui concerne la gare multimodale

C'est la grande mode des aménageurs, faire des gares multimodales n'importe où et n'importe comment.

Or, à SAINT JEANNET, il n'y a aucune justification d'une gare multimodale qui, par nature, est un lieu destiné à échanger plusieurs systèmes de communication, et de transports publics de passagers.

Il n'y a, à SAINT JEANNET, ni trains, ni tramway, ni aéroport !

La Commune de SAINT JEANNET fait donc le choix d'installer un secteur UVa au pied du village dans une zone extrêmement sensible et visible de tout l'horizon sur des kilomètres alentour dans lequel le socle du village qui devrait être préservé va être dégradé pour réaliser cette gare multimodale.

Cela est aberrant en termes d'urbanisation, d'esthétique !

Ce projet ne répond à aucune nécessité, d'autant plus que le secteur est situé au carrefour des voies de liaison difficilement circulables qui convergent à cet endroit.

On ne peut pas envisager qu'une gare multimodale soit créée dans un secteur si peu accessible indépendamment de l'absence d'utilité de ce type d'ouvrage et, à terme, le gaspillage d'argent public.

- En ce qui concerne l'emplacement réservé n° 25

Cet emplacement est un des rares projets d'équipement public prévu par la Commune.

Il est destiné à faire un équipement scolaire qui était annoncé dans une première version au quartier des Billoires.

Il a été déplacé, ainsi qu'une zone SMS qui lui était accolée, suite à l'intervention de M. BESSET, propriétaire dans le secteur, lors d'une réunion de quartier du 31 août 2010.

Au titre de l'incohérence du document d'urbanisme, il est surprenant de constater que la Commune, qui va faire l'objet d'une augmentation extrêmement importante de la population et de la charge de constructibilité, qui va doubler, envisage d'installer un équipement public (une école) dans une des parties la moins urbanisée de la Commune et sur un terrain pentu et inaccessible.

Il s'agit du pied du château de La Gaude, qui est un vallon peu ensoleillé l'hiver, dont l'accès se fait par le Chemin de Provence qui est particulièrement étroit et qui ne permettra pas d'assurer dans des conditions normales de desserte et de sécurité l'accès à cet établissement.

- En ce qui concerne la zone NA (Sainte Estève, Les Coteaux du Vars)

Monsieur le Commissaire ne manquera pas de relever que le secteur, dit « Les Coteaux du Var », a fait l'objet d'un déclassement des espaces boisés avec pour objectif une zone NA.

Ce point a déjà été traité dans le paragraphe relatif aux déclassements d'espaces boisés, mais il faut ajouter qu'il n'y a aucune nécessité d'urbanisme pour transformer dans ce secteur les espaces boisés en zone NA.

Il est prévu dans ce secteur la réalisation d'ouvrages importants (routes) qui vont permettre d'accéder à la partie basse des bassins du Var sur la route de la Baronne.

Il est tout de même surprenant que l'urbanisation dans le département des Alpes-Maritimes, à l'initiative vraisemblablement de la mairie qui parraine le dossier, de Nice-Côte-d'Azur et de l'OIN, passe par un déclassement des espaces boisés pour faire une zone d'activités et d'habitations qui aboutira, à terme, à saccager le paysage et dans un endroit difficilement accessible, outre la création de routes coûteuses aux frais des contribuables.

Cette zone NA doit être supprimée ainsi que les emplacements réservés n° 17 et 19 (voies de liaison de 8m de large) car il s'agit-là d'un non-sens à la fois sur le plan technique, géographique, d'urbanisme, et une atteinte au site.

Le rédacteur du rapport de présentation, page 102, n'hésite pas, en ce qui concerne le secteur NA, à déclasser des espaces boisés et à écrire « *le secteur concerné par le projet d'aménagement les Coteaux-du-Var sera également déboisé, réduisant ainsi les risques d'incendie. A noter que ce secteur n'était pas concerné par un Espace Boisé Classé dans le POS* ».

Il s'agit là manifestement d'un mensonge caractérisé et qui montre bien l'étendue des contradictions et le fait que le PLU proposé n'est qu'un document d'opportunité.

