

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE SAINT PAUL DE VENCE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au projet de périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques

Du Lundi 18 Novembre au Mardi 17 Décembre 2019 inclus

RAPPORT D'ENQUETE

Table des matières

1	GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES	4
2	GENERALITES	5
2.1	Objet de l'enquête	5
2.2	Cadre législatif et réglementaire.....	5
2.3	Nature, caractéristiques et impacts des projets	6
2.3.1	Résumé du projet de révision du PLU.....	6
2.3.2	Projet de périmètre des abords de monuments historiques.....	11
2.3.3	Impacts du projet sur l'environnement	11
2.4	Résumé de la procédure suivie par le maître d'ouvrage.....	12
2.5	Composition du dossier d'enquête	12
2.5.1	Dossier Plan Local d'Urbanisme (PLU)	12
2.5.2	Dossier Plan Des Abords des Monuments Historiques (PDA)	13
2.5.3	Avis des PPA (ensemble des avis, dont l'Autorité Environnementale)	13
2.5.4	Le registre d'enquête publique.....	13
3	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	13
3.1	Désignation du commissaire enquêteur	13
3.2	Modalités de l'enquête publique	13
3.2.1	Prescription de l'enquête	13
3.2.2	Permanences du commissaire enquêteur.....	14
3.3	Réunions avec le maître d'ouvrage	14
3.3.1	Réunion préparatoire	14
3.3.2	Echanges avec le maître d'ouvrage	14
3.4	Information du public	15
3.5	Incidents relevés au cours de l'enquête	15
3.6	Climat de l'enquête.....	15
3.7	Clôture de l'enquête publique	16
3.8	Notification des observations au maître d'ouvrage	16
3.9	Bilan des observations recueillies	16
3.9.1	OBSERVATIONS RECEUILLES PENDANT LES PERMANENCES.....	16
3.9.2	OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE D'ENQUETE ET LEURS PIECES JOINTES	16
3.9.3	DOCUMENTS ADRESSES OU REMIS ET ANNEXES AU REGISTRE D'ENQUETE.....	16

3.9.4	Courriers hors délais.....	16
3.9.5	Avis des Personnes Publics Associés (PPA)	16
4	Analyse des observations.....	20
4.1	Analyses des observations du public.....	20
4.1.1	Présentation synthétique de la nature des observations émises	20
4.1.2	Traitement des observations par thèmes.....	21
4.2	Analyse des réponses aux observations des PPA	22
4.3	Analyse du dossier mis à l'enquête publique.....	23
4.4	Analyse du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	24
4.4.1	Analyse des réponses aux questions posées à la Commune	24
4.4.2	Analyse des réponses de la Commune aux observations du public.....	27
5	ANNEXES.....	31
5.1	Annexe n°1 : Tableaux des observations du public.....	32
5.2	Annexe n°2 : Réponse du maître d'ouvrage aux questions posées au procès-verbal de synthèse.....	33

1 GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISÉS

ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
CASA	Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers
C.E	Commissaire Enquêteur
CINASPIC	Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif
CU	Code de l'urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement et du Logement
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement (des Alpes Maritimes)
EBC	Espace Boisé Classé
EPF PACA	Etablissement Public Foncier de la PACA
ER	Emplacement Réservé
EVP	Espace Vert Protégé
LLS	Logements Locatifs Sociaux
MH	Monuments Historiques
OAP	Opération d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PDA	Périmètre délimité des abords de monuments historiques
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRn	Plan de Prévention des Risques naturels
SAEP	Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales
SCoT	Schéma de Cohérence Territorial
SMS	Servitude de Mixité Sociale (emplacement réservé pour mixité sociale)
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRCE PACA	Schéma Régional de Continuité Ecologique
SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
ZNIEFF	Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

2 GENERALITES

2.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique unique est préalable à l'approbation par le Conseil Municipal de la Commune de Saint Paul de Vence de la première révision du Plan Local d'Urbanisme adopté le 11 Avril 2017 et du périmètre délimité des abords des monuments historiques de la Commune de Saint Paul de Vence

La Commune a mené, préalablement à cette enquête, une concertation publique engagée le 12 Juin 2017 dont le bilan a été tiré par délibération municipale du 29 Juillet 2019.

2.2 Cadre législatif et réglementaire

Cette enquête publique relève notamment des textes réglementaires, décisions et délibérations suivantes :

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles, L.153-19, L.153-21 du code de l'urbanisme,
- Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 ainsi que les R.123-5 à R.123.21,
- Code du Patrimoine et notamment des articles L.621-30 et L.621-31
- Délibération du Conseil Municipal de Saint Paul de Vence du 11 Avril 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Délibération du Conseil Municipal de Saint Paul de Vence du 12 Juin 2017 prescrivant la révision du PLU et approuvant les modalités de la concertation publique,
- Délibération du Conseil Municipal de Saint Paul de Vence du 8 Octobre 2018 prenant acte du nouveau débat sur le PADD et des modifications intervenues,
- Délibération du Conseil Municipal de Saint Paul de Vence du 29 Juillet 2019, tirant le bilan de la concertation publique, arrêtant le projet de PLU révisé, émettant un avis sur le projet de périmètre aux abords des monuments historiques, communiquant le projet de PLU aux PPA,
- Décision n° E19000049/06 du 16 Septembre 2019 de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Monsieur Georges MARTINEZ en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté municipal du 15 Octobre 2019 du prescrivant l'enquête publique et en précisant les modalités.

2.3 Nature, caractéristiques et impacts des projets

2.3.1 RESUME DU PROJET DE REVISION DU PLU

2.3.1.1 Contexte

Par délibération du 25 Mars 2013, la Commune de Saint Paul de Vence avait initialement approuvé la PLU. Toutefois le TA de Nice a annulé cette délibération le 1 Décembre 2016. Le PLU a été définitivement approuvé le 11 Avril 2017 et le Conseil Municipal a engagé, le 12 Juin 2017, les démarches pour une révision. Un résumé du projet de PLU révisé, à partir de l'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public est établit ci-après dans les paragraphes suivants.

2.3.1.2 Objectifs

Les objectifs de cette révision portent sur les aspects principaux suivants :

- Maîtriser la croissance démographique et adapter le parc de logements en conséquence, afin d'assurer un parcours résidentiels aux saint-paulois sur la Commune, tout en préservant les caractéristiques du territoire, en prenant en compte les risques, la qualité des dessertes par les réseaux, la problématique liée à l'assainissement et au traitement des eaux usées, l'état des voiries, le classement dans le périmètre MH (Monuments Historiques) du village et de ses abords et l'inscription en site inscrit de l'ensemble du territoire communal.
- Conforter une offre de logements diversifiés et notamment de logements sociaux.
- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des espaces naturels (espaces boisés notamment), le cadre paysager et patrimonial remarquable de la commune (vieux-village, socle du village, covisibilités...).
- S'attacher à la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue cohérente permettant de préserver, voire de restaurer les continuités écologiques et paysagères ;
- Poursuivre le développement économique de la commune en confortant ses différentes composantes (le tourisme, la culture, les commerces et services de proximité, les zones d'activités, l'agriculture...) ;
- S'engager dans la transition énergétique, en incitant la réalisation d'opérations d'aménagement durables vise à adapter quelques points réglementaires.

Cette révision prend en compte les modifications intervenues aux orientations et objectifs du PADD. Ce PADD s'articule autour de trois orientations principales :

1. Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint pauloise ;
2. Promouvoir un développement raisonnable, cohérent et durable ;
3. Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel de Saint Paul de Vence.

Les modifications du PADD portent sur la suppression de l'objectif 3 de l'orientation 3, à la suite de la mise en lumière de fortes contraintes dans le secteur du projet de zone d'activité économique après concertation avec la CASA. Le PADD pour le reste de ses orientations et objectifs n'est pas modifié.

2.3.1.3 Les choix retenus pour le PLU révisé :

2.3.1.3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'analyse des perspectives de développement réalisée à l'issue du diagnostic a permis d'étudier trois scénarios :

- le 1er scénario correspond à l'évolution tendancielle observée entre 2009 et 2014 : le maintien de la population actuelle nécessiterait la construction d'environ 120 logements ;
- le 2ème scénario est celui d'une croissance forte, comme celle que la commune a pu connaître au cours des décennies passées, de l'ordre de +1,50% par an : la population communale dépasserait 4 200 habitants à l'horizon 2030, impliquant la réalisation de près de 620 nouveaux logements ;
- le 3ème scénario, retenu, repose sur une croissance démographique retrouvée mais maîtrisée, s'inscrivant en cohérence des objectifs du SCoT et du PLH, autour de +0,80% par an, ce qui permettrait de maintenir la population en-deçà de 4 000 habitants et requerrait néanmoins la réalisation de près de 380 logements.

Ainsi, la Commune indique que le choix d'une croissance maîtrisée s'impose pour que l'accueil de population soit respectueux des équilibres fonctionnels, sociaux mais également environnementaux du territoire. Afin de préserver les équilibres actuels, le PLU vise à retrouver tout en la maîtrisant la croissance démographique. La commune souhaite continuer à accueillir de nouveaux habitants et à répondre à leurs besoins dans un esprit de cohérence avec le niveau d'équipements actuel ou attendu, sans dépasser les 4 000 habitants. Ainsi, sur la base du scenario 3, la commune fait le choix d'un développement raisonnable et adapté aux spécificités du territoire reposant sur un objectif de production d'environ 380 logements. Ce nombre intègre la production de résidences secondaires à hauteur de 25% (soutenant la part des résidences secondaire dans le parc actuel compte tenu de l'attractivité touristique du territoire), soit une centaine de logements.

Les évolutions que le territoire a connu au cours de la dernière décennie et les évolutions législatives, notamment les lois Grenelle et ALUR, induisent de nouvelles perspectives qui, sans bouleverser le projet communal, en fixent le cadre. Il s'agit notamment de prendre en compte les nouvelles réflexions émanant des nouveaux documents cadres en cours d'élaboration, en particulier le SCoT et le PLH de la CASA en cours de révision, ainsi que le Plan paysage récemment réalisé qui reposent sur un ralentissement de la croissance démographique.

L'enjeu du nouveau PLU est donc de concilier ces nouvelles attentes autour d'un projet communal qui préserve et renforce les équilibres du territoire.

C'est sur ces fondements que le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) du PLU de Saint-Paul-de-Vence répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme au travers des trois grandes orientations retenues.

Les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain synthétisent les trois orientations. C'est ainsi que le PLU organise et promeut un développement privilégiant l'optimisation des espaces déjà urbanisés en veillant au respect des formes urbaines et de préservation des paysages d'une part et la qualité des dessertes (réseau, proximité des transports en commun...) d'autre part.

Pour cela, la commune s'est fixée comme premier objectif quantitatif de ne pas augmenter les superficies dévolues aux zones constructibles et ne pas augmenter les superficies foncières constructibles par rapport au PLU précédent.

2.3.1.3.2 Les dispositions réglementaires

Les zones urbaines présentent des potentialités disséminées sur l'ensemble du territoire. Deux grands objectifs quantitatifs complémentaires ont été retenus pour optimiser leur utilisation :

- la valorisation des dents creuses en particulier dans la zone UC1 (secteur de « densification ») où les règles instituées permettront d'augmenter les densités bâties des nouvelles opérations : l'objectif est d'augmenter d'au moins 15 % les densités bâties par rapport à la consommation foncière observée de la dernière décennie. Au cours de la dernière décennie, la surface moyenne consommée par logement représentait 1 110 m². Les règles mises en place par le nouveau PLU permettent d'estimée une capacité de production de 381 logements consommant environ 30 ha, soit une augmentation de la densité de plus de 25%. Dans les secteurs UC1 et UC1-r qui doivent accueillir 70% de la production de logements, cette densification est encore plus importante avec un effort de densification porté à 50% ;
- l'identification de deux sites de renouvellement urbain pour lesquels deux secteurs dédiés ont été créés : celui de l'ancien camping du Malvan (secteur UC1-r de 1,6 ha) qui fera l'objet d'un projet de mixité sociale (étude en cours) et celui des anciennes serres de la Bastide Rouge (zone 1AU de 3,3 ha dont 2,4 ha réaménageables). Ces secteurs font également chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à organiser ce renouvellement.

La traduction dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) repose sur les choix suivants :

- Les zones urbaines U identifient l'ensemble des quartiers bâties, sites et zones d'activités s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine, eu égard notamment au niveau d'équipement existant ou attendu. Ainsi, les zones UV et UC répondent à l'objectif de confortation du village et de ses extensions dans des limites clairement définies, en conciliant densités et respect des caractéristiques urbaines et paysagères. Les dispositions retenues doivent permettre d'accompagner l'évolution des quartiers existants en permettant le comblement de dents creuses ou des opérations de renouvellement dans le respect du cadre de vie. La nouvelle définition des limites urbaines ainsi que les différents secteurs s'appuient sur l'enveloppe urbaine actuelle et repose sur la prise en compte des caractéristiques des différents quartiers et des objectifs fixés par le PADD (densités dégressives, préservation des densités végétales et des ambiances paysagères particulièrement au regard des enjeux écologiques et paysagers et des nombreuses covisibilités, prise en compte du niveau d'équipement par les voies et réseaux actuels ou attendus, etc.). Ces zones regroupent les anciennes zones UA, UB, UC, UD, UG et UP du PLU de 2017. La zone UE identifie et conforte deux sites porteurs de l'économie saint-pauloises : celui de la fondation, l'un des fers de lance de l'attractivité touristique et culturelle de la commune, et celui de la zone économique à l'entrée Sud. Elle correspond aux anciennes zones UF et UZ du précédent PLU.
- Une zone d'urbanisation future 1AU est créée. Elle correspond à un secteur d'accueil résidentiel faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (la zone 1AU et l'OAP de la Bastide Rouge). Cette zone est également concernée par un périmètre de mixité sociale. Elle a pour objet d'accompagner l'aménagement d'un quartier respectant

les objectifs inscrits dans le PADD en termes de respect des paysages et de qualité de cadre de vie et contribue à la diversification du parc de logements et à l'amélioration du parc social.

