

METROPOLE Nice Côte d'Azur
Commune de Saint-Jeannet
Alpes-Maritimes

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Autorité organisatrice :	Métropole Nice Côte d'Azur
Demandeur :	Métropole Nice Côte d'Azur
Commissaire-Enquêteur :	Alain DELAGE
Désignation par le T.A. :	décision du 01/04/2015
Organisation de l'enquête :	arrêté municipal du 04/05/2015

Ce document est constitué de trois parties distinctes, indissociables : le rapport d'enquête, la conclusion et les pièces jointes.

SOMMAIRE

1	CHAPITRE 1 : GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE	4
1.1	Objet de l'enquête publique	4
1.2	La décision du conseil métropolitain	4
1.3	Les objectifs de la modification n°2 du PLU	4
1.4	L'avis des personnes associées	4
1.4.1	Préfecture des Alpes-Maritimes - Direction départementale des territoires et de la mer	4
1.4.2	Préfecture des Alpes-Maritimes – Architecte des Bâtiments de France	5
1.4.3	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	5
1.4.4	ECO VALLEE - OIN	5
1.4.5	Conseil Général des Alpes-Maritimes	5
1.4.6	CCI Nice Cote d'Azur	5
1.4.7	INAO	5
1.4.8	CNPF	5
2	CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.1	Organisation de l'enquête	6
2.2	L'arrêté métropolitain	6
2.3	Publicité et information du public	7
2.4	Climat de l'enquête	7
2.5	Visites des parcelles et entretiens sollicités par le C.E	7
2.6	Participation du public	7
3	CHAPITRE 3 : EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	8
3.1	Analyse quantitative	8
3.2	Analyse qualitative	12
3.2.1	Demandes relatives à l'objet de l'enquête publique	12
3.2.2	Demandes de renseignements et/ou consultation du dossier	12
3.2.3	Observations hors périmètre de l'enquête publique	12
3.2.4	Avis des personnes associées	13
3.3	Avis de la Métropole sur les observations enregistrées et mes questions	13
3.4	Analyse des observations formulées par les personnes publiques associées et par les habitants	13
3.4.1	Incidence du CES sur la densification du bâti	13
3.4.2	Modification de l'article 2 de la zone NS	14
3.4.3	Zone UHp	14
3.4.4	Zone d'activités St-Estève	14
3.4.5	Traitement des clôtures dans les zones U	15
3.4.6	Déclassement de parcelles de la zone Na	15
A	CONCLUSION	16
A.1	Synthèse	16
A.2	Les résultats de l'enquête	16
A.3	Mon avis sur la modification n°2 du PLU soumises à l'enquête publique	17
A.3.0	Mise à jour des références cadastrales et rectification d'une erreur	17
A.3.1	Incidences sur la densification du bâti	17
A.3.2	Modification de l'article 2 des zones N	18
A.3.2	ZAE Saint-Estève	19
A.4	Ma conclusion	20
B	-.Pièces jointes	21

<i>B1-Réponse de la métropole aux questions posées le 10/07/2015.....</i>	21
<i>B2-Procès-verbal de synthèse</i>	22
Analyse quantitative.....	22
3.5 Analyse qualitative.....	25
3.5.1 Demandes relatives à l'objet de l'enquête publique.....	25
3.5.2 Demandes de renseignements et/ou consultation du dossier.....	26
3.5.3 Observations hors périmètre de l'enquête publique.....	26
Questions posées à la Métropole	26
<i>B4-Réponse de la métropole au procès-verbal de synthèse</i>	27

1 CHAPITRE 1 : GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE

1.1 *Objet de l'enquête publique*

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jeannet est soumis à l'enquête publique dans les formes prévues par les articles :

L.123-13, R.123-19 et R.123-21-1 du code de l'Urbanisme.

L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

1.2 *La décision du conseil métropolitain*

Le conseil Métropolitain Nice Côte d'Azur a :

-approuvé le plan local d'urbanisme de St-Jeannet par délibération n° 18.39.4 du 19 décembre 2011,

-approuvé la modification n°1 du plan local d'urbanisme par délibération du 20 décembre 2013,

-décidé la modification n°2 du plan local d'urbanisme pour les motifs énumérés au paragraphe 1.3 ci-contre.

1.3 *Les objectifs de la modification n°2 du PLU*

Modification du plan de zonage.

- Mise à jour des références cadastrales et rectification d'une erreur figurant dans la liste des servitudes de mixité sociale. Pour la SMS02, la parcelle AC n°358 est remplacée par les parcelles AC 731 et 732. Pour la SMS05, les parcelles AP21p et AP62p sont désormais intégrées. Modification des dispositions réglementaires.
- Modification de la zone UZ dans le but de densifier la zone d'activités de Saint-Estève. Dans l'esprit du plan de masse du PAZ (plan d'aménagement de zone) issu de la procédure de ZAC (zone d'aménagement concerté) initiée dans les années 1980, il est proposé une densification maîtrisée par la définition graphique de polygones d'emprises du bâti possible. Les extensions des constructions existantes ou la création de nouvelles seront possibles à l'intérieur de ces polygones.
- Prise en compte de la loi ALUR. L'impact de la suppression de la superficie minimale constructible et du COS sur la densification de certaines zones urbaines serait en contradiction avec les orientations du PADD. Il est proposé de créer dans ces zones un coefficient d'emprise au sol.
- Réduction ou augmentation des hauteurs maximum admises dans les zones UB, UG.
- Réduction des espaces imperméabilisés dans les zones UG, UH, UZ pour ne pas augmenter les risques d'inondation.
- Autoriser le stationnement public en zone NS.
- Suppression des références aux surfaces minimales constructibles et au COS dans les articles concernés du règlement.
- Modifie l'article N2 pour permettre l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes.
- Ajout du coefficient d'imperméabilisation dans la zone UGa (60% de la superficie du terrain).
- Créer un coefficient d'emprise au sol (CES) pour s'approcher au mieux de la surface de plancher générée par le COS figurant au PLU approuvé et ne pas s'inscrire en contradiction avec le PADD.

1.4 *L'avis des personnes associées*

1.4.1 *Préfecture des Alpes-Maritimes - Direction départementale des territoires et de la mer*

Avis DEFAVORABLE à des constructions à usage de stationnement public dans le secteur Ns. La modification paraît être en contradiction avec la préservation des socles du village définie dans la directive territoriale d'aménagement des A.M, le rapport de présentation du PLU et la page 15 de la note de présentation de la modification 2 du PLU.

PRECISER LA NORME applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) à l'article 9 (emprise au sol) des zones UB, UC, UG, UH, UP.

REVOIR LE BIEN FONDE de la règle qui fixe un CES très faible dans la zone UB (hors UBa) alors que sa situation géographique permettrait de mobiliser au mieux les dernières opportunités foncières notamment au profit du logement social.

REVOIR LA REDACTION de l'article 13 pour fixer un coefficient d'espaces libres ou verts et du 2 de la zone Na pour lever l'ambiguïté relative aux occupations et utilisations du sol alors qu'aucune n'est autorisée.

1.4.2 Préfecture des Alpes-Maritimes – Architecte des Bâtiments de France

AVIS DEFAVORABLE.

Demande le renforcement de la végétalisation des zones à forte sensibilité paysagère (UHa, UHb) par la création d'une zone UHp (paysagère) avec des dispositions réglementaires plus contraignantes :

- Coefficient d'emprise au sol (CES) : 10%
- Coefficient d'Espaces végétalisés (CEV) : 80%
- Espaces Libres imposés (ELI) : 10%

Les terrains de la zone Ns ont vocation à rester inconstructibles et vierges de tout aménagement quel que soit l'intérêt général du programme immobilier projeté à proximité.

1.4.3 Chambre des Métiers et de l'Artisanat

AVIS FAVORABLE. L'organisme approuve la densification de la zone d'activités de St-Estève.

1.4.4 ECO VALLEE - OIN

AVIS FAVORABLE. Propose deux dispositions :

Obligation de préserver un minimum de surface en pleine terre et d'intégrer le stationnement aux constructions dans la zone UZ.

Par application du cadre de référence pour la qualité environnementale de l'Eco-Vallée, préconiser des clôtures à claire voie, sans mur bahut doublées ou non de haies vives, assurant la perméabilité nécessaire aux échanges pour la biodiversité, dans toutes les zones hors UZ.

1.4.5 Conseil Général des Alpes-Maritimes

ACCUSE DE RECEPTION du Président du Conseil Départemental.

1.4.6 CCI Nice Cote d'Azur

AVIS FAVORABLE.

Zone de St-Estève, relève des erreurs sur le plan n°2, sur lequel certains polygones d'emprise du bâti ne respectent pas les constructions existantes, et où la classification en « espaces verts à conservés » d'espaces qui ne reflètent pas la réalité du terrain. Par ailleurs, le président s'interroge sur l'intérêt des polygones d'emprise du bâti alors que la réglementation permet de répondre à l'objectif de densification et regrette l'absence de collaboration en amont avec le club des dirigeants. Il précise l'importance de traitement des problématiques de circulation et de stationnement au sein du parc ainsi que la régularisation d'aménagements réalisés par les entreprises et la clarification des délaissés.

