**PLU de St Jean de Védas, Modification n°4**

***Association Saint Jean Environnement***

**Questions et remarques, sur le dossier d’enquête publique**

1- **Coefficient d’Emprise au Sol** (CES) des constructions sur une parcelle donnée.

- CES de 0,3 est institué sur les zones 2U et 2AU, (la majorité des quartiers pavillonnaires), avec 0,15 sur les 2 sous-secteurs 2U-v & 2AU-v sur les hauts de Fermaude et St Jean le Sec.

- hauteur limitée à 8m pour toits plats (exclut les R+3), donc pas d’immeubles

- permet une densification légère de ces quartiers, en gardant la structure ‘villas et pavillonnaire’, voire maisons de ville.

**C’est une initiative intelligente et efficace pour freiner la densification.**

Avec le dispositif de CES, on pouvait en fait contourner l’abolition du COS par la loi ALUR ! *Pourquoi n’y avoir pas pensé plus tôt !*

La Mairie avait aussi la possibilité d’appliquer le Sursis à Statuer pour refuser le permis de construire de certains projets immobiliers les plus récents, dès lors que ces projets contreviennent aux futures règles proposées dans la modification du PLU, et que le processus d’Enquête Publique est déjà engagé…

2- Il est créé des **sous-zones, avec indice –v, sur le haut des collines** de St Jean le Sec et de la Fermaude, avec des Espaces Boisés Classés (EBC) pour protéger des arbres et bosquets de qualité.

C’est bien de renforcer la protection de ces quartiers dominants et arborés.

Mais pourquoi n’a-t-on pas fait de même pour la colline du Pioch (Hauts de St Jean), en y incorporant en partie les emprises Deboisgelin et Castelet en créant des EBC pour protéger les deux parcs.

Il y aurait beaucoup d’autres arbres remarquables sur la commune qui justifieraient d’être aussi classés EBC.

3- Le dossier suggère une **prolongation de Tram L2 sur la 613**. A notre avis :

- ce n’est pas une bonne idée ! La L2 est déjà très longue, avec temps de trajets domicile-centre > 50 mn en moyenne pour les gens de St Jean. De plus, on sera amené à couper des platanes sur la Rte de Béziers, et l’aménagement du carrefour Paul Bernard (D613 – av. de Librilla) sera plus complexe dans un contexte de circulation encore accrue.

- il vaut mieux développer un **train-tram** depuis gare St Roch vers Fabrègues, Cournonterral, etc…, empruntant l’emprise de l’ancienne voie SNCF, avec une gare près de Sigaliès (zone proche du centre et de la D113 qui s’urbanisera un jour)

4- **PEM, Pôle d’Echange Multimodal**. Situé près de la station Victoire2 du tram.

Ce projet réapparaît dans un schéma du dossier. Il faut rester vigilent. Ce PEM sera un dispositif très important. Il est censé permettre aux automobilistes de venir par le futur COM ou l’A709, ou la D612, y garer leur véhicule pour prendre le tram, voire le train-tram s’il se faisait. Si le parking se fait en surface cela peut prendre 5 ha ou + de la zone 1AU, actuellement en friche agricole, ce serait tellement facile ! 5 ha c’est la capacité de garer seulement 2000 voitures. Ce chiffre s’avérera vite insuffisant.

L’exemple des parkings d’échange de Toulouse près du périph à l’Est est édifiant. Ils sont gigantesques en surface & en silos, et forment des paysages très laids ; ils sont vite devenus insuffisants en semaine. Quel gâchis de surfaces dédiées à des véhicules immobilisés des journées entières ! vaste débat !

Sur notre PEM, on peut imaginer de faire un parking silo qui occupe moins de 2ha, voire à le construire à cheval au-dessus des voies, en empiétant sur les parkings actuels de Carrefour et de Maison du Monde/CASA/… Donc sans consommation d’espace.

5 – **Nous avons notre ‘PAPA’** (Périmètre d’Attente d’un Projet d’Aménagement).

Pourquoi est-il si petit ?

Il ne couvre même pas la pointe de la ZAC autour du Tram ; ce qui laisse penser que cet aménagement reste à l’initiative de la SERM,! Est-ce là l’endroit choisi pour construire une super salle polyvalente ? N’est-il pas obligatoire qu’un projet de cette importance fasse l’objet d’une concertation publique.

Le PAPA pourrait aussi aller de l’Ortet à la rue du Pradet pour enfin réaliser un véritable centre de ville autour d’une Mairie enfin dégagée.

L’enjeu est important ! Il faut une vision à très long terme de l’évolution urbaine d’une ville qui comptera 20.000 habitants ou plus dans 15 ans

6- **Bassin d’orage le long de la D613**. 8000 m3, c’est un énorme ouvrage.

OK, mais destruction de nombreux arbres : rangées de tilleuls et de cyprès, un frêne prometteur, des espaces verts. Il faut espérer que le bassin sera souterrain et qu’on pourra végétaliser en surface au moins à équivalence des destructions

**7- Zone 1AU, l’ex-ZAD**

Notre association rappelle que cette zone devra redevenir essentiellement zone Agricole, ou Naturelle, lors de l’établissement du PLUi. Les programmes en cours vont accroître de plus de 25% les surfaces urbanisées de la commune de St Jean, contrevenant à tous les engagements de maîtrise de l’étalement urbain et de la consommation d’espaces naturels et agricoles. Il n’est pas question de poursuivre cette politique. Le retour de la zone 1AU en espace naturel ou agricole fait partie des exigences de compensation environnementale vues les dégradations significatives du cadre de vie et de la densification. Elle s’intégrera à une vaste coulée verte séparant les quartiers de St Jean de Védas et de Montpellier Ouest en voie de densification.