- La zone agricole A recouvre des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le nouveau PLU conforte les zones agricoles afin de favoriser la reconquête d'une agriculture locale dans des espaces stratégiques (fond de vallon, socle du village...) dont les différentes typologies permettent une diversité de cultures (culture fruitière, maraîchage, pastoralisme, etc.). Il intègre également la prise en compte des sensibilités paysagères dans un secteur Ap non constructible. Le nouveau zonage complète la reconnaissance des espaces effectivement agricoles (par exemple dans le secteur des Espinets en limite de Cagnes-sur-Mer) ainsi que les centres équestres. La réflexion a également permis d'identifier des espaces à potentiel agricole dont le zonage marque la volonté de reconquête, en particulier au Nord du Malvan ou sur le socle du village. Les surfaces des zones agricoles ont ainsi été doublées.
- La zone N protège les grands espaces à dominante naturelle de Saint-Paul-de-Vence. Ce zonage traduit la volonté d'une protection forte du cadre paysager et environnemental exprimée dans le PADD. La zone naturelle couvre, au total, plus de 260 ha, soit plus de 36% du territoire communal en distinguant deux types d'espaces :
 - . La zone N qui préserve les fonds de vallons présentant un intérêt écologique (corridors notamment) et exposés à un risque fort d'inondation ainsi que des espaces naturels d'intérêt paysager (socle naturel du village notamment) ;
 - . Le secteur Nf qui identifie plus particulièrement les espaces boisés et forestiers qui ceinturent le Nord et l'Est du territoire.

En outre, le PLU met en œuvre des outils visant à :

- protéger du patrimoine bâti tel que des bastides, des éléments de patrimoine religieux et lié à l'eau, etc. (articles L.151-19 du code de l'urbanisme) ainsi que le changement de destination d'une bastide en zone naturelle ;
- préserver les structures paysagères et le patrimoine naturel (espaces verts, jardins, restanques, boisements, ripisylves, canaux...) contribuant notamment à la trame verte et bleue de façon complémentaire aux zones A et N (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme). Les Espaces Boisés Classés ont été redéfinis de façon à protéger des massifs ayant un rôle majeur dans les grands paysages ;
- améliorer la desserte du territoire et le niveau d'équipements par le biais d'emplacements réservés qui ont été maintenus ou complétés ;
- développer le parc locatif social. Les zones urbaines et à urbaniser résidentielles du Sud du territoire s'inscrivent dans des périmètres de mixité sociale créant des obligations pour les opérations d'une certaine importance. Ce dispositif étant complété par trois emplacements réservé pour la mixité sociale.

2.3.1.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont créées sur des secteurs de projet afin d'encadrer le développement et de structurer l'urbanisation dans le plus grand respect de leur environnement proche :

- la première pour le projet de renouvellement urbain de l'ancien camping du Malvan, destiné à accueillir une opération d'habitat de mixité sociale et générationnelle ;

- la seconde pour la zone 1AU de Bastide Rouge où il s'agit d'accompagner le confortement urbain en intégrant la dimension paysagère.

Ainsi, les OAP définissent, outre la programmation, des mesures qualitatives en matière de composition urbaine et paysagère (franges paysagères en limite de site, conçues de façon à intégrer les nouvelles constructions par des lisières de qualité, espaces de respiration végétalisés connectés aux cheminements doux et qui concourront également à limiter l'imperméabilisation des sols, etc.) visant à impulser de projets de qualité intégrés dans une réflexion d'ensemble cohérente.

2.3.1.3.4 Le bilan : évolutions et capacités d'accueil

La révision du PLU a donc été l'occasion :

- De redéfinir les ambitions de développements urbains au regard des potentialités du territoire, et particulièrement des enjeux environnementaux (écologiques et prise en compte des risques notamment), paysagers et agricoles. Les zones urbaines et à urbaniser ont ainsi été réduites de façon sensible, les zones urbaines ayant été ajustées à l'existant en frange des espaces naturels et agricoles (-12 ha) et une zone à urbaniser ayant été créée (3,3 ha) ;
- De conforter la protection des espaces naturels et affirmer la reconquête de terres agricoles, avec notamment une progression des zones agricoles de 14 ha et un doublement des zones agricoles pouvant accueillir des bâtiments d'exploitation.

PLU 2017			PLU révisé			Evolution (en ha)
Zone / secteur	Surface (en ha)	Poids/commune	Zone / secteur	Surface (en ha)	Poids/commune	
UA	4,0	0,55%	UV1	4,1	0,56%	0,1
UB	6,9	0,95%	UV2	5,1	0,71%	-1,8
UP	0,9	0,12%	UV3	0,9	0,12%	0,0
UCa	73,9	10,14%	UC1	103,9	14,27%	
UCb	21,6	2,96%	UC1-r	1,6	0,22%	
UCc	59,7	8,20%	UC2	161,1	22,02%	-7,7
UD	264,0	36,23%	UC3	152,2	20,89%	
UG	7,3	1,00%				
UF	2,5	0,35%	UE-f	2,6	0,35%	0,1
UZ	4,6	0,63%	UE-p	1,8	0,25%	-2,8
TOTAL ZONE U	445,3	61,13%	TOTAL ZONE U	433,3	59,38%	-12,0
AU	0,0	0,00%	1AU	3,3	0,45%	3,3
TOTAL ZONE 1AU	0,0	0,00%	TOTAL ZONE AU	3,3	0,45%	3,3
A	6,6	0,91%	A	11,0	1,64%	4,4
Ap	6,7	0,92%	Apr	16,4	2,25%	9,7
TOTAL ZONE A	13,3	1,83%	TOTAL ZONE A	27,4	3,89%	14,1
N	269,9	37,04%	N	68,2	9,28%	
			Nf	196,4	26,99%	-5,3
TOTAL ZONE N	269,9	37,04%	TOTAL ZONE N	264,6	36,28%	-5,3
TOTAL PLU	728,6	100,00%	TOTAL PLU	728,6	100,00%	

2.3.2 PROJET DE PERIMETRE DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES

Cette enquête publique unique traite également du projet de périmètre des abords (PDA) des monuments historiques (MH). Ce périmètre vise à inclure les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment, avec un monument historique, un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Ces immeubles ou ensembles d'immeubles sont protégés au titre des abords. Ce dispositif se substitue au périmètre des 500 m autour des monuments historiques ainsi qu'aux périmètres adaptés ou modifiés. Il est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Cette protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans le but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Au sein de ce périmètre délimité des abords toutes les interventions sont soumises à l'avis conforme de l'ABF.

Cette évolution dans la protection des monuments historiques présente notamment deux avantages. Il localise mieux les zones et bâtis relevant du périmètre de protection et prend mieux en compte la topographie des lieux par rapport au rayon de 500m auparavant. Ainsi « La protection au titre des abords s'applique aux immeubles situés dans un périmètre dit « délimité » c'est-à-dire un périmètre adapté aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de chaque territoire. Ces périmètres concertés et raisonnés permettent une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux et une meilleure appropriation et compréhension des abords par les habitants. ». Ainsi le PDA a notamment pour objectif de rationaliser le périmètre de ces abords en ramenant la protection à l'ensemble de cohérence autour des monuments.

2.3.3 IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le rapport de présentation du PLU comprend un important volet lié aux problématiques environnementales. Tout d'abord, il s'agit des justifications des dispositions du PLU et du scénario retenu au regard de ces problématiques ainsi que l'intégrations des enjeux environnementaux dans le PADD. Le rapport du PLU, dans sa partie 4, développe l'évaluation environnementale des incidences sur les ressources en eau, les pollutions, nuisances et risques, la consommation d'espaces ainsi que les incidences sur les espaces naturels, agricoles et la trame verte et bleue, sur le paysage et le patrimoine et enfin sur les sites susceptibles d'être touchés.

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan. L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales. Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique. Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

Conformément aux dispositions réglementaires - notamment article L.104-2 et suivants du Code de l'Urbanisme - la Commune de Saint Paul de Vence a saisi le 9/08/2019 l'Autorité Environnementale. Une absence d'observation de l'Autorité Environnementale émise dans le délai imparti de 3 mois, a été publié sur le site internet de la Mission Régionale PACA le 9/11/2019. Cet avis a été porté à la connaissance du public.

2.4 Résumé de la procédure suivie par le maître d'ouvrage

Conformément aux dispositions réglementaires, il s'agit d'une enquête publique unique portant à la fois sur les projets de révision du PLU et de périmètre délimité des abords de monuments historiques proposé par l'Architecte des Bâtiments de France. Le projet de PLU révisé a fait l'objet d'une concertation publique préalable.

2.5 Composition du dossier d'enquête

Le dossier, mis à la disposition du public pour l'enquête publique, est constitué des pièces suivantes :

2.5.1 DOSSIER PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

2.5.1.1 Pièces administratives

- Délibération de prescription de la révision du PLU 12/06/2017
- Délibération débat PADD du 8/10/2018
- Délibération arrêt du PLU du 29/07/2019 et avis sur le projet de périmètre des abords MH
 - Délibération arrêt du PLU Annexe Bilan de la concertation
 - Délibération arrêt du PLU Annexe Plan délimité des abords (MH)
- Synthèse avis débat et bilan de concertation
- Désignation Commissaire Enquêteur - Arrêté TA de Nice du 16/09/2019
- Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique du 15/10/2019
- Avis Enquête publique (Affiche)
- Note afférente enquête PLU -Etablie au titre de l'article R123-8 du Code de l'Env.

2.5.1.2 Présentation du projet

- Rapport de présentation du projet de PLU
- PADD du PLU
- Règlement PLU
- Panneaux d'informations PLU
- Orientations d'Aménagement et de Programmation PLU

Documents graphiques

- Plan de zonage général au 1/5000°
- Plan de zonage Nord au 1/2500°
- Plan de zonage Sud au 1/2500°
- Liste des emplacements réservés

2.5.2 DOSSIER PLAN DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES (PDA)

2.5.2.1 Pièces administratives

- Délibération arrêt du PLU du 29/07/2019 et avis sur le projet de périmètre délimité des abords MH
 - Délibération arrêt du PLU Annexe Bilan de la concertation
 - Délibération arrêt du PLU Annexe Plan délimité des abords
- Désignation CE- Arrête TA du 16/09/2019
- Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique du 15/10/2019
- Avis Enquête publique

2.5.2.2 Dossier PDA

- Plan du périmètre délimité des abords (PDA) de monuments historiques
- Note de Présentation plan des abords monuments historiques

2.5.2.3 Notes afférentes à l'enquête publique au titre de l'article R123-8 du Code de l'Env.

- Note de présentation du projet de PDA
- Note Enquête publique PDA

2.5.3 AVIS DES PPA (ensemble des avis, dont l'Autorité Environnementale)

2.5.4 LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE.

La composition du dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux dispositions réglementaires.

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E19000049 /06 du 16/09/2019, la présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Monsieur Georges MARTINEZ en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique pour le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Paul de Vence.

3.2 Modalités de l'enquête publique

3.2.1 PRESCRIPTION DE L'ENQUETE

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 15 Octobre 2019. La durée de l'enquête a été fixée du Lundi 18 Novembre au Mardi 17 Décembre 2019 inclus soit une durée de 30 jours consécutifs.

Le site retenu, pour la consultation par le public du dossier d'enquête est situé au service de l'Urbanisme de la Mairie de Saint Paul de Vence - 16 Rue de la Colle –les lundi, Mercredi et vendredi de 9h à 12h.

Le dossier d'enquête était consultable – et téléchargeable – sur le site internet de la Commune de Saint Paul de <https://saintpauldevence.org/dossier-denquete-publique-plu/> et sur un poste informatique en libre accès situé au lieu de consultation du dossier d'enquête indiqué ci-avant et sur le lieu de permanence du commissaire enquêteur, les jours et heures de permanences.

Le dossier mis à la disposition du public, ses pièces jointes ainsi que le registre ont été préalablement paraphés par le commissaire enquêteur.

3.2.2 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la Salle Freinet - Annexe de la Mairie de Saint Paul de Vence - 1 rue du Saint Esprit (Bâtiment du CCAS) De 9h30 à 12h30 et 14h00 à 16h00, aux quatre dates suivantes :

- Lundi 18 Novembre
- Jeudi 28 Novembre
- Mercredi 4 Décembre
- Mardi 17 Décembre

3.3 Réunions avec le maître d'ouvrage

3.3.1 REUNION PREPARATOIRE

Par courrier en date du 5/09/2019, le Maire de Saint Paul de Vence saisissait le Président du Tribunal administratif de Nice en l'informant de la délibération du conseil municipal du 29/07/2019 lançant la révision de son PLU et sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de l'enquête publique à réaliser. Avec cette demande, était joint un CD du dossier du PLU. Après contact téléphonique avec la responsable de l'Urbanisme de Saint Paul de Vence, une réunion préparatoire s'est tenue le 23/09/2019 à 14h. A l'occasion de cette première rencontre, une présentation du projet de la révision du PLU et les objectifs poursuivis par la commune et la présentation du dossier en cours de finalisation m'ont été exposés. A cette occasion de phase préparatoire ont été ajoutés les éléments du projet de périmètre délimités des abords de monuments historique et arrêté la forme d'enquête publique unique conformément aux dispositions réglementaires.

Une visite des différents lieux de la Commune de Saint Paul de Vence, préalablement au début de l'enquête publique, a eu lieu le 16/10/2019 de 14h à 16h. avec la responsable de l'Urbanisme.

A l'occasion de ces rencontres, les modalités pratiques concernant le lieu de consultation du dossier par le public, le bureau assigné pour les permanences du commissaire enquêteur, ainsi que les dates de ces dernières ont été arrêtées. J'ai procédé à l'examen détaillé du dossier d'enquête, et à la suite d'échanges avec le service de l'Urbanisme, des améliorations visant notamment une meilleure compréhension par le public de certains éléments du dossier ont été apportées.

Avec le maître d'ouvrage une attention particulière a été portée sur la mise en œuvre de dispositions de consultation dématérialisé (site internet du PLU+PDA, mise à disposition d'un poste informatique de consultation, adresse mail dédiée pour déposer les observations par courriels, affichage des observations du public émises par courriel, indications portées sur les parutions presse et avis de ces dispositions)

3.3.2 ECHANGES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

A l'occasion des permanences du commissaire enquêteur et en fin d'enquête des échanges ont eu lieu avec la responsable de l'Urbanisme sur le déroulement de l'enquête. Lors de la première permanence, Monsieur le Maire s'est assuré du bon déroulement de l'enquête publique.

3.4 Information du public

L'information du public a été assurée à la fois sur le plan réglementaire et sur le plan de la communication au travers de différents moyens (publications de presse, affichage de l'avis d'enquête, site internet de la Mairie de Saint Paul de Vence, etc...).

