

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE SAINT PAUL de VENCE

ENQUÊTE PUBLIQUE
Relative à la modification n° 1
du PLU de la commune de SAINT PAUL de VENCE

Enquête publique effectuée du 1^{er} mars au 2 avril 2024
prescrite par arrêté municipal du 30 janvier 2024

CONCLUSION ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



F. Gardet
Commissaire enquêteur
8, rue Oscar II
06000 NICE

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE
4. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC
5. ANALYSE DU PROJET ET DU DOSSIER D'ENQUÊTE
Concernant le projet de modification du PLU
Concernant le dossier d'enquête
6. LA PARTICIPATION DU PUBLIC, LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA), LE PV DE SYNTHÈSE
 - La participation du public
 - Les avis des Personnes Publiques Associées
 - Le PV de synthèse des observations

AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique est relative à « la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Paul de Vence ».

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de Saint Paul de Vence.

Cette modification de droit commun a été prescrite par arrêté du maire de la commune de Saint Paul de Vence, le 31 octobre 2023, cet arrêté comportant les objectifs de la modification n°1.

La commune a considéré que l'application du plan local d'urbanisme révisé nécessitait certaines adaptations en précisant ou/ et en corrigeant certaines dispositions règlementaires, afin de répondre à des besoins de rectification d'erreurs matérielles ou de mise à jour de documents. Les modifications envisagées portent tant sur le règlement que sur les documents graphiques, sans toutefois remettre en cause l'équilibre général du PLU applicable.

Cette enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal d'ouverture de la part du maire de la commune de Saint Paul de Vence en date du 30 janvier 2024

2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision en date du 11 décembre 2023, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice a désigné monsieur François GARDET, en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Bernard BARRITAUT en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus. (*Voir annexe 1*)

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

Cette enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal d'ouverture de la part du maire de la commune de Saint Paul de Vence en date du 30 janvier 2024 (*voir annexe 2*)

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 1^{er} mars au mardi 2 avril 2024 inclus.

L'enquête publique a été réalisée à la fois sur support papier (dossier et registres d'enquête) et sous forme dématérialisée (dossier d'enquête et adresse électronique).

Consultation du dossier et dépôt des observations.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations, propositions et contrepropositions, selon les modalités suivantes :

- sur le dossier d'enquête publique mis à disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence, rond-point Sainte Claire à Saint Paul de Vence,
- ou par courriel à l'adresse suivante : service-urbanisme@saint-pauldevence.fr

Le dossier d'enquête numérique pouvait également être consulté, par le public pendant toute la durée de l'enquête publique sur un poste informatique, mis à disposition du public, dans les locaux du service urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence, aux heures d'ouverture de ce service.

4. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête a été publié quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée par voie d'affichage, en mairie de Saint Paul de Vence et dans les locaux du service urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence, 327 avenue de Grasse à Saint Paul de Vence.

La publicité dans la presse a été faite dans deux journaux locaux, quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir :

- Nice-Matin, éditions des 12 février et 4 mars 2024,
- La tribune Côte d'Azur, éditions des 9 février et 1^{er} mars 2024.

Un avis d'ouverture d'enquête publique a également été publié sur le site internet de la commune de Saint Paul de Vence, à l'adresse suivante :

- <https://saintpauldevence.org/modification-du-plu-enquete-publique/>

L'avis a aussi été publié par affichage dans les mêmes conditions de délai et de durée sur les lieux d'affichage municipaux et visible de la voie publique. (Voir annexe 3)

Des contrôles réguliers de cet affichage ont été réalisés par mes soins, sur le site du projet ainsi que sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune.

Des certificats de l'avis d'affichage et de l'arrêté d'enquête ont été établis par le maire de la commune ou son représentant.

5. ANALYSE DU PROJET ET DU DOSSIER D'ENQUÊTE

5.1. Concernant le projet de modification du PLU

Les modifications envisagées portent tant sur le règlement que sur les documents graphiques, sans toutefois remettre en cause l'équilibre général du PLU applicable.

L'adaptation du règlement aux dispositions réglementaires nouvelles, ainsi que l'intégration des règlements de la CASA, ces actualisations étant logiques dans un contexte d'évolution des textes s'imposant à la commune.

Les modifications envisagées permettent par ailleurs une meilleure compréhension des règles et par conséquent, une meilleure application.