1.4.7 INAO

PAS DE REMARQUES dans la mesure où la modification n°2 du PLU n'affecte pas l'activité des AOC et IGP.

1.4.8 CNPF

ACCUSE DE RECEPTION du directeur.

2 CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Organisation de l'enquête

Après avoir été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice par décision du 01 avril 2015, j'ai pris contact dès réception du document avec les agents responsables de la Métropole, avec le Commissaire-Enquêteur suppléant et fixé avec eux la date du premier rendez-vous. Les réunions de présentation, de remise du dossier, d'organisation des modalités pratiques et matérielles de l'enquête et les modalités de la publicité ont eu lieu les 21 avril 2015 et 03 juin 2015.

Les pièces constituant le dossier mis à la disposition du public sont les suivantes :

DOSSIER ADMINISTRATIF

- les articles L123-13-1 ; L123-13-2 ; L123-13-3 ; R123-1 à R123-26 ; R123-27-1 et R123-27-2 du code de l'environnement
- les avis de publicité parus dans Nice-Matin et les annonces légales
- Arrêté métropolitain du 04/05/2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Certificat d'affichage en mairie de St-Jeannet en mairie
- Certificat d'affichage au siège de la métropole
- Avis des personnes associées
 - CCI des alpes maritimes
 - Eco Vallée
 - Préfecture des Alpes-Maritimes – Direction Départementale des territoires et de la mer
 - Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
 - CNFP
 - Conseil Départemental
 - Chambre des métiers et de l'artisanat
 - Préfecture des Alpes-Maritimes – Service territorial de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes

Courriers adressés au commissaire enquêteur

- 1- Note de présentation
- 2- Règlement
- 3- Fascicule de plans
- 4- Servitudes de mixité sociale
- 5- Formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000
- 6- Registre d'enquête publique

2.2 L'arrêté métropolitain

L'arrêté métropolitain du 04 mai 2015 définit :

- l'objet de l'enquête,
- la durée de l'enquête, fixée à 32 jours, du mardi 16 juin 2015 au vendredi 17 juillet 2015 inclus,
- le nom du Commissaire-Enquêteur, du suppléant et l'autorité qui l'a désigné,
- les lieux, dates et heures de consultation du dossier et la possibilité pour chacun de consigner ses observations sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur, en mairie de St-Jeannet et en Métropole Nice Côte d'Azur.
- le lieu, les dates et heures de présence du Commissaire-Enquêteur pour recevoir le public dans les locaux municipaux en mairie de Saint-Jeannet les mardi 16 juin 2015, mercredi 01 juillet 2015 et vendredi 17 juillet 2015 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.
- les formalités de clôture du registre, le délai de remise du rapport, du dossier de l'enquête et des annexes par le Commissaire-Enquêteur au Président de la Métropole Nice Côte d'Azur, de transmission simultanée du rapport et des conclusions à la Présidente du

- Tribunal Administratif, de mise à disposition du public du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur,
- les formalités de publicité de l'enquête
 - la présence dans le dossier du formulaire Natura 2000 d'évaluation simplifiée des incidences,
 - l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation de la modification n°2 du PLU de St-Jeannet,
 - les modalités d'information du public, notamment la possibilité de consulter les informations sur le site internet de la Métropole.
 - Les conditions d'obtention du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

2.3 Publicité et information du public

Le tableau ci-joint détaille les supports et dates de la publicité de l'enquête publique:

NICE MATIN	1 ^{ère} parution	Mardi 26 mai 2015
	2 ^{ème} parution	Mardi 16 juin 2015
Les petites Affiches des A.M.	1 ^{ère} parution	Semaine du 22 au 28 mai 2015
	2 ^{ème} parution	Semaine du 12 au 18 juin 2015
CERTIFICATS D’AFFICHAGE	En mairie de St-Jeannet, au siège de la métropole Nice Côte d’Azur.	Du 11 et 29 mai jusqu’au 17/07/2015 date de la fin de l’enquête

J'ai paraphé avant l'ouverture de l'enquête le dossier d'enquête et le registre mis à la disposition du public dans les locaux métropolitains, immeuble les Cîmes à Nice et en mairie de Saint-Jeannet.

2.4 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incidents, dans d'excellentes conditions matérielles et relationnelles.

2.5 Visites des parcelles et entretiens sollicités par le C.E

J'ai visité le 21 juillet 2015, accompagné par Madame Chabbert responsable du service Urbanisme à la commune, les secteurs de la zone NS et SMS01, les quartiers La Cabergue, les Moulins, le Peyron, l'entrée du collège SMS08, la Z.A St-Estève.

Le 20 juillet j'ai laissé un message pour solliciter un entretien téléphonique avec une personne de la DDTM. A ce jour ce message est resté sans réponse.

Le 27 juillet j'ai rencontré à ma demande les responsables de la direction aménagement et urbanisme de la métropole Nice Côte d'Azur.

2.6 Participation du public

La population s'est peu déplacée pour consulter le dossier d'enquête. Vingt-trois avis ont été émis, treize (13) par des observations notées sur le registre (R001 à R013), dix (10) par courriers enregistrés (L01 à L09) et L01M.

3 CHAPITRE 3 : EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1 Analyse quantitative

Les observations de la population sont reprises dans le tableau ci-dessous selon la cotation suivante :

- Observations écrites dans le registre, cotées Rxxx.
- Lettres adressées au Commissaire-Enquêteur, cotées Lxxx

La population s'est peu déplacée pour consulter le dossier d'enquête et donner son avis sur la modification n°2 du PLU.

Vingt-trois avis ont été émis sous les formes suivantes:

- Treize (13) par des observations notées sur le registre (R001 à R013)
- Dix (10) par courriers enregistrés (L01 à L09) et L01M.

Copie du courrier de M. Nirascou (L04) adressé aux services de la métropole est coté L01M.

N° ordre	Date	Nom	Observation
R001	16/06/15	Cavana Joseph	En complément de son courrier sollicite l'intervention de M. le maire auprès des services de l'Etat pour supprimer la zone rouge du PPRI et le classement en zone UHa des parcelles AK n°115 et n°116 dont il est propriétaire.
R002	01/07/15	M. Rentchler	ZA St-Estève. Sté SEIKER lot n°13, signale que la clôture sud-ouest de son terrain est implantée en retrait de la limite de propriété. Il demande que la limite nord du polygone soit repoussée pour inclure le retrait déjà opéré. Pour preuve le chêne existant se situe dans la zone de recul bien qu'étant implanté à l'extérieur de la clôture.
R003	01/07/15	Association St-Jeannet Demain Mme M.C DEY	Les époux DEY signalent des erreurs matérielles dans le tableau des CES en pages 6 et 7 de la note de présentation. Joignent à l'observation le tableau rectifié. Plutôt que d'autoriser la création de parkings sur l'ensemble de la zone Ns, ils suggèrent d'étendre la zone UV (parking Veyssi) jusque sous la zone SMS1.
R004	01/07/15	M. Chambon	Le Peyron. Représentant les intérêts du propriétaire de la parcelle JS n°1 (ER24) s'étonne de la lenteur de la procédure d'acquisition de la parcelle estimée à 499 000€. Sollicite de la métropole la saisine des Domaines pour fixer le prix du terrain, faute de quoi le dossier sera transmis à l'avocat du propriétaire.
R005	17/07/15	M. Gioanni Joël	Les Camps. Propriétaire des parcelles cadastrées AN n° 143, 144, 145 d'une superficie totale de 3859m ² , classées en zone agricole. Demande le classement en zone UH de la parcelle AN n°144, d'une surface de 1 857m ² , entièrement viabilisée.
R006	17/07/15	M. Darmagnac	Les Moulins. Propriétaire de la parcelle cadastrée AN n° 236 classée NP contiguë de la zone UHb. Demande le classement en zone UHb pour construire une piscine sur le terrain où est édifiée sa maison qu'il habite depuis 30 ans.
R007	17/07/15	Club des entreprises de St-Jeannet - Gattieres	Z.A St-Estève. Demande : Modifier les polygones et implantations des espaces verts à conserver qui ne correspondent pas à la réalité des lieux. Stopper le départ des entreprises par la prise de