Moyens réglementaires (art. R 123-11 du code de l'environnement)

Presse

Quatre insertions de l'avis d'enquête ont été passées dans deux journaux locaux différents, dans la rubrique des annonces légales, quinze jours avant le début de l'enquête publique et dans les huit jours qui ont suivi :

- Nice-Matin, les Lundi 28/10/2019 et Jeudi 21/11/2019.
- L'Avenir Côte d'azur n°2461 du vendredi 25/10/2019 et n°2465 du vendredi 22/11/ 2019.

Affichage

L'avis d'enquête a été affiché conformément à la réglementation, du 31/10 au 17/12/2019, soit au moins quinze jours avant le début de l'enquête et jusqu'à sa clôture. Un certificat d'affichage (affichage des avis) signé par le Maire, a été établi le 18/12/2019 attestant que l'avis concernant l'ouverture de l'enquête publique a bien été porté à la connaissance du public :

- Par affichage sur le terrain (affiches jaunes en A2),
- Par affichage en Mairie (panneaux intérieurs),

J'ai moi-même constaté, que l'avis d'enquête était présent et notamment visible depuis divers emplacements notamment à l'extérieur de l'hôtel de ville et du lieu des permanences.

Sur le site internet de la Commune de Saint Paul de Vence :

<https://saintpauldevence.org/dossier-denquete-publique-plu/> indiquant notamment l'adresse mail permettant de déposer les observations du public à destination du commissaire enquêteur et l'accès à la version numérique du dossier mis à l'enquête permettant de le consulter ou de télécharger.

3.5 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

3.6 Climat de l'enquête

Une organisation a été mise en place, avec l'aide des services de la Mairie, permettant aux personnes souhaitant rencontrer le Commissaire Enquêteur de le faire dans de bonnes conditions. Aucun incident n'a été noté lors de cette enquête publique notamment lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

L'enquête publique s'est ainsi déroulée dans de bonnes conditions d'accueil du public. A chacune des permanences, le bureau mis à la disposition du commissaire enquêteur était d'un accès facile et l'accueil du personnel municipal a été bienveillant et efficace.

Conformément aux dispositions réglementaires, un poste informatique a été mis à la disposition du public pour la consultation informatique du dossier d'enquête.

3.7 Clôture de l'enquête publique

Le Mardi 17 Décembre 2019 à 16h. L'enquête publique est close. Le registre-clos par le Commissaire enquêteur- ainsi que les courriers et courriels - sont récupérés par le commissaire enquêteur.

3.8 Notification des observations au maître d'ouvrage

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le Vendredi 20 Décembre à 11h, un procès-verbal de synthèse comportant notamment le tableau des observations du public et la liste des questions formulées par le commissaire enquêteur a été remis à Monsieur l'adjoint à l'Urbanisme et à la responsable du Service Urbanisme de la mairie de Saint Paul de Vence.

3.9 Bilan des observations recueillies

3.9.1 OBSERVATIONS RECEUILLIES PENDANT LES PERMANENCES

J'ai décompté la visite de 66 personnes, de manière individuelle ou en groupe de personnes sur les 4 jours de permanences à savoir :

- 18 Novembre : 15 personnes
- 28 Novembre : 16 personnes
- 4 Décembre : 13 personnes
- 17 Décembre : 22 personnes

Les personnes reçues qui souhaitaient faire part d'observations sur les différents aspects du projet de révision du PLU ou du PDA ont, soit portées des observations sur le registre mis à leur disposition soit déposées ou envoyées un courrier ou envoyer un courriel.

3.9.2 OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE D'ENQUETE ET LEURS PIECES JOINTES

Sur le registre mis à la disposition du public on dénombre 4 observations portées par le public.

3.9.3 DOCUMENTS ADRESSES OU REMIS ET ANNEXES AU REGISTRE D'ENQUETE

Pour l'ensemble de la période de l'enquête, 27 courriers et 12 mails ont été reçus ou remis. Ces documents ont été joints au fur et à mesure de leur réception au registre d'enquête permettant leur consultation par le public. Les courriels pouvaient être également consultés sur le site internet de la Commune.

3.9.4 COURRIERS HORS DELAIS

Un courriel et un mail sont parvenus hors délais et n'ont pas été pris en compte.

3.9.5 AVIS DES PERSONNES PUBLICS ASSOCIES (PPA)

3.9.5.1 Etat des réponses

Les différents avis reçus, ci-après, des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été joints au dossier d'enquête mis à la disposition du public :

- CDEPNAF le

11/10/2019

• Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes le	25/10/2019
• Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes le	24/10/2019
• Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis, Délib. du bureau le	23/09/2019
• Département des Alpes-Maritimes le	15/10/2019
• Préfecture des Alpes-Maritimes le	14/10/2019
• Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes le	26/08/2019

Enfin, certains partenaires ont été consultés mais n'ont pas transmis d'avis dans le délai imparti des trois mois :

• Centre Régional de la Propriété Forestière	Date de saisi : 02/08/2019
• Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes	Date de saisi : 02/08/2019
• Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur	Date de saisi : 02/08/2019
• Direction Régionale des Affaires Culturelles PACA	Date de saisi : 06/08/2019
• Mairie de Cagnes-Sur-Mer	Date de saisi : 01/08/2019
• Mairie de la Colle-Sur-Loup	Date de saisi : 02/08/2019
• Métropole Nice Côte d'Azur	Date de saisi : 01/08/2019
• Agence de l'eau	Date de saisi : 02/08/2019
• Mairie de Vence	Date de saisi : 01/08/2019

3.9.5.2 Synthèse des observations formulées par chaque PPA :

- CDEPNAF : D'une part concernant les questions de réduction des espaces naturels agricoles, et forestiers (Article L.153-16 CU), la commission émet un avis favorable sous réserve de quatre points :
 - De reclasser en « A » la zone 1AU de la Bastide rouge ;
 - D'étendre la zone « P4 » à l'ensemble des surfaces couvertes de vignes dans cette zone ;
 - De garantir la possibilité de réhabilitation et d'extension des anciens bâtiments agricoles en zone « U » ;
 - De sortir une partie du cimetière de la zone Apr ;
Et d'autre part, (article L. 151-12 CU) concernant les bâtiments d'habitation existants en zone agricole, la Commission émet un avis favorable sous réserve que la zone d'implantation des annexes soit limitée à 25m (et non 35m) à compter du bâtiment principal d'habitation.
- Chambre d'Agriculture : L'organisme consulaire formule un avis favorable sous réserve que soient prises en compte un certain nombre de remarques sur les pièces du dossier d'enquête (rapport de présentation, PADD, Règlement, plan de zonage) et résumées ci-après :
 - Prise en compte du bâti agricole existant en zone naturelle et urbaine via des possibilités d'évolution adaptées,
 - Nord du Malvan : reclassement dans la limite des contraintes paysagère de la zone APr en zone A,
 - Bastide Rouge, reclassement de la zone 1AU en zone agricole,
 - Route des serres, protection de l'ensemble des parcelles de vignes,

- Cimetière, reclassement en zone non agricole,
- Route de Vence, précisions du projet agricole ou reclassement des surfaces artificialisées en zone non agricole.
- CCI : L'organisme consulaire formule un avis favorable avec deux réserves et une recommandation. Afin de compenser la réduction du périmètre de l'espace économique Defoussat, le CCI demande :
 - La suppression de la servitude d'espaces verts protégés en zone UE-p qui limite les possibilités d'aménagement du site,
 - L'augmentation de l'emprise au sol de 50 à 70% en UE-p permettant d'optimiser la constructibilité dans la partie hors PPRI dans la mesure où l'emprise au sol n'était pas règlementée dans le règlement UZ du PLU en vigueur.

La CCI recommande que le commerce soit interdit dans les espaces résiduels de la zone d'activité Defoussat (zone UE-P). Par ailleurs la CCI indique qu'il serait intéressant d'autoriser les industries en zone UE-P et de revoir la distance entre deux bâtiments en zone UZ (dans le PLU en vigueur) dans un souci d'optimisation et de densification vis-à-vis du peu de foncier économique.
- Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis : Par Délibération du 23/09/2019, le Bureau de la CASA émet un avis favorable sous réserve que soient prises en compte des remarques suivantes :
 - Adaptation légère du règlement afin d'ouvrir la possibilité de réaliser les logements type Prêt Social Locations Accession (PLSA) et Bail Réel Solidaire (BRS) conformément aux nouvelles dispositions de la loi ELAN permettant désormais de comptabiliser ce type de logements,
 - Annexer au PLU la palette végétale élaborée et adoptée par la CASA permettant ainsi de renforcer la qualité et de lutter contre la banalisation des paysages,
 - En matière de gestion des eaux pluviales :
 - L'article correspondant doit être renvoyé à une annexe « eaux pluviales » du PLU,
 - Apporter certaines modifications relatives aux autorisations du système de retentions à ciel ouvert et amélioration du paragraphe lié au « dimensionnement »,
 - Les deux emplacements dédiés à la création de bassins de rétention (ER H2 et H3) doivent basculer au bénéfice de la CASA.

La CASA a indiqué que le projet de révision du PLU est compatible avec les orientations inscrites aux :

 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CASA, approuvé en 2008
 - Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA.

La CASA a précisé que le projet de PLU est compatible avec les enjeux inscrits au SCOT concernant les « espaces naturels protégés » et les « espaces urbanisés sensibles » et permet l'extension mesurée des bâtiments d'habitations dans les zones naturelles et agricoles.
- Département des Alpes-Maritimes : Le Département formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques :

- Relatives aux infrastructures routières avec l'élargissement du RD 36 -ER 13 - à la charge de la commune et non du Département,
- Relatives au mode de déplacement doux avec l'intégration dans le rapport de présentations des boucles vélos, du stationnement vélos sécurisé dans le deux OAP et le développement de l'offre en stationnement vélos compte tenu de l'attrait touristique du village.
- Préfecture des Alpes-Maritimes : Par courrier du 14/10/2019 l'Etat souligne la bonne qualité générale du projet de PLU et la bonne prise en compte les enjeux en matière de consommation économe de l'espace. L'Etat formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte de trois observations principales :
 - La demande de reclasser en A, la zone 1AU de la Bastide Rouge qui possède un caractère agricole affirmé et le classement envisagé au PLU contrevient au principe d'un gestion économe de l'espace. De plus le projet n'est pas adapté au logement locatif en raison de l'absence de desserte de transports publics. Dans le prolongement de l'avis de la CDEPNAF, l'Etat indique qu'il convient de
 - De sortir la partie du cimetière situé en zone APr de ce zonage
 - D'étendre la zone P4 à l'ensemble des surface plantées de vigne
 - De garantir la possibilité de réhabilitation et d'extension des anciens bâtiments agricoles en zone U
 - La demande, identique à celle formulée par la CDEPNAF, de rectification des règles concernant les extensions en zones agricoles, naturelles ou forestières, en limitant la zone d'implantation des annexes à 25m (et non à 35m)
 - La demande de revoir le règlement de la zone UE-p (zone économique) afin qu'il soit compatible avec le règlement de la zone bleue du PPR inondation.

Les services de l'Etat ont formulé également dans une note d'avis détaillé et une annexe, un certain nombre d'observations et de remarques sur l'ensemble du dossier mis à l'enquête publique (rapport de présentation, règlement et zonage notamment). Il est notamment noté les points suivants :

- Concernant les mesures destinées à la production de logements locatifs sociaux dans le projet de révision du PLU, l'Etat indique que la commune n'est actuellement pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, étant donné le contexte géographique et de tension pour l'accès au logement dans lequel s'inscrit la commune, ces orientations présentant une avancée demeurent insuffisantes. Enfin, il conviendrait de décompter les opérations déjà livrées des 130 LLS destinés à être prochainement produits.
- Concernant l'OAP Malvan, l'Etat indique qu'il aurait été intéressant d'avoir une orientation sur le caractère inondable d'une partie de ce secteur. Il s'agit d'y limiter les constructions, de valoriser les espaces compatibles avec le risque, de démontrer la transparence hydraulique, de limiter les obstacles à l'écoulement. L'OAP manque également de réflexions sur l'implantation du bâti et sur l'accès inondable.
- Concernant les OAP « Malvan », l'Etat indique qu'elles sont assez bien construites avec une réelle ambition sur la densité de logements et les logements locatifs sociaux (50 % au moins) dans un objectif de renouvellement urbain. Néanmoins,

l'emplacement réservé correspondant (ERMS-OI) prévoit, dans le règlement, la construction de 40 LLS et 20 logements en accession sociale (ce qui correspond d'ailleurs à 25 % des logements). Il conviendrait de mettre en cohérence ces deux éléments. De plus, une modification simplifiée du PLU en vigueur a été engagée, par délibération du conseil municipal, le 29 juillet 2019 afin de modifier l'ERMS-OI sur les bases du PLU à venir et de réaliser l'opération dans les plus brefs délais. En effet, le règlement futur de la zone concernée en UCI-r fixe une limite des excavations à 3 m qui n'existe pas dans le PLU en vigueur et qui remettrait en cause l'opération. L'Etat précise que cette incompatibilité est étonnante, car les OAP « Malvan » valident le projet de logements. Dès lors, le règlement devrait permettre, comme dans le PLU en vigueur, la faisabilité de l'opération. Compte tenu des délais, il y a un risque que les permis de construire soient instruits après la révision du PLU, rendant la modification simplifiée inefficace vis-à-vis du projet

- **SDIS06** : Par courrier en date du 26/08/2019, le SDIS formule diverses recommandations en indiquant que dans le règlement que les projets de constructions :

- Doivent être couverts par un point d'eau incendie. Le SDIS recommande de réaliser un schéma de défense extérieur contre l'incendie
- Doivent être desservis par des voies répondant à l'importance ou la destination des constructions et aménagements envisagés

Enfin le SDIS rappelle la nécessite de prendre en compte les différents PPR impactant la Commune

4 Analyse des observations

4.1 Analyses des observations du public

4.1.1 PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA NATURE DES OBSERVATIONS EMISES

Le public a donc emis durant cette enquête au total 43 observations. La totalité de ces observations a été saisie dans les trois tableaux (registre, Lettres et courriels) joints à ce rapport. Sur ces tableaux ont été indiqués les noms, lieux ou, sujets concernés, et les propos, observations ou demandes résumés des personnes.

