

Sujet : [INTERNET] Participation du public par voie électronique au projet de ZAC des Coteaux du Var à Saint-Jeannet

Date : Sun, 21 Jan 2018 20:59:57 +0100

De : > xavier garcia (par Internet) <xavier.garcia@evim.fr>

Répondre à : xavier garcia <xavier.garcia@evim.fr>

Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Copie à : xavier.garcia@evim.fr

A l'attention des responsables,

Chère Madame, cher Monsieur,

Nous souhaitons vous faire part de nos réflexions concernant les propositions de l'éventuelle ZAC des Coteaux du Var sur la commune de Saint-Jeannet.

En préambule, nous regrettons vivement que cette procédure n'ait fait l'objet d'une réelle concertation, prenant en compte les demandes et les besoins et non de simples réunions informatives, alors qu'elle est de règle.

Nous déplorons une impression d'inachevé et de précipitation au sujet des modalités de préparation et de concertation de la Z.A.C.

Par ailleurs un certain nombre de lacunes, d'imperfections, voire d'anomalies, grève le projet.

Nous souhaitons que nos remarques soient entendues pour que le projet évolue dans le sens d'une urbanisation raisonnée et maîtrisée qui soit favorable au patrimoine et la qualité des paysages de Saint-Jeannet, ainsi qu'à la qualité de vie de ses habitants.

LE P.L.U. prévoyait depuis longtemps une zone U.C. qu'il convient d'urbaniser et qui est urbanisable immédiatement. Pourquoi faire une ZAC aussi démesurée et vouloir réaliser 400 logements dans un même projet alors même que la zone UC avec 200 logements permettait un accroissement raisonné et un éventuel deuxième projet pouvait ensuite être envisagé à moyen terme.

La loi S.R.U. attribue au P.L.U. une vocation à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement. C'est dans cette logique et en suivant le PADD et le SCOT qu'il a été décidé dans le cadre d'un P.L.U. récent que la zone U.C. soit constructible alors que les coteaux plus bas devaient rester Zone N ou n'être urbanisés que bien plus tard suite à une modification du PLU.

La ZAC ne justifie en rien ce changement de vue qui ne respecte ni le PLU ni les autres textes fondateurs qui doivent réguler l'urbanisme tant au niveau communal qu'intercommunal ou

métropolitain. De même on peut s'interroger sur ce que prévoit le futur PLU métropolitain à ce sujet.

Concernant le dossier téléchargé il est manifestement incomplet:

Les différents propriétaires fonciers confirment n'avoir jamais autorisé qui que ce soit à pénétrer sur leurs parcelles, dès lors comment considérer que l'étude d'impact a été menée correctement.

Il en est de même pour l'étude du sol. Un simple copier-coller d'autres études sur d'autres terrains peut sembler insuffisant.

Sur les questions de circulation routière et de circulations douces, et des nuisances liées à la circulation routière il faut noter que ces questions sont très peu abordées dans les rapports que nous avons pu lire : rien concernant l'aménagement de circulations douces en lien avec l'urbanisation projetée ni les règlements liés aux nuisances sonores (isolation des habitations et distances de retrait des constructions vis à vis des différents statuts des voies de circulation automobile).

Aucun projet visant à améliorer la circulation et la sécurité dans les autres secteurs urbanisés n'est avancé.

Les infrastructures existantes sont-elles suffisamment dimensionnées? cela n'est pas prouvé ni même étudié.

L'incidence de l'accroissement de la population sur la densité de la circulation n'est pas évoquée et une nouvelle organisation de la circulation n'est pas proposée dans les principales voies desservant la future ZAC.

Rien n'est indiqué au sujet du transit des véhicules qui traversent le territoire communal (quid des élargissements nécessaires?) . Des déviations des voies de transit sont-elles envisagées avec quels impacts et nuisances sur les constructions existantes, les terrains avoisinants et le paysage ? Si un tel projet existe, il devrait figurer dans les documents joints.