			décisions sur les « délaissés » d'une surface de 20 ha environ au terme des études réalisées par la mairie et la métropole depuis plus de 4 ans. Traiter les problèmes de voirie, de logements d'habitation. Quid de la zone Na annoncée lors des premières réflexions du PLU.
R008	17/07/15	SCI SOKA	Z.A St-Esteve. Propriétaire de la parcelle 44, signale que l'espace vert à créer se situe sur l'entrée du parking et qu'il grève sa parcelle de 140m ² . S'interroge sur l'avancement de la procédure d'évaluation des délaissés, par les Domaines, que la mairie de St-Jeannet a engagée.
R009	17/07/15	M. Rentchler	Z.A St-Esteve. Observation identique à celle qu'il a notée au R003.
R010	17/07/15	Association St-Jeannet Demain	Favorable sous réserve à la modification du PLU en vue de compenser le risque de densification massive inadaptée à la commune. L'objectif énoncé de quasi maintien de la surface générée après suppression du COS est très largement dépassé : +70% en zone UH, +42% en UHa, +66% en UP, soit les ¾ des surfaces constructibles de la commune. En zone UBa, la SMS01 passe de 3 à 4 niveaux et les conditions de constructibilité sont presque triplées. Recense dans un tableau l'évolution des droits à bâtir entre le PLU et la modification n°2, par capacité des terrains de 500 à 3 000m ² dans les zones UH, UHa et UHb. Demande de réduire et d'homogénéiser les CES pour se rapprocher des droits existants, rétablir à 3 le nombre de niveaux de la SMS01, ne pas prévoir de stationnement dans la zone NS, mais étendre l'emprise du parking Veyssi jusqu'au droit de la partie ouest de la zone UBa. Propose un CES de 15% en zones UG et UP. En zone UGa, propose d'affecter le foncier à la sécurité de l'entrée du collège d'autant que l'exiguïté du terrain ne permettra pas la réalisation des 15 logements prévus dans la SMS08. Observe qu'en l'absence de projet d'infrastructures la modification n°2 est incohérente avec le PADD. Ces nouveaux objectifs relèvent plus de la révision que de la modification.
R011	17/07/15	Poissonnerie Deloye	Z.A St-Esteve. Demande : Modifier les polygones et implantations des espaces verts à conserver qui ne correspondent pas à la réalité des lieux. Stopper le départ des entreprises par la prise de décisions sur les « délaissés » d'une surface de 20 ha environ au terme des études réalisées par la mairie et la métropole depuis plus de 4 ans. Traiter les problèmes de voirie, de logements d'habitation. Quid de la zone Na annoncée lors des premières réflexions du PLU.
R012	17/07/15	Alliance O	Z.A St-Esteve. Demande : Modifier les polygones et implantations des espaces verts à conserver qui ne correspondent pas à la réalité des lieux.

			Stopper le départ des entreprises par la prise de décisions sur les « délaissés » d'une surface de 20 ha environ au terme des études réalisées par la mairie et la métropole depuis plus de 4 ans. Traiter les problèmes de voirie, de logements d'habitation. Quid de la zone Na annoncée lors des premières réflexions du PLU.
R013	17/07/15	M. Mario Mme Boucherot	Demande de renseignements sur la SMS09 afin que se débloque la situation qui dure depuis trop longtemps.
L01	16/06/15	M. Cavana	Propriétaire des parcelles cadastrées AK n°115 et 116, classées UHa (erreur elles sont classées Na) et zone rouge au PPRI, desservies par une route bétonnée et une aire de retournement. Avec les deux riverains propriétaires des parcelles 114, 124, il sollicite l'intervention du maire pour supprimer la zone rouge du PPRI. Elles bénéficieraient alors du débroussaillage jusqu'à la départementale 2229.
L02	01/07/15	SCI DAN MARC Dr Stefani	Propriétaire des parcelles 77, 78, 127. Situées hors zone rouge du PPRI, elles sont classées Na au PLU malgré sa demande faite lors de l'élaboration du PLU de les classer en zone UHa et sans que lui soit communiquées les raisons de ce classement. La capacité de la seule parcelle constructible, par ailleurs grevée de ER 15, interdit toute construction avec le CES 10%. Demande le déclassement NA des parcelles 77, 78, 127 et leur classement en zone UHa.
L03	30/06/15	M. Cavana M. Teisseire M. Dotal	Propriétaire des parcelles cadastrées AK n°115 et 116, classées UHa (erreur elles sont classées Na) et zone rouge au PPRI, desservies par une route bétonnée et une aire de retournement. Avec les deux riverains propriétaires des parcelles 114, 124, il sollicite l'intervention du maire pour supprimer la zone rouge du PPRI. Elles bénéficieraient alors du débroussaillage jusqu'à la départementale 2229.
L04	06/07/15	M. Nirascou	Propriétaire de 2 parcelles visées par les SMS06 et 07 il soulève l'écart des droits à bâtir issus de la loi ALUR et ceux résultants de la modification n°2 du PLU. L'application de la modification n°2 baisserait la constructibilité de 60% environ, rendant la réalisation de programmes immobiliers incohérents. Le nouveau règlement ayant pour objectif de faire obstacle à des dispositions législatives d'ordre public, il demande au préfet d'intervenir dans le cadre du contrôle de légalité.
L05	15/07/15	M. Rometti	Quartier La Cabergue. Apprécie les dispositions relatives aux emprises aux sol et aux surfaces imperméabilisées, tout en regrettant que la sauvegarde de l'environnement ne soit pas assez prise en compte, notamment le patrimoine agricole composé de vignes, d'olivaies et chânaies sur des restanques en pierres sèches conservées ou restaurées ainsi que des pas d'âne. Demande la prescription dans le PLU de dispositions visant à protéger les terrains arborés du quartier de la Cabergue en interdisant l'arrachage des oliviers et chênes. M. Rometti entretient et maintient en production une centaine d'oliviers depuis trois décennies. Le développement de maladie de l'olivier dans le sud de l'Italie devrait nous inciter à sauvegarder notre existant.
L06	15/07/15	P & A Gaulène	Quartier La Cabergue et les Sausses.

			Argumentaire identique à celui de M. Rometti. M. et Mme Gaulène entretiennent et maintiennent depuis deux décennies ce patrimoine qu'ils souhaitent préserver et développer. Zone classée UHa, ils sont ouverts à tout nouveau classement qui permettrait un développement durable tout en gérant de manière pérenne ces espaces verts et naturels constitutifs du cadre de vie des St-Jeannois.
L07	17/07/15	ASHESJ	L'association dépose un courrier soulevant que les dispositions de la modification n°2 ne permettent pas de s'approcher au mieux de la surface générée par le COS figurant dans le PLU approuvé. Rappelle qu'aucun élément nouveau ne justifie une telle augmentation des droits à construire. La modification favorise la densification en masse de zones d'habitations pavillonnaires diffuses en incohérence avec la capacité des infrastructures existantes.
L08	17/07/15	SCI St-Estève C/O TAS	Z.A St-Estève. Propriétaire du lot n° en bordure de la route de la Baronne.
L09	17/07/15	Commune de St-Jeannet	<p>Les observations concernent la comparaison des droits à bâtir entre le PLU et la modification n°2 ainsi que l'autorisation d'aires de stationnement en zone NS</p> <p><u>Comparaison COS/CES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Selon les exemples proposés dans les zones UHa, UHb et UG la pertinence de la comparaison entre le CES et le COS conduit à déduire du CES la surface des murs (12%) et celle des garages. - Le choix du rédacteur de 2 niveaux en zone UHa pour une hauteur de 5,50m est surévalué, le chiffre de 1,5 est plus convenable. La commune rappelle qu'à la date d'approbation du PLU, la réglementation permettait de majorer le COS pour certains types de bâtiments. <p>En conclusion, selon l'exercice réalisé sur toutes les zones urbaines, la nouvelle règle mise en place avec le CES donne une constructibilité approximativement identique à celle du PLU initial. La modification n°2 est compatible avec le PADD.</p> <p><u>Autorisation des aires de stationnement en zone NS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Selon deux dispositions de l'article 2 du règlement de la zone NS du PLU (Extension... et ouvrages techniques...), l'aménagement ou l'extension du parking de la Tourraque, situé en zone NS entre dans le cadre des ouvrages autorisés par le règlement initial. La disposition nouvelle n'est pas incompatible avec la DTA qui admet « Les travaux de construction, d'aménagement et les installations liées aux infrastructures d'intérêt général ». <p>La commune rappelle le silence de l'Etat lors de la création de la zone UV et de l'élaboration du PLU approuvé.</p> <p>En conclusion, l'ajout effectué n'est pas incompatible avec la DTA et s'inscrit dans les objectifs n°4 et n°6 du PADD.</p>
L01M	06/07/15	M. Nirascou	Copie du courrier L04

3.2 Analyse qualitative.

- La commune de St-Jeannet ainsi que les Associations St-Jeannet Demain et L'ASHESJ ont formalisé des observations.
 - La commune confirme la compatibilité des mesures proposées avec la DTA et le PADD. Dans ce courrier, la commune d'une part, rectifie les données du tableau des surfaces et explicite les éléments permettant la comparaison entre le CES et le COS. D'autre part elle motive la réalisation du parking public dans la zone NS.
 - Les Associations relèvent des erreurs dans le tableau comparatif des surfaces constructibles du PLU et de la modification n°2, s'opposent à la densification massive qui en résulte et soulignent son inadéquation avec les infrastructures existantes. L'une propose d'étendre la zone UV sur une petite partie de la zone NS pour réaliser le parking public. Elle propose aussi de réduire et d'homogénéiser les CES et de sécuriser l'accès au collège d'autant que l'exiguïté du terrain ne permettra pas la réalisation de 15 logements. En l'absence de projets d'infrastructures la modification n°2 est incohérente avec le PADD. Elle relève plus de la révision que de la modification.
- Les industriels sont favorables à la densification de la zone d'activités. Toutefois, le plan des polygones de construction et d'espaces verts cristallise le mécontentement de 5 entrepreneurs et du Club des entreprises de St-Jeannet – Gattières, appuyés par le président de la CCIAM au titre de l'avis des PPA.
- Six avis (dont un doublon) portent sur des sujets qui ne concernent pas la modification n°2 du PLU.

