

**S.C.P. BERLINER DUTERTRE LACROUTS**  
*Société civile professionnelle d'Avocats au Barreau de Nice*

---

**Pierre FRANCK**  
*Avocat honoraire*

**Hélène BERLINER**  
*Docteur en Droit*

**Philippe DUTERTRE**  
Ancien Membre du Conseil de l'Ordre

**Jérôme LACROUTS**  
*Docteur en Droit*  
Spécialiste en droit immobilier  
Spécialiste en droit public

**Dominique SARRAU-MICHEL**  
Spécialiste en droit des personnes

**Stefano CARNAZZA**

**Anne-Julie BACHELIER**

**Tiffany BALLE**

**Joy PESIGOT**

**Monsieur Georges MARTINEZ**  
Mairie de Saint-Paul-de-Vence  
*A l'attention de M. le commissaire  
enquêteur*  
Place de la mairie  
06570 SAINT PAUL DE VENCE

Par mail : [enquetepublique@saint-pauldevence.fr](mailto:enquetepublique@saint-pauldevence.fr)

Et par courrier RAR 1A 164 333 4698 1

Nice, le 12 décembre 2019

**Nos Réf. : DUONG / COMMUNE DE SAINT PAUL DE VENCE (OAP)**  
1020092 - JL/JL/JL

V/Réf. : Enquête publique : révision PLU et des projets de périmètre des abords de MH

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous écris en ma qualité de conseil :

- De Madame Claudy Duong-Martin, nue-proprétaire
- Et de son fils Thomas Honoré Duong, usufruitier,

de la parcelles cadastrée Section AM n°70 sise 2011 route de Cagnes à Saint-Paul de Vence.

Désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Nice à la suite de l'arrêté en date du 07 octobre 2019 de Monsieur le Maire de Saint Paul-de-Vence ayant prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative au projet de révision du PLU (PLU) et au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des plusieurs monuments historiques, mes clients entendent produire à l'enquête publique les observations suivantes.

\*

\* \*

a) La présentation de la parcelle et sa localisation.

Située dans le quartier de la Bastide rouge, la parcelle AM n°70 est desservie par la route de Cagnes, sur la droite de la voie publique en direction du village.

Prenant naissance au niveau de la pénétrante, une voie de desserte interne qui accuse une déclivité prononcée de plus de 15%, permet d'accéder à la villa individuelle des clients construite en contrehaut,

mais aussi à d'autres constructions (villas et anciennes serres) appartenant à d'autres membres de la famille.

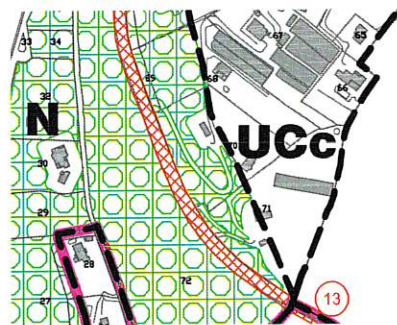
En contrebas de la propriété, en confront de la route de Cagnes qui est courbée, de nombreux arbres plantés depuis des temps immémoriaux assurent un écran végétal et préservent la propriété du regard des passants ; il n'y a pas d'arrêt de bus à proximité.

La propriété des clients est au cœur d'un secteur résidentiel, avec un bâti diffus exclusivement composé de villas individuelles dont la majorité est pourvue d'une piscine.

La propriété est située à deux kilomètres environ à vol d'oiseau du centre du vieux village qui se trouve au nord.

b) La situation actuelle de la parcelle de mes clients au regard du droit de l'urbanisme.

La situation de la parcelle au regard du droit de l'urbanisme est située à cheval sur deux réglementations.

