

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



RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

SOMMAIRE**I – CADRE GENERAL DE L’ENQUETE**

Pages 5 à 8

- 1.1 Préambule
- 1.2 Objet de l’enquête publique
- 1.3 Cadre législatif et réglementaire
- 1.4 Objet de la modification n° 1 du PLU

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE

Pages 8 à 16

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Prescription de l’enquête
- 2.3 Organisation de l’enquête
- 2.4 Publicité et information du public
- 2.5. Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- 2.6. Saisine et examen au cas par cas de l’autorité environnementale
- 2.7. Etude du dossier, entretiens, visites des lieux
- 2.8. Observations du public (synthèse)
- 2.9. Clôture de l’enquête publique

III- NATURE et CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION DE PLU

Pages 16 à 22

- 3.1. Présentation du projet
- 3.2. Contenu du projet

IV – ANALYSE DU DOSSIER D’ENQUETE, DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

Pages 22 à 41

- 4.1 Dossier d’enquête publique
 - 4.1.1 Cadre législatif et réglementaire
 - 4.1.2. Composition du dossier d’enquête publique
 - 4.1.3. Evaluation environnementale
- 4.2 Avis exprimés, observations, requêtes et propositions recueillies.....Page 24
 - 4.2.1. Modalités de traitement des observations
 - 4.2.2 Avis exprimés par les PPA et organismes consultés
 - 4.2.3 Observations, requêtes et propositions formulées par le public ..Page 28
 - 4.2.4. Traitement des observations par thèmes
 - 4.2.5. PV de synthèse des observations et réponse de la commune au PV de synthèse.....Page 38

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sur la modification n°1 du PLU de la commune de Saint Paul de Vence sont exprimés ci-après, dans un document séparé.

ANNEXES

- Annexe 1. Décision du TA de Nice du 11 décembre 2023 désignant le commissaire enquêteur
- Annexe 2. Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique
- Annexe 3. Avis d'enquête publique
- Annexe 4. Certificats d'affichage
- Annexe 5. Affichage avis d'enquête (constat du commissaire enquêteur)
- Annexe 6. Avis conforme de la MRAe
- Annexe 7. Observations de la Préfecture des Alpes Maritimes
- Annexe 8. Observations de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
- Annexe 9. Observations de la Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes
- Annexe 10. Observations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. (CDPENAF)
- Annexe 11. Observations de la CCI
- Annexe 12. Procès-verbal (PV) de synthèse des observations
- Annexe 13. Mémoire de la commune de Saint Paul de Vence en réponse au PV de synthèse

Liste des sigles

AE : Autorité Environnementale
BET : Bureau d'Etudes Techniques
CASA : Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
CE : Code de l'Environnement
CNDPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CU : Code de l'Urbanisme
DCM : Délibération du Conseil Municipal
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes
EBC : Espace Boisé Classé
ER : Emplacement réservé
EVP : Espace Vert Protégé
MEDDTL : Ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
NATURA 2000 : Réseau écologique européen cohérent formé par les Zones de Protection Spéciales et les Zones Spéciales de Conservation
NCA : Métropole Nice Côte d'Azur
PACA (Région) : Provence-Alpes-Côte d'Azur
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDU : Plan de Déplacements Urbains
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PMS : Périmètre de Mixité Sociale
PPA : Personne Publique Associée
PPR : Plan de Prévention des Risques
PPR Incendie : Plan de Prévention des Risques Incendie
PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRIF : Plan de Protection des Risques Incendie de Forêt
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SIEVI : Syndicat de l'Esteron et du Var Inférieur
SMS : Servitude de Mixité Sociale (emplacement réservé pour mixité sociale)
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables et d'Égalité des Territoires
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
ZA : Zone d'Activités
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : modification n° 1 du PLU de la commune de Saint Paul de Vence.

Je soussigné :

Monsieur GARDET François, demurant 8 rue Oscar II, 06000 NICE,
désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L 123- 5 du code de l'environnement.

A NICE Le 14 février 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gardet', written on a light background.

Signature

I – CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

1.1 PREAMBULE

Saint Paul de Vence est une commune de la bande côtière de Nice à Théoule sur Mer, située à l'ouest du département des Alpes-Maritimes, en région Provence Alpes Côte d'Azur. Elle est située à 20 km au nord de la ville d'Antibes et à 20 km à l'ouest de Nice. Sa superficie est de 7,26 km² environ, son altitude variant de 39 mètres à 355 mètres. Le territoire communal comporte d'importantes zones naturelles forestières, principalement au nord de la commune.

La population de la commune est de 3 179 habitants en 2020 (données INSEE).

L'activité économique de la commune est centrée sur le tourisme, la renommée de la commune de Saint Paul de Vence repose sur son site historique et dans ses nombreuses galeries d'art.

La commune de Saint Paul de Vence fait partie de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA), communauté qui regroupe 24 communes.

Le PLU de la commune de Saint Paul de Vence a fait l'objet d'une révision générale en date du 24 février 2020.

Enfin le PLU a fait l'objet de mises à jour successives en 2021 et 2022.

Le territoire de Saint-Paul-de-Vence comprend sept monuments historiques et leur périmètre de protection classé ou inscrit ¹:

- Les remparts et le cimetière,
- La chapelle Notre-Dame de la Gardette,
- La maison du Pontis - l'arceau avec fenêtre.
- La fontaine publique,
- Le donjon,
- L'enceinte médiévale et la porte de Vence,
- La collégiale Saint-Paul,

Par ailleurs, le territoire de la commune est concerné par 2 sites inscrits qui bénéficient d'une protection destinée à maintenir leur intégrité et leur qualité notamment paysagères, à savoir :

- la bande côtière de Nice à Théoule qui couvre la totalité de la commune.
- le village de Saint-Paul-de-Vence et ses abords formant un socle.

La commune a considéré qu'il était nécessaire de préciser et / ou corriger certaines dispositions réglementaires, actualiser des règles non identifiées lors de la révision du PLU, et répondre à des besoins de rectification d'erreurs matérielles ou de mise à jour de documents.

Ainsi pour répondre à ces objectifs, la commune a souhaité mener une procédure adaptée et a donc décidé de lancer la modification n°1 de son PLU.

Cette modification de droit commun a été prescrite par arrêté du maire de la commune de Saint Paul de Vence, le 31 octobre 2023.

¹ Source : formulaire d'examen au cas par cas, novembre 2023

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

Les objectifs de la modification n°1 ont été fixés par arrêtés du maire du 31 octobre 2023. La personne publique responsable du projet étant la commune de Saint Paul de Vence.

La commune de Saint Paul de Vence a considéré que le projet de modification du PLU ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. Elle a saisi en conséquence l'autorité environnementale pour avis conforme (courrier du 8 novembre 2023). C'est cet avis qui lui dictera de réaliser ou pas une évaluation environnementale.

Par courrier en date du 27 novembre 2023, la commune de Saint Paul de Vence a sollicité le tribunal administratif de Nice, afin de désigner un commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique correspondante.

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE

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

1.3. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

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 1536 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)

1.4. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT PAUL DE VENCE

Les objectifs et le contenu de la modification n°1 du PLU de Saint Paul de Vence porte sur les points suivants :

- Corriger une erreur matérielle concernant un espace boisé classé situé sur une habitation.
- Procéder au reclassement d'un site de la zone UC1 un à UC 2.
- Rajouter l'emplacement réservé SP 4 au plan de zonage supprimé lors de la révision générale du PLU du fait d'une erreur matérielle.
- Mettre à jour la carte des aléas retraits et gonflements actuellement un excès au PLU.
- Modifier les règles en matière de gestion des eaux pluviales et usées.

- Modifier et préciser les règles relatives à l'emprise au sol des constructions.
- Modifier les règles applicables aux divisions parcellaires.
- Précisez les règles applicables aux places de stationnement.
- Redéfinir les règles de calcul de la hauteur d'une construction.
- Précisez les règles applicables aux remblais.
- Introduire des exceptions aux règles d'implantation des constructions.
- Autorisez les toitures plates sous certaines conditions.
- Modifiez certaines règles applicables à la zone N.
- Modifier certaines règles applicable à la zone A en vue de prendre en compte les règles du règlement sanitaire départemental des Alpes-Maritimes
- Modifier une disposition de la zone AU autorisant la réhabilitation et l'extension des anciens bâtiments agricoles.
- Modifier les règles applicables aux clôtures.
- Modifier les règles applicables aux débords des toits.
- Complétez les règles en matière de voie et dessertes publiques ou privées.
- Modifier ou préciser certaines définitions issues du lexique.

Le projet de modification de PLU n°1 relève de la procédure de modification de compétence communale, car :

- il ne modifie pas les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU,
- il ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- il n'ouvre pas une nouvelle zone à urbaniser,
- il ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation valant zone d'aménagement concertée.

Ce projet n'a pas fait l'objet de concertation auprès du public préalablement à la présente enquête publique.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par courrier en date du 27 novembre 2023, la commune de Saint Paul de Vence a saisi le Tribunal Administratif de Nice en vue de désigner un commissaire enquêteur en vue de l'enquête publique relative « au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence ».