Peu d'observations sont formulées de manière générale sur le projet de révision du PLU. Aucune observation formule une opposition généralisée au projet soumis à l'enquête publique. La plupart des observations du public concerne des demandes individuelles et personnelles. En grande majorité ces demandes sont relatives à une révision des emprises EVP sur les parcelles ou terrains qui sont de nature à impacter les possibilités de nouvelles constructions. Les autres observations, également pour la plupart personnelles, sont relatives aux questions de zonage ou du règlement du PLU affectant les parcelles ou terrains des demandeurs. Enfin des observations concernent plus particulièrement les deux OAP Malvan et Bastide Rouge.

Aucune observation n'a été formulée par le public concernant le projet de périmètre délimité des abords de monuments historiques (MH). Conformément aux dispositions règlementaires le propriétaire de l'immeuble « le Pontil », arceau avec fenêtre du XVe dit du Pontil, ISMH, arrêté du 21/10/1932, a été sollicité et a indiqué par mail en date du 1/12/2019 avoir bien consulté la note (dossier correspondant ndlr) et ne pas avoir d'objection. La Mairie, en tant que

propriétaire des six autres MH concernés, dans le cadre de la réponse au PV de synthèse a indiqué avoir donné son accord à l'Architecte des Bâtiments de France sur le classement et les périmètres des abords des monuments historiques lui appartenant dans un courrier daté du 27/11/2018.

Le traitement de l'ensemble des observations du public est regroupé par thème dans ce rapport. Pour ces observations, il a été demandé à la Mairie de Saint Paul de Vence d'indiquer la suite qu'elle envisage de donner en réponse à ces personnes.

Sur le tableau, les références des observations (écrites au registre, courriels ou lettres reçus) indiquent le type d'observation, la forme (R pour registre, C pour courrier et M pour les courriels) et le numéro d'ordre de réception.

4.1.2 TRAITEMENT DES OBSERVATIONS PAR THEMES

Si quelques personnes ont formulé des observations générales (« projet sans vision urbanistique », « absence de réserve foncière », « absence de projet routier ») le public s'est principalement exprimé en fonction de chacun des thèmes suivants :

- Les emprises des zones EVP (Espace Vert Protégé) sur leurs propriétés en demandant la plupart des cas la réduction de ces emprises afin d'envisager une construction sur la parcelle,
- Le zonage ou les prescriptions prévues au règlement du PLU. Dans cette catégorie d'observations, il peut être notamment cité :
 - La demande de classement en zone U ou AU au lieu de N car « relevant d'une erreur manifeste d'appréciation » (L5)
 - La demande de maintien en zone UC3 au lieu de A sur la parcelle abritant une habitation (L8)
 - Les demandes de modification de l'étendue de la zone EBC pour favorise l'activité agricole d'une start-up (L12) ou pour construire un garage (L7)
 - La demande la suppression du classement en zone P4 - vignes à maintenir (L16)
 - La demande de suppression de classement en zone UC3 pour la réalisation de 2 constructions (L17)
 - La demande classement en zone A et non en Apr pour permettre le lancement des activités agricoles (L22)
 - Demande le classement en zone UC3 « car aucun élément nouveau vient justifier la modification » (L23, L24) ou « considère confiscatoire le classement en zone N » (L25)
 - La demande de modification du règlement en zone UC1-r (L26)
 - Les demandes de révision des règles de distance en limite séparatives (L27, M2)
 - Les demandes de suppression de l'article DG1-6 du règlement « car disposition jugée illégale » (M4, M9)
 - La demande de rectification du zonage car ne tenant pas compte d'un permis obtenu (M12)
 - La demande de classement en zone UI au lieu de N (R2)
 - La demande de classement en zone UE-p au lieu de N dans le secteur Defoussat (R4)

- Le projet d'OAP du Malvan : Il s'agit de personnes se déclarant opposées à une bétonisation accrue dans cette zone ou formulant des craintes sur les risques d'inondabilité de la zone (M11, R1) (inondations des parc-autos) et de l'insuffisance des infrastructures routières (R3).
- Le projet d'OAP Bastide rouge : Demandes de suppression de l'OAP de la part des propriétaires concernés par la zone 1AU (M5, L6). Un courrier (L21) évoque l'absence de concertation ni d'étude d'impact sur l'ouverture à la construction cette colline.

Les observations diverses qui ont été formulées qui ne peuvent pas être regroupées dans les thèmes retenus sont évoquées dans la suite de ce rapport.

L'analyse sera donc conduite selon chacun de ces thèmes en regroupant les observations faites pour chacun d'eux.

4.2 Analyse des réponses aux observations des PPA

Les observations formulées par les PPA ayant répondu à la saisine de la Commune de Saint Paul de Vence sont indiquées au paragraphe 3.9.5.

Réponse de la Commune :

La Commune indique que les Personnes Publiques Associées ont émises de nombreuses remarques de compléments des différentes pièces du PLU. Ces remarques seront prises en compte afin de mieux justifier les choix opérés, éclairer les pétitionnaires sur différentes thématiques ou rendre davantage compréhensible le PLU. La Commune précise qu'elle est en train de récupérer les pièces complémentaires pour effectuer ce travail. Certaines remarques traitent toutefois plus précisément du « fond » du projet. Lorsque ces remarques ne les remettent pas en cause, elles seront prises en compte. Seules les demandes suivantes ne nous semblent pas pouvoir être intégrées :

- Aucune modification du PADD ne peut être envisagé une fois que celui-ci a été débattu. Les demandes d'identification des secteurs Espinets et Peyre Long par la chambre d'agriculture ne remettent toutefois pas en cause leur maintien dans le zonage du PLU.
- La commune souhaite maintenir l'OAP Bastide Rouge. Il s'agit en effet de l'un des derniers espaces peu bâti du territoire présentant un potentiel d'accueil résidentiel dans un contexte topographique marqué et encore faiblement accessible (chemins en impasses), pour lequel le PLU peut, en anticipant l'aménagement, éviter les écueils du passé. Le classement en zone IAU imposant des opérations d'aménagements d'ensemble dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation répond à cet objectif. Le secteur, constructible, a perdu sa vocation agricole. Les serres ont disparu et des habitations ont été implantées, encerclant les espaces disponibles. Ainsi, l'analyse des potentialités du territoire a conduit à maintenir le secteur en zone constructible au regard des contraintes cumulées suivantes :
 - Le site, déjà inscrit en zone constructible NBb dans le POS puis en zone UCC dans le premier PLU a connu une déprise agricole totale des habitations y ont été progressivement édifiées ;
 - Le site présente une pente moyenne de l'ordre de 20% mais avec une succession de ruptures, de terrasses ;

- Les terrasses historiquement exploitées sont aujourd'hui encerclées d'habitations sans lien avec une exploitation : de fait, cette situation est génératrice de conflits d'usages, tout comme les accès qui se réalisent à partir des voies de desserte des habitations.
- Les possibilités de compensation de la réduction de la zone économique du Défoussat à la demande de la CCI sont réduites car les services de l'Etat demandent d'y réduire le coefficient d'emprise au sol pour tenir compte du PPRi. La limite des EVP pourra néanmoins être réduite.
- La CASA travaille actuellement sur la réalisation d'un schéma d'assainissement pluvial. Celui-ci ne pourra être annexé au PLU que lorsqu'il aura été approuvé.
- La CASA doit fournir des précisions sur la répartition des typologies de logement social à produire. Ces dispositions seront intégrées ultérieurement.

Enfin, certaines demandes ne relèvent pas du PLU. Ainsi, certaines servitudes de passage vers les zones agricoles devront relever du droit privé par exemple

Avis du Commissaire enquêteur :

Il convient tout d'abord d'indiquer que toutes les personnes publiques associées ont formulé un avis favorable assorti toutefois de réserves ou de recommandations (pour le SDIS). Sur chaque point principal, la Commune apporte des justifications. La Commune indique prend en compte les remarques formulées sauf un nombre limité d'observations. Il s'agit en particulier du maintien en zone constructible de l'OAP Bastide Rouge alors que le Préfet, la Chambre d'Agriculture et la CDPNAF avaient demandé un classement en zone agricole. Toutefois le choix argumenté, formulé par la Commune, pour cette zone apparaît logique. Sur place on constate la perte de la vocation agricole de la zone. Le choix de la Commune visant à anticiper l'aménagement de ce secteur et d'éviter les écueils passés en matière de d'urbanisation est fondé. Sur le plan de l'activité agricole, la Commune dans ce PLU a opté pour une démarche volontariste en faisant progresser les superficies des zones A et Apr de plus de 14 ha par rapport au PLU en vigueur. La Mairie s'engage à apporter les corrections et rectifications nécessaires identifiées par les services de l'Etat et les organismes consultés. Dont acte pour la prise en compte des remarques ne remettant pas en cause les principes retenus du PLU.

4.3 Analyse du dossier mis à l'enquête publique

Le contenu du dossier mis à l'enquête n'appelle pas de remarque particulière. Préalablement au début de l'enquête, les services de la Commune de Saint Paul de Vence, suite en particulier aux échanges avec le commissaire enquêteur, ont procédé à des améliorations ou compléments visant essentiellement un meilleur lisibilité et compréhension du dossier. La qualité du dossier est soulignée par les services de l'Etat (voir paragraphe 3.9.5.2) qui formule un avis de bonne qualité générale du projet de PLU et de bonne prise en compte les enjeux en matière de consommation économe de l'espace.

4.4 Analyse du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

4.4.1 ANALYSE DES REPONSES AUX QUESTIONS POSEES A LA COMMUNE

Le procès-verbal de synthèse a été remis au maître d'ouvrage le 20/12/2019. Ce procès-verbal comportait un certain nombre de questions, à la suite de l'analyse à la fois du dossier soumis à l'enquête et, également des observations formulées par le public. La Commune de Saint Paul de Vence m'a fait parvenir le 8/01/2020 un courrier, joint en annexe, apportant les réponses et propositions aux questions formulées. Pour chacun des points ci-après, sont détaillées la nature des observations, l'avis du maître d'ouvrage et l'avis du commissaire enquêteur.

4.4.1.1 Question relative aux tracés d'Espaces Verts Protégés (EVP)

Question au maître d'ouvrage :

Il est demandé d'une part de préciser les principes qui ont guidés à la délimitation et à la localisation de ces EVP (en complément des éléments fournis au rapport de présentation) ainsi que les conditions de vérification par rapport au terrain et d'autre part d'indiquer les possibilités d'adaptation ou rectification au niveau de la parcelle pour chaque demandeur et notamment en donnant un avis sur les propositions formulées de nouveau tracé.

Réponse du Maitre d'ouvrage :

Concernant les espaces verts protégés (EVP), il convient de rappeler qu'il s'agit d'un outil règlementaire permettant de conserver ou mettre en valeur des espaces verts. Il s'agit par ailleurs d'un outil graphique de protection des ensembles non situés sur une même unité foncière, ce que ne permet pas l'application d'un simple coefficient d'espace vert. Son utilisation répond à plusieurs problématiques : améliorer les transitions paysagères, restreindre l'intérêt des divisions foncières, préserver les corridors/continuités écologiques et paysagères... La commune de Saint Paul de Vence se caractérise par un fort intérêt paysager. Celui-ci est cependant soumis à une forte pression liée à la densification progressive des tissus urbains (constructions sur de plus petites parcelles). Afin de préserver sur le long terme cette qualité paysagère, le PLU a retenu l'option de protéger au maximum les espaces verts résiduels. Une analyse par photo-interprétation a dans ce cadre été réalisé pour optimiser leur identification. Ce type d'analyse, qui permet une protection globale à l'échelle de la commune, peut ne pas être exhaustive à l'échelle de certaines parcelles. Il ne prend non plus en compte les intentions des propriétaires. Pour ces motifs, lorsque des demandes de modifications ont été effectuées dans le cadre de la concertation, celles-ci ont été systématiquement examinées. Nous entendons procéder de même dans le cadre des demandes effectuées durant l'enquête publique. Les demandes pourront recevoir un avis favorable sous couvert de respecter les critères suivants :

- Les suppressions pourront résulter d'une erreur manifeste de classement ou afin de prendre en compte une autorisation d'urbanisme qui aurait été délivrée mais pas encore mise en œuvre. Il ne s'agira pas toutefois de régulariser des constructions ou occupations illégales.
- Les suppressions devront concerner les seuls espaces susceptibles d'accueillir la construction projetée. Il ne s'agira pas de supprimer par principe tous les EVP ou par simple précaution.

- Ces suppressions ne devront pas remettre en cause les continuités écologiques, les réduire de manière trop sensible ou réduire un intérêt paysager.
- Ces suppressions ne devront pas concerner des espaces soumis à un risque.
- Ces suppressions ne devront pas être en contradiction avec les demandes des Personnes Publiques Associées

L'ensemble des demandes reçues pendant l'enquête publique feront l'objet d'une analyse particulière et les corrections retenues seront ensuite apportées au plan de zonage pour ajuster ces espaces verts protégés.

Avis du Commissaire enquêteur :

La Commune apporte des précisions quant à la détermination des tracés d'EVP, qui a fait l'objet de quelques interrogations de la part du public lors des permanences notamment. Elle répond de manière positive aux principes de rectifications ou modifications des tracés et établit des critères permettant d'éviter des décisions arbitraires. Elle précise de manière pratique la suite donnée à ces demandes. Cette démarche apparaît juste et de nature à répondre aux demandes formulées.