3.2.1 Demandes relatives à l'objet de l'enquête publique

- Z.A St-Estève
Sept observations, dont un doublon :
 - Rentchler : R002 – R009 ; Club des entreprises de St-Jeannet - Gattières : R007 ; SCI SOKA : R008 ; Poissonnerie Deloye : R011 ; Alliance O : R012 ; SCI St-Estève C/O TAS : L08.
- CES et droits à bâtir :
Six observations dont deux doublons :
 - Association St-Jeannet Demain : R003-R010 ; Nirascou : L04-L01M ; ASHESJ : L07 ; Commune de St-Jeannet : L09.
- Aménagement d'aires de stationnement en zone NS :
 - Association St-Jeannet Demain : R003-R010 ; Commune de St-Jeannet : L09.
- Protection du patrimoine agricole de La Cabergue.
Deux observations :
 - Rometti : L05 ; Gaulène : L06
- Sécurité et compatibilité avec les infrastructures
Deux observations :
 - Association St-Jeannet Demain : R010 ; ASHESJ : L07.

3.2.2 Demandes de renseignements et/ou consultation du dossier

- Deux personnes ont signé la demande de renseignements commune. :
- Mario, Boucherot : R013 ;

3.2.3 Observations hors périmètre de l'enquête publique

Sept observations, dont un doublon :

- Cavana : R001-L001 ; Cavana, Teisseire, Dotal : L003 ; Chambon : R004 ; Gioanni : R005 ; Darmagnac : R006 ; SCI DAN MARC-Dr Stéfani : L02.

Elles concernent la rectification, parfois minime, de la limite entre les zones N et U qui coupe leur parcelle.

3.2.4 Avis des personnes associées

Quatre avis significatifs sont relevés :

- Avis défavorable de la DDTM et de l'ABF sur la réalisation du parking public dans la zone NS
- Avis favorable de la CCIam avec de nombreuses remarques et demandes de reprise de l'étude du projet de la Z.A St-Estève.
- La DDTM propose dans la zone UB, hors UBa, d'augmenter le CES prévu à 15% en raison de sa proximité avec le centre bourg, afin de mobiliser au mieux les dernières opportunités foncières.
- L'ABF propose un règlement spécifique des zones UHa et UHb décrites comme zones à forte sensibilité paysagère par un classement en zone UHp. Propose les obligations suivantes : CES de 10% ; CEV de 80% (coefficient d'espaces végétalisés) et ELI de 10% (espaces libres imposés).

3.3 Avis de la Métropole sur les observations enregistrées et mes questions

Voir les documents joints en annexe B du présent document :

- B1 Mes questions et réponse de la métropole du 10/07/15
- B2 Rapport de synthèse
- B3 Réponse de la métropole du 24/07/15.

3.4 Analyse des observations formulées par les personnes publiques associées et par les habitants.

L'analyse est réalisée par zones ou par thèmes.

3.4.1 Incidence du CES sur la densification du bâti.

L'argumentaire minimal de la note de présentation et les approximations du tableau comparatif ont nourri les légitimes inquiétudes des deux associations. On regrettera la faiblesse pédagogique des documents soumis à l'appréciation d'un public non spécialisé et éloigné des arcanes de l'instruction des permis de construire.

Les éléments d'explication déposés par la commune le 17/07/2015 en fin d'enquête, plus didactiques, permettent de comparer les incidences respectives du COS et du CES.

- Zones UB et UBa. Sur un terrain de 300m² les droits à construire :
 - En UB, diminuent de 26,8% passant de 90m² au PLU à 71m² (300x0.15x2.3x0,88)-20
 - En zone UBa sont augmentés de 149% passant de 90m² à 224m² si on compte 2 garages par appartement.
- Zone UG. Sur un terrain de 1 000m², le CES génère une surface potentielle de plancher identique à celle du PLU, 292m² à comparer à 300m².
- Zone UH. Selon ce nouveau mode de calcul appliqué à un terrain de 800m² la surface de plancher potentielle passe de 120m² au PLU à 171m², soit une augmentation de 42,5%. Pour un terrain de 1500m² l'augmentation est de 40%.
- Zones UHa et UHb, la commune considère que la règle de hauteur de 5,50m limite à 1,5 le nombre de niveaux à prendre en compte dans le calcul.
 - J'estime que la hauteur de 5,50m à l'égout du toit permet de construire deux niveaux de 2,45 minimum de hauteur sous plafond ce que confirme la métropole dans sa réponse du 24/07/15. Dans ce cas, selon les exemples proposés par la commune la constructibilité de la zone :
 - UHa est de 244m² soit une augmentation de 35%
 - UHb est de 226,4m² soit une augmentation de 40%
 - Le maintien des droits à bâtir du PLU conduirait aux CES suivants :
 - UHa : 7,6% (1500x0.076x2x0.88)-20=180,64m² (180 avant la loi ALUR)
 - UHb : 5,2% (2000x0.052x2x0.88)-20=163m² (160 avant la loi ALUR).
- SMS01 :
Je n'ai pas obtenu de renseignements précis sur le futur programme immobilier. A la lecture des documents, il apparaît que les droits à bâtir augmentent par rapport au PLU de l'ordre de 149%.

- $0.3 \times 300 \times 2 \times 0.5 = 90 \text{ m}^2$
- $(300 \times 0.25 \times 4 \times 0.88) - (3 \times 20) = 204 \text{ m}^2$
- **SMS06 et 07 :**
Les droits à bâtir augmentent par rapport au PLU :
 - De 381 m^2 (+39,32%) sur le terrain de 3230 m^2 ,
 - De 265 m^2 (+36.05%) sur le terrain de 2450 m^2 .
- **SMS08 :**
 - Les $5\,000 \text{ m}^2$ du terrain d'emprise permettent, si la métropole le souhaite, de réaliser l'opération immobilière et de sécuriser la route de Gattières au carrefour du collège et de la SMS08.

Dans les autres zones l'objectif affiché par la métropole de ne pas densifier le bâti dans la commune par rapport à la densification retenue dans le PLU paraît satisfait par les CES proposés.

Les exemples ci-dessus mettent en évidence :

- La diminution de 27% des droits à bâtir dans la zone UB, constitutive du village et à contrario l'explosion de ces droits dans la zone UBa.
 - La densification significative des zones UH, UHa, UHb soit 265 ha qui représentent 85% des zones urbanisées de la commune, hors les 2 zones d'activités.
 - L'augmentation inégale des droits à bâtir dans les servitudes de mixité sociale (36% à 149%).
- Nota : Pour les parcelles déjà construites ces chiffres sont à examiner avec précaution.

3.4.2 Modification de l'article 2 des zones N.

- **Zone NP**
La suppression de l'autorisation d'extension mesurée de piscine à l'article 2, accentue la dévaluation foncière résultant du classement de NB en NP au dernier PLU et dégrade la qualité de vie des propriétaires qui occupent les lieux depuis plusieurs décennies. Ces espaces interstitiels, adossés à la zone naturelle compris très majoritairement dans la zone rouge du PPRI, pourraient, au vu de la modicité de leur surface, conserver l'autorisation d'extension mesurée de piscines. La métropole considère que le nouvel article L123-1-5 du code de l'urbanisme ne permet plus l'extension d'une piscine.
- **Zone Ns**
Le maquis des textes applicables autorise toutes les interprétations aussi mon analyse se limitera aux observations suivantes :
 - L'aménagement du parking public dans la zone Nb du POS ne posait pas de difficultés réglementaires lors de sa construction qui est très antérieure au PLU.
 - Selon la commune, deux dispositions de l'article 2 du règlement de la zone NS du PLU, autorisaient l'aménagement du parking et la DTA admet « Les travaux de construction, d'aménagement et les installations liées aux infrastructures d'intérêt général ». La métropole et la commune ont malgré tout considéré que la sécurité juridique du projet imposait de modifier l'article 2 en explicitant son contenu.
 - La disposition proposée paraît disproportionnée. Elle autorise l'aménagement de parkings sur les 18 ha dans les 2 secteurs de la zone NS pour régler le problème qui concerne une surface de 700 m^2 environ.

3.4.3 Zone UHp

Le renforcement de la végétalisation des zones à forte sensibilité paysagère (UHa, UHb) par la création d'une zone UHp (paysagère) avec des dispositions réglementaires plus contraignantes de sauvegarde et de développement du patrimoine agricole (restanques, vignes, olivaias, chânaies...) valoriserait le socle du village. L'application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, préférable au classement en zone agricole, doit conduire à l'étude approfondie des éléments remarquables de ce patrimoine afin de définir les contraintes réglementaires des secteurs identifiés.