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 BARRITAUULT en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus. (Voir annexe 1)

2.2. PRESCRIPTION DE L'ENQUETE

Par arrêté en date du 30 janvier 2024, monsieur le maire de la Commune de Saint Paul de Vence a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur :

« Projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence ». (voir annexe 2)

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

2.3. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Le calendrier de l'enquête ainsi que les permanences du commissaire enquêteur ont été préparés en accord avec les services de l'urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence.

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 courriel).

2.3.1. Consultation du dossier et dépôt des observations.

Les pièces du dossier d'enquête comprenant l'avis de l'autorité environnementale ainsi que les registres, feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mises à disposition du public :

à la Mairie de Saint-Paul de Vence,
Service urbanisme,
Rond-point Sainte Claire,
06570 Saint-Paul de Vence,

du 1^{er} mars 2024 au 2 avril 2024 inclus aux jours et heures d'ouvertures du service urbanisme à savoir :

Du lundi au vendredi de 9H à 12h30 et de 14H à 16H

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Paul de Vence,
à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur,
Enquête publique relative à la procédure de modification N° I du PLU
Place de la Mairie 06570 Saint-Paul de Vence.

ou par courriel à l'adresse suivante : service-urbanisme@saint-pauldevence.fr

L'ensemble des observations formulées, soit transmises par voie postale, soit par mail doivent arriver au plus tard le mardi 2 avril 2024 à 16H, heure de clôture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

Le dossier d'enquête numérique pouvait être consulté, par le public, en ligne, 7 jours sur 7 et 24h /24, depuis le premier jour de l'enquête, jusqu'au dernier jour de l'enquête à 16 h, pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse suivante :

<https://saintpauldevence.org/demarches/urbanisme>

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 la disposition du public, dans les locaux du service urbanisme de la mairie de Saint Paul de Vence, aux jours et heures d'ouverture du service.

Ces observations, courriers, courriels, devaient parvenir au commissaire enquêteur avant la date de clôture de l'enquête, c'est-à-dire mardi 2 avril 2024 à 16H, à 16 heures.

Les observations transmises par la voie postale et les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur étaient consultables au service urbanisme.

L'ensemble des observations transmises par voie électronique étaient consultable sur le site internet de la Commune : <https://saintpauldevence.org/demarches/urbanisme/>

2.3.2. Permanences du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie, salle Freinet, rue du Saint esprit, les jours suivants:

- jeudi 7 mars 2023, de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 16h00
- mercredi 20 mars 2023, de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 16h00
- mardi 2 avril 2023, de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 16h00 (dernier jour de l'enquête)

Les permanences ont été arrêtées, en accord avec le service urbanisme, en fonction des jours et heures d'ouverture au public de la mairie.

Commentaires du commissaire enquêteur..

Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur, pour la réception du public, dans les locaux annexe de la mairie de Saint Paul de Vence, ont été adaptés à l'enquête publique.

2.4 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, situé Rond-point Sainte Claire à Saint Paul de Vence. (voir annexe 3)

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.

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).

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/>

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Des contrôles réguliers de cet affichage ont été réalisés par le commissaire enquêteur, sur le site du projet situé sur le territoire de la commune de Saint Paul de Vence ainsi que sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune, afin de s'assurer de la réalité de cet affichage lors de visites périodiques.

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.

(Voir annexes 4 et 5)

Commentaires du commissaire enquêteur

La publicité de l'enquête a été effectuée conformément à ce qui est prévu par les textes.

2.5. NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (SYNTHESE).

Le projet a été notifié aux personnes publiques associées suivantes :

Préfecture des Alpes Maritimes

Direction départementale des territoires et de la mer des Alpes maritimes

DREAL

DRAC

Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse

Agence régionale de Santé

Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur

Conseil Régional de la Propriété forestière

Conseil départemental des Alpes Maritimes

CCI des Alpes Maritimes

Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes

Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
SDIS
ONF
SIEVI

Communauté d'agglomération Sophia Antipolis
Métropole NCA
Commune de Cagnes sur Mer
Commune de La Colle sur Loup
Commune de Vence

Les courriers de notifications aux personnes publiques ont été envoyés en courrier recommandé avec accusé de réception.

Par ailleurs, le projet de modification du PLU de la commune a été transmis, pour avis, à la Commission Départementale de Préservation, des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Commentaires du commissaire enquêteur.

Les consultations effectuées par le maître d'ouvrage sont conformes aux textes réglementaires.

2.6. SAISINE ET EXAMEN AU CAS PAR CAS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

À la suite de la demande d'examen au cas par cas présentée par la commune de Saint Paul de Vence, en date du 8 novembre 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale, Provence Alpes Côte d'azur (MRAe), a rendu son avis le 2 janvier 2024.

L'analyse détaillée des observations formulées par les personnes publiques associées, figure en infra, au chapitre 4.2.2.

2.7. ETUDE DU DOSSIER, ENTRETIENS, VISITES DES LIEUX.

Pendant la phase préparatoire et au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a participé aux réunions et visites suivantes :

- **Jeudi 21 décembre 2023**

Première réunion préparatoire dans les locaux du service urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence, autorité organisatrice de l'enquête publique, avec

- ✓ Madame MISSE, responsable du service urbanisme de Saint Paul de Vence.

Au cours de cette réunion, ont été abordé, le contenu et les enjeux du projet, le PLU de la commune et son historique, le calendrier prévisionnel de l'enquête publique la saisine de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées.

○ **Mercredi 27 décembre 2024**

Réunion dans les locaux du service urbanisme, avec:

- ✓ Madame MISSE, responsable du service urbanisme de Saint Paul de Vence.

Au cours de cet entretien, ont été évoqué :

- Une présentation par le maître d'ouvrage du projet de modification n°1 du PLU, à savoir : la notice de présentation, les modifications apportées au règlement du PLU, les modifications apportées au zonage,
- Des précisions concernant, la terminologie utilisée, la logique retenue pour la numérotation des pièces écrites, la compréhension des documents graphiques,
- Les modalités envisagées pour la participation du public, et en particulier, l'intérêt de mettre en œuvre un registre dématérialisé.

○ **Vendredi 12 janvier 2024**

Réunion dans les locaux du service urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence, avec :

- ✓ Madame MISSE, responsable du service urbanisme de Saint Paul de Vence.

Au cours de cet entretien, ont été évoqué :

- Le contenu du dossier de modification n° 1 du PLU : revue de ses différentes composantes,
- La consultation des différentes personnes publiques associées au projet (PPA), les avis reçus à ce jour,
- La consultation de l'autorité environnementale, l'avis conforme émis par la MRAe,
- Les contacts à prendre auprès des organismes consultés, afin d'échanger sur les avis formulés.
- La composition du dossier d'enquête publique.

○ **Mardi 23 janvier 2024**

Réunion dans les locaux du service urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence, avec :

- ✓ Madame MISSE, responsable du service urbanisme de Saint Paul de Vence.

Au cours de cet entretien, ont été évoqué :

Au cours de cet entretien ont été examiné :

- L'organisation de l'enquête publique (lieu de dépôt et de consultation du dossier d'enquête, lieu des permanences du commissaire enquêteur, les mesures de publicité, l'affichage,
- Le dispositif envisagé pour la dématérialisation de l'enquête : mise en œuvre d'une adresse pour les courriels,
- Les justifications du projet (programme, implantation, volumétrie, etc.),
- Le dossier « modification du PLU » : revue finale du contenu,
- La composition du dossier d'enquête publique,
- Les observations formulées par les PPA.

○ **Vendredi 26 janvier 2024.**

Réunion dans les locaux du service urbanisme, avec la participation :

- ✓ Madame COLLET, adjoint à l'urbanisme,
- ✓ Madame MISSE, responsable du service urbanisme de Saint Paul de Vence.

Cette réunion avait pour objet :

- L'examen du contenu des modifications envisagées concernant le PLU de la commune, les justifications des nouvelles dispositions, leur importance relative.
- Les observations formulées par les PPA, notamment celles émises par la Préfecture et la CASA,
- Les relations avec la CASA.
- L'arrêt définitif du calendrier de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur.
- L'arrêt définitif du projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête et de l'avis d'enquête.

- **Jeudi 15 février 2024**

Réunion dans les locaux du service urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence, avec :

✓ Madame MISSE, responsable du service urbanisme de Saint Paul de Vence.

- Vérification du contenu du dossier d'enquête publique,
- Constitution du dossier « papier » d'enquête publique,
- La gestion du registre « papier », des lettres reçues et du poste informatique, les modalités de transmission des observations au commissaire enquêteur, l'affichage de l'avis d'enquête,
- Vérification des mesures de publicité et d'affichage (et rappel des nécessaires vérifications périodiques à effectuer par les services municipaux, concernant l'affichage des avis sur les panneaux administratifs),
- Visite du local de la tenue de mes permanences, situé salle Freinet, 1 rue du Saint Esprit, à proximité de la mairie, sous la conduite de Monsieur Nicolas BELLUT (service de l'urbanisme)
- Entretien avec Monsieur JOUBERT, responsable du service systèmes d'information,
- Remise d'un dossier d'enquête publique au commissaire enquêteur pour signature des documents et paraphes des pages du registre « papier ».

- **Mardi 20 février 2024**

- Remise au service urbanisme du dossier d'enquête publique dument visé par mes soins.

Les visites effectuées.