4.4.1.2 Questions relatives à l'OAP du Malvan :

Question au maître d'ouvrage :

En matière de prise en compte des risques inondation dans l'OAP Malvan, l'Etat indique « qu'il aurait été intéressant d'avoir une orientation sur le caractère inondable d'une partie de ce secteur. Il s'agit d'y limiter les constructions, de valoriser les espaces compatibles avec le risque, de démontrer la transparence hydraulique, de limiter les obstacles à l'écoulement. L'OAP manque également de réflexions sur l'implantation du bâti et sur l'accès inondable ». Les dispositions du PPRi indique notamment qu'il faut rehausser les habitations, mais alors comment est traité le raccordement à la voirie existante de desserte de l'OAP. Une étude préalable, ou une réflexion, a-t-elle été menée sur le fonctionnement des infrastructures et des réseaux en cas d'inondation (maintien fonctionnement et de l'accessibilité en cas d'épisode pluvieux important). D'autre part, il est demandé à la Commune de préciser les mesures envisagées pour l'entretien du cours d'eau Malvan.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Concernant l'OAP du Malvan, il convient de rappeler que la production de logements locatifs sociaux qui s'impose à la commune à travers le PLH (déficit de 357 logements locatifs sociaux selon le dernier bilan triennal, même si la commune n'est pas soumise à l'application de la loi SRU) nécessite la réalisation d'opération d'aménagement suffisamment importante permettant de créer de la mixité et non simplement des opérations à 100 % social. S'agissant d'un des seuls terrains disponibles de la commune, celui-ci doit accueillir une densité suffisante pour satisfaire aux objectifs de production et aux principes de densification imposés par la Loi ALIJR. Cependant, l'OAP créée sur ce secteur vise à assurer une bonne intégration paysagère à travers une limitation des hauteurs (R+1 — hauteur d'une maison — et R+2 sur une petite partie du site) et des aménagements paysagers (préservation des arbres remarquables, création de franges paysagères avec les constructions environnantes...). En termes de prise en compte du risque, le permis déposé sera instruit avec l'ensemble des règlements du PLU et du PPR inondation et devra être conforme aux exigences de sécurité et de prescriptions techniques

concernant la gestion des eaux pluviales de la CASA. Il convient de souligner qu'un projet de construction a été déposé sous l'égide du PLU en vigueur. Celui-ci comprend bien 80 logements mais les hauteurs ne dépassent pas le R+1. Par ailleurs, le projet inclut un bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales conformément aux règles de la GEMAPI établies par la CASA. Des ateliers « aménagement » ont été organisés entre le promoteur bailleur, la commune et la CASA pour prendre en compte ces thématiques. Par mesure de sécurité, il sera possible d'introduire dans le corps de texte de l'OAP des précisions concernant la nécessité de réaliser des études de risque / hydraulique en amont de toute opération d'aménagement.

A propos des inquiétudes émises qu'en à la production de logement social (observation formulée sur la concentration au niveau du Malvan notamment) la Commune précise que le PADD affiche une volonté de poursuivre la politique active de l'habitat permettant d'anticiper l'obligation de 25 % de LLS de la Loi SRU, très contraignante financièrement pour les communes en cas de non-respect. Il ne s'agit pas pour autant de répartir cette production sur un seul espace mais de la répartir au mieux sur tout le territoire en tenant compte des potentialités foncières disponibles. Plusieurs outils sont, dans ce cadre, mis en œuvre:

- Deux périmètres de mixité sociale (PMS), en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme dans les secteurs UCI et la zone IAU destinées à l'accueil résidentiel ils représentent un potentiel de 75 logements locatifs sociaux ;
- Trois emplacements réservés pour la mixité sociale au titre de l'article L151-41 4⁰ du code de l'urbanisme ont été institués en zone UCI et UCI-r et permettront la création d'environ 74 logements locatifs sociaux dont 20 logements en accession sociale

Avis du Commissaire enquêteur :

Ces éléments de réponses apportent des précisions sur la conception du projet et notamment sur les aspects de prise en compte du risques inondations dans le secteur concerné. Le principe notamment d'établir des prescriptions à l'intention de l'aménageur sont de nature à rassurer les riverains ainsi que les personnes qui ont exprimées des craintes à ce sujet. Un élément complémentaire contribue également à répondre aux interrogations du public et à celles que j'avais formulé relatives à la prévision d'infrastructures. En effet, dans ce projet de PLU rénové est bien inscrit un emplacement réservé pour l'élargissement à 8m de la voie (Route du Malvan) et l'aménagement du cours d'eau Le Malvan.

4.4.1.3 Questions relatives à l'OAP Bastide Rouge.

Question au maître d'ouvrage :

Concernant l'OAP Bastide Rouge, il est demandé de préciser :

- Les éléments qui ont conduit au choix de la zone concernée et
- Les éléments relatifs à la desserte routière interne et l'accessibilité par rapport à la voirie existante dans le projet envisagé.

Dans l'hypothèse d'un retour en zone A tel que demandé par l'Etat, la Chambre d'Agriculture et la CDEPANF, il est demandé quel sera le périmètre pris en compte (s'agit-il de la totalité de la zone 1AU qui bascule en A ?). Il est demandé également des précisions sur l'accompagnement envisagé pour favoriser la réinstallation des agriculteurs.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Concernant le secteur Bastide Rouge (OAP), son caractère non agricole est bien reconnu dans le PLU car classé en zone à urbaniser. Ce secteur ne peut toutefois être classé en zone urbaine classique. En effet, le secteur de la Bastide Rouge est l'un des derniers espaces de plus de 2

hectares disponibles au sein ou en frange des espaces urbanisés et constructible immédiatement (en dehors des contraintes des périmètres des PPRi et PPRif). Le PLU fait le choix d'un reclassement en zone à urbaniser IAU (zone UD dans l'ancien PLU) et l'assortit d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'éviter les écueils d'une urbanisation spontanée reproduisant les difficultés rencontrées aujourd'hui sur les coteaux (difficultés de desserte et de stationnement, ruissellement, absence d'espace de quartier, etc.). Il sera possible d'introduire dans le corps de texte de l'OAP des règles demandant ce que les projets précisent la desserte et veillent à la sécurité de l'accessibilité

Avis du Commissaire enquêteur :

La réponse de la Commune complète celle apportée aux avis des PPA justifiant son choix effectué tant en matière de localisation que de principe d'aménagement. Le principe d'anticipations à l'urbanisation de cette zone apparaît pertinent et le choix retenu par la Commune fondé. Les difficultés reposent sur le fait qu'il s'agit d'une zone comprenant des habitations et il conviendrait qu'un dialogue s'instaure avec les propriétaires concernés dans le cadre de la mise au point du projet pour sa bonne appropriation. L'édition de prescriptions quant à la desserte du site est retenue car le projet n'apparaît pas finalisé sur ce sujet.

4.4.2 ANALYSE DES REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dans cette réponse au procès-verbal de synthèse, la Commune de Saint Paul de Vence fait part de ses avis et propositions aux observations du public. Une analyse, suivant chacun des thèmes, est conduite ci-après :

4.4.2.1 Thème n°1 - Les tracés d'Espaces Verts Protégés

Observations émises :

Comme il est indiqué au paragraphe 4.1 de nombreuses observations ont été émises sur l'emprise des zones d'Espaces Verts Protégés (EVP). Sur ces zones aucune construction privée n'est possible (article DG4-6 du règlement). Les propriétaires se sont manifestés en demandant la plupart du temps une rectification du tracé de la zone EVP sur leur parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces observations ont fait l'objet d'un questionnement au maître d'ouvrage dont la réponse figure au paragraphe 4.4.1.1 .

Avis du Commissaire enquêteur :

L'avis formulé au paragraphe 4.4.1.1 est maintenu. Le principe de révision des tracés d'EVP, sous conditions de satisfaction à des critères définis, apparaît satisfaisante.

4.4.2.2 Thème n°2 - Observations sur le Règlement et le Zonage du PLU

Observations émises :

Le public a émis diverses observations visant à un changement de zonage ou une modification des règles appliquées à un projet de construction sur leurs parcelles ou propriétés. Sur les tableaux des observations, ces interventions sont indiquées par la mention « Zonage » ou « Règlement » dans la colonne « thème »

Réponse du maître d'ouvrage :

Pour chaque type d'observation, la commune a formulé les avis suivants :

Concernant les demandes de reclassement en zone urbaine la Commune indique qu'il convient tout d'abord de rappeler que les obligations en matière réduction de la consommation foncière et de protection des espaces naturels et agricoles se sont accrues. Cela implique que le nouveau PLU soit plus restrictif que le PLU en vigueur. Cet objectif a été rempli à double titre :

- Une réduction de 8,7 ha des zones constructibles par rapport au PLU en vigueur -
- Une réduction des superficies foncières constructibles : 30 ha de foncier est identifié dans le PLU arrêté, contre 32,2 ha effectif dans le PLU en vigueur.

Malgré ce bilan positif, plusieurs Personnes Publiques Associées ont demandé de nouveaux reclassements, en zone A par exemple sur le secteur du Malvan. Les marges de manœuvre de la commune sont donc faibles pour, concomitamment, conserver les espaces stratégiques du PLU et en ouvrir de nouveaux, même plus petits. La Commune ajoute qu'en outre le respect de ces obligations, les (re)classements en zone naturelle de certaines parcelles visent à préserver les ensembles boisés résiduels ou naturels de la commune. Cette démarche s'inscrit dans les principes de réservation de la trame verte et bleu et du paysage porté par le PADD. Cette protection des espaces boisés répond également aux objectifs identifiés graphiquement par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA).

- Concernant le lieu-dit le Défoussat plus particulièrement, les services de la préfecture sont opposés à la réalisation de nouveaux ponceaux au-dessus du Défoussat. Le maintien d'une zone constructible n'est donc pas pertinent.
- La Commune indique qu'ainsi, sauf application d'un jugement soulignant le caractère urbanisé de la zone, il ne nous semble pas pertinent de reclasser en zone U ou AU de nouvelles parcelles.
- La Commune précise que par ailleurs, il convient de rappeler que la viabilisation ou la viabilité d'une parcelle n'est pas synonyme de classement obligatoire en zone constructible (le PLU peut mais n'en a pas l'obligation).
- Concernant les hydrants, leur inscription sur les documents graphiques n'est pas pertinente car les aménagements s'effectuant sur les espaces publics n'ont pas à être indiqué comme Emplacements Réservés
- Il ne convient pas de reprendre les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives. Celles-ci ont été mise en œuvre afin de respecter les tissus urbains existants qu'il convient de protéger pour des raisons paysagères et de densité.
- L'augmentation des zones A au détriment des zones Apr doit permettre aux exploitants agricoles de pouvoir réaliser les constructions nécessaires à leur exploitation. Au regard de la pression urbaine, il convient de limiter les contraintes supplémentaires dès lors que le paysage n'est pas impacté.
- Concernant l'opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (règle DG1-6), cette disposition est parfaitement légale puisque s'agissant d'une disposition permise directement du Code de l'Urbanisme. Extrait du dernier paragraphe de l'article R151-21 du CU : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble*

du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Celle-ci est par ailleurs parfaitement logique puisque visant à obtenir une application homogène des règles sur le territoire communal, en particulier dans les espaces les plus sensibles d'un point de vue paysager. Il s'agit de plus d'une mesure équitable ne permettant pas à des aménageurs de pouvoir créer des lotissements plus denses que ce que ne pourraient construire des propriétaires privés.

Avis du Commissaire enquêteur :

La Commune apporte, sur chaque point soulevé, des réponses argumentées. Ces réponses qui s'inscrivent dans un principe de cohérence avec le PLU, n'appellent pas de commentaire particulier.

4.4.2.3 Thème n°3 - OAP du Malvan :

Observations émises :

Comme il est indiqué au paragraphe 4.1 diverses observations ont été émises par le public à la fois sur les risques d'inondabilité de la zone et sur le volume de logements prévu.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces observations avait fait l'objet d'une question au maître d'ouvrage (Voir réponse 4.4.1.2)

Avis du Commissaire enquêteur :

Avis identique que précédemment (voir 4.4.1.2)

4.4.2.4 Thème n°4 - OAP Bastide Rouge

Observations émises :

Deux observations ont été plus particulièrement émises sur le projet de l'OAP Bastide Rouge. Il s'agit de propriétaires des terrains bâtis sur cette zone s'opposant à ce projet – et également à un classement en zone agricole - et proposant un autre classement de la zone (UC2 notamment).

Réponse du maître d'ouvrage :

La Commune a répondu à la fois à l'avis des PPA (voir paragraphe 4.2) et aux propres questions du Commissaire Enquêteur (voir paragraphe 4.4.1.3)

Avis du Commissaire enquêteur :

L'avis formulé au 4.4.1.3 est réitéré. La Commune a apporté toutes les justifications quant au choix effectué visant à anticiper et maîtriser l'urbanisation de cette zone. Toutefois le projet n'est pas achevé à ce stade. La Commune a retenu le principe d'élaboration de prescription en matière de desserte du site. Compte tenu que ce périmètre abrite des habitats il conviendrait d'engager une concertation avec les propriétaires pour finaliser ce projet.

4.4.2.5 Autres observations

Observations émises :

Diverses autres observations ont été formulées par le public (voir tableaux des observations). Ces observations n'ont pu être regroupées dans les thèmes identifiés.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Les questions de classement au zonage d'assainissement ne relèvent pas du PLU qui ne fait qu'annexer les données existantes à titre informatif
- Aucun emplacement réservé n'est prévu pour la réalisation d'équipements communaux car aucun besoin n'est recensé à ce jour.

- Aucun projet de route pour soulager le chemin de la Pouchouniere n'est prévu par le PLU compte tenu de l'impossibilité de réaliser un tel projet

Avis du Commissaire enquêteur :

Ces réponses n'appellent pas de commentaire particulier.

Les conclusions et avis sont formulées dans un document à part.

Rédigé à Nice, le 15/01/2020.



Georges MARTINEZ
Commissaire enquêteur

5 ANNEXES

5.1 Annexe n°1 : Tableaux des observations du public.

Les trois tableaux pour chaque forme d'observations (Registre, courriers, courriels) figurent ci-après.