3.4.4 Zone d'activités St-Estève

La densification du bâti proposée est très favorablement accueillie par les industriels et leurs instances de représentation. Par contre l'ensemble s'oppose au plan proposé qui ne tient pas compte des bâtiments existants, des limites de propriété, des aires de manœuvre des camions ou de stationnement des véhicules.

L'OIN propose de préserver un minimum de surface en pleine terre et d'intégrer le stationnement aux constructions dans la zone.

L'étude des polygones de construction, des espaces verts, des zones de recul et des demandes de l'OIN est à affiner avec les industriels présents sur site et leur bureau représentatif.

3.4.5 Traitement des clôtures dans les zones U

Le cadre de référence pour la qualité environnementale de l'Eco-Vallée, préconise des clôtures à claire voie, sans mur bahut doublées ou non de haies vives, assurant la perméabilité nécessaire aux échanges pour la biodiversité. Le règlement du PLU soucieux de l'intégration harmonieuse dans le paysage, répond quasiment aux souhaits de l'OIN puisqu'il interdit les pare-vues et incite à planter des haies vives, agrémentées de plantations grimpantes ou à claire-voie, le long des limites séparatives.

3.4.6 Déclassement de parcelles de la zone Na

Le déclassement de parcelles incluses dans les zones N n'étant pas possible dans le cadre de la modification, les demandes devraient être examinées lors de la prochaine révision ou de l'élaboration du PLU intercommunal.

La suppression de la Zone rouge du PPRI ne relève pas de la présente enquête.

Fait à Nice le 29 juillet 2015

Le Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain DELAGE', written over a horizontal line.

Alain DELAGE

A - CONCLUSION

A.1-Synthèse

L'enquête portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jeannet s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et procédurales du mardi 16 juin 2015 au vendredi 17 juillet 2015.

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jeannet est soumis à l'enquête publique dans les formes prévues par les articles :

L.123-13, R.123-19 et R.123-21-1 du code de l'Urbanisme.

L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le conseil Métropolitain Nice Côte d'Azur a :

- approuvé le plan local d'urbanisme de St-Jeannet par délibération n° 18.39.4 du 19 décembre 2011,
- approuvé la modification n°1 du plan local d'urbanisme par délibération du 20 décembre 2013,
- décidé la modification n°2 du plan local d'urbanisme pour les motifs énumérés au paragraphe 1.3 ci-contre.

Après avoir été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice par décision du 01 avril 2015, j'ai pris contact dès réception du document avec les agents responsables de la Métropole, avec le Commissaire-Enquêteur suppléant et fixé avec eux la date du premier rendez-vous. Les réunions de présentation, de remise du dossier, d'organisation des modalités pratiques et matérielles de l'enquête et les modalités de la publicité ont eu lieu les 21 avril 2015 et 03 juin 2015. Le 27 juillet j'ai rencontré à ma demande les responsables de la direction aménagement et urbanisme de la métropole Nice Cote d'Azur.

Les objectifs de la modification n°2 du PLU :

Modification du plan de zonage.

- Mise à jour des références cadastrales et rectification d'une erreur figurant dans la liste des servitudes de mixité sociale. Pour la SMS02, la parcelle AC n°358 est remplacée par les parcelles AC 731 et 732. Pour la SMS05, les parcelles AP21p et AP62P sont désormais intégrées.
- Modification de la zone UZ dans le but de densifier la zone d'activités de Saint-Estève. Dans l'esprit du plan de masse du PAZ (plan d'aménagement de zone) issu de la procédure de ZAC (zone d'aménagement concerté) initiée dans les années 1980, il est proposé une densification maîtrisée traduite dans le règlement et par la définition graphique de polygones d'emprises du bâti possible. Les extensions des constructions existantes ou la création de nouvelles seront possibles à l'intérieur de ces polygones.

Modification des dispositions réglementaires des zones du PLU.

- Prise en compte de la loi ALUR. L'impact de la suppression de la superficie minimale constructible et du COS sur la densification de certaines zones urbaines serait en contradiction avec les orientations du PADD. Il est proposé de créer dans ces zones un coefficient d'emprise au sol.
- Suppression des références aux surfaces minimales constructibles et au COS dans les articles concernés du règlement.
- Ajout du coefficient d'imperméabilisation dans la zone UGa (60% de la superficie du terrain).

A 2-Les résultats de l'enquête

La population s'est peu déplacée pour consulter le dossier d'enquête et donner son avis sur la modification n°2 du PLU.

Vingt-trois avis ont été émis sous les formes suivantes :

- Treize (13) par des observations notées sur le registre (R001 à R013)
 - Dix (10) par courriers enregistrés (L01 à L09) et L01M.
 - La commune de St-Jeannet ainsi que les Associations St-Jeannet Demain et L'ASHESJ ont formalisé des observations.
 - La commune confirme la compatibilité des mesures proposées avec la DTA et le PADD.
- Dans ce courrier, la commune d'une part, rectifie les données du tableau des surfaces et

explícite les éléments permettant la comparaison entre le CES et le COS. D'autre part elle motive la réalisation du parking public dans la zone NS.

- Les Associations relèvent des erreurs dans le tableau comparatif des surfaces constructibles du PLU et de la modification n°2, s'opposent à la densification massive qui en résulte et soulignent son inadéquation avec les infrastructures existantes. L'une propose d'étendre la zone UV sur une petite partie de la zone NS pour réaliser le parking public. Elle propose aussi de réduire et d'homogénéiser les CES et de sécuriser l'accès au collège d'autant que l'exiguïté du terrain ne permettra pas la réalisation de 15 logements. En l'absence de projets d'infrastructures la modification n°2 est incohérente avec le PADD. Elle relève plus de la révision que de la modification.

- Les industriels sont favorables à la densification de la zone d'activités. Toutefois, le plan des polygones de construction et d'espaces verts cristallise le mécontentement de 5 entrepreneurs et du Club des entreprises de St-Jeannet – Gattières, appuyés par le président de la CCIAM au titre de l'avis des PPA.
- Six avis (dont un doublon) portent sur des sujets qui ne concernent pas la modification n°2 du PLU.

A 3-Mon avis sur la modification n°2 du PLU soumises à l'enquête publique.

A.3.0 Mise à jour des références cadastrales et rectification d'une erreur

Mise à jour des références cadastrales et rectification d'une erreur figurant dans la liste des servitudes de mixité sociale SMS02 et SMS05.

Avis favorable.

A.3.1 Incidences sur la densification du bâti

- En zone UB les droits à construire diminuent de 26,8% passant de 90m² au PLU à 71m² alors qu'en UBa ils augmentent de 149%.
- Dans la zone UH les droits augmentent d'au moins 40% selon la superficie du terrain pour une surface globale de la zone de 117 ha.
- Dans les zones UHa et UHb la hauteur de 5,50m à l'égout du toit permet de construire deux niveaux, augmentant ainsi les droits à bâtir de 35% en zone UHa et de 40% en zone UHb. Les surfaces respectives des deux zones sont de 130 ha et 18 ha.
- Ces trois zones d'habitat diffus qui représentent 85% des surfaces urbanisables de la commune (hors zones UZ), offrent des infrastructures routières aux caractéristiques minimales voire insuffisantes qui n'ont pas évolué depuis 2011 et sur lesquelles les modifications ne sont pas planifiées. Ainsi la note de présentation (p6) précise « *la densification de certaines zones pourrait s'inscrire en contradiction avec les orientations du PADD. De plus, dans la plupart des zones concernées, la desserte par les réseaux publics ne permet pas un tel développement de l'urbanisation* »
- SMS01 : En l'absence de renseignements on peut estimer que les droits à bâtir augmentent de 149% par rapport au PLU. Bien que le nombre de niveaux autorisés soit doublé, les bâtiments adossés au bourg en raison du relief du terrain d'assiette, devraient s'intégrer dans le site.
- SMS06 et 07 : les droits à bâtir augmentent de 39,32% (+381m²) sur le terrain de 3230 m² et de 36.05% (265m²) sur le terrain de 2450 m².

Nota : Quel que soit le mode de calcul de la concordance entre les effets du COS et du CES, le résultat doit être regardé avec précaution notamment sur les parcelles déjà construites. La métropole devrait étudier à la parcelle les conséquences des CES proposés.

En UB, la diminution surprend, pour une zone située au centre du village. Il convient de rétablir les droits du PLU.

L'augmentation de la surface de plancher constructible des SMS se justifie.

Dans les zones UH, UHa et UHb l'augmentation s'ajoute à celle créée par le PLU. Cette disposition s'inscrit en contradiction avec les orientations du PADD. Les dispositions réglementaires doivent rétablir les droits du PLU.

Dans les zones UHa et UHb qui présentent une forte valeur patrimoniale agricole et paysagère, cette disposition faciliterait un éventuel futur regroupement dans une future zone UHp.