Le rédacteur n'hésite pas à ajouter, toujours page 102 (alors que l'on sait que 25 ha d'espaces boisés seront déclassés, ce qui est énorme) : « *au total, en terme de surface dédiée à l'espace boisé classé, le PLU a un impact négatif. Mais au regard de l'histoire et des caractéristiques actuelles de ces deux secteurs, la perte de ces surface ne nécessite pas de mesures compensatoires* ».

En d'autres termes, non seulement le rédacteur du document d'urbanisme ment en occultant le déclassement de 25 hectares mais il explique que les caractéristiques du secteur ne justifient pas le maintien en espace boisé.

Nouvelle contradiction, en ajoutant qu'il n'y a pas de mesure compensatoire, ce qui est tout de même assez effarant en termes de gestion du territoire.

L'auteur du document fait preuve d'un certain culot lorsqu'il ajoute, encore page 102, un tableau dans lequel il ose afficher que le PLU n'aura aucune incidence sur le milieu naturel alors qu'il supprime des espaces boisés.

Ci-dessous le tableau figurant page 102 du PLU :

Les incidences sur le milieu naturel			
Effets sur les espaces boisés	PADD	Zonage	Règlement
Evolution des surfaces dédiées à l'espace boisé	neutre	neutre	neutre

6. L'absence de projet urbain

Les principes qui président à l'élaboration d'un document d'urbanisme, que ce soit antérieurement à un POS ou aujourd'hui un PLU, consistent à prendre en considération l'ensemble des intérêts de la Commune, ses potentiels, son histoire et de déterminer un futur dans le cadre de ce que l'on appelle **un projet urbain**.

Dans ce document, il n'y a aucun projet urbain, et l'on retrouve dans l'ensemble du dossier que ce soit dans la partie écrite, réglementaire ou graphique, des incohérences inacceptables.

Aucune définition du futur de SAINT JEANNET et du choix de vie en commun des habitants n'est arrêtée.

Le document objet de cette enquête publique se contente de lancer des projets qui n'ont aucun sens, du type :

- logements neufs en nombre dans un village particulièrement pittoresque et où la mixité sociale existe déjà, alors qu'il y a évidemment de la place pour le faire dans d'autres secteurs de la commune,
- une gare multimodale au pied du village, en secteur protégé,
- une école dans une zone inaccessible
- et quelques charcutages et projets ponctuels correspondant à la volonté de nuire aux intérêts de certains propriétaires qui n'ont pas nécessairement la même vision du futur que la municipalité en place ou Nice-Côte-d'Azur.

Mieux, on déclassé 25 hectares d'espaces boisés, alors que ce type d'espaces fait l'objet de la plus grande protection en droit français, pour lesquels l'ensemble des autorités préfectorales et la plupart des communes se battent pour les maintenir car ces éléments font partie de la qualité des sites et des paysages.

Ce document, dans toutes ses contradictions et saupoudrage d'aménagements divers sans qu'il soit fait preuve d'un intérêt général, est avant tout une sorte de charcutage destiné à satisfaire aussi des conceptions et des intérêts particuliers.

Il n'y aucune cohérence dans le document d'urbanisme, que ce soit en termes de zonage, d'équipements publics, de voirie, d'assainissement, etc...

La Commune et Nice-Côte-d'Azur se montrent incapables de maintenir le potentiel environnemental du site, son caractère paysager et sa qualité de vie qui avaient été conservés par les municipalités antérieures

- doublement des droits à bâtir inavoué mais démontré par le calcul.
- augmentation irraisonnable des hauteurs des constructions,
- incapacité pour la Commune d'énoncer des perspectives cohérentes dans le cadre d'un véritable projet urbain,
- déclassement de 25 ha d'espaces boisés pour faire à la place des zones d'activités ou des pseudo-zones agricoles qui, à terme, seront inéluctablement reclassés en zone urbaine.

C'est un projet dégradant pour la collectivité locale sans intérêt pour les habitants qui souhaitent conserver leur qualité de vie, leur environnement qui avait été protégé jusqu'à ce jour.

L'absence de projet urbain est criante, et il serait au minimum utile que l'enquête publique le fasse reconnaître par Nice-Côte-d'Azur, la Commune, et l'OIN qui est en partie associé à ce projet.

Aucun projet urbain n'est défini, et nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable à l'approbation de ce projet.