5.2 Annexe n°2 : Réponse du maître d'ouvrage aux questions posées au procès-verbal de synthèse.

Enquête Publique Révision PLU Saint Paul de Vence : Tableau des observations courriers

Réf.	Date	Nom	Adresse	Nature	Résumé	Thème
L1	18/11/2019	Mme et M. Sader	1133, Chemin du Cercle		Parcelles AT 103,105,106 Demande la suppression de la zone EVP (+ EBC) sur son terrain entièrement viabilisé en vue d'une construction (zone UC2). Fait part d'une entretien positif avec le Maire. Dossier complémentaire de photos déposé le 4/12.	EVP
L2	18/11/2019	Mme Paule Boniface	672, Chemin de Peyre Long		Parcelle AK41 Demande la rectification (réduction) de la zone EVP (éléments paysagers remarquables à confirmer) au sud de la parcelle en alignement avec la limite des parcelles voisines	EVP
L3	18/11/2019	M. Alain Sader	1133, Chemin du Cercle		Parcelle AP173 Demande de modification du tracé de la zone EVP (et non N comme indiqué) en vue de construire sur son terrain viabilisé. La zone EVP affecte la totalité de la parcelle AP173.	EVP
L4	24/11/2019	Mme Camille Buron-Widerski	159, Bd Voltaire, Paris		Parcelle 228, Route des serres. Propose en vue de construire une modification du tracé de la zone EVP (nouveau périmètre en prolongement de celui au Nord)	EVP
L5	21/11/2019	M°J.L. Governatori, représentant SNC Sally	Chemin des Fumarates/Chemin des Gardettes		Courrier en complément de l'observation n°R2. Parcelle AB54. Demande le classement en zone U ou AU au lieu de N au PLU en révision. Transmets les jugements qui abondent dans le sens d'une erreur manifeste d'appréciation du classement en zone N de cette parcelle	zonage
L6	28/11/2019	M° Fiorentino représentant consorts Gallo et Patronne- Marro	Bastide rouge		Parcelles AM 64, 65, 66, 98 et 99 Les modifications apportées au projet d'OAP l'ont vidé de tout son intérêt et le règlement permet d'atteindre les objectifs d'intégration paysagère sans recours à l'OAP. Donc demande de suppression de l'OAP. Il est demandé des précisions sur les conditions de	OAP Bastide Rouge

Réf.	Date	Nom	Adresse	Nature	Résumé	Thème
					construction (classement 1AU constitue une erreur manifeste d'appréciation). Il existe une contradiction entre la densité octroyée et la création du périmètre de mixité sociale (construction individuelle/surface de plancher de 400m ²). Sur l'avis des PPA (Etat, CDPENAF et Chambre Agri.) pour le classement en zone A alors qu'il n'existe plus aucune serre et classement depuis 2013 en zone UCc (et plus ancien avec le POS en NBb) et secteur déjà anthropisé.	
L7	4/12/2019	M & Mme Roure Sylvain	1756, Chemin des Gardettes		Révision tracé EBC sur la partie est de la parcelle (AB0012) en vue de construire un garage. A fourni un plan indiquant la localisation de la demande	EBC
L8	4/12/2019	M & Mme Sainmont	3561, Chemin du Malvan		Demande de maintien en zone UC3 au lieu de A envisagé. La parcelle qui abrite l'habitation principale est viabilisée, complantée d'arbres et équipée d'une piscine. La parcelle voisine est en UC3 alors qu'elle n'est pas viabilisée.	Zone A
L9	Voir mail M2					
L10	4/12/2019	Mme & M Sivry	326, chemin de Léouvé		Parcelle AM28, Renouvellement de la demande d'intégration de la parcelle au zonage d'assainissement collectif futur (limite actuelle à la parcelle mitoyenne) Aptitude des sols à l'assainissement non collectif jugé défavorable et parcelle classée en partie en EBC	Ass.
L11	4/12/2019	M° Brahin, avocat, conseil de Mme et M BAEK	1267, Chemin du Cercle		Parcelle AP 213-214-215-216 Demande de suppression de la zone EVP en vue de construire. Le terrain ne contient pas d'espèce végétale de grande valeur et la mesure envisagée ne contribue pas de manière significative à la valorisation du paysage communal but du PLU. Le terrain est parfaitement	EVP

Réf.	Date	Nom	Adresse	Nature	Résumé	Thème
					accessible et les demandeurs, qui projettent de construire une maison style néo provençale traditionnel, s'engagent à planter des grands arbres.	
L12	6/12/2019	M & Mme Mathlouthie	1317 Chemin des Fumerates		Parcelles AV68 et AW90 Demande de modification de l'étendue de l'EBC sur terrain attenant (absolument pas boisé et desservi par un chemin) afin de pouvoir autoriser l'installation d'une serre pour favoriser l'activité agricole d'une jeune start-up.	EBC
L13	8/12/2019	Stephane Payras-Mirkine	855, Chemin de la Bastide Rouge		Parcelle AL26 Formule une demande de modification de l'emprise EVP sur sa parcelle. Fournit une proposition de nouveau tracé	EVP
L14	9/12/2019	M° Brahin, avocat, conseil de Mme et M BAEK	1267, Chemin du Cercle		Courrier identique au L11 Compléments apportés le 17/12/2019	
L15	7/12/2019	Mme Giraudo Michelle	1466, Chemin des Serres		Parcelles AP 103, 104, 108, 109, 110, 111, et 114 Indique avoir obtenu un CU positif le 9/08/2019. Demande la modification de l'emprise d'EVP qui ne tient pas compte du CU accordé. Fournit une proposition de nouveau tracé	EVP
L16	11/12/2019	Roselyne Guizol- Verdier et Catherine Guizol	Route des Serres		Parcelles AP 105 106 107 Attire l'attention sur le fait que le projet de PLU impacte de manière incompréhensible et inacceptable leurs capacité de construire une maison. L'unité foncière en zone UC2 est en grande partie grevée d'un EVP. Propose un modification afin de pouvoir construire une maison (terrain de 1500 m ² et maintien de 65% en zone verte et demande de ne pas classer en « P4 vigne à maintenir ». Fournit des propositions de tracé.	Zonage P4 et EVP
L17	9/12/2019	Mme Colette Fribourg	P/ 152 Route de Cagnes (Quartier Versailles)		Parcelles AH110 et AH178 (ex. AH109)	Zonage EVP

Réf.	Date	Nom	Adresse	Nature	Résumé	Thème
					Indique des incohérences de zonage (UC3, EVP- P6) un ciblage sur sa propriété et un manque de preuves techniques. Demande la suppression du zonage UC3 et une révision de l'emprise de l'EVP (proposition jointe de tracé) sur la parcelle afin de permettre la réalisation de 2 constructions.	
L18	16/12/2019	Jacqueline Morabito	Chemin Fontette		Parcelle AS69. Demande révision du classement en zone N/EVP pour entretenir vestiges d'anciens bâtiments et dépendances du moulin existant. Fournit plan de délimitation.	zonage
L19	17/12/2019	Goldenberg / Zender	380, Route de la Colle		Parcelle AW40. Conteste le classement qui diminue drastiquement et incompréhensiblement leurs droits et la présence au Nord et au Sud des EVP. Demande de maintien des règles actuelles avec un COS de 40% et une hauteur de 9m.	EVP Règlement
L20	17/12/2019	SCI Imperial St Paul MM Chamak et Carette	Lieudit Les Serres		Parcelles 103, 125, 170, 171, 172, 173 Zone UE-p Demande modification tracé EVP sur la zone pour s'adapter au projet en cours. Fait suite à une réunion en Mairie	EVP
L21	17/12/2019	Christophe Issagarre et Eric Martino			Fait part d'un certain nombre d'observations au projet de PLU : <ul style="list-style-type: none">• Considèrent anormal de prévoir des prescriptions de distances différentes selon le zonage défavorisant les zones voisines à UC1• Le projet n'a aucune vision urbanistique car l'autorisation de toit plat est permise sur toute la commune• Absence de réserves foncières pour équipements publics• Absence de projet de route pour soulager le chemin de la Pouchouniere• Demande la construction de petites unités de logements sociaux plutôt que celles envisagées	Général

Réf.	Date	Nom	Adresse	Nature	Résumé	Thème
					<p>inadaptées pour leur emplacement et leurs nombres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En ouvrant à la construction une colline sans concertation ni étude d'impact, l'OAP Bastide rouge ne convient pas • Il convient de classer en Apr les zones A pour les protéger car en A elles deviennent constructibles 	
L22	17/12/2019	Thierry Fournier	3600, Chemin du Malvan		Parcelles AD 43 à 48, AD 15 à 21, AD 30, 31, 49, 59, 112. Demande de classement des terrains en bordure du Malvan en zone A et non en Apr pour permettre le lancement des activités agricoles ou assimilées. A joint une proposition de zonage.	Zonage
L23	17/12/2019	Thierry Fournier	Nord Malvan		Parcelles ND 117, 61 et 62 Demande un classement en zone UC3 précédemment classe en zone NBd. Une partie de la parcelle 117 fait l'objet de SMS. Le classement en zone N enlève toute possibilité d'exploiter normalement et ne relève d'aucune justification réelle.	Zonage
L24	17/12/2019	Thierry Fournier	Lieudit La Thuilière Nord Malvan		Parcelles AD 50 à 55 et pour partie AD43 à 45 et AD 47 et 49. Demande de classement en zone UC3 (avant en UD) dans la mesure où aucun élément nouveau ne vient justifier la modification de classement. Le jardin d'agrément actuel est inadapté à une exploitation agricole. Le classement envisagé est dénué de bon sens, et simplement confiscatoire.	Zonage
L25	17/12/2019	Thierry Fournier	Lieudit Les Gardettes		Parcelles AC 107, 108 et 55 Considère confiscatoire et inutile le classement en zone naturelle. Accepte la réduction de la constructibilité et demande un classement en zone UC3 de ces parcelles non boisées précédemment classées en UD.	Zonage

Réf.	Date	Nom	Adresse	Nature	Résumé	Thème
L26	17/12/2019	Alain Renon-Giraudet	637 Chemin du Malvan		<p>Riverain du projet Hameau du Malvan formule un certain nombres de demande sur le règlement du zonage UC1-r pour préserver le caractère résidentiel et campagnard du secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces libres doivent être harmonisés à 65% et non à 50% et le bâti ne pas dépasser 25% • L'emprise au sol en UC4 est trop importante elle doit être la même dans tout le secteur UC • Prévoir un alignement par rapport aux voies à 7m au lieu de 10 pour le propriétés en contre bas • Article 4-5, adapter la même distance pour UC1 et UC1-r pour moins de densité • Article UC6, uniformité entre UC1 et UC1-r et 50% en pleine terre <p>Bien veiller à la protection du site (sous les remparts et chemin de Fontette) de l'ancien moulin des Tripoux (zone UC2) et dans le zonage UC2 proposer la réhabilitation de la roue du Moulin et recenser les arbres remarquables et plantations anciennes.</p>	Règlement
L27	17/12/2019	Beatrice Belin	Domaine Notre Dame		<p>Parcelle AX21 Colline Passe-Prest</p> <p>Demande la modification du zonage EVP sur sa parcelle en vue d'une construction (2/3 pièces). Formule un proposition de nouveau tracé EVP. Compte tenu des constructions avoisinantes le classement UC3 n'est pas fondé. Demande l'intégration dans le règlement UC3 d'une règle alternative autorisant l'implantation en limite séparative comme c'est le cas dans cette partie de la colline avec possibilité de déroger au 7m.</p>	EVP Zonage
L28	17/12/2019	M et Mme Chavet – LVI Avocat associés	48 Route de Cagnes		Voir M8 (Courrier identique)	

Enquête Publique Révision PLU Saint Paul de Vence : Tableau des observations par mails

Réf.	Date	Nom	Adresse	Nature	Résumé	Thème
M1	25/11/2019	Mme Camille Buron			Voir Courrier L4	
M2	3/12/2019	Famille Zuliani - Berthet	Quartier Les Serres		Parcelle A121 – A126 Demande, en vue de construire, une révision de règles de distance avec la limite séparative (portée de 5 à 7m) et une réduction du tracé d'EVP sur ces parcelles	EVP + Règlement
M3	8/12/2019	Stephane Payras-Mirkine	855 Chemin de la Bastide Rouge		Parcelle AL26 Demande de modification de l'emprise EVP sur la parcelle notamment afin de tenir compte de la présence d'un pool house et de remédier à une erreur d'appréciation. Fournit une proposition de nouveau tracé.	EVP
M4	11/12/2019	Pascal Chargelegue, Architecte			Demande la suppression de l'article DG1 6 du règlement car d'une part la décision d'opposition au 3 ^e alinea de l'article R151-21 CU n'a pas été motivée dans le dossier de présentation et d'autre part, les dispositions visant à imposer au reliquat bâti le respect des règles d'urbanisme sont illégales et absurdes	Règlement
M5	12/12/2019	M° Lacrouts conseil famille Duong	2011 Route de Cagnes		Parcelle AM70. S'oppose au classement en zone 1AU (et au projet OAP 2 et du PMS) de la partie bâtie de la parcelle. Indique qu'il est illusoire d'envisager une exploitation agricole en raison notamment d'une pente marqué des terrains et d'une valeur foncière incompatible avec une activité agricole. Propose un classement en zone UC2, zonage adapté à ce secteur.	OAP Bastide Rouge
M6	17/12/2019	M et Mme Baek/ M° Brahin	1267 Chemin du Cercle		Parcelle AP 213, 214, 215, 216 - Les Serres Voir courrier L11 et L14.	EVP

Réf.	Date	Nom	Adresse	Nature	Résumé	Thème
					Document complémentaire de proposition de nouveaux tracé de la zone EVP établi par architecte Marc Baraness	
M7	17/12/2019	Laure Grateau			Parcelle AV10P Présence de zone EVP sur terrains pour lesquels des permis de construire ont été obtenus (PC 00612818C005 et M01). Cette zone EVP impacte le projet de modification (implantation plus basse sur le terrain et projet HQE) Proposition de nouvelles limites jointe.	EVP
M8	16/12/2019	M et Mme Chavet – M° Olivier Mathieu Avocat	48 Route de Cagnes (RD38)		Parcelles AH 116 et 117 Le déclassement de la parcelle 117 (pour partie en zone Nf et autre en UC3) a pour effet de restreindre très fortement la constructibilité. Ce changement ne repose sur aucune justification et va à l'encontre de la volonté d'une densification structurée et équilibrée. Ce classement ne repose sur aucun fondement. Il est indiqué que le déclassement a pour effet de rendre non conforme la construction existante sur le parcelle. Il est demandé le maintien des règles d'urbanisme en vigueur	Zonage
M9	17/12/2019	Valérie Kaspy	Règlement		La disposition prévue au règlement DG1 est illégale mais en plus impossible à satisfaire si par « lot bâti » on entend « reliquat bâti »	Règlement DG1
M10	17/12/2019	Marie-Claude Trojani – M° Barbaro Fabrice	113 et 1177 Chemin St. Etienne		Parcelle AR51,52 et 162 Zone UC1 Demande de modification du la zone EVP qui rend de facto les parcelles inconstructibles. Le tracé EVP est injustifié aux regards des caractéristiques des parcelles et des enjeux environnementaux et urbanistiques de la Commune. Fournit une proposition de nouveau tracé.	EVP
M11	17/12/2019	Loris Haeffner			Opposé à la bétonisation accrue notamment dans le quartier du Malvan. Impliqué en tant que voisin	OAP Malvan