A.3.2 Modification de l'article 2 des zones N

- Zone Ns

Le maquis des textes applicables autorise toutes les interprétations avec pour conséquence l'avis défavorable de la DDTM et de l'Architecte des Bâtiments de France d'une part et la justification de son choix par la commune d'autre part. Aussi mon analyse se limitera aux observations suivantes :

- Selon la commune, la conformité de l'extension à l'article 2 du règlement de la zone NS du PLU, autorisait l'aménagement du parking. La métropole a malgré tout considéré que la sécurité juridique du projet imposait de modifier l'article 2 en explicitant son contenu.
- Dans le processus de cession envisagé pour la réalisation de l'opération immobilière SMS01, le parking de substitution est d'intérêt public.
- La disposition proposée paraît disproportionnée en autorisant l'aménagement de parkings sur les 18 ha des deux secteurs de la zone NS pour régler le problème du stationnement d'une trentaine de voitures, soit une surface de 700m² environ.
- Trois solutions devraient être étudiées.
 - Intégrer la faisabilité du stationnement public dans le programme immobilier
 - proposer la création d'un sous-secteur NSx qui intégrerait les parkings publics existants et celui projeté.
 - Intégrer l'extension du parking en infra ou superstructure dans le programme d'aménagement de l'esplanade René Veyssi.
- L'augmentation significative des droits à bâtir de la SMS01, permet probablement l'intégration de la trentaine d'aires de stationnement publiques dans les futurs bâtiments.

*Pour les raisons énoncées ci-dessus, cette disposition de la modification n°2 qui me paraît conforme aux documents d'urbanisme ne justifie pas un avis défavorable, mais de **sérieuses réserves**, la métropole et la commune disposant des moyens de trouver une solution de substitution.*

- Zone NP

La suppression de l'autorisation d'extension mesurée de piscine à l'article 2, accentue la dévaluation foncière résultant du classement de NB en NP au dernier PLU et dégrade la qualité de vie des propriétaires qui occupent les lieux depuis plusieurs décennies. Ces espaces interstitiels, adossés à la zone naturelle compris très majoritairement dans la zone rouge du PPRI, pourraient, au vu de la modicité de leur surface, conserver l'autorisation d'extension mesurée de piscines. La métropole considère que le nouvel article L123-1-5 du code de l'urbanisme ne permet plus l'extension d'une piscine.

L'intérêt général de la nouvelle disposition de l'article NP2 n'apparaissant pas au regard de la protection existante, la sauvegarde d'une infime partie de l'intérêt particulier devrait être pris en compte par la mise en œuvre de l'alinéa de l'article L123-1-5 qui stipule : « *Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions*

permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

En outre, la modification des articles NS2 et NP2 interroge sur la cohérence de la démarche qui autorise l'aménagement de surfaces imperméables en NS et interdit de construire une piscine sur du foncier bâti en NP.

Le maintien de l'autorisation d'extension mesurée de piscine dans la zone NP n'étant pas contradictoire de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, il doit pouvoir être maintenu.

A.3.2 ZAE Saint-Estève

Les industriels et leurs instances de représentation accueillent très favorablement la densification du bâti, mais s'opposent au plan proposé qui ne tient pas compte des bâtiments existants, des limites de propriété, des aires de manœuvre des camions ou de stationnement des véhicules.

La CCI et les industriels qui se sont déplacé reprochent à la métropole le manque de concertation. La métropole rappelle que l'étude menée en avril 2013 « a fait l'objet de rencontres avec les entrepreneurs afin d'identifier les besoins ».

La concertation entre les différentes parties doit être approfondie pour redéfinir les conditions d'aménagement de cette zone qui faute de perspectives de développement perd des industries.

L'étude des polygones de construction, des espaces verts, des zones de recul et des demandes de l'OIN est à affiner avec les industriels présents sur site et leur bureau représentatif.

4 A 4- Ma conclusion

La modification n°2 du PLU soumise à l'enquête publique ne remet pas en cause l'économie générale du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain le 19 décembre 2011 et me paraît conforme à la DTA.

Par contre l'augmentation significative de la surface potentielle de plancher sur une très large partie des zones urbanisables de la commune (UH, UHa, UHb), sans amélioration planifiée des réseaux publics, ne me semble pas totalement conforme au PADD. (Cf : p6 de la note de présentation).

La nouvelle disposition de l'article NS2 est démesurée au regard du problème de stationnement généré par l'opération immobilière de la SMS01.

Pour les raisons développées au paragraphe A.3 ci-dessus **j'émet** :

- Un **avis favorable** à la modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Jeannet.
- Une **sérieuse réserve** sur la modification de l'article NS2.
- Une **réserve** sur la densification des zones UH et de la réduction des droits à bâtir dans la zone UB.

Fait à Nice le 29 juillet 2015

Le Commissaire-Enquêteur



Alain DELAGE

B.-.Pièces jointes

B1-Réponse de la métropole aux questions posées le 10/07/2015

Questions posées le 10/07/2015, en caractères noirs. Réponses de la métropole en date du 15/07/2015 en caractères rouges.

Réponses de la Métropole :

Modification n°2 du PLU de la commune de Saint Jeannet

Je souhaite connaître l'avis de la métropole sur quelques-unes des observations déjà formulées à l'occasion de l'enquête publique en cours.

1. Confirmation des erreurs matérielles identifiées par l'association St Jeannet Demain dans le tableau comparatif des droits à bâtir entre le PLU et la modification n°2. L'augmentation significative de ces droits dans les zones UHa et UHb est-elle compatible avec la DTA et le PADD ?

Le tableau de la notice doit en effet être corrigé sauf sur le secteur UBa où la hauteur est bien à 7m.

Les secteurs UH proviennent des anciennes zones NB au POS. L'augmentation de la densité est modérée et la zone est équipée. Cela permet de répondre à l'esprit de la loi ALUR qui est de densifier les secteurs qui peuvent l'être.

2. En relation avec la question 1, les observations de m. Gérard Nirascou sur la réduction drastique des surfaces de planchers sont-elles fondées ?

Non, les droits à bâtir ont augmenté par rapport au PLU approuvé : sur les deux terrains respectifs : pour 3230 m², au PLU les droits sont de 969 m², après modification ils seront d'environ 1350 m². Pour 2450 m², au PLU ils sont de 735 m², au PLU ils seront d'environ 1000 m².

3. Zac st Estève. Que justifie l'exclusion du polygone d'implantation d'une partie du bâtiment existant et de la zone de retrait nord de la propriété de m. Seiker ?

En l'absence de localisation de la propriété, il n'est pas possible de répondre

4. SMS1. La création d'aires de stationnement de l'opération immobilière est proposée sur la parcelle communale, après déclassement et cession de celle-ci, la collectivité compensant par l'aménagement de nouvelles des aires sur des parcelles communales situées en zone Ns. Ce dispositif interroge sur le nombre d'aires de stationnement à créer en zone Ns ainsi que sa compatibilité avec la DTA et le PADD. L'éventuelle impossibilité juridique de créer du stationnement de surface en zone Ns, mettrait-elle en cause tout ou partie du projet immobilier de la SMS1 ?

Ce problème est en cours d'étude

5. Secteur Les Vars. Les limites de la zone UHa et du PPRI ne coïncident pas, privant ainsi de droits à bâtir les propriétaires des parcelles 127, 78, 77 partiel, 71, 72, 70, 69.... classées en zone Na.

Si aucune raison objective ne s'y oppose, les propriétaires des parcelles 127, 78 et 77 partiel demandent de les déclasser de la zone Na et d'intégrer en zone UHa les surfaces hors zone rouge du PPRI.

Pourquoi ne pas superposer les deux limites sur l'ensemble du secteur ?

Les limites des zones constructibles ne sont pas liées aux limites des zones des PPR. D'autres critères sont pris en compte (contraintes paysagères, niveaux d'équipement...).

Par ailleurs, les zones naturelles ne peuvent pas être classées en U par modification. Il faut une révision.

B2-Procès-verbal de synthèse

Analyse quantitative

Les observations de la population sont reprises dans le tableau ci-dessous selon la cotation suivante :

- Observations écrites dans le registre, cotées Rxxx.
- Lettres adressées au Commissaire-Enquêteur, cotées Lxx

La population s'est peu déplacée pour consulter le dossier d'enquête et donner son avis sur la modification n°2 du PLU.

Vingt-trois avis ont été émis sous les formes suivantes :

- Treize (13) par des observations notées sur le registre (R001 à R013)
- Dix (10) par courriers enregistrés (L01 à L09) et L01M.

Copie du courrier de M. Nirascou (L04) adressé aux services de la métropole et coté L01M.