Afin d'appréhender le projet, mais également afin d'informer le public et de répondre à ses interrogations, propositions et observations, j'ai effectué un certain nombre de visites, préalablement et pendant à l'enquête publique. Ces visites se résument ainsi :

- **Mardi 30 janvier 2024** : Sous la conduite de Mme COLLET (adjoindte à l'urbanisme) et de Mr ROUSSEAU, conseiller municipal, visite des principaux secteurs, faisant l'objet du projet de modifications ou ayant des caractéristiques particulières dans le domaine de l'urbanisme (secteur de mixité sociale, secteur en attente d'aménagement, etc.), à savoir :
 - Au nord de la commune, la parcelle faisant l'objet de la suppression d'un EBC
 - Le quartier de « Saint Etienne », secteur UC1 reclassé en UC 2
 - Le quartier de Saint Etienne, l'emplacement réservé de l'ancien chemin de Rome,
 - A l'Est de la commune, « le terrain des légionnaires », et le secteur classé PMS 1 et comportant une SAP,

- Le vallon du Malvan, et l'ancienne ferme « de la Verne »,
- Le site du projet de construction de 80 logements, chemin du Malvan,
- A l'Est de la commune, le secteur comportant un PMS, rue....

- **Mardi 20 février 2024**

Sous la conduite de Mr ROUSSEAU, conseiller municipal,

- Constat de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux d'affichage municipaux, et en particulier :
 - ✓ Au service urbanisme de la commune,
 - ✓ En mairie de Saint Paul de Vence,
 - ✓ A proximité de l'école, route des Serres,
 - ✓ Au carrefour des chemins du Malvan et de la Pouchouinière,
 - ✓ Au carrefour des chemins du Cercle et du Defoussat,
 - ✓ Au carrefour du chemin de Saint Etienne et de la route départementale n°7,
 - ✓ Au carrefour du chemin du Pilon et de la route des Serres.

Lundi 11 mars 2024

- Visite des secteurs suivants : impasse des Orangers, chemin du Malvan.
- Constat de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux d'affichage municipaux,

Commentaires du commissaire enquêteur.

La mise au point du dossier d'enquête a nécessité des réunions avec le maître d'ouvrage, et de nombreuses revues, le dossier initial élaboré par la commune de Saint Paul de Vence présenté en janvier 2023 ayant fait l'objet d'observations, de demandes de compléments, modifications de la part du commissaire enquêteur

Les demandes complémentaires souhaitées par le commissaire enquêteur ont concerné essentiellement la forme du dossier, afin de répondre à l'obligation d'information du public et également, à le rendre accessible au public.

2.8. OBSERVATIONS DU PUBLIC.

BILAN COMPTABLE DE LA PARTICIPATION (SYNTHESE)

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes, les documents constituant le dossier d'enquête, relevant du domaine spécifique de l'urbanisme, restant toutefois d'accès difficile pour le public.

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

- 18 contributions consignées le registre « papier », répertoriées : R1, R2, R3...,
- 10 contributions comportant des pièces jointes (lettres+ documents), répertoriées : L 1, L 2, L3, ...
- 6 contributions déposées par courriels, répertoriées : M1, M2, M3, ...

Au cours de mes trois permanences, j'ai reçu 27 personnes, qui ont toutes consigné leurs observations ou leur visite sur le registre.

Quelques observations ou requêtes ont été formulées à la fois sur le registre et par lettres ; ces lettres ou documents constituant généralement des compléments aux observations consignées sur le registre.

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

Aucun incident n'a été signalé, et toutes les personnes présentes qui souhaitaient rencontrer le commissaire enquêteur ont pu le faire.

2.9. CLÔTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, ouverte vendredi 1^{er} mars a été clôturée mardi 2 avril 2024, à 16h00, par le commissaire enquêteur, dans les locaux du service urbanisme de Saint Paul de Vence.

A l'issue de l'enquête, j'ai récupéré le registre d'enquête, ainsi que les lettres et documents remis par la population à l'appui des requêtes formulées, afin d'assurer leur traitement.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'urbanisme, 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.

III - NATURE et CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

3.1. Présentation du projet de modification n°1 du PLU.

Le dossier comporte :

- Une notice de présentation du projet (document de 46 pages), comportant 5 chapitres principaux (numérotés de I à V)
- Un règlement comportant 7 chapitres principaux (document de 129 pages),
- Des plans de zonage :
 - ✓ 4A 1 : plan général à l'échelle du 1/5000,
 - ✓ 4A 2 : plan nord à l'échelle du 1/ 2 500,
 - ✓ 4A 3 : plan sud échelle 1/2 500,
- La liste des emplacements réservés (document de 4 pages)
- Une annexe dénommée : risque retrait gonflement des sols argileux (document de 6 pages)

3.2. Contenu du projet

3.2.1. La notice de présentation du projet est établie en 5 chapitres principaux :

- I. Préambule
- II. Modifications apportées au règlement
- III. Modifications apportées à la liste des emplacements réservés
- IV. Modification apportée au zonage
- V. Compatibilité de la modification du PLU.

I. Préambule

Ce document constitue un rappel juridique de la procédure et des textes applicables à la modification n° 1 du PLU, ainsi que l'objet de la modification du PLU.

II. Modification apportée au règlement

Les modifications apportées au règlement concernent les points suivants :

- La gestion des eaux pluviales
- la gestion des eaux usées
- l'emprise au sol
- les divisions parcellaires
- le stationnement dans les constructions à destination d'habitation
- le stationnement des véhicules électriques et hybrides
- la desserte par les voies publiques ou privées
- la hauteur
- les remblais
- l'implantation des constructions
- les toitures
- les génoises et corniches
- les espaces libres de pleine terre
- les règles applicables à la zone N
- les règles applicables à la zone A
- les règles applicables à la zone AU
- la transition écologique
- les clôtures
- les ouvertures
- le lexique

La synthèse des modifications envisagées est la suivante :

1. La gestion des eaux pluviales.

La modification concerne l'intégration du règlement de la CASA en faisant un renvoi généralisé à ce règlement afin de suivre l'évolution des textes.

2. La gestion des eaux usées.

Il s'agit d'un rappel aux exigences réglementaires en vigueur.

3. Risques retrait - gonflement des sols argileux.

L'article DG 35 actualise la référence cartographique correspondant à ce risque.

4. L'emprise au sol

Il est constaté des difficultés pour appliquer la règle du pourcentage d'emprise au sol.

La modification concerne :

- ✓ d'une part, les terrasses, par l'ajout d'un coefficient d'emprise au sol différent selon les zones,

- ✓ d'autre part, les parcelles situées sur deux zones différentes en appliquant le règlement de chaque zone pour la partie du terrain inclus dans la zone en question,
- ✓ les débords des toitures par l'exclusion des débords lorsqu'ils ne sont pas soutenus par poteau ou encorbellement.

5. Les divisions parcellaires

Les règles applicables en cas de division foncière sont précisées de la façon suivante : toute opération d'aménagement notamment les divisions foncières devront respecter l'intégralité des dispositions du règlement du PLU (emprise au sol, implantation des constructions, etc.)

De plus toute division foncière devra être soumise à déclaration préalable.

6. Le stationnement dans les constructions à destination d'habitation.

Les règles relatives au stationnement sont précisées de la façon suivante :

- une place de stationnement supplémentaire est exigée pour toute tranche de 60 m² de plancher entamé,
- pour l'extension des logements existants, il est exigé places de stationnement pour le logement existant est une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher supplémentaires au-delà de 40 m².

7. Le stationnement des véhicules électriques et hybrides

L'application de la loi d'orientation des mobilités nécessite les modifications suivantes (équipement en borne de recharge) : application des dispositions pour bâtiment neuf et en rénovation, distinction entre bâtiment résidentiel et non résidentiel, évolution des places à prééquiper.

8. La desserte par les voies publiques ou privées

Des précisions sont apportées à la constructibilité des terrains : un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, les caractéristiques de cet accès sont précisées.

9. Le patrimoine archéologique

Des précisions sont apportées au règlement concernant : les coupes et abattages d'arbres en sites inscrits, les permis de construire, permis d'aménager et déclaration de travaux dans les périmètres délimités des abords.

10. La hauteur.

Les modalités prises en compte concernent les murs de soutènement. Le calcul de la hauteur absolue puis frontal bénéficie d'une meilleure compréhension.

Par ailleurs il est fait état d'une hauteur absolue (et non de hauteur maximale) dans les secteurs UV 2, UV1, UC1-r, UC2, UC3, UE-P, 1AU, A et N.

La hauteur des locaux poubelles est également réglementée.

11. Les remblais

Le principe de préservation du sol naturel est réaffirmé en matière de remblais et d'excavation.

12. L'implantation des constructions.

La modification vise à fixer une nouvelle règle d'implantation des constructions par rapport aux voies privées fermées à la circulation publique (exemple : les voies privées de la commune)

Il est par ailleurs précisé que les caractéristiques architecturales des extensions doivent être sensiblement égales au bâti existant.

Il est envisagé également de développer des règles spécifiques à certaines constructions, à savoir : les clôtures et murs de soutènement, les panneaux photovoltaïques, les préaux couvrant les aires de stationnement.

Concernant l'implantation des portails et portillons, la modification vise à préciser l'étendue du domaine public.

13. Les toitures

La modification précise que les pentes et ouvertures sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site. Par ailleurs les toits plats sont autorisés dans toute zone, sauf le secteur UV 1 sous réserve du respect de certaines conditions.