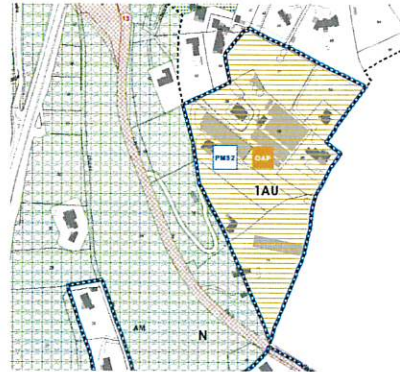


La partie située à l'ouest est frappée d'une servitude au titre des espaces boisés classés qui a été détournée au niveau garage pour préserver une fenêtre de constructibilité : il s'agit d'une zone N.

L'autre partie située à l'ouest est en secteur UCC, c'est-à-dire la villa et ses dépendances. Selon le règlement, le secteur UCC concerne le plateau des Gardettes, Versailles, les plateaux des Espinets et du Léouvé.

c) La situation envisagée de la parcelle de mes clients au regard de la révision du PLU.

Selon le projet de PLU en cours de révision, la situation urbanistique de la parcelle va drastiquement changer, ce qui n'a pas la convenance de mes clients.



Il est prévu d'inscrire la partie est de la propriété de mes clients actuellement en secteur UCc à l'intérieur d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont la zone serait 1AU laquelle serait frappée d'un périmètre de mixité sociale PMS2 en vue de la production de logements sociaux.

La partie ouest continuerait d'être grevée d'une servitude d'inconstructibilité, mais cette fois-ci le garage ne serait plus détourné mais intégralement englobé dans l'EBC de la zone N, la route de Cagnes étant pour sa part concernée par l'emplacement réservé n°13 au titre d'élargissement de voie.

d) Sur la critique de l'OAP et de la PMS2

Selon le dossier d'enquête mis à disposition du public, l'OAP 2 de la Bastide Rouge (l'OAP 1 concerne le quartier Malvan), il est prévu d'aménager « *Un secteur d'habitat individuel en R+1 maximum* » dans un espace qui a été identifié comme un « *secteur d'environ 3,3 ha (dont 1,9 ha disponible) situé à l'Est de la RD 336, occupé par d'anciennes serres agricoles à l'abandon. Connaissant un renouvellement progressif de son occupation, quelques habitations y ont été implantées. Toutefois, compte tenu de son relief et de sa faible accessibilité (chemins en impasses), son aménagement implique une réflexion d'ensemble cohérente* ».

Les rédacteurs du projet de PLU envisagent la production 18 à 20 logements à l'intérieur d'« *un écrin paysager* »...pour reprendre les termes de la page 8 du PADD, dont « *30% de la surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux.* » selon ce qui a été prévu en page 228 du projet de rapport de présentation.

- Alors que le projet de PADD met fièrement en avant en page 7 « *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, et les besoins en matière de mobilité notamment* »,



il y a tout de même une certaine schizophrénie urbanistique à vouloir affirmer en page 27 du même document que « *la Commune entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire* » en voulant « *favoriser le renouvellement de sites sous-occupés* », à savoir « *3,3 ha (anciennes serres agricoles) sont identifiés et feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation* ».

Il est catégoriquement impossible de vouloir préserver des espaces agricoles, quand dans le même temps le parti des rédacteurs du projet de révision de PLU est de bétonner lesdits espaces en créant une vingtaine de logements...

- Cela n'a d'ailleurs pas échappé à Monsieur le Préfet lequel, dans son avis rendu le 14 octobre 2019 au visa des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, a fustigé ce projet d'OAP auquel il est radicalement opposé.

En effet, le représentant de l'Etat dans le département rappelle « *le caractère agricole affirmé* » du secteur de la Bastide rouge, de tel sorte que l'OAP contrevient directement à la gestion économe de l'espace voulue par la circulaire du 11 septembre 2019 relative à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi qu'à l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace.

En outre, les services préfectoraux ont relevé que l'absence de desserte du terrain de mes clients par les transports en commun et sa situation en périphérie de commune, fait de lui un bien mauvais candidat pour un projet de logements collectifs.

- La commission départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers ne s'y est d'ailleurs pas trompée, laquelle a réclamé dans son avis du 1<sup>er</sup> octobre 2019 le reclassement en zone A de la zone 1AU de la Bastide rouge, tout en souhaitant par ailleurs la possibilité de réhabiliter et d'étendre des anciens bâtiments agricoles situés en zone U.
- Faut-il pour autant tirer un trait sur le passé et se résoudre à accepter l'OAP 2 ?