D'une façon générale, les règles envisagées sont de nature à préserver l'environnement, les paysages, en assurant l'harmonisation architecturale.

Les modifications suivantes peuvent être particulièrement retenues :

- L'intégration d'une nouvelle carte des risques liés aux retrait- gonflement des sols argileux, adaptant le territoire communal aux nouvelles dispositions réglementaires,
- Le reclassement du secteur de Saint Etienne de UC1 en UC2, zone concerné par un périmètre de mixité sociale cette évolution se traduisant par une diminution de la densité urbaine.
- Le rétablissement de l'emplacement réservé pour le sentier piéton reliant l'ancien chemin de Rome au sentier du Clot, qui participe à la conservation des liaisons pédestres dans ce secteur de la commune.

Le projet de modification soumis à l'enquête publique, doit être compatible avec les documents supra communaux, la commune devant fournir un analyse de cette compatibilité.

Je considère que cette analyse, figurant dans la notice de présentation est incomplète concernant le SRADDET car elle se limite à des déclarations sans apporter les justifications nécessaires.

5.2. Concernant le dossier d'enquête publique.

✓ Cadre législatif et réglementaire

Ce dossier soumis à enquête publique est régi principalement par les textes suivants :

Le code de l'urbanisme, et notamment, les articles :

- L 153-31 et suivants,
- L 153-36 et L 153-37
- L 153 40
- L 153-41 (procédure de modification du PLU)

Le code de l'environnement, et notamment, les articles :

- L 123-1 et R 123- 1 et suivants traitant des enquêtes publiques
- R 104- 33 à R 104- 37 (examen au cas par cas)

Cette procédure nécessite notamment :

- Une notification du projet aux personnes publiques associées.
- Une enquête publique réalisée selon les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement.
- La modification n°1 du PLU a été également soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

✓ Composition du dossier d'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

Eléments administratifs :

- Arrêté municipal, du 31 octobre 2023, cet arrêté comportant les objectifs de la modification n°1.
- Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique en date du 30 janvier 2024.

La désignation du commissaire enquêteur :

Décision en date du 11 décembre 2023 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice désignant monsieur François GARDET, en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Bernard BARRITAULT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Eléments techniques/ présentation du projet

Dossier de modification du PLU de Saint Paul de Vence, comportant :

- 1a - Notice de présentation
- 4a1 - (Plan général) – 4a2 (plan nord) – 4a3 (plan sud) - Documents graphiques
- 4b - Liste des emplacements réservés
- 5 - règlement
- 6c6 - L'annexe « risque retrait gonflement des sols argileux »

Evaluation environnementale

- Courrier de la commune du 8 novembre 2023 consultant la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour avis sur le projet dans le cadre de l'examen au cas par cas.
- Accusé de réception de la MRAe, en date du 8 novembre 2023
- Avis de la MRAe sur le projet en date du 2 janvier 2024.

Avis des personnes publiques associées

Publicité / affichage

- Avis d'enquête publique
- Publication de l'avis dans les journaux
- Attestation d'affichage

Le registre d'enquête

Mon avis

Les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement ont été régulièrement appliquées.

Sur le plan formel, le dossier de modification du PLU de Saint Paul de Vence est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme qui précisent la liste des documents qui doivent être soumis à l'enquête publique.

On peut par ailleurs regretter l'absence de légende dans les documents cartographiques illustrant le texte ou toutes autres informations facilitant la compréhension (zonage, emplacement réservé)

Toutefois la présentation des articles modifiés au regard du texte actuel est de nature à faciliter l'appréhension des modifications.

6. LA PARTICIPATION DU PUBLIC, LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA), LE PV DE SYNTHÈSE

La participation du public.

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes.

Les observations et propositions ou demandes formulées font apparaître le bilan suivant :

- 18 contributions consignées le registre « papier »,
- 10 contributions comportant des pièces jointes (lettres+ documents)
- 6 contributions déposées par courriels.

A ces chiffres, il convient d'ajouter les avis transmis par les organismes et services publics et collectivités locales consultés, qui ont également fait l'objet d'un commentaire de ma part.

Mes permanences ont été assurées selon le calendrier prévisionnel et aucun incident par ailleurs n'a été enregistré aussi bien pendant ces permanences qu'en dehors de celles-ci. Au cours de mes trois permanences, j'ai reçu 27 personnes, qui ont toutes consigné leurs observations ou leur visite sur le registre.

