



Aqui
Sien
Ben

 <http://aquisienben.wordpress.com>

 aqui.sien.ben@orange.fr

 700 chemin du Clos de Ripert 06510 Carros

 04 93 29 34 76

AQUI SIEN BEN

Protection du patrimoine naturel
et du cadre de vie

Défense de l'environnement
et des terres fertiles

Association loi 1901 - 06510 CARROS

Association déclarée sous le régime de la loi du 1^{er} juillet 1901 et du décret du 16 août 1901

Association fondée le 8 mai 1999

Enregistrement à la Sous-préfecture de Grasse (Alpes Maritimes) sous le numéro 006 101 7515

AVIS DE L'ASSOCIATION AQUI SIEN BEN SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CARROS

**Avis porté sur le registre ouvert au public en mairie de Carros
dans le cadre de l'enquête publique ouverte
du lundi 12 janvier 2015 au vendredi 13 février 2015 inclus**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

L'association AQUI SIEN BEN a pour but de garantir la qualité de vie et de mettre en œuvre tous les moyens légalement en son pouvoir pour protéger les espaces agricoles et naturels. Son siège est à Carros, commune de la Métropole Nice Côte d'Azur.

L'association s'intéresse particulièrement aux projets d'aménagement de la commune de Carros et s'implique dans l'analyse des documents d'urbanisme. Depuis sa prescription par la Communauté de Communes des Coteaux d'Azur en 2008, puis par la Métropole Nice Côte d'Azur en 2010, l'association a suivi attentivement l'élaboration du PLU de Carros et participé activement aux différentes phases de concertation mises en place. Dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de Carros, ouverte du 19 novembre 2012 au 3 janvier 2013, et prolongée jusqu'au 11 janvier 2013, elle a notamment formulé un avis de 30 pages, dont certaines propositions ont été retenues par le commissaire enquêteur.

En supprimant de facto la superficie minimale constructible et le coefficient d'occupation du sol, la loi ALUR, promulguée depuis le 24 mars 2014, entraîne une très forte augmentation de la constructibilité des zones urbanisables (zones U).

Pour limiter les impacts négatifs de cette loi sur l'aspect paysager et préserver l'équilibre végétal-bâti, la commune de Carros a décidé de prendre de nouvelles mesures réglementaires dans le cadre d'une modification de son Plan Local d'Urbanisme. Ces mesures portent essentiellement sur une diminution du CES (coefficient d'emprise au sol) et une augmentation du coefficient de végétalisation.

L'association Aqui Sien Ben estime que ces mesures, même si elles vont dans le bon sens, sont insuffisantes pour garantir la qualité paysagère, protéger l'environnement, conserver le cadre de vie et globalement rester en conformité avec les orientations du PADD (projet d'aménagement et de Développement durable) visant à une urbanisation maîtrisée et harmonieuse.

Les mesures prises doivent être renforcées et complétées par des règles gabaritaires plus contraignantes afin de tenir compte des spécificités et caractéristiques des différentes zones.

L'association Aqui Sien Ben propose de :

1. donner une définition plus contraignante de l'emprise au sol.

Il n'existe pas de définition réglementaire de l'emprise au sol applicable aux documents d'urbanisme. Aussi la métropole Nice Côte d'Azur est libre de définir ce qu'elle entend par emprise au sol dans la modification du PLU de la commune de Carros.

La définition proposée dans la modification du PLU est « *la projection verticale des bâtiments hors sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines, les terrasses* ».

En référence à l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, **l'association Aqui Sien Ben propose que l'emprise au sol soit définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».**

Par ailleurs, seules les terrasses de plain-pied ou n'ayant ni surélévation significative, ni fondations profondes ne doivent être constitutives d'emprise au sol.

2. donner une définition plus restrictive et précise de la notion de végétalisation.

L'association Aqui Sien Ben propose de remplacer le terme trop flou d' « espace vert » par « espace vert paysager de pleine terre ne comportant aucun élément d'artificialisation ou minéralisation ».

3. augmenter la distance minimale pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

Cette mesure permettrait de limiter la densification des constructions sur les petites parcelles afin de conserver un équilibre paysager.

Dans le PLU de la commune de Carros, la distance minimale séparative est fixée à 3 mètres pour la zone UD (article UD7) et à 5 mètres pour la zone UE (article UE7).

L'association Aqui Sien Ben propose que les constructions (bâtiments, terrasses, piscines, constructions annexes...) doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres en zone UD et à 7 mètres en zone UE (distance correspondant à la hauteur maximale des constructions).