N° ordre	Date	Nom	Observation
R001	16/06/15	Cavana Joseph	En complément de son courrier sollicite l'intervention de M. le maire auprès des services de l'Etat pour supprimer la zone rouge du PPRI et le classement en zone UHa des parcelles AK n°115 et n°116 dont il est propriétaire.
R002	01/07/15	M. Rentchler	ZA St Estève. Sté SEIKER lot n°13, signale que la clôture sud-ouest de son terrain est implantée en retrait de la limite de propriété. Il demande que la limite nord du polygone soit repoussée pour inclure le retrait déjà opéré. Pour preuve le chêne existant se situe dans la zone de recul bien qu'étant implanté à l'extérieur de la clôture.
R003	01/07/15	Association St-Jeannet Demain Mme M.C DEY	Les époux DEY signalent des erreurs matérielles dans le tableau des CES en pages 6 et 7 de la note de présentation. Joignent à l'observation le tableau rectifié. Plutôt que d'autoriser la création de parkings sur l'ensemble de la zone Ns, ils suggèrent d'étendre la zone UV (parking Veyssi) jusque sous la zone SMS1.
R004	01/07/15	M. Chambon	Le Peyron. Représentant les intérêts du propriétaire de la parcelle JS n°1 (ER24) s'étonne de la lenteur de la procédure d'acquisition de la parcelle estimée à 499 000€. Sollicite de la métropole la saisine des Domaines pour fixer le prix du terrain, faute de quoi le dossier sera transmis à l'avocat du propriétaire.
R005	17/07/15	M. Giovanni Joël	Les Camps. Propriétaire des parcelles cadastrées AN n° 143, 144, 145 d'une superficie totale de 3859m ² , classées en zone agricole. Demande le classement en zone UH de la parcelle AN n°144, d'une surface de 1 857m ² , entièrement viabilisée.
R006	17/07/15	M. Darmagnac	Les Moulins. Propriétaire de la parcelle cadastrée AN n° 236 classée NP contiguë de la zone UHb. Demande le classement en zone UHb pour construire une piscine sur le terrain où est édifiée sa maison qu'il habite depuis 30 ans.
R007	17/07/15	Club des entreprises de St-Jeannet - Gattieres	Z.A St-Esteve. Demande : Modifier les polygones et implantations des espaces verts à conserver qui ne correspondent pas à la réalité des lieux. Stopper le départ des entreprises par la prise de décisions sur les « délaissés » d'une surface de 20 ha environ au terme des études réalisées par la mairie et la métropole depuis plus de 4 ans.

			Traiter les problèmes de voirie, de logements d'habitation. Quid de la zone Na annoncée lors des premières réflexions du PLU.
R008	17/07/15	SCI SOKA	Z.A St-Estève. Propriétaire de la parcelle 44, signale que l'espace vert à créer se situe sur l'entrée du parking et qu'il grève sa parcelle de 140m ² . S'interroge sur l'avancement de la procédure d'évaluation des délaissés, par les Domaines, que la mairie de St-Jeannet a engagée.
R009	17/07/15	M. Rentchler	Z.A St-Estève. Observation identique à celle qu'il a noté au R003.
R010	17/07/15	Association St-Jeannet Demain	Favorable sous réserve à la modification du PLU en vue de compenser le risque de densification massive inadaptée à la commune. L'objectif énoncé de quasi maintien de la surface générée après suppression du COS est très largement dépassé : +70% en zone UH, +42% en UHa, +66% en UP, soit les $\frac{3}{4}$ des surfaces constructibles de la commune. En zone UBa, la SMS01 passe de 3 à 4 niveaux et les conditions de constructibilité sont presque triplées. Recense dans un tableau l'évolution des droits à bâtir entre le PLU et la modification n°2, par capacité des terrains de 500 à 3 000m ² dans les zones UH, UHa et UHb. Demande de réduire et d'homogénéiser les CES pour se rapprocher des droits existants, rétablir à 3 le nombre de niveaux de la SMS01, ne pas prévoir de stationnement dans la zone NS, mais étendre l'emprise du parking Veyssi jusqu'au droit de la partie ouest de la zone UBa. Propose un CES de 15% en zones UG et UP. En zone UGa, propose d'affecter le foncier à la sécurité de l'entrée du collège d'autant que l'exiguïté du terrain ne permettra pas la réalisation des 15 logements prévus dans la SMS08. Observe qu'en l'absence de projet d'infrastructures la modification n°2 est incohérente avec le PADD. Ces nouveaux objectifs relèvent plus de la révision que de la modification.
R011	17/07/15	Poissonnerie Deloye	Z.A St-Estève. Demande : Modifier les polygones et implantations des espaces verts à conserver qui ne correspondent pas à la réalité des lieux. Stopper le départ des entreprises par la prise de décisions sur les « délaissés » d'une surface de 20 ha environ au terme des études réalisées par la mairie et la métropole depuis plus de 4 ans. Traiter les problèmes de voirie, de logements d'habitation. Quid de la zone Na annoncée lors des premières réflexions du PLU.
R012	17/07/15	Alliance O	Z.A St-Estève. Demande : Modifier les polygones et implantations des espaces verts à conserver qui ne correspondent pas à la réalité des lieux. Stopper le départ des entreprises par la prise de décisions sur les « délaissés » d'une surface de 20 ha environ au terme des études réalisées par la mairie et la métropole depuis plus de 4 ans. Traiter les problèmes de voirie, de logements d'habitation. Quid de la zone Na annoncée lors des premières réflexions du PLU.
R013	17/07/15	M. Mario Mme Boucherot	Demande de renseignements sur la SMS09 afin que se débloque la situation qui dure depuis trop longtemps.

L01	16/06/15	M. Cavana	Propriétaire des parcelles cadastrées AK n°115 et 116, classées UHa (erreur elles sont classées Na) et zone rouge au PPRI, desservies par une route bétonnée et une aire de retournement. Avec les deux riverains propriétaires des parcelles 114, 124, il sollicite l'intervention du maire pour supprimer la zone rouge du PPRI. Elles bénéficieraient alors du débroussaillage jusqu'à la départementale 2229.
L02	01/07/15	SCI DAN MARC Dr Stefani	Propriétaire des parcelles 77, 78, 127. Situées hors zone rouge du PPRI, elles sont classées Na au PLU malgré la demande qu'il avait faite de classement en zone UHa et sans que lui soit communiquées les raisons de ce classement. La capacité de la seule parcelle constructible, par ailleurs grevée de ER 15, interdit toute construction avec le CES 10%. Demande le déclassement NA des parcelles 77,78, 127 et leur classement en zone UHa.
L03	30/06/15	M. Cavana M. Teisseire M. Dotal	Propriétaire des parcelles cadastrées AK n°115 et 116, classées UHa (erreur elles sont classées Na) et zone rouge au PPRI, desservies par une route bétonnée et une aire de retournement. Avec les deux riverains propriétaires des parcelles 114, 124, il sollicite l'intervention du maire pour supprimer la zone rouge du PPRI. Elles bénéficieraient alors du débroussaillage jusqu'à la départementale 2229.
L04	06/07/15	M. Nirascou	Propriétaire de 2 parcelles visées par les SMS06 et 07 il soulève l'écart des droits à bâtir issus de la loi ALUR et ceux résultants de la modification n°2 du PLU. L'application de la modification n°2, baisserait la constructibilité de 60% environ, rendant la réalisation de programmes immobiliers cohérents. Le nouveau règlement ayant pour objectif de faire obstacle à des dispositions législatives d'ordre public, il demande au préfet d'intervenir dans le cadre du contrôle de légalité.
L05	15/07/15	M. Rometti	Quartier La Cabergue. Apprécie les dispositions relatives aux emprises au sol et aux surfaces imperméabilisées, tout en regrettant que la sauvegarde de l'environnement ne soit pas assez prise en compte, notamment le patrimoine agricole composé de vignes, d'olivaies et chânaies sur des restanques en pierres sèches conservées ou restaurées ainsi que des pas d'âne. Demande la prescription dans le PLU de dispositions visant à protéger les terrains arborés du quartier de la Cabergue en interdisant l'arrachage des oliviers et chênes. M. Rometti entretient et maintient en production une centaine d'oliviers depuis trois décennies. Le développement de maladie de l'olivier dans le sud de l'Italie devrait nous inciter à sauvegarder notre existant.
L06	15/07/15	P & A Gaulène	Quartier La Cabergue et les Sausses. Argumentaire identique à celui de M. Rometti. M. et Mme Gaulène entretiennent et maintiennent depuis deux décennies ce patrimoine qu'ils souhaitent préserver et développer. Zone classée UHa, ils sont ouverts à tout nouveau classement qui permettrait un développement durable tout en gérant de manière pérenne ces espaces verts et naturels constitutifs du cadre de vie des St-Jeannois.
L07	17/07/15	ASHESJ	L'association dépose un courrier signifiant que les dispositions de la modification n°2 ne permettent pas de s'approcher au mieux de la surface générée par le COS