Mon avis

La majeure partie des observations ou requêtes concerne l'emprise des EVP (Espaces Verts Protégés) et dans une moindre mesure des EBC (Espaces Verts Classés).

Quelques requêtes concernent également des modifications relatives au zonage.

Certaines demandes concernent des parcelles classées en zone rouge, soit au PPR Inondations (PPRI) soit au PRR Incendie de Forêt (PPRIF).

Je considère que les requêtes formulées concernant les EVP Je considère en conséquence que les requêtes formulées sont irrecevables car n'étant pas dans le champ de l'enquête publique.

, les EBC ainsi que celles mettant en jeu les PPRI ou PPRIF ne sont pas recevables car n'étant pas dans le champ de l'enquête publique.

La majorité de ces demandes s'appuient pour l'essentiel sur une amélioration de la constructibilité des parcelles.

Les mesures pouvant être qualifiées d'intérêt général, telles que, la modification du zonage dans le secteur de Saint Etienne, ou le rétablissement d'un emplacement réservé (sentier reliant ancien chemin de Rome au sentier du Clôt) ou le zonage résultant de l'intégration d'une nouvelle carte des risques liés aux retrait- gonflement des sols argileux, ne semble pas avoir mobilisé le public.

Les avis des personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis rendus par les PPA sont dans l'ensemble favorables au projet.

Toutefois la préfecture émet une réserve relative à la compatibilité du projet avec le SRADDET.

Je partage cet avis.

Le PV de synthèse des observations

A l'issue de l'enquête j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique, comportant également mes observations et questions à l'attention de la commune de Saint Paul de Vence.

Ce document a été remis et commenté par mes soins, lundi 8 avril, à monsieur le maire de la commune de Saint Paul de Vence.

Ce document a fait l'objet d'une réponse par mail, de la part de la commune de Saint Paul de Vence, le 24 avril.

(Voir annexe 13)

Dans sa réponse, la commune considère que les demandes relatives aux EVP , EBC et concernant le zonage supportant une servitude résultant de l'application des PPRI et PPRIF ne sont pas recevables.

Je partage également cet avis

AVIS MOTIVE

L'avis du commissaire enquêteur repose :

- Sur l'analyse et la qualité du projet présenté, analyse établie à partir des documents soumis à l'enquête, ainsi que par ceux remis par le maître d'ouvrage à la demande du commissaire enquêteur,
- Sur les observations, propositions et lettres du public, consignées sur le registre, ou transmises par mails, ou par lettres,
- Sur la lecture des avis des autorités et organismes consultés dans le cadre de l'enquête,

- sur l'avis conforme de l'autorité environnementale,
- Sur les informations recueillies par des visites sur le terrain avec les représentants de la commune,
- Sur le contenu du mémoire de la commune en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie de réunions, avec le service urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence, et avec certains élus de la commune, afin de mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après plusieurs visites effectuées sur le site du projet, afin de visualiser concrètement la configuration des lieux dans leur environnement, rendre compte de la spécificité de certaines observations et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes,

Après avoir reçu dans les locaux annexes de la mairie de Saint Paul de Vence, au cours de trois permanences, le public venu consulter le dossier soumis à l'enquête publique, et pour certaines personnes, déposer des documents ou inscrire leurs observations et propositions,

Après avoir analysé les observations recueillies, tant de la part du public, que de la part des personnes et organismes publics, et formulé un avis, regroupant ces observations par thèmes,

Après avoir recueilli les compléments d'information, produites notamment par le mémoire en réponse de la commune :

Compte tenu des points développés ci-dessus,

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence.

En formulant la réserve et la recommandation suivantes :

Reserve :

Pour ce qui concerne la compatibilité du projet de modification, la commune doit présenter une analyse de cette compatibilité avec les documents supra communaux. Je considère que cette analyse, figurant dans la notice de présentation est incomplète concernant le SRADDET, dont la compatibilité est insuffisamment démontrée.

Recommandation :

Il serait utile de renseigner les graphiques intégrés à la notice de présentation comportant les différentes dispositions envisagées ,afin l'améliorer la compréhension du projet (toponymie, code des couleurs ,etc.)

Nice, le 30 avril 2024



François GARDET
Commissaire enquêteur