Enfin, l'augmentation de la circulation liée à l'aménagement n'est pas anticipée, les possibles nuisances engendrées ne

sont pas évaluées (nuisances sonores, risques, engorgement du trafic ...), ce qui est dommageable pour la sécurité.

Au sujet du PPRI:

D'un point de vue du risque bien connu de glissement de terrains sur ces coteaux, il aurait mieux valu n'urbaniser fortement et n'imperméabiliser que la zone UC proche de la route et moins risquée.

A ce jour aucune étude de sol n'a été réalisée cela semble pour le moins étonnant, car sans cela comment étudier le coût de l'opération sur des terrains aussi compliqués que ceux figurant sur l'actuelle Zone N.

D'un point de vue de la prise en compte des risques "feux de forêt" (ou incendies) la prise en compte du risque « aléas feux de forêt » nous semble être très insuffisante et ne doit pas se limiter aux seuls aspects réglementaires.

L'impact de la densification sur les coteaux et de l'imperméabilisation va à l'encontre de la loi du Grenelle de l'environnement qui prévoyait qu'il convient d'éviter d'urbaniser des zones naturelles lorsque des zones urbaines (comme la zone UC) sont encore inexploitées.

D'un point de vue de la prise en compte des risques "feux de forêt" (ou incendies) la prise en compte du risque « aléas feux de forêt » nous semble être très insuffisante et ne doit pas se limiter aux seuls aspects réglementaires.

De même ce projet n'est pas chiffré ni sur son coût total ni sur le coût du foncier ni des aménagements prévus. Comment attendre lors d'une enquête publique un retour des habitants si l'économie du projet est complètement passée sous silence.

Il est à noter que à défaut d'un dossier complet soumis à enquête, la procédure est viciée et la décision doit être annulée (CE, ass., 23 déc. 2011, n°335033, Danthony)

car on ne peut nier que cela a eu une incidence sur la complète information de la population (CAA Lyon, 12 juin 2012, n°11LY02359, Commune de Sens)

Le dossier a été modifié or il devait être complet dès le commencement de l'enquête et durant toute sa durée. Il est donc manifestement irrégulier, il appartient à l'administration de ramener la preuve de la régularité du dossier.

Au sujet de l'aspect social:

le projet se limite à maximum 33% de logements sociaux alors même que la commune est très carencée, comment dès lors atteindre les fameux 25% de logements sociaux par la commune. De ce fait ce projet ne respecte pas le PLH ni même la loi en matière de promotion du logement social en France qui impose d'arriver en 5 ans aux objectifs.

Les besoins de la population ne sont pas pris en compte, et la DDTM au nom du préfet et de l'état avait déjà indiqué en préfecture que ce % était insuffisant pour permettre le rattrapage obligatoire prévu par la loi.

Enfin la population n'est pas informée dans cette enquête du fait que dans le cadre de la métropole un autre projet à Gattieres qui aura un impact majeur sur la commune de St Jeannet et ses habitants. Aucune étude d'impact à ce sujet...ceci est d'autant plus étonnant que les acteurs de la zac de Gattieres sont les mêmes.

Un certain nombre d'habitants ont émis l'hypothèse dans le village que tout est déjà acté et qu'un promoteur national dont le nom commence par un K.. est déjà positionné et négocie des terrains autour. Nous nous permettrons pas d'aller dans ce sens toutefois il semble étonnant que la concertation ne puisse aboutir sereinement en prenant en compte le souhait de la population et des propriétaires fonciers. Des projets concurrents existent, d'autres solutions également pour aboutir à faire prévaloir l'intérêt général, pourquoi ne pas les présenter à la population.

Vous voudrez bien nous confirmer que le format (courriel) est conforme pour la participation du public par voie électronique et la prise en compte de notre courriel.

Nous restons à votre disposition, pour toute explication ou autre complément d'information que vous souhaiteriez.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

M. Garcia