14. Les génoises et corniches.

La modification concerne une adoption de la génoise pour toutes les zones du PLU sauf pour la zone UE (au sein de laquelle les génoises n'étaient pas obligatoires)

Il est précisé par ailleurs qu'aucun débord de toit en bandeau n'est admis.

15. Les espaces libres et de pleine terre.

Le gazon synthétique est considéré comme un aménagement de surface ne permettant pas la perméabilisation des sols et ne constitue pas en conséquence un espace libre de pleine terre.

16. Les règles applicables à la zone N.

Afin de régler une contradiction entre les articles N6 et N2 du règlement, l'article 6 est modifié. Par ailleurs concernant les annexes aux habitations le respect d'un rayon autour des constructions à usage d'habitation est réduit (de 25 à 20 mètres).

La présence d'espace boisé classé dans ce rayon de 20 mètres interdit tout projet d'extension du bâti existant.

17. Les règles applicables en zone A

la modification concerne l'implantation des bâtiments liés à l'exploitation agricole ; celle-ci devra respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental des Alpes-Maritimes.

Concernant les annexes des bâtiments d'habitation, les règles sont modifiées de même manière qu'en zone N.

18. Les règles applicables à la zone AU

la modification envisagée supprime la disposition autorisant la réhabilitation non et l'extension d'anciens bâtiments agricoles ou forestiers au sein de la zone AU.

19. La transition écologique

La modification concerne l'adoption de règles en matière d'installation de panneaux solaires en toiture, notamment en cas de Co visibilité avec les remparts du village.

20. Les clôtures

Compte tenu de la topographie de certains terrains il est proposé de substituer l'obligation de plantation doublant les clôtures par une éventualité (zone UV, UC, UE et 1AU)

Par ailleurs de nouvelles dispositions sont intégrées au sein des zones naturelles et forestières (afin de préserver la libre circulation des animaux sauvages).

21. Les ouvertures.

Dans le cadre de l'insertion architecturale, en centre ancien, de nouvelles dispositions sont envisagées (en zone UV) concernant les portes, volets, fenêtres et menuiseries.

22. Le lexique

Dans un but de simplification, de correction de frappe, de précision, il est proposé de nouvelles définitions relatives aux éléments suivants : les arbres, les constructions, l'emprise au sol, les logements sociaux, les plantations privilégiées, les murs de soutènement, les terrasses, ainsi que les voies et emprises publiques.

III. Modification apportée à la liste des emplacements réservés.

Il s'agit de corriger une erreur relative à l'ancien chemin de Rome et au sentier du Clôt.

IV. Modification apportée aux zonage.

1. Rectification d'une erreur matérielle relative à la parcelle à B n° 55.
2. Le reclassement en UC 2 du secteur de Saint Etienne actuellement classé en UC1 (réduction de la hauteur pour préserver la qualité paysagère)
3. La carte des risques liés aux sols argileux.

Il s'agit d'intégrer une nouvelle carte des risques liés aux retrait- gonflement des sols argileux. En effet la commune n'est concernée que par des risques forts et moyens (contre forts et faibles auparavant).

V. Compatibilité de la modification du PLU.

1. Avec la directive territoriale d'aménagement (DTA)

Il est rappelé que la modification du plu ne remet pas en cause les objectifs généraux établis par la DTA. La modification vise à corriger et à améliorer l'efficacité de certaines dispositions réglementaires, soit pour raison d'adaptation, soit pour cause de contraintes inutiles.

2. Avec les règles générales du SRADDET Provence Alpes Côte d'Azur.

Le PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses objectifs.

3. Avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)

Ce document de planification stratégique s'applique directement au PLU.

4. Avec le plan de gestion des risques inondations (PGRI 2022-2027)

Les règles concernant la modification du PLU ne remettent pas en cause le plan de gestion des risques inondations.

5. Avec le plan local de l'habitat de la CASA.

La commune n'est plus soumise à la loi SRU (article 55) car sa population est inférieure à 3500 habitants.

La modification n'a pas d'incidence sur les outils intégrés au PLU et relatifs au développement de logements y compris sociaux.

3.2.2. Un règlement, comportant les 7 titres suivants :

Titre 1 : Dispositions introductives.

Titre 2 : Dispositions générales.

Chapitre 1 : rappel des règles générales applicables.

Chapitre 2 : dispositions réglementaires commune à toutes les zones.

Chapitre 3 : exposition aux risques et aux nuisances.

Chapitre 4 : dispositions relatives au patrimoine et à l'environnement.

Titre 3. Dispositions particulières aux zones urbaines.

Chapitre 1 : zone UV.

Chapitre 2. Zone UC.

Chapitre 3, zone UE.

Titre 4. Dispositions particulières aux zones à urbaniser.

Chapitre 1 : zone 1AU.

Titre 4 : Dispositions particulières aux zones agricoles.

Chapitre 1 : zone A.

Titre 5 : Dispositions particulières aux zones naturelles.

Chapitre un : zone N.

Titre, 6 : Lexique.

Titre 7 : Liste des éléments protégés au titre des articles. L 151- 19 et L 151- 23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le règlement du PLU comprend 3 chapitres intégrant les fiches suivantes : le patrimoine bâti protégé, les vues remarquables protégés, ainsi que le patrimoine végétal et paysager protégé.

Afin d'en faciliter la compréhension, le texte du règlement est présenté de la façon suivante :

- Texte barré de couleur rouge : partie de l'article supprimé
- Texte ajouté de couleur rouge : complément ajouté à l'article
- Texte de couleur noire : texte de l'article inchangé

Commentaires du commissaire enquêteur.

- *Sur la forme*

- les documents graphiques intégrés au texte ne comportent pas de légende, ce qui rend leur compréhension difficile,

- le rédacteur utilise un certain nombre de sigles ou abréviations, qui sont spécifiques aux études techniques et à l'urbanisme : un glossaire permettant d'assurer le décryptage des sigles utilisés, a toutefois été joint au dossier, sur ma demande.

- Sur le fond

Le projet de modification du PLU comporte principalement :

- Une 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.
- Des précisions et suppression de contradictions apportées par suite des difficultés constatées pour l'application de certaines règles. Ces modifications permettent effectivement une meilleure compréhension des règles et par conséquent, une meilleure application.
- Des règles de nature à préserver l'environnement, les paysages, le bâti existant, et assurant l'harmonisation architecturale.
- 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, l'analyse présentée se limitant à des considérations d'ordre général et à des déclarations sans apporter de justifications.

IV – ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE, DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

4.1 Dossier d'enquête publique.

4.1.1 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)

Commentaires du commissaire enquêteur.

Les dispositions du code de l'urbanisme relative à la modification du PLU, et du code de l'environnement pour ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique ont été régulièrement appliquées.

4.1.2. Composition du dossier d'enquête publique

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

1. Eléments administratifs :

- 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.
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique du maire de la commune de Saint Paul de Vence en date du 30 janvier 2023

Désignation du commissaire enquêteur :

- Décision du tribunal administratif de Nice n° E 23000038/06 en date du 11 décembre 2023, désignant monsieur François GARDET, en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Bernard BARRITAUULT en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus. (Voir annexe 1)

2. 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 »

3. Evaluation environnementale

- Courrier de la Commune portant la référence en date du 8 novembre 2023 consultant la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour avis sur le projet dans le cadre de l'examen au cas par cas.
- Accusé de réception de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, en date du 8 novembre, un délai de 2 mois lui est imparti pour formuler un avis sur le projet.
- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet portant la référence n° CU 2023-3569 en date du 2 janvier 2024.

4. Avis des personnes publiques associées.

Avis écrits formulés sur le projet par les personnes publiques associées suivantes :

- *Avis de la préfecture des Alpes maritimes (daté du 20 décembre 2023)*
- *Avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes (daté du 8 décembre 2023)*
- *Avis de la Métropole Nice Côte d'Azur (daté du 20 décembre 2023)*
- *Avis de la Direction régionale des Affaires Culturelles. (daté du 7 décembre 2023.)*
- *Avis du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur (daté du 3 janvier 2024).*
- *Avis de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) (daté du 10 janvier 2014)*
- *Avis du Conseil Départemental des Alpes Maritimes (daté du 15 janvier 2024)*
- *Avis du Syndicat de l'Esteron et du Var Inferieur (SIEVI) (daté du 22 janvier 2024)*
- *Avis de la Chambre de commerce et d'industrie (daté du 8 février 2024)*

Ainsi que l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), daté du 23 novembre 2023.

5. Publicité / affichage

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

6. Le registre d'enquête

Commentaires du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique

Le projet de modification du PLU reste difficile d'accès pour un public non averti, le domaine de l'urbanisme étant de plus en plus soumis à des textes législatifs et réglementaires complexes et en constante évolution.

Ainsi, plus particulièrement :

- *la plupart des cartes produites (voir en particulier, les documents cartographiques illustrant le texte) ne comportent pas de légende permettant de se repérer facilement,*
- *le rédacteur utilise un certain nombre de sigles ou abréviations, qui sont spécifiques à l'urbanisme, aux études techniques et à l'environnement, qui rendent difficile l'appréhension du propos.*

4.1.3. Evaluation environnementale

Afin de déterminer l'éligibilité du projet à l'évaluation environnementale, par courrier en date du 8 novembre 2023, la commune a consulté la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour avis sur le projet dans le cadre de l'examen au cas par cas.