Mes clients n'ont pas été convaincus, et seraient plutôt partisans d'un statu quo qui n'obérerait pas le futur, sans compromettre l'histoire urbanistique passée de leur propriété.

En effet, le rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur dispose en page 308 que : « *Le secteur UCc, qui concerne le nord des Fumerates, le quartier des Espinets et de la Bastide Rouge, englobe des constructions pavillonnaires dans des espaces végétalisés et des terrains vierges qui seraient susceptibles d'évoluer. Ce secteur pouvant supporter des constructions supplémentaires, les dispositions réglementaires prévoient une densification moyenne afin de maintenir une trame urbaine aérée.* »

Il n'y a aucune référence à la qualité des terres.

Mieux !

En page 321, le même rapport de présentation indique que « *Le secteur UCc se caractérise par sa vocation d'habitat, dont les constructions se sont implantées de manière diffuse sur les plateaux saint-paulois depuis une quarantaine d'années* » et que : « *La seconde entité UCc se situe sur le plateau des Espinets, entre la pénétrante Cagnes-Vence et la vallon du Malvan à l'ouest, et en limite communale avec Cagnes-sur-Mer et Vence à l'est. Dans ce secteur d'habitat pavillonnaire de densité moyenne, les maisons individuelles se sont implantées sur des terrains pentus parallèlement aux courbes de niveaux et au plus près des voies d'accès, justifiant de son classement en zone UCc* ».

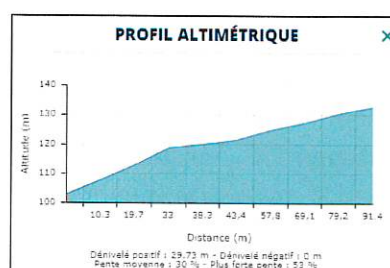
En passant le terrain de mes clients au filtre de la carte des pentes pour l'agriculture disponible sur le site institutionnel Geoportail, il est représenté sous teinte rouge, c'est-à-dire signalant une pente supérieure à 10% qui n'autorise pas tous les modes de cultures.



Ces informations sont utilisées dans le cadre de la Politique agricole commune, notamment pour le respect des bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE). Elles sont obtenues par traitement automatique du modèle numérique de terrain RGE ALTI de l'IGN au pas de 5 mètres.

Cette identification permet de savoir qu'il est interdit de labourer dans le sens de la pente, entre le 1<sup>er</sup> décembre et le 15 février, réglementation mise en place dans le cadre de la PAC visant à limiter l'érosion pour favoriser le maintien de l'intégrité des sols et préserver la qualité des eaux.

Entre le haut et le bas de la propriété, il y a un dénivelé de 30 % selon les données issues de ce même site institutionnel.



En conclusion, la valeur agricole des terres est une donnée factuelle, mais leur exploitation est très compliquée, trop onéreuse. C'est d'ailleurs pour cette raison que c'est en partie sommitale que les anciens propriétaires ont aménagé des serres, là où le sol était suffisant plat pour espérer pour les installer.

Afin d'assurer la préservation de ces terres, l'actuel rapport de présentation poursuit en page 324 concernant la gestion des densités en indiquant « *Le secteur UCc, correspond à des quartiers de densité plus faible que le PLU maintient en définissant un COS de 0,15.* ».

--oo0oo--

Somme toute, une OAP sur 3,3 hectares bouleverserait trop profondément la physionomie du paysage, tout en altérant irrémédiablement la valeur agricole des terrains.