4. diminuer le coefficient d'emprise au sol.

Les CES proposés dans la modification du PLU doivent être davantage réduits afin de se rapprocher à minima du potentiel de constructibilité fixé par le règlement du PLU approuvé en 2013.

L'association Aqui Sien Ben propose d'abaisser le CES à :

10 % sur la zone Uda

12 % sur la zone UDb

6 % sur la zone UEa

10 % sur la zone UEb

Les exemples suivants sont basés sur une parcelle type de 1500 m².

En zone UDa, le COS du PLU approuvé permettait une surface de plancher de $0,20 \times 1500 = 300 \text{ m}^2$

Un CES de 10 % permettrait une surface de plancher identique (2 niveaux) $10/100 \times 1500 \times 2 = 300 \text{ m}^2$

En zone UDb, le COS du PLU approuvé permettait une surface de plancher de $0,25 \times 1500 = 375 \text{ m}^2$

Un CES de 12 % permettrait une surface de plancher supérieure (3 niveaux) $12/100 \times 1500 \times 3 = 540 \text{ m}^2$

En zone UEa, le COS du PLU approuvé permettait une surface de plancher de $0,12 \times 1500 = 180 \text{ m}^2$

Un CES de 6 % permettrait une surface de plancher identique (2 niveaux) $6/100 \times 1500 \times 2 = 180 \text{ m}^2$

En zone UEb, le COS du PLU approuvé permettait une surface de plancher de $0,20 \times 1500 = 300 \text{ m}^2$

Un CES de 10 % permettrait une surface de plancher identique (2 niveaux) $10/100 \times 1500 \times 2 = 300 \text{ m}^2$

5. augmenter le coefficient d'espace vert paysager des unités foncières.

L'association Aqui Sien Ben propose d'augmenter le coefficient de végétalisation à :

80 % sur la zone UD

85 % sur la zone UE

6. supprimer la zone UCd d'habitat dense sous le socle du Village dans le quartier de La Tuilière.

Cette zone autorise en limite d'un site inscrit des densité et hauteur de construction qui poseraient des problèmes de co-visibilité avec le village perché de Carros.

L'association Aqui Sien Ben propose que ce secteur soit classé, soit en zone UE lorsque le raccordement au réseau d'assainissement est possible, soit en zone agricole A pour les parties anciennement exploitées, soit en zone naturelle N en continuité avec les espaces protégés attenants.

7. supprimer la zone AU d'urbanisation future dans l'olivieraie centenaire des terrains de l'Evêché.

Ce site constitue une entité exceptionnelle pour son intérêt écologique, patrimonial et paysager.

L'association Aqui Sien Ben propose que ce secteur soit classé en zone agricole A ou naturelle N, en continuité avec les espaces agrestes attenants de manière à préserver un ensemble paysager en restanques d'oliviers et garantir la conservation de ce patrimoine naturel remarquable qui façonne l'image traditionnelle et touristique de la commune. Ce classement pourrait permettre d'envisager la réalisation d'un projet agrotouristique adapté.

Remarque : les deux dernières propositions avaient déjà été formulées par l'association lors de l'enquête publique sur le PLU en janvier 2013. Elles avaient d'ailleurs été retenues par le commissaire enquêteur qui avait émis un avis favorable sous réserves :

- De l'abandon des zones AU (zone à urbaniser) sur les terrains de l'Evêché,
- De l'abandon de la zone UCd (zone d'urbanisation dense) de la Tuilière,

Tout avis favorable dont les réserves ne sont pas suivies d'effet sera interprété comme défavorable.

<http://aquisienben.files.wordpress.com/2013/02/rapport-commissaire-enquc3aateur-plu-carros.pdf>

Nous vous prions de bien vouloir prendre en considération nos observations dans le rapport que vous serez amenés à rédiger.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

Laurent PARZY
Président de l'association Aqui Sien Ben

Avis déposé dans le registre ouvert en mairie de Carros le 12 février 2015

Avis remis au commissaire enquêteur le 13 février 2015.

AQUI SIEN BEN

Association loi 1901 – Protection du patrimoine naturel et du cadre de vie.

Enr. N° 006 101 7515

📍 700 chemin du Clos de Ripert 06510 Carros

☎ 04 93 29 34 76

✉ aqui.sien.ben@orange.fr

🌐 <http://aquisienben.wordpress.com>