Réf.	Date	Nom	Adresse	Nature	Résumé	Thème
					direct du projet de 80 logements dans un secteur inondable. Malgré les annonces du Maire, il y a bien eu 20 cm d'eau sur le terrain. La construction va imperméabiliser les sols et aggraver les problèmes. Des parkings vont être réalisés impactant la nappe phréatique et dérèglant l'écoulement normal. Les infrastructures de voirie ne correspondent pas au volume de circulation et il n'est pas prévu d'investir. Une vidéo des inondations récentes est jointe au mail.	
M12	17/12/2019	Société Nova E Properties -M° Lou Deldique	833 Chemin du Malvan		Parcelles BB 180 178 106 107 et 209 Le projet de plan est entaché d'illégalité car il ne tient pas compte du permis obtenu (22 logements) et le classement en zone UC3 et N est trop contraignant. Demande de prévoir un régime dérogatoire pour les ensembles de logements. Dans la zone N, demande de modification du règlement qui ne permet pas les ouvrages ou aménagements compatibles avec les risques d'inondation.	Règlement

Enquête Publique Révision PLU Saint Paul de Vence : Tableau des observations sur registre

Réf.	Date	Nom	Adresse	Nature	Résumé	Thème
R1	18/11/2019	M. Jean Van Seters	1770 Chemin du Malvan		Concerne l'OAP du Malvan. Observations à propos du projet de construction d'un nombre trop important de logements sur un périmètre restreint de nature à dégrader le lieu de vie et de coller une image négative au quartier.	OAP Malvan
R2	18/11/2019	M° Governatori Jean-Joel, avocat conseil de SNC Sally	Angle Chemin des Fumerates/Gardettes		<p>Parcelle AB54 - Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La suppression de l'ER16 (giratoire) car les travaux ont été réalisés. • L'inscription au PLU de la prescription de pose d'un hydrant sur le chemin des Fumerates imposé par le PPRIf. • Le classement de la parcelle, située en zone urbanisée à proximité de voies et réseaux, en zone UI (voir rapport joint MTDA p39) au lieu de N actuellement car son classement en zone constructible est pertinent selon expert. <p>Voir courrier L5</p>	Zonage
R3	4/12/019	Sonia Golodin & Loris Haeffner	Quartier du Malvan		L'utilité publique du nouveau projet énorme au Malvan n'est pas démontrée. Les récentes inondations démontrent que les sols ne sont plus perméables et le Malvan a quitté son lit. Les parkings en sous-sols seront inondés et des bouchons vont se créer dans la nappe phréatique de plus les infrastructures routières ne sont pas prévues pour ce projet, la route est dangereuse et la vitesse excessive. (voir observations M11)	OAP du Malvan
R4	17/12/2019	Serge Cailleux	Lieudit le Defoussat RD 4056		Parcelles AN 6 et 10, en zone N Précédemment classé en servitude d'attente d'aménagement. Le Département avait donné son autorisation pour la construction de ponceaux mais la crainte d'envahissement avait conduit à différer la réalisation. Le classement en zone N fait perdre toute valeur	Zonage

<i>Réf.</i>	<i>Date</i>	<i>Nom</i>	<i>Adresse</i>	<i>Nature</i>	<i>Résumé</i>	<i>Thème</i>
					foncière et correspond à une spoliation. Demande le classement en zone UE-p comme l'ensemble de la vallée permettant ainsi une meilleure insertion dans le quartier. Le terrain n'a pas été inondé lors des dernières intempéries.	



COMMUNE DE
SAINT-PAUL DE VENCE
(06570)
ALPES MARITIME

Monsieur MARTINEZ Georges
Commissaire enquêteur

Saint-Paul de Vence, le 8/01/2020

Recommandé avec avis de réception.

Nos références : JLC/JPC/LM Révision PLU

Objet : Observations de la commune suite à l'enquête publique de la révision du Plan local d'urbanisme

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par courrier en date du 20/12/2019, vous nous avez transmis votre procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique de la révision générale du PLU, qui s'est déroulée du 18 novembre au 17 décembre 2019 inclus. Celui-ci contient la liste des requêtes exprimées durant l'enquête publique ainsi que la synthèse des avis des personnes publiques associées et appelle à différentes réponses de notre part.

En préambule, nous tenons toutefois à souligner la mobilisation et l'intérêt porté par les habitants et les PPA à cette procédure de révision, qui traduit les enjeux et défis auxquels la commune est concernée. Vous noterez également la divergence des opinions exprimées en ce qui concerne les attentes des Personnes Publiques Associées et celles des habitants, en termes de constructibilité plus particulièrement. Toute la difficulté de la révision de ce PLU a ainsi été, dans le cadre d'une réflexion globale, d'établir de nouveaux équilibres, répondant aux objectifs législatifs tout autant qu'au contexte communal, et de dégager une harmonie entre les objectifs qui sont exigés dans différents domaines : préservation de la qualité des paysages et de la trame verte et bleue, réduction de la consommation foncière, maintien du cadre de vie, diversification des logements... Comme vous avez pu le constater, cet exercice de synthèse, loin de satisfaire pleinement chacune des parties, a été commenté. Tout est, on le comprend, extrêmement difficile, et cette difficulté est accrue par l'existence d'une connaissance du risque qui est de plus en plus remise en cause au regard du dérèglement climatique. Dans ce contexte, il est bien entendu illusoire d'imaginer que l'on puisse favoriser exagérément un domaine sans risquer de nuire à un domaine concurrent. La position de la commune est donc de veiller à prendre en compte, de la manière la plus efficiente possible, les remarques et observations effectuées. Tout en restant à l'écoute nécessaire des demandes individuelles, seul l'intérêt général et global de la commune doit, cependant et en définitive, nous guider. C'est cette approche qui sera mise en œuvre pour traiter, au mieux, et dans le respect de la loi, les différentes requêtes émises lors de l'enquête publique et par les personnes publiques associées.

Les éléments de réponse suivants précisent cette approche. Ceux-ci sont traités par thématique, manière la plus juste d'appréhender le contexte de chaque sujet. Il ne s'agit évidemment pas de réponses définitives, car celles-ci ne pourront être prises qu'en intégrant les recommandations spécifiques que vous pourrez nous formuler, éventuellement sur des cas précis.

En ce qui concerne les Personnes Publiques Associées, celles-ci ont émises de nombreuses remarques de compléments des différentes pièces du PLU. Ces remarques seront prises en compte afin de mieux justifier les choix opérés, éclairer les pétitionnaires sur différentes thématiques ou rendre davantage compréhensible le PLU. Nous sommes actuellement en train de récupérer les pièces complémentaires pour effectuer ce travail.

Certaines remarques traitent toutefois plus précisément du « fond » du projet. Lorsque ces remarques ne les remettent pas en cause, elles seront prises en compte. Seules les demandes suivantes ne nous semblent pas pouvoir être intégrées :

- aucune modification du PADD ne peut être envisagé une fois que celui-ci a été débattu. Les demandes d'identification des secteurs Espinets et Peyre Long par la chambre d'agriculture ne remettent toutefois pas en cause leur maintien dans le zonage du PLU.
- la commune souhaite maintenir l'OAP Bastide Rouge. Il s'agit en effet de l'un des derniers espaces peu bâti du territoire présentant un potentiel d'accueil résidentiel dans un contexte topographique marqué et encore faiblement accessible (chemins en impasses), pour lequel le PLU peut, en anticipant l'aménagement, éviter les écueils du passé. Le classement en zone 1AU imposant des opérations d'aménagements d'ensemble dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation répond à cet objectif. Le secteur, constructible, a perdu sa vocation agricole. Les serres ont disparu et des habitations ont été implantées, encerclant les espaces disponibles. Ainsi, l'analyse des potentialités du territoire a conduit à maintenir le secteur en zone constructible au regard des contraintes cumulées suivantes :
 - o le site, déjà inscrit en zone constructible NBb dans le POS puis en zone UCc dans le premier PLU a connu une déprise agricole totale ; des habitations y ont été progressivement édifiées ;
 - o le site présente une pente moyenne de l'ordre de 20% mais avec une succession de ruptures, de terrasses ;
 - o les terrasses historiquement exploitées sont aujourd'hui encerclées d'habitations sans lien avec une exploitation : de fait, cette situation est génératrice de conflits d'usages, tout comme les accès qui se réalisent à partir des voies de desserte des habitations.
- les possibilités de compensation de la réduction de la zone économique du Défoussat à la demande de la CCI sont réduites car les services de l'Etat demandent d'y réduire le coefficient d'emprise au sol pour tenir compte du PPRi. La limite des EVP pourra néanmoins être réduite.
- la CASA travaille actuellement sur la réalisation d'un schéma d'assainissement pluvial. Celui-ci ne pourra être annexé au PLU que lorsqu'il aura été approuvé.
- la CASA doit fournir des précisions sur la répartition des typologies de logement social à produire. Ces dispositions seront intégrées ultérieurement.

Enfin, certaines demandes ne relèvent pas du PLU. Ainsi, certaines servitudes de passage vers les zones agricoles devront relever du droit privé par exemple.

En ce qui concerne l'enquête publique, plusieurs sujets sont également identifiés.

Concernant les espaces verts protégés (EVP), il convient de rappeler qu'il s'agit d'un outil réglementaire permettant de conserver ou mettre en valeur des espaces verts. Il s'agit par ailleurs d'un outil graphique de protection des ensembles non situés sur une même unité foncière, ce que ne permet pas l'application d'un simple coefficient d'espace vert. Son utilisation répond à plusieurs problématiques : améliorer les transitions paysagères, restreindre l'intérêt des divisions foncières, préserver les corridors/continuités écologiques et paysagères... La commune de Saint Paul de Vence se caractérise par un fort intérêt paysager. Celui-ci est cependant soumis à une forte pression liée à la densification progressive des tissus urbains (constructions sur de plus petites parcelles). Afin de préserver sur le long terme cette qualité paysagère, le PLU a retenu l'option de protéger au maximum les espaces verts résiduels. Une analyse par photo-interprétation a dans ce cadre été réalisé pour optimiser leur identification. Ce type d'analyse, qui permet une protection globale à l'échelle de la commune, peut ne pas être exhaustive à l'échelle de certaines parcelles. Il ne prend non plus en compte les intentions des propriétaires. Pour ces motifs, lorsque des demandes de modifications ont été effectuées dans le cadre de la concertation, celles-ci ont été systématiquement examinées. Nous entendons procéder de même dans le cadre des demandes effectuées durant l'enquête publique.

Les demandes pourront recevoir un avis favorable sous couvert de respecter les critères suivants :

- les suppressions pourront résulter d'une erreur manifeste de classement ou afin de prendre en compte une autorisation d'urbanisme qui aurait été délivrée mais pas encore mise en œuvre. Il ne s'agira pas toutefois de régulariser des constructions ou occupations illégales.
- les suppressions devront concerner les seuls espaces susceptibles d'accueillir la construction projetée. Il ne s'agira pas de supprimer par principe tous les EVP ou par simple précaution.
- ces suppressions ne devront pas remettre en cause les continuités écologiques, les réduire de manière trop sensible ou réduire un intérêt paysager.
- ces suppressions ne devront pas concerner des espaces soumis à un risque.
- ces suppressions ne devront pas être en contradiction avec les demandes des Personnes Publiques Associées

L'ensemble des demandes reçues pendant l'enquête publique feront l'objet d'une analyse particulière et les corrections retenues seront ensuite apportées au plan de zonage pour ajuster ces espaces verts protégés.

Concernant l'opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (règle DG1.6), cette disposition est parfaitement légale puisque s'agissant d'une disposition permise directement du Code de l'Urbanisme.

Extrait : dernier paragraphe de l'article R151-21 du CU

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Celle-ci est par ailleurs parfaitement logique puisque visant à obtenir une application homogène des règles sur le territoire communal, en particulier dans les espaces les plus sensibles d'un point de vue paysager. Il s'agit de plus d'une mesure équitable ne permettant pas à des aménageurs de pouvoir créer des lotissements plus denses que ce que ne pourraient construire des propriétaires privés.

Concernant l'OAP du Malvan, il convient de rappeler que la production de logements locatifs sociaux qui s'impose à la commune à travers le PLH (déficit de 357 logements locatifs sociaux selon le dernier bilan triennal, même si la commune n'est pas soumise à l'application de la loi SRU) nécessite la réalisation d'opération d'aménagement suffisamment importante permettant de créer de la mixité et non simplement des opérations à 100 % social. S'agissant d'un des seuls terrains disponibles de la commune, celui-ci soit accueillir une densité suffisante pour satisfaire aux objectifs de production et aux principes de densification imposés par la Loi ALUR. Cependant, l'OAP créée sur ce secteur vise à assurer une bonne intégration paysagère à travers une limitation des hauteurs (R+1 – hauteur d'une maison – et R+2 sur une petite partie du site) et des aménagements paysagers (préservation des arbres remarquables, création de franges paysagères avec les constructions environnantes...). En termes de prise en compte du risque, le permis déposé sera instruit avec l'ensemble des règlements du PLU et du PPR inondation et devra être conforme aux exigences de sécurité et de prescriptions techniques concernant la gestion des eaux pluviales de la CASA. Il convient de souligner qu'un projet de construction a été déposé sous l'égide du PLU en vigueur. Celui-ci comprend bien 80 logements mais les hauteurs ne dépassent pas le R+1. Par ailleurs, le projet inclut un bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales conformément aux règles de la GEMAPI établies par la CASA. Des ateliers « aménagement » ont été organisés entre le promoteur bailleur, la commune et la CASA pour prendre en compte ces thématiques. Par mesure de sécurité, il sera possible d'introduire dans le corps de texte de l'OAP des précisons concernant la nécessité de réaliser des études de risque / hydraulique en amont de toute opération d'aménagement.

Concernant le secteur Bastide Rouge (OAP), son caractère non agricole est bien reconnu dans le PLU car classé en zone à urbaniser. Ce secteur ne peut toutefois être classé en zone urbaine classique. En effet, le secteur de la Bastide Rouge est l'un des derniers espaces de plus de 2 hectares disponibles au sein ou en frange des espaces urbanisés et constructible immédiatement (en dehors des contraintes des périmètres des PPRi et PPRif). Le PLU fait le choix d'un reclassement en zone à urbaniser 1AU (zone UD dans l'ancien PLU) et l'assortit d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'éviter les écueils d'une urbanisation spontanée reproduisant les difficultés rencontrées aujourd'hui sur les coteaux (difficultés de desserte et de stationnement, ruissellement, absence d'espace de quartier, etc.). Il sera possible d'introduire dans le corps de texte de l'OAP des règles demandant ce que les projets précisent la desserte et veillent à la sécurité de l'accessibilité.