S'il est illusoire d'envisager une exploitation agricole à cet endroit du territoire communal :

- compte tenu de la pente marquée des terrains,
- d'une desserte en eau adaptée à une activité agricole (la parcelle AM n°70 n'a pas d'accès suffisant à l'eau Actuellement, grâce à une servitude constituée en 1974, une canalisation partant d'un compteur situé sur le haut de la colline traverse plusieurs parcelles pour alimenter l'habitation de mes clients).
- mais aussi de la valeur foncière des terres qui n'est pas compatible avec une exploitation agricole (par exemple, selon la base de données publique des valeurs foncières, les parcelles voisines :
  - AM 42 s'est vendue le 13 janvier 2016 au prix de 820 590 € pour un terrain de 2 634 m<sup>2</sup> et une habitation de 115 m<sup>2</sup>, soit 7 135 € / m<sup>2</sup>
  - AM 58 s'est vendue le 31 octobre 2017 au prix de 490 000 € pour un terrain de 1 444 m<sup>2</sup> et une maison de 149 m<sup>2</sup>, soit 3 288 € / m<sup>2</sup>
  - AM 74 s'est vendue le 10 décembre 2015 au prix de 880 000 € pour un terrain nu de 8 821 m<sup>2</sup>, soit 99,76 € / m<sup>2</sup>

le maintien d'un *statut quo* actuel n'est pas pénalisant.

Il serait même protecteur.

Cela passerait par une constructibilité très limitée en termes de densité, en autorisant seulement les réhabilitations ou l'extension de l'existant, tout en permettant l'implantation d'annexes dans un rayon de 25 / 35 mètres du bâti principal (c'est ce qu'a préconisé la CDPENAF dans son avis du 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour les anciennes constructions agricoles situées en zone U.

Idéalement, le prolongement du secteur UC 2 institué en partie haute du quartier de la Bastide rouge ne procèderait d'aucune erreur manifeste d'appréciation. Le terrain de mes clients se retrouve dans la présentation qui est donnée en page 200 du projet de rapport de présentation (« *Les secteurs de plus grande sensibilité autour et au Nord du village ont conduit à définir des secteurs (UC2 et UC3) pour lesquels la volumétrie et l'épannelage des constructions sont contenus et où la dominante végétale favorisant l'intégration du bâti est privilégiée.* »). Tel que présenté en page 245 du projet de rapport de présentation, le secteur UC 2 est décrit

comme correspondant « à des espaces où l'intérêt paysager (coteaux et co-visibilité du village) et/ou les équipements d'infrastructure (voirie, eau potable, assainissement, électricité...) limitent les capacités de densification ; »,

Tandis que la page 246 de ce même document met en avant les différentes typologies de la zone UC, dont le secteur UC 2 dédié aux secteurs d'habitat individuel peu dense nécessitant de maîtriser l'urbanisation et surtout de préserver les continuums végétaux. Ainsi les rédacteurs du projet de rapport de présentation ont répliqué pour l'emprise au sol en projet de secteur UC 2 le pourcentage de 15% de l'actuel secteur UCc concernant le COS.

La similitude est frappante, preuve en est qu'un tel projet de zonage UC 2 est transposable à la parcelle AM n°70.

En tout état de cause, un zonage N n'est pas une option, car seule la partie basse de la propriété présente un caractère boisé, faisant office d'écran végétal avec la route de Cagnes.

C'est d'ailleurs ce qui est indiqué en pages 323 et 324 du rapport de présentation actuellement en vigueur : « Dans les secteurs de plus forte sensibilité tel que le quartier des Espinets (secteur UCc), situé en vis à vis du village, au titre de l'article L 123.1.5.7°, le PLU impose la préservation de l'écran végétal, situé entre les constructions et la pénétrante Cagnes/Vence ».

Le reste de la parcelle, c'est-à-dire la partie haute, étant, pour sa part et en soi, incompatible avec un tel zonage N, car elle est anthropisée.

Au bénéfice des développements qui précèdent, je vous serais reconnaissant de bien vouloir :

- Rendre des conclusions défavorables pour le projet d'OAP 2 et de périmètre de mixité sociale
- Recommander de classer la partie haute de la parcelle AM n°70 en secteur UC 2, la voie de desserte interne faisant office de délimitation avec la partie basse qu'il convient de maintenir en zone N.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

  
**Jérôme LACROUTS**