			figurant dans le PLU approuvé. Rappelle qu'aucun élément nouveau ne justifie une telle augmentation des droits à construire. La modification favorise la densification en masse de zones d'habitations pavillonnaires diffuses en incohérence avec la capacité des infrastructures existantes.
L08	17/07/15	SCI St Estève C/O TAS	Z.A St-Estève. Propriétaire du lot n° en bordure de la route de la Baronne
L09	17/07/15	Commune de St-Jeannet	<p>Les observations concernent la comparaison des droits à bâtir entre le PLU et la modification n°2 ainsi que l'autorisation d'aires de stationnement en zone NS</p> <p>Comparaison COS/CES :</p> <p>-Selon exemples proposés dans les zones UHa, UHb et UG le coefficient de 0,88 (et non 0,85) doit être appliqué à la surface résultant du COS.</p> <p>- Le choix du rédacteur de 2 niveaux en zone UHa pour une hauteur de 5,50m est surévalué, le chiffre de 1,5 est plus convenable. La commune rappelle qu'à la date d'approbation du PLU, la réglementation permettait de majorer le COS pour certains types de bâtiments.</p> <p>En conclusion, selon l'exercice réalisé sur toutes les zones urbaines, la nouvelle règle mise en place avec le CES donne une constructibilité approximativement identique à celle du PLU initial. La modification n°2 est compatible avec le PADD.</p> <p>Autorisation des aires de stationnement en zone NS :</p> <p>- Selon 2 dispositions de l'article 2 du règlement de la zone NS du PLU (Extension... et ouvrages techniques...), l'aménagement ou l'extension du parking de la Tourraque, situé en zone NS entre dans le cadre des ouvrages autorisés par le règlement initial.</p> <p>La disposition nouvelle n'est pas incompatible avec la DTA qui admet « Les travaux de construction, d'aménagement et les installations liées aux infrastructures d'intérêt général ».</p> <p>La commune rappelle le silence de l'Etat lors de la création de la zone UV et de l'élaboration du PLU approuvé.</p> <p>En conclusion, l'ajout effectué n'est pas incompatible avec la DTA et s'inscrit dans les objectifs n°4 et n°6 du PADD.</p>
L01M	06/07/15	M. Nirascou	Copie du courrier L04

4.1 Analyse qualitative.

- La commune de St-Jeannet ainsi que les Associations St-Jeannet Demain et L'ASHESJ ont formalisé des observations.
- La création de polygones de construction et d'espaces verts a cristallisé le mécontentement de 5 entrepreneurs et du Club des entreprises de St-Jeannet – Gattières, appuyés par le président de la CCIAM au titre de l'avis des PPA.
- Six avis (dont un doublon) portent sur des sujets qui ne concernent pas la modification n°2 du PLU.

4.1.1 Demandes relatives à l'objet de l'enquête publique

- Z.A St-Estève
Sept observations, dont un doublon :
 - Rentchler : R002 – R009 ; Club des entreprises de St-Jeannet - Gattières : R007 ; SCI SOKA : R008 ; Poissonnerie Deloye : R011 ; Alliance O : R012 ; SCI St-Estève C/O TAS : L08.

- CES et droits à bâtir :
Six observations dont deux doublons :
 - Association St-Jeannet Demain : R003-R010 ; Nirascou : L04-L01M ; ASHESJ : L07 ; Commune de St-Jeannet : L09.
- Aménagement d'aires de stationnement en zone NS :
 - Association St-Jeannet Demain : R003-R010 ; Commune de St-Jeannet : L09.
- Protection du patrimoine agricole de La Cabergue.
Deux observations :
 - Rometti : L05 ; Gaulène : L06
- Sécurité et compatibilité avec les infrastructures
Deux observations :
 - Association St-Jeannet Demain : R010 ; ASHESJ : L07.

4.1.2 Demandes de renseignements et/ou consultation du dossier

Deux personnes ont signé la demande de renseignements commune :

- Mario, Boucherot : R013 ;

4.1.3 Observations hors périmètre de l'enquête publique

Sept observations, dont un doublon :

- Cavana : R001-L001 ; Cavana, Teisseire, Dotal : L003 ; Chambon : R004 ; Gianni : R005 ; Darmagnac : R006 ; SCI DAN MARC-Dr Stéfani : L02.

Elles concernent la rectification, parfois minime, de la limite entre les zones N et U qui coupe leur parcelle.


Questions posées à la Métropole

1. Z.A St-Estève.
 - Le projet de modification proposé résulte-t-il d'une concertation avec le Club des entreprises et les entrepreneurs installés sur la zone ? Au terme de mes entretiens avec eux, j'ai constaté l'opposition à certaines implantations des polygones, aux espaces verts aménagés sur des aires de stationnement et de manœuvre des véhicules ainsi qu'aux alignements proposés qui ne tiennent pas compte des limites de propriété.
2. Droits à bâtir.
 - La règle de hauteur de 5,50m à l'égout me semble permettre la réalisation de 2 niveaux : 2x2.45 hsp+3 dalles de 0,20m.
 - Le projet immobilier de la SMS01 comprend-il la réalisation de 4 niveaux partiels ?
 - L'article 2 du règlement supprime l'autorisation de construire une piscine sur les parcelles classées NP. Pour les propriétaires résidant sur place depuis de nombreuses années la dévaluation foncière née de ce classement récent paraît suffisamment importante pour ne pas la lester de contraintes supplémentaires, à la condition d'exclure les aménagements annexes des piscines tels les cuisines d'été ou autres.
3. Aires de stationnement en zone NS.
 - La réalisation des parkings publics du chemin de la Tourraque situés en zone NS, est-elle antérieure à la date d'approbation du PLU ?
 - L'ASJD propose d'étendre sur une faible surface de la zone NS, la zone UV pour réaliser le parking public en raison de l'opération immobilière SMS01. Les dispositions de la zone NS seraient maintenues en l'état. Cette proposition peut-elle être envisagée dans le cadre de la modification du PLU ou relève-t-elle de la révision ?
4. Protection du patrimoine agricole de La Cabergue.
 - Le règlement d'urbanisme permet-il de classer des éléments remarquables du patrimoine agricole après leur recensement (oliviers, chênes, murets en pierre...) ou de les réglementer par zones ?

Remis le 20 juillet 2015

Le Commissaire-Enquêteur

Le Président de la métropole Nice Côte d'Azur



Alain DELAGE

B4-Réponse de la métropole au procès-verbal de synthèse

METROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

Monsieur Alain DELAGE
Commissaire-enquêteur
Li Maiouneta villa 87
134 avenue de Rimiez
06100 NICE

Nice, le 24 août 2015

Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, vous nous avez remis en date du 20 juillet 2015 votre procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique concernant la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jeannet qui s'est déroulée du 16 juin au 17 juillet 2015. Ce document présente les observations qui ont été formulées au cours de l'enquête. La Métropole Nice Côte d'Azur dispose d'un délai de 15 jours pour vous faire part de ses observations éventuelles. A ce titre, je me permets, en accord avec la commune de Saint-Jeannet d'apporter les réponses suivantes à vos questions :

1. ZAE Saint-Estève. Une étude sur la ZAE a été menée par la Métropole en avril 2013 et a fait l'objet de rencontres avec les entrepreneurs afin d'identifier leurs besoins. Le projet de polygones d'implantation proposé n'a, quant à lui, pas fait l'objet d'une concertation préalable puisque tout projet de modification du document d'urbanisme est soumis à enquête publique. Les entreprises concernées ont eu l'occasion de s'exprimer dans le cadre de cette enquête et ont pu exposer leurs remarques. Une adaptation de certaines limites de polygones pourra être effectuée afin de tenir compte de terrains délaissés issus de l'ancienne ZAC..
2. Droits à bâtir.
 - Dans le tableau récapitulatif des densités de la note de présentation, nous avons bien noté deux niveaux pour les secteurs UHa et UHb où la hauteur à l'égout est de 5,50 m. Nous ne connaissons pas la teneur exacte du projet, il n'y a pas encore de permis de construire déposé sur les parcelles de la SMS 01.
 - L'article NP 2 de même que tous les articles N2 du règlement, ont été modifiés pour tenir compte du nouvel article L123-1-5 du code de l'urbanisme tel qu'il est issu de la Loi du 24 mars 2014 (Loi ALUR) et de la Loi du 13 octobre 2014, Loi d'avenir pour l'agriculture l'alimentation et la forêt, qui fixe et limite les conditions d'occupation des zones agricoles ou naturelles.
3. Aires de stationnement en zone NS -
 - Le parking public de la Touraque existait avant la date d'approbation du PLU.
 - Il n'est pas possible d'étendre par voie de modification la zone UV sur la zone naturelle. Cela n'est possible que dans le cadre d'une révision.

5. Protection du patrimoine agricole de la Cabergue

La protection d'un domaine agricole peut être assurée par un classement en zone agricole et selon des règles appropriées. Il est possible également de protéger tout élément du patrimoine par l'application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme :

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers. îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

6. SMS 08

Il n'y a pas encore de programme immobilier élaboré sur la SMS 08. Seules des études de faisabilité sont en cours. Il va de soi que la réalisation d'un tel programme, le moment venu, s'accompagnera des mesures nécessaires pour sécuriser les lieux et notamment l'accès au collège.

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

**Le Directeur Général Adjoint
Aménagement, Logement et Mobilité**

François FEUILLADE

Réf : S-00593278
Métropole Nice Côte d'Azur
Direction Générale Adjointe aménagement, logement et mobilité
Direction Aménagement et Urbanisme - Service Planification - 06364 Nice Cedex 4
Téléphone : 04.89.98.19.20 - Télécopie : 04.89.98.19.01
olivier.marcucci@nicecotedazur.org