Les documents transmis à la MRAe comportaient principalement :

- Un formulaire renseigné (de 14 pages),
- Le dossier de modification du PLU,
- Des documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la modification,
- Une auto-évaluation, ayant pour but de définir les effets notables probables du projet sur l'environnement (19 pages)

Cette autoévaluation a porté sur les éléments suivants :

- ✓ Les sites Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation et Zone de Protection Spéciale),
- ✓ Les milieux naturels et la biodiversité,
- ✓ La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ✓ Les zones humides,
- ✓ L'eau potable,
- ✓ La gestion des eaux pluviales,
- ✓ L'assainissement,
- ✓ Le paysage et le patrimoine bâti,
- ✓ Les sols pollués et les déchets,
- ✓ Les risques et les nuisances,
- ✓ L'air, l'énergie et le climat.

L'analyse a permis de définir un impact **faible** du projet sur l'environnement.

À la suite de la demande d'examen au cas par cas présentée par la commune de Saint Paul de Vence, la Mission Régionale d'Autorité environnementale, Provence Alpes Côte d'azur (MRAe), a rendu le 2 janvier 2024, l'avis conforme suivant :

« Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Paul de Vence ne nécessite pas d'évaluation environnementale »

(voir annexe 6)

Mes commentaires

Je prends acte de l'avis conforme rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale.

4.2 Avis exprimés, observations requêtes et propositions recueillies.

4.2.1. Modalités de traitement des observations.

Seront traitées successivement :

- Les observations et propositions formulées par les personnes publiques associées au projet (PPA).
- Les observations et propositions du public qui ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur dépôt, en séparant :
 - Les observations et propositions consignées le registre d'enquête « papier », tenu à la disposition du public au service urbanisme, répertoriées R1, R2, R3...
 - Les observations et propositions écrites adressées par voie postale au commissaire enquêteur ou reçues lors de mes permanences, (lettres+ documents), répertoriées L1, L 2, ...
 - Les observations et propositions transmises par courrier électronique (mails), répertoriées : M1, M2, M3, ...

Les observations et propositions du public reçues par voie électronique étaient accessibles sur le site internet de la commune.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçue par le commissaire enquêteur ainsi que celles consignées sur le registre d'enquête étaient consultables, avec le dossier d'enquête, au service urbanisme.

J'ai identifié trois thèmes regroupant des observations ou demandes récurrentes,

1. Les observations et demandes relatives aux espaces verts protégés ou espaces verts classés,
2. Les observations et demandes relatives au zonage
3. Les observations et demandes relatives au règlement (et divers)

4.2.2 Avis exprimés par les PPA et organismes divers

Le projet a été notifié par la commune aux personnes publiques associées suivantes :

PPA consultées	Date envoi des courriers de notification	Avis émis par les PPA	Absence d'avis
Préfecture des Alpes Maritimes	27/11/2023	20/12/2023	
Direction départementale des territoires et de la mer des Alpes maritimes	27/11/2023		X

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	27/11/2023		X
Direction régionale des Affaires Culturelles PACA	27/11/2023	7/12/2023	
Conseil régional PACA	27/11/2023	3/01/2024	
Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse	27/11/2023		X
Agence régionale de Santé PACA	27/11/2023		X
Conseil Régional de la Propriété Forestière	27/11/2023		X
Conseil départemental des Alpes Maritimes	27/11/2023	15/01/24	
Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes Maritimes	27/11/2023	8/02/2024	
Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes	27/11/2023	8/12/2023	
Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes	27/11/2023		X
Service départemental d'Incendie et de Secours des alpes maritimes	27/11/2023		X
Office National des Forêts	27/11/2023		X
Communauté d'agglomération Sophia Antipolis	27/11/2023	10/01/2024	
Métropole Nice Côte d'Azur	27/11/2023	20/12/2023	
Commune de Cagnes sur Mer	27/11/2023		X
Commune de La Colle sur Loup	27/11/2023		X
Commune de Vence	27/11/2023		X
Syndicat de l'Esteron et du Var Inférieur (SIEVI)	28/12/2023	22/01/2024	

Par ailleurs, le projet de modification du PLU de la commune a été transmis pour avis à la Commission Départementale de Préservation, des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) par mail en date du 25 octobre 2023. La CDPENAF (via la DDTM) a rendu un avis favorable le 23 novembre 2023.

L'autorité environnementale compétente en matière d'environnement a rendu, en date du 2 janvier 2024, l'avis suivant :

« Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Paul-De-Vence ne nécessite pas d'évaluation environnementale. »

Les avis rendus par les PPA sont les suivants :

Avis de la préfecture des Alpes maritimes (daté du 20 décembre 2023)

Rend un **avis favorable** sur le projet, avec 3 observations :

1. Note l'évolution du secteur de Saint Etienne de UC1 à AUC 2, secteur qui est par ailleurs concerné par un périmètre de mixité sociale (PMS).
Rappelle que le sol seuil de 3500 habitants, seuil de la loi SRU entraîne des obligations en matière de mixité sociale.
2. Considère que la compatibilité avec le SRADDET est insuffisamment démontrée.
Souhaite que la commune apporte des compléments au texte actuel.
3. Note que la commune a souhaité intégrer les recommandations de la CDPENAF.
Souhaite toutefois une amélioration dans le règlement des zones A et N concernant les surfaces des extensions des constructions, afin de les rendre d'avantage cohérentes avec les principes de protection de ces espaces en raison de leur valeur et de leur potentiel

Précise par ailleurs que l'avis conforme de la MRAe sur le dossier de modification n°1 implique une décision motivée de la commune.

(voir annexe 7)

Avis de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) (daté du 10 janvier 2024)

Emet un **avis favorable**, en joignant une note technique transcrivant les **observations** formulées.

Dans cette note technique, la CASA distingue 3 volets : Le volet assainissement, le volet GEMAPI, le volet mobilité et déplacement.

Concernant le volet assainissement, les observations sont les suivantes :

- demande à la commune de se rapprocher des services du SIEVI. et du SPANC.
- Invite les porteurs de projets à se rapprocher des services de la CASA et du délégué de service public en charge de l'exploitation des réseaux eaux usées.
- Demande une modification du texte concernant la gestion des eaux pluviales.
- Demande une modification du texte concernant la gestion des eaux usées.

Concernant les eaux de piscine, de fontaine, de bassin d'ornement, de SPA, la CASA propose une nouvelle rédaction de cet article.

Concernant le volet, GEMAPI, La CASA propose un ajout comportant des précisions.

Concernant le volet mobilité et déplacement, la CASA propose un additif rappelant la base légale des mesures envisagées.

(voir annexe 8)

Avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes (daté du 8 décembre 2023)

Formule les **observations** suivantes. :

- Souhaite rétablir la possibilité d'extension ou /et réhabilitation des constructions agricoles et forestières en zone AU.
- Je souhaite intégrer l'interdiction de détruire les bassins et réserves d'eau existant.
- Souhaite l'ajout d'une précision indiquant que les piscines doivent être considérées comme des annexes et donc intégrées au calcul des surfaces.

(voir annexe 9)

Avis de la métropole Nice Côte d'Azur (daté du 20 décembre 2023)

N'a **pas d'observation** à formuler.

Avis de la direction régionale des Affaires Culturelles. (daté du 7 décembre 2023.)

N'a **pas d'observation** particulière à formuler.

Avis du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur (daté du 3 janvier 2024).

Accuse réception du dossier.

Avis du Département des Alpes-Maritimes (avis du 15 /01/2024)

Le Conseil Départemental émet un **avis favorable**.

Avis du Syndicat de l'Estéron et du Var Inférieur (SIEVI) (avis du 22/01/2024)

Considérant que « les modifications proposées concernant l'assainissement non collectif (ANC) sont conformes aux échanges que notre service a eu avec le service urbanisme votre commune en mars 2022 sur ces sujets », le SIEVI émet un **avis favorable**.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

Rend un **avis favorable** (Courrier daté du 23 novembre 2023 de la DDTM.)
(annexe 10)

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes Maritimes (CCI)

Emet un **avis favorable**, en soulignant la nécessité de favoriser la création de projets de logements à destination des actifs.

(annexe 11)

Mes commentaires

Les avis rendus par les PPA sont dans l'ensemble favorables au projet, les observations émises devant faire l'objet d'un examen de la part de la commune.

Les services de la préfecture notent cependant que la compatibilité avec le SRADDET est insuffisamment démontrée, nécessitant l'ajout de compléments au texte actuel.

Je partage cet avis.

4.2.3.Observations et propositions formulées par le public.

Observations et propositions déposées sur le registre « papier » (rubrique « R » :

R1, Fabien LABET, intervenant pour le compte de Mme patricia PRUVOST, propriétaire de la parcelle n° AT-100, située 250, impasse des Orangers à Saint Paul de Vence.

Souhaite le transfert de zone EBC en surface équivalente, en vue de la réalisation d'un projet immobilier.