Concernant les demandes de reclassement en zone urbaine, il convient tout d'abord de rappeler que les obligations en matière réduction de la consommation foncière et de protection des espaces naturels et agricoles se sont accrues. Cela implique que le nouveau PLU soit plus restrictif que le PLU en vigueur. Cet objectif a été rempli à double titre :

- une réduction de 8,7 ha des zones constructibles par rapport au PLU en vigueur
- une réduction des superficies foncières constructibles : 30 ha de foncier est identifié dans le PLU arrêté, contre 32,2 ha effectif dans le PLU en vigueur.

Malgré ce bilan positif, plusieurs Personnes Publiques Associées ont demandé de nouveaux reclassements, en zone A par exemple sur le secteur du Malvan. Les marges de manœuvre de la commune sont donc faibles pour concomitamment conserver les espaces stratégiques du PLU et en ouvrir de nouveaux, même plus petits.

Outre le respect de ces obligations, les (re)classements en zone naturelle de certaines parcelles visent à préserver les ensembles boisés résiduels ou naturels de la commune. Cette démarche s'inscrit dans les principes de réservation de la trame verte et bleu et du paysage porté par le PADD. Cette protection des espaces boisés répond également aux objectifs identifiés graphiquement par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.

Concernant le lieu-dit le Défoussat plus particulièrement, les services de la préfecture sont opposés à la réalisation de nouveaux ponceux au-dessus du Défoussat. Le maintien d'une zone constructible n'est donc pas pertinent.

Ainsi, sauf application d'un jugement soulignant le caractère urbanisé de la zone, il ne nous semble pas pertinent de reclasser en zone U ou AU de nouvelles parcelles.

Par ailleurs, il convient de rappeler que la viabilisation ou la viabilité d'une parcelle n'est pas synonyme de classement obligatoire en zone constructible (le PLU peut mais n'en a pas l'obligation).

Concernant les inquiétudes liées à la production de logement social, le PADD affiche une volonté de poursuivre la politique active de l'habitat permettant d'anticiper l'obligation de 25 % de LLS de la Loi SRU, très contraignante financièrement pour les communes en cas de non-respect. Il ne s'agit pas pour autant de répartir cette production sur un seul espace mais de la répartir au mieux sur tout le territoire en tenant compte des potentialités foncières disponibles. Plusieurs outils sont dans ce cadre mis en œuvre :

- deux périmètres de mixité sociale (PMS), en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme dans les secteurs UC1 et la zone 1AU destinées à l'accueil résidentiel : ils représentent un potentiel de 75 logements locatifs sociaux ;
- trois emplacements réservés pour la mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme ont été institués en zone UC1 et UC1-r et permettront la création d'environ 74 logements locatifs sociaux dont 20 logements en accession sociale.

D'autres éléments soulevés durant l'enquête appellent à des réponses plus circoncises :

- les questions de classement au zonage d'assainissement ne relèvent pas du PLU qui ne fait qu'annexer les données existantes à titre informatif ;
- concernant les hydrants, leur inscription sur les documents graphiques n'est pas pertinente car les aménagements s'effectuant sur les espaces publics n'ont pas à être indiqué comme Emplacements Réservés ;
- il ne convient pas de reprendre les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives. Celles-ci ont été mise en œuvre afin de respecter les tissus urbains existants qu'il convient de protéger pour des raisons paysagères et de densité.
- l'augmentation des zones A au détriment des zones Apr doit permettre aux exploitants agricoles de pouvoir réaliser les constructions nécessaires à leur exploitation. Au regard de la pression urbaine, il convient de limiter les contraintes supplémentaires dès lors que le paysage n'est pas impacté.
- aucun emplacement réservé n'est prévu pour la réalisation d'équipements communaux car aucun besoin n'est recensé à ce jour.
- aucun projet de route pour soulager le chemin de la Pouchouniere n'est prévu par le PLU compte tenu de l'impossibilité de réaliser un tel projet.

Par ailleurs, la commune a donné son accord à l'architecte des bâtiments de France sur le classement et les périmètres des abords des monuments historiques lui appartenant dans un courrier daté du 27/11/2018.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information que vous jugerez nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire,

Le premier adjoint,

Jean Pierre CAMILLA



DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE SAINT PAUL DE VENCE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques

Du 18 Novembre au 17 Décembre 2019 inclus.

CONCLUSIONS ET AVIS

1. Rappel de l'objet de l'enquête publique et de son déroulement

La présente enquête publique unique est préalable à l'approbation par le Conseil Municipal de la Commune de Saint Paul de Vence de la première révision du Plan Local d'Urbanisme adopté le 11 Avril 2017 et du périmètre délimité des abords des monuments historiques de la Commune.

Cette enquête s'est déroulée, sans incident, du 18/11/2019 au 17/12/2019.

2. Conclusions sur les résultats de l'enquête

Cette enquête a fait l'objet d'une bonne participation du public. Des observations ont été formulées par des propriétaires concernant essentiellement des demandes liées à l'évolution de la constructibilité de leurs parcelles ou terrains consécutives aux nouvelles dispositions figurant au PLU révisé. En grande majorité il s'agit de demandes de révision des emprises d'Espaces Verts Protégés (EVP) affectant leurs propriétés, d'observations relatives au zonage ou aux prescriptions prévues au règlement du PLU révisé. Les deux projets d'OAP du Malvan et Bastide Rouge ont fait également l'objet d'observations.

La qualité des observations et la précision des demandes, attestent de la connaissance du public de la procédure engagée par la Commune et de son projet.

Une concertation publique préalable avait été réalisée dans le cadre de la démarche engagée par la Commune de Saint Paul de Vence.

Après avoir examiné attentivement le dossier mis à l'enquête publique et m'être rendu en divers points du territoire communal, j'ai retranscrit et analysé l'ensemble des observations du public et celles des personnes publiques associées qui ont toutes émis un avis favorable assorti de réserves. Pour mon étude des observations du public, je les ai regroupés selon plusieurs thèmes afin de mieux synthétiser l'avis global. En fonction des avis de la Commune de Saint Paul de Vence, en réponse aux observations et demandes, j'ai indiqué mon appréciation dans le rapport d'enquête.

Je constate que la Commune de Saint Paul de Vence a apporté une réponse, ou formulé un avis, sur l'ensemble des interventions du public exprimées durant la période de l'enquête publique.

Les réponses de la Commune de Saint Paul de Vence aux observations du public et à celles des PPA, ainsi que les réponses à mes propres questions m'ont permis de construire mon avis.

3. Avis du commissaire enquêteur

De manière exhaustive l'ensemble des observations, demandes ou propositions du public ont été examinées et reportées sur le rapport d'enquête. La Commune de Saint Paul de Vence a, pour chaque type d'observations fait part de son avis argumenté. Pour chaque point j'ai fait part de mon analyse et souscrit à ces avis motivés tel que détaillé dans le rapport et dans ce document.

Concernant le premier volet de cette enquête relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, je souscris aux justifications et réponses argumentées émises par la Commune, à savoir pour chacun de thèmes identifiés d'observations :

Adaptation des tracés d'Espaces Verts Protégés :

La justification de ces emprises dans le PLU est totalement démontré cependant il convenait d'optimiser leurs tracés compte tenu des demandes exprimées. La Commune a retenu de procéder à ces modifications sous conditions de respecter quelques critères. Elle répond ainsi de manière positive aux principes de rectifications ou modifications des tracés et, en établissant des critères, elle permet d'éviter des décisions arbitraires. Elle précise de manière pratique la suite donnée à ces demandes. Je souscris à cette démarche qui m'apparaît juste et de nature à répondre aux demandes formulées.

Zonage et Règlement :

La Commune a évoqué l'ensemble des difficultés liés « la révision de ce PLU qui a ainsi été, dans le cadre d'une réflexion globale, d'établir de nouveaux équilibres, répondant aux objectifs législatifs tout autant qu'au contexte communal, et de dégager une harmonie entre les objectifs qui sont exigés dans différents domaines : préservation de la qualité des paysages et de la trame verte et bleue, réduction de la consommation foncière, maintien du cadre de vie, diversification des logements ». A ces contraintes il convient d'ajouter celles relatives notamment à la prise en compte des risques naturels d'inondation et d'incendie en particulier. La Commune a indiqué être guidée par seul l'intérêt général et global, tout en restant à l'écoute nécessaire des demandes individuelles. Ainsi, la Commune a apporté les réponses à chaque type de demandes formulées sur les questions de zonage ou de règlement du PLU rénové. Ces réponses argumentées n'appellent pas de commentaire particulier.

OAP Bastide Rouge :

L'OAP Bastide Rouge est remise en cause par des propriétaires concernés. La Commune a apporté les justifications du choix effectué tant en matière de localisation que de principe d'aménagement. Le principe d'anticipation à l'urbanisation de cette zone apparaît pertinent et le choix retenu par la Commune fondé. Les difficultés reposent sur le fait qu'il s'agit d'une zone comprenant des habitations et il conviendrait qu'un dialogue s'instaure avec les propriétaires concernés dans le cadre de la mise au point du projet et sa bonne appropriation. La Commune à la suite de mes interrogations, prévoit l'édition de prescriptions quant à la desserte du site. Cette disposition est nécessaire car le projet n'apparaît pas finalisé sur ce sujet. La Commune a une attitude volontaire et préventive quant à l'aménagement de cette zone. Je considère les justifications avancées par la Commune fondées quant au choix effectué cependant dans le cadre de la mise au point du projet il conviendrait qu'elle engage un dialogue avec les propriétaires du périmètre concerné en vue d'une meilleure appropriation du projet.

OAP du Malvan :

Concernant l'OAP du Malvan, diverses observations ont été formulées notamment sur le volume de constructions prévus dans cette zone ou formulant des craintes sur les risques d'inondabilité de la zone. La Commune a apporté des éléments des précisions sur la conception du projet et notamment sur les aspects de prise en compte du risques inondations dans le secteur concerné. Le principe notamment d'établir des prescriptions à l'intention de l'aménageur sont de nature à rassurer les riverains ainsi que les personnes qui ont exprimées des craintes à ce sujet. Je considère que les éléments de justifications de la Commune sur le

choix de ce projet, déjà assez engagé, permettant de répondre aux obligations de réalisation de logements sociaux, sont fondés.

Sur le plan général de ce projet de PLU rénové, il convient de souligner la démarche volontariste de la Commune en matière de maîtrise de l'urbanisation de son territoire et de protection de l'environnement tout en tenant compte des spécificités liées notamment à son attractivité en particulier touristique bien connu. Les effets de la réduction de consommation de l'espace, de la mise en place d'outils de préservation des paysages et des trames vertes et bleues ainsi que les contraintes de réalisation des projets de mixité sociale ont provoqué quelques observations. Toutefois le nombre de ces dernières est limité et la Commune s'est engagé à examiner et répondre favorablement aux demandes dans la mesure du respect des objectifs fondant le PLU.

Concernant le second volet de cette enquête publique unique relative au projet de périmètre des abords de monuments historiques, je constate qu'aucune observation n'a été formulée par le public et que les propriétaires de ces monuments ont, soit donné leurs accords en qui concerne la Mairie soit, pour le propriétaire d'un monument privé, indiqué ne pas avoir d'objection aux propositions de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette évolution dans la protection des monuments historiques présente notamment deux avantages. Il localise mieux les zones, notamment bâtis relevant du périmètre de protection et prend mieux en compte la topographie des lieux par rapport au rayon de 500m en vigueur. Ainsi « La protection au titre des abords s'applique aux immeubles situés dans un périmètre dit « délimité » c'est-à-dire un périmètre adapté aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de chaque territoire. Ces périmètres concertés et raisonnés permettent une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux et une meilleure appropriation et compréhension des abords par les habitants. ». Ainsi, je considère que le PDA remplit bien son objectif de rationaliser le périmètre de ces abords en ramenant la protection à l'ensemble de cohérence autour des monuments. J'émets donc un avis favorable sur ce projet de périmètre.

Le dossier mis à la disposition du public dont la bonne qualité a été souligné par les services de l'Etat, était conforme aux textes règlementaires en vigueur.

L'ensemble des dispositions administratives a bien été respecté et en particulier la publicité de l'enquête et l'affichage de l'avis d'enquête publique ont bien été effectués ainsi que les parutions dans la presse. Les dispositions règlementaires relatives à la dématérialisation de la consultation en permettant la consultation du dossier sur le site internet de la Commune de Saint Paul de Vence, en mettant à la disposition du public un poste informatique et en mettant en place une adresse mail dédiée afin que le public puisse transmettre ses observations par courriels, ont bien été respectées.

L'enquête publique s'est déroulée régulièrement, sans incident, et le public a eu toute latitude de s'informer et de formuler un avis sur les projets de révision du PLU et de Périmètre délimité des abords envisagés.

- Considérant mon analyse, figurant au rapport d'enquête et à mes avis indiqués précédemment, de la réponse en date du 8 Janvier 2020 du Maire de Saint Paul de Vence, aux questions posées au procès-verbal de synthèse, formulant un avis sur les observations du public et des personnes publics associées.
- Considérant mon analyse de l'ensemble des observations du public - regroupés par thèmes - et de celles des personnes publiques associées, effectuée au rapport d'enquête,

- Compte tenu de l'engagement de la Commune d'un examen sous conditions des demandes de modifications en particulier des tracés d'espace vert protégés.
- Considérant mes conclusions et avis sur l'enquête publique, formulés ci-avant

Pour l'ensemble de ces raisons, j'émets, au titre de commissaire enquêteur, ayant conduit la présente enquête publique en toute indépendance, un

AVIS FAVORABLE

À la révision du Plan Local d'Urbanisme et au périmètre délimité des abords des monuments historiques de la Commune de Saint Paul de Vence avec les deux recommandations suivantes :

- Mettre à œuvre l'examen des demandes de modification de tracés des EVP selon les critères avancés ;
- Engager une concertation avec les propriétaires concernés par le périmètre de l'OAP Bastide Rouge afin d'améliorer le projet notamment en matière d'accessibilité et la prise en compte du bâti existant.

Rédigé à Nice, le 15 Janvier 2020



Georges MARTINEZ
Commissaire enquêteur