A l'appui de sa demande a joint les documents suivants (voir L3) :

- Une demande d'autorisation (5 pages)
- Un extrait de PLU actuel, 1 page
- La requête de Camille BURON (1 page)

Mon commentaire :

Demande également formulée en L3

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

**R2, Jean Noel GOVERNATORI, 2961, chemin des Fumerates, Saint Paul de Vence.
Concerne la parcelle AB 90**

Fait part des observations et demandes suivantes :

- La suppression de l'EBC autour de la maison entraine-t-elle un classement de l'espace en zone N ou en zone NF ?
- Souhaite un agrandissement du périmètre du « détournement »
- Demande la suppression de l'EVP sur l'emprise du passage,
- Quelle est la définition du terme « aménagement » figurant à l'article N2, page 93 du règlement
- Note une contradiction dans le règlement concernant la distance des annexes (pages 93 et 94) : la distance à considérer doit-elle être de 20 ou de 25 mètres ?
- Afin de faciliter l'entretien de la forêt, souhaite implanter une structure légère pour le logement des travailleurs.

Mon commentaire :

Voir mon commentaire figurant en L8 (cette lettre comportant d'avantages de demandes)

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

R3, Joel CORNELOUP, chemin du Cercle, Saint Paul de Vence

Consultation du projet de modification du PLU, sans dépôt d'observation.

R4, Oriane PONTET, chemin du cercle, Saint Paul de Vence

Consultation du projet de modification du PLU, sans dépôt d'observation.

R5, Philippe NOURRISSAT, chemin de Rome, Saint Paul de Vence

Consultation du projet de modification du PLU, sans dépôt d'observation.

R6, Martine WEHREL, chemin des Espinets, Saint Paul de Vence

Consultation du projet de modification du PLU, sans dépôt d'observation.

R7, Béatrice ZAMOLO, Chemin du Malvan, Saint Paul de Vence

Concerne la parcelle BB 98, qui comporte actuellement une partie en EBC

Considère que le certificat d'urbanisme délivré précédemment ne comportait pas d'EBC.

Souhaite connaître la raison de cette modification.

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

R8, Sylvie GILBERT, chemin du Malvan, Saint Paul de Vence

Concerne la parcelle BB0014

A l'appui de sa demande a joint les documents suivants (**voir L2**) :

- Lettre daté du 7 mars (1 page)
- Extrait du plan cadastral de sa propriété.

Demande la préservation / sauvegarde d'un vieux chêne situé sur sa propriété.

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

Demande identique formulée en L2.

R9, Donat TROJANI, 1133 chemin de Saint Etienne, Saint Paul de Vence

Concerne les parcelles AR 56,52,54,162 et 163.

Demande une diminution de l'espace vert protégé qui entraîne une inconstructibilité importante. Précise que ces parcelles ont été viabilisées par ses soins en vue de bâtir (pont, route). Rappelle que cette observation a déjà été formulée lors de la révision du PLU en 2019.

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique. Je note que cette demande a déjà été formulée lors de la révision du PLU en 2019.*

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

R10, Vionja MUSA, 212 chemin Notre Dame, La Colle sur Loup

Concerne la parcelle numéro AN 36., située 42, route des Serres.

Constata que la parcelle est classée en zone inondable (rouge).

Rappelle que cette parcelle a bénéficié d'un permis de construire en 2002, un mur de protection contre les crues ayant été construit avant 2003, en précisant que la parcelle est plus haute que les terrains voisins.

Demande une révision du zonage de cette parcelle afin de réaliser un projet immobilier.

A l'appui de sa demande madame Musa remet le 20 mars des documents graphiques relatifs à sa parcelle.

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

Voir également : 4.2.4, thème n° 2

R11, Marianne MUSA, épouse JUMAS, 371, chemin des Salettes, Saint Paul de Vence

Concerne la parcelle à V 81.

Fait état d'une erreur matérielle classant sa parcelle en zone rouge au PPRIF (alors qu'elle devrait être classée en zone bleue)

Demande formulée également par lettre datée du 9 mars (L4) et par Mail daté du 9 mars (M2).

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

Voir également : 4.2.4, thème n° 2

R12, René BURON, 2759, route des Serres, Saint Paul de Vence

Concerne la parcelle AN 228.

Demande une modification de la limite ouest de l'espace vert protégé afin de la rendre compatible avec la topographie du terrain.

Précise que la révision du PLU de 2020 a introduit deux contraintes sur cette parcelle : La création d'une zone de mixité sociale et la création d'un espace vert protégé (pour 30 pour cent de la superficie).

À l'appui de sa demande, joint les documents suivants (L6) : Une lettre datée du 20 mars, + annexes 0.,1 ,2, ,3 ,4.,5, ,6 et 7 (Plan, altimétrie...)

Mon commentaire.

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

R13, Françoise et Alain DUTHEIL, 1275 chemin du Malvan, Saint Paul de Vence

Consultation du projet de modification du PLU, sans dépôt d'observation.

R 14, Mme et Mr COQUEREL, 1380 chemin du Cercle, Saint Paul de Vence

Consultation du projet de modification du PLU, sans dépôt d'observation.

R 15, Nancy CANALE, 925, route des Blaquières, Saint Paul de Vence, pour le compte de

Mme et Mr Alain AMAR,

Concerne les parcelles AB, 32,42,43 et AB 70, situées 339 chemin des Gardettes-Sine

Souhaite connaître la constructibilité de la (des) parcelles visées ci-dessus

Précise qu'un rendez-vous a été pris avec le service urbanisme

R16, Mme et Mr GIOAN, née MATTEO, 3254 impasse des Restanques, Saint Paul de Vence

Concerne la parcelle AH 51

Précise que cette parcelle est située sur deux zones : zone UC 2 et zone naturelle (N)

Souhaite une intégration totale de la parcelle en zone UC2.

Mon commentaire

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

Demande effectuée également par lettre (L7)

Voir également : 4.2.4, thème n° 2

R 17, Marie Benedicte LAURIE- CARRO ? 171 ? CHEMIN DU Puits Fleuri, Saint Paul de Vence

Concerne la parcelle AN 184

Consultation du projet de modification du PLU, sans dépôt d'observation.

R 18, Jean Paul FAURE, 876, chemin de Saint Etienne, Saint Paul de Vence

Questions : Peut-on poser des panneaux photovoltaïques au-dessus de la hauteur absolue des bâtiments.

Pour quelles raisons la possibilité de réhabiliter des bâtiments agricoles a-t-elle été supprimée ?

Mon commentaire

L'installation de panneaux solaires et soumis à des conditions d'intégration architecturales, de superficie, de respect d'environnement et de visibilité, notamment vis-à-vis du vieux village.

La hauteur des constructions est définie dans l'article DG2-2 du règlement. Les panneaux solaires en toiture devraient s'inscrire dans la hauteur frontale.

Bâtiments agricoles : la suppression de cette possibilité de réhabilitation résulte d'un contentieux devant le tribunal administratif de Nice (source : commune de Saint Paul de Vence)

R 19, Marie Claude TROJANI, 1133, chemin de Saint Etienne, Saint Paul de Vence

Concerne les parcelles AR Terre. 52, 54,56, ,162 et 163.

Demande une réduction de l'espace vert protégé en particulier, en partie supérieure du site.

À l'appui de sa demande, elle joint :

- une lettre (de 5 pages) datée du 14 décembre 2019, qui considère que l'espace vert protégé existant est injustifié au regard des enjeux environnementaux de la commune, s'appuyant ainsi sur le PLU de 2017.

Considère que la bande verte existante a été tracée de manière arbitraire., sans considération de l'urbanisation du site. (Barbaro, avocat).

- Une copie du plu ? Comportant proposition de modification de l'espace vert protégé.
- Une copie des accusés de réception des mails de 2019 et 2020 adressés au service urbanisme.

Mon commentaire

Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.

Je note que cette demande a déjà été formulée lors de la révision du PLU en 2019.

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

R 20, Stephane MIRKINE, monsieur PAYRAS, 855, la Bastide rouge. À Saint-Paul-De-Vence.

Concerne la parcelle AL 26.

Demande une réduction de l'espace vert protégé sur la propriété.

Rappelle que cette demande a déjà été formulée en 2019.

Apporte de nouveaux éléments à cette demande. : Considère qu'il existe une superposition des normes. (cite une Jurisprudence de 2019.)

Considère que le corridor écologique doit être avéré, c'est-à-dire existant et actif., ce qui est contesté pour la parcelle et son voisinage. ; Considère que les clôtures font obstacle au concept de corridor Écologique

Précise que ces considérations feront l'objet d'un mail daté du 2 avril.

Mon commentaire

Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.

Je note que cette demande a déjà été formulée lors de la révision du PLU en 2019.

Demande également formulée en M5

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

R 21, Jean Bernard MEUNIER, pour la SCI Alexandra Cecilia, 3050, chemin du Malvan à Saint Paul de Vence.

Concerne la parcelle AH 143. Parcelle supportant un espace boisé classé : Demande le détournement d'une construction située sur cette parcelle.

Rappelle que cette demande a déjà été formulée en 2016. : Voir lettre du 3 février 2016 jointe à sa requête accompagnée d'un extrait du plan cadastral et d'un plan topographique.

Mon commentaire.

Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.

Demande formulée également en M 6.

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

R 22, Mme et Mr COLOMBANI- CAVENEL, 934 chemin du Malvan à Saint-Paul-De-Vence.,

Concerne les parcelles BB 282 et BB 281 (ou anciennement BB43)

A l'appui de sa demande, joint une photo aérienne du secteur. (Source, Géoportail.)

Ces parcelles sont classées en zone de danger modéré au Plan de protection des risques incendies de forêt. (PPRIF)

Précise que les parcelles voisines sont classées en zone de danger faible.

Demandez une harmonisation du classement des parcelles dans ce secteur. Lors de la prochaine révision du PPRIF.

Mon commentaire

Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.

Voir également : 4.2.4, thème n° 2

Observations et propositions effectuées par lettres, reçues ou déposées dans les locaux du service urbanisme ou remis lors de mes permanences, (rubrique « L »)**L1, Michel et Catherine SIVRY, chemin de Léouvé, Saint Paul de Vence**

Concerne la parcelle AM 28

Lettre du 1^{er} mars 2024, comportant les documents graphiques suivants :

- Extrait du zonage d'assainissement comportant la parcelle AM 28,
- Extrait du zonage d'aptitude des sols comportant la parcelle AM 28,
- Extrait du zonage « espaces boisés classés » comportant la parcelle AM 28.

Demandent que leur propriété soit intégrée au zonage d'assainissement collectif futur (en précisant qu'elle dispose d'un assainissement individuel)

Précisent par ailleurs :

- l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est jugée « défavorable »
- une partie de la parcelle est en « espace boisé classé »

Mon commentaire :

Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.

Je note que cette demande a déjà été formulée lors de la révision du PLU en 2019.

Voir également : 4.2.4, thème n° 3

L2, Sylvie GILBERT, chemin du Malvan, Saint Paul de Vence

Concerne la parcelle BB 0014

Lettre enregistrée le 7 mars accompagnée d'un plan de la parcelle.

Demande la préservation / sauvegarde d'un vieux chêne situé sur sa propriété.

Mon commentaire :

Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.

Demande également formulée en **R8**

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

L3, Fabien LABET, intervenant pour le compte de Mme patricia PRUVOST, propriétaire de la parcelle n° AT-100, située 250, impasse des Orangers à Saint Paul de Vence.

Souhaite le transfert de zone EBC en surface équivalente, en vue de la réalisation d'un projet immobilier.

A l'appui de sa demande joint les documents suivants :

- Une demande d'autorisation (5 pages)
- Un extrait de PLU actuel, 1 page
- La requête de Camille BURON (1 page)

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

*Demande identique formulée en **R1***

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

L4, Marianne MUSA, 371, épouse JUMAS, chemin des Salettes à Saint Paul de Vence.

Concerne la parcelle N° AV 81

Fait état d'une erreur matérielle classant sa parcelle en zone rouge au PPRIF (alors qu'elle devrait être classée en zone bleue)

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

*Demande identique formulée en **M2 et R11***

Voir également : 4.2.4, thème n° 2

L5, Vionja MUSA, 212 chemin Notre Dame, La Colle sur Loup

Concerne la parcelle numéro AN 36., située 42, route des Serres.

Constata que la parcelle est classée en zone inondable (rouge).

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

*Demande identique formulée en **R10***

Voir également : 4.2.4, thème n° 2

L6, René BURON, 2759, route des Serres, Saint Paul de Vence

Concerne la parcelle AN 228.

Demande une modification de la limite ouest de l'espace vert protégé afin de la rendre compatible avec la topographie du terrain.

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

*Demande identique formulée en **R12***

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

L7, Mme et Mr GIOAN, née MATTEO, 3254 impasse des Restanques, Saint Paul de Vence

Concerne la parcelle AH 51

Précise que cette parcelle est située sur deux zones : zone UC 2 et zone naturelle (N)

Souhaite une intégration totale de la parcelle en zone UC2.

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

*Demande identique formulée en **R16***

Voir également : 4.2.4, thème n° 2

L8, M° Jean Noel GOVERNATORI, pour le compte : Des consorts Massin – Davaine-Governatori, SNC Sally et ASL Saint Michel les Gardettes.**82, avenue des Poilus, Vence**

Concerne les parcelles AB 54,89,90,91 et 92.

Fait part des observations et demandes suivantes :

- La suppression de l'EBC autour de la maison entraîne-t-elle un classement de l'espace en zone N ou en zone NF ?
- Souhaite un agrandissement du périmètre du « détournement »
- Demande la suppression de l'EVP sur l'emprise du passage,
- Quel est la définition du terme « aménagement » figurant à l'article N2, page 93 du règlement
- Note une contradiction dans le règlement concernant la distance des annexes (pages 93 et 94) : la distance à considérer doit-elle être de 20 ou de 25 mètres ?
- Afin de faciliter l'entretien de la forêt, souhaite implanter une structure légère pour le logement des travailleurs.
- Souhaite une création de « pastille STECAL » (parcelles 89 et 90) qui est non boisé, afin d'implanter un habitat léger (destiné à l'entretien de la forêt)
- Formule une demande identique concernant la parcelle AB 54, tout en s'engageant à réaliser la desserte en eau et énergie.
- Conteste l'emplacement réservé ER n° 16, considérant que des travaux d'amélioration ont été réalisés.

Mon commentaire :

Le projet de modification du PLU comporte la rectification de l'erreur matérielle : la nouvelle disposition devrait répondre à la question posée.

Des précisions relatives au vocabulaire utilisé (aménagement) ou relatives au classement des surfaces non couvertes par un EBC me paraissent utiles à formuler.

La contradiction relevée entre les deux articles du règlement N2 et N4 devrait être levée.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) a défini la possibilité de délimiter des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), en soumettant leur création à l'avis de la CDPENAF, en précisant qu'ils ne peuvent être créés qu'à titre exceptionnel.

Les demandes concernant la création de STECAL, les EBC et l'emplacement réservé n° 16 sont hors du champ de l'enquête publique

Demande par ailleurs formulée en R2 (partiellement)

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

L9, Marie Claude TROJANI, 1133, chemin de Saint Etienne, de Vence.

Concerne les parcelles AR 52. 51, 56, et AR 162.

Demande une modification de l'espace vert protégé situé sur ses parcelles.

À l'appui de sa demande, joint une lettre du 14 décembre 2019 de maître BARBARO, avocat.

Ainsi qu'une copie des accusés de réception par la commune des mails de 2019 et 2020.

Mon commentaire

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

Demande identique formulée en R 19.

Je note que cette demande a déjà été formulée lors de la révision du PLU en 2019.

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

L 10, Mme BENISTANT, 485, Chemin de Rome, Saint Paul de Vence.

Concerne la parcelle AO 53.

Cette parcelle supporte un l'espace vert protégé (EVP)

Demande une modification de l'espace vert protégé, afin de réaliser un (nouvel) accès à sa parcelle.

Documents joints : Lettre du 28. Mars 2024, ainsi que des photos aériennes du site, ainsi qu'une proposition de modification de l'EVP, ainsi qu'un tracé proposé pour l'accès de la parcelle.

Mon commentaire

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

Observations et propositions effectuées par mail et reçues sur la messagerie informatique de la commune, (rubrique « M »)

M1, Fabien LABET, intervenant pour le compte de Mme patricia PRUVOST, propriétaire de la parcelle n° AT-100, située 250, impasse des Orangers à Saint Paul de Vence.

Souhaite le transfert de zone EBC en surface équivalente, en vue de la réalisation d'un projet immobilier.

A l'appui de sa demande a joint les documents suivants :

- Une demande d'autorisation (5 pages)
- Un extrait de PLU actuel, 1 page
- La requête de Camille BURON (1 page)

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

*Demande identique formulée en **R1 et L3***

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

**M2, Marianne MUSA, épouse JUMAS ,371 chemin des Salettes à Saint Paul de Vence.
Concerne la parcelle N° AV 81**

Demande formulée par mail en date du 9 mars.

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

*Demande identique formulée en **L4 et R11***

Voir également :4.2.4, thème n° 2

M3, Françoise GIRAUD, 1748 route des Serres à Saint Paul de Vence.

Concerne les parcelles AP 154 et AP 155

Demande formulée par mail en date du 19 mars (comportant un plan parcellaire)

Précise que les espaces verts protégés (EVP) couvrent plus de la moitié de la superficie de ses deux parcelles, la partie « hors « EVP » étant inaccessible.

Demande la modification des EVP selon proposition jointe.

Mon commentaire :

*Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.*

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

M 4, Christophe NEYRAT, représentant Mme Christiane FOULON

Concerne la parcelle. AD 009., Située en zone rouge au PPR inondation, et comportant un EBC.
Demande le détournement de la maison située sur la parcelle.

Mon commentaire.

La demande effectuée devrait pouvoir être prise en compte par la commune.

Cette requête est **recevable**, s'il s'agit d'une erreur matérielle.

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

M5, Philippe PAYRAS,

Concerne la parcelle AL 26.

Quand est-ce que le classement de cette parcelle en EVP, cet EVP entraînant l'inconstructibilité de la parcelle.

À l'appui de sa demande (Formulée par mail.), joint une lettre datant du 8 décembre 2019 adressée au commissaire enquêteur et portant une proposition relative à la modification de l'espace vert protégé.

NB : Auteur de la lettre : Stéphane Perras, Mirkiné

Mon commentaire

Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique.

Demande identique effectuée en R 20.

Je note que cette demande a déjà été formulée lors de la révision du PLU en 2019.

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

M 6, Monsieur MEUNIER

Concerne la parcelle Ah 143.

A l'appui de sa demande il joint une photo de la construction située sur sa parcelle.

Mon commentaire

Cette requête est **non recevable**, car elle est hors champ de la présente enquête publique. Voir demande effectuée en R 21.

Voir également : 4.2.4. thème n° 1

4.2.4. Traitement des observations, demandes et propositions, par thème.**Thème n° 1 : Les observations et demandes relatives aux espaces verts protégés ou espaces verts classés.**

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)

Les observations peuvent être résumées ainsi :

- ✓ Les demandes de modification d'emprise d'EBC sur la parcelle en conservant la superficie initiale de l'EBC ou en libérant une surface, une emprise constructible (R 1, L3)
- ✓ Les demandes relatives à une modification ou création de périmètre de détournement (R2 +L8, R21+M6, M4)
- ✓ Les demandes relatives à une diminution de la superficie de l'EVP afin d'améliorer la constructibilité de la parcelle ou pour améliorer l'accès de la parcelle (R9, R19+L9, R12, R20, M5, L8, L10, M3)
- ✓ La demande de préservation d'un arbre remarquable (R8)

Il faut noter que certaines demandes ont déjà été formulées lors de la révision du PLU en 2019 (R9, R19+L9, L1)

Je considère que la majorité des demandes formulées ne figurent pas dans le champ de l'enquête publique.

Cette appréciation repose sur l'adéquation de ces demandes avec le contenu du projet de modification du PLU.

Or, le projet soumis à la présente enquête publique ne concerne pas les EBC ni les EVP.

Le projet ne comporte pas non plus de correction d'erreur matérielle, autre que celle figurant spécifiquement dans l'arrêté municipal du 30 janvier 2024 prescrivant l'enquête publique.

Par ailleurs, l'auto-évaluation environnementale qui a été effectuée s'appuie sur l'objet, la nature et la localisation des modifications envisagées, ces modifications étant précisément listées dans le projet.

Toute proposition ou demande formulée par le public qui ne figure pas dans le projet sont susceptibles d'exercer une influence sur cette évaluation environnementale et en conséquence, de nature à modifier l'avis conforme de la MRAE.

Thème n° 2 : Les observations et demandes relatives au zonage.

Les observations et requêtes formulées par le public concernant le zonage sont en résumé les suivantes :

- Demande relative à une révision de classement de parcelles situées en zone inondation au PPRI (R10)
- Demande de révision de classement de parcelles situées en zone au PPR Incendie de forêt. (R11, R22, M2)
- Demande de révision de classement de parcelle en UC 2 (R16).

Ces demandes s'appuient pour l'essentiel sur une amélioration de la constructibilité des parcelles. Certaines demandes concernent des parcelles classées en zone rouge, soit au PPR Inondations, soit au PPR incendie de forêt.

Il est utile de rappeler que les PPRI ont valeur de servitude d'utilité publique, leur établissement et leur révision étant de la compétence de l'État.

Toute révision de PPR doit être prescrite par l'État, en association avec les communes.

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

Par ailleurs, les demandes formulées entrent dans le cadre d'une révision de PPRI qui est de la compétence de l'État.

En résumé, le projet ne concerne pas les modifications de zonage souhaitées par le public, sauf celle figurant dans cet arrêté du 30 janvier 2024 (secteur de Saint Etienne., carte des risques liés au sol argileux).

Mes commentaires sur les observations et requêtes enregistrées s'appuient sur une analyse du contenu du projet de modification du PLU que j'appréhende par une lecture rigoureuse et restrictive.

Thème n°3 : Les observations et demandes relatives au règlement (et divers)

Deux observations peuvent être classées sous cette rubrique :

- La demande d'intégration d'une parcelle au zonage d'assainissement collectif (L1)
- Les questions relatives au règlement (panneaux photovoltaïques et réhabilitation de bâtiments agricoles) (R18)

La demande relative au zonage d'assainissement ne me paraît pas relever du champ de l'enquête publique ; il faut noter que la gestion de l'assainissement sur le territoire communal est de la compétence de la CASA.

Les questions posées en R 18 devraient être traitées dans le cadre de modifications futures du PLU.

4.2.5. Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique et réponse de la commune au PV de synthèse.

(voir annexe 12)

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'urbanisme, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique, comportant également mes observations.

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, monsieur CAMILLA, au cours d'une réunion, qui s'est tenue dans les locaux de la mairie de Saint Paul de Vence en présence de madame COLLET, adjointe à l'urbanisme, et de madame MISSE, responsable du service urbanisme.

Le mémoire de la commune en réponse au PV de synthèse et commentaires du commissaire enquêteur.
--

Par mail en date du 24 avril, la commune de Saint Paul de Vence m'a transmis un mémoire en réponse aux questions figurant dans le PV de synthèse, et comportant les observations recueillies en cours d'enquête. (Voir annexe 13)

Le mémoire en réponse de la commune, transmis par mail le 22 avril, et par courrier reçu le 24 avril, est construit autour des trois rubriques proposées dans le PV de synthèse, en dissociant les observations formulées par les personnes publiques consultées, les observations du public et celles du commissaire enquêteur.

Cette réponse comporte :

- Une lettre d'accompagnement signée par le maire de la commune,
- Une annexe n°1 : réponse aux avis formulés par les PPA,
- Une annexe n°2 : réponse aux observations, demandes formulées par le public.

Concernant le contenu de la lettre.

La commune précise tout d'abord que certaines remarques formulées seront prises en compte dans le cadre de cette modification n°1 du PLU, alors que certaines autres remarques, pourront être prises en compte lors de prochaines évolutions du PLU.

La commune précise que les avis des PPA et observations du public font l'objet de réponses dans les 2 tableaux joints.

En réponse à mes questions relatives aux EVP, la commune rappelle que les EVP sont des outils réglementaires et graphiques de protection, d'amélioration des paysages, de protection des continuités paysagères et écologiques, le territoire communal étant soumis à une forte pression immobilière.

La commune précise qu'une analyse des sites a été réalisée par photo-Interprétation, pour optimiser l'identification des EVP (en 2017), en considérant que cette identification ne peut être exhaustive à l'échelle de la parcelle.

Concernant le tracé des EVP et EBC, la commune rappelle que les modifications ou suppression d'EVP ou d'EBC ne peuvent être effectuées que dans le cadre d'une révision du PLU.

La commune précise que les demandes effectuées concernant les EVP ou EBC pour en être prise en compte dans le cadre d'une procédure de révision ultérieure.

Concernant l'annexe n°1 : réponse aux avis des PPA

En résumé, la commune prendra en compte, pour l'essentiel, les observations formulées par les PPA, à l'exception des dispositions qui ne sont pas incluses dans l'objet initial de la modification n°1 du PLU (telles que la conservation des bassins et réservoirs d'eau, le zonage d'assainissement).

Concernant l'annexe n°2 : réponse aux observations/ demandes du public.

Il faut rappeler que l'essentiel des demandes ou observations du public concernent la modification, voire la suppression d'un EVP ou EBC.

La commune produit une réponse pour chacune des observations figurant dans le PV de synthèse.

Pour l'essentiel, la commune considère que les observations relatives aux EVP et EBC ne peuvent être traitées dans le cadre de cette modification du PLU.

Concernant les demandes relatives au zonage et particulièrement relatives aux parcelles supportant une servitude résultant de l'application des Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) ou des Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF), la commune considère que les modifications demandées sont également hors du champ de ce projet de modification du PLU.

Mes commentaires.

Je prends noter des précisions apportées par la commune concernant les critères et moyens utilisés pour la délimitation des EBC et EVP, en considérant également que les méthodes utilisées actuellement, ne peuvent être précises à l'échelle de la parcelle, car résultant d'exploitation de photos aériennes.

Je partage également l'avis de la commune pour ce qui concerne la recevabilité, dans le cadre de cette enquête publique, des remarques émises concernant les EVP et EBC.

Les demandes formulées, en effet, ne rentrent pas dans le champ de la présente enquête publique.

Concernant les modifications demandées relatives aux zonages supportant des servitudes résultant de Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) ou Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF), elles ne peuvent effectivement être traitées dans le cadre de cette enquête publique.

Ces modifications doivent entrer dans le champ d'une révision des Plans de Prévention des Risques ,qui sont la compétence de l'État.

Je note toutefois que les observations non traitées dans le cadre de cette enquête publique feront l'objet, par la commune, d'un examen dans le cadre d'évolution ultérieure du PLU.

Synthèse

L'enquête a été organisée selon les règles habituelles en la matière ; la publicité a été réalisée conformément à la réglementation, dans la presse, et par voie d'affichage en mairie de Saint Paul de Vence, au service urbanisme de la mairie, ainsi que par des panneaux d'information municipale disposés sur le terrain.

L'accueil sur les lieux de l'enquête, c'est-à-dire, les locaux du service urbanisme de Saint Paul de Vence, dévolus à la consultation par le public ainsi que le local mis à la disposition

du commissaire enquêteur pour assurer ses permanences, ont été adaptés au déroulement de l'enquête.

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes. Au total, 34 personnes se sont exprimées, en consignnant leurs observations sur le registre ou par lettres ou par mail, le registre « papier » consignnant la majorité des observations, formulées par ailleurs lors de mes permanences.

La majorité des observations formulées ne se rapportent pas toutefois au projet de modification n°1 du PLU, objet de la présente enquête publique.

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.

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sur « la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Paul de Vence » sont exprimés ci-après, dans un document séparé.

NICE le 30 avril 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'François Gardet', written on a light-colored background.

François GARDET
Commissaire enquêteur