

**METROPOLE NICE COTE D'AZUR**  
**Commune de SAINT JEANNET 06640**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**MODIFICATION N° 3**  
**du Plan Local d'Urbanisme**

Approuvé le 19 décembre 2011, modifié le 20 décembre 2013  
et le 19 février 2016

N° de dossier : E16000047/06

**CONCLUSIONS ET AVIS**

**Enquête ouverte**  
**du 14 novembre au 16 décembre 2016**

## 1 Déroulement de l'enquête publique :

Conformément à l'article 1 de l'arrêté métropolitain, en date du 31 octobre 2016, prescrivant et organisant l'enquête publique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Jeannet concernant la levée des servitudes d'attente de projet et la modification de diverses dispositions réglementaires, pour une durée de 33 jours, du 14 novembre au 16 décembre 2016 inclus.

Conformément à l'article 2 : par décision de monsieur le président du Tribunal administratif, en date du 23 septembre 2016, madame Patricia SCHWEITZER a été désignée comme commissaire enquêteur titulaire et monsieur Claude Hennequin en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Conformément à l'article 3 : durant toute la durée de l'enquête publique, telle que précisée à l'article 1, les pièces du dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et parafés par le commissaire enquêteur, ont été mis à disposition du public comme suit :

- à la mairie de Saint Jeannet, 54, rue du Château, 06640 Saint Jeannet, aux jours et heures d'ouverture au public, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17 heures.
- à la Métropole Nice Côte d'Azur, 455, promenade des Anglais, à la Direction de l'Aménagement et Urbanisme au service Planification, 5° étage de l'immeuble les Cîmes à Nice,
  - du lundi au jeudi de 8h30-12h et 13 h-17h,
  - et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 15 h54.

Chacun a pu prendre connaissance du dossier d'enquête publique et consigner ses éventuelles observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention de Madame le commissaire enquêteur

Modification n°3 du PLU

Mairie de Saint Jeannet. 54, rue du Château, 06640 Saint Jeannet

Toutes les observations et les courriers, reçus avant la fin de l'enquête publique, soit vendredi 16 décembre à 16h30, ont été annexés au registre d'enquête par le commissaire enquêteur

*Il est à noter qu'il n'y a pas eu de courriers reçus après la fin de l'enquête.*

Conformément à l'article 4 : Madame Patricia SCHWEITZER, commissaire enquêteur, s'est tenue à la disposition du public pour recevoir ses observations, lors de 3 journées de permanence :

- à la mairie de Saint Jeannet, de 9h à 12 h et de 13h30 à 16h30 :

- le lundi 14 novembre 2016,
- le mercredi 30 novembre 2016,
- le vendredi 16 décembre 2016.

*Un bureau situé au rez-de-chaussée, à côté de l'accueil a été mis à disposition pour chaque permanence, ce qui a permis d'accueillir le public dans de bonnes conditions.*

*Les conditions d'accès au dossier d'enquête publique et au registre étaient optimales.*

*Les relations ont été très bonnes avec le personnel de la mairie qui m'a bien accueillie.*

Conformément à l'article 5 : à l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1°, les registres d'enquête ont été transmis sans délai à madame le commissaire enquêteur et clos par elle.

Vu l'article 12 : un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux et locaux, diffusés dans les Alpes-Maritimes.

*L'enquête a fait l'objet de quatre publications :*

*- 2 parutions dans « Marchés publics », « petites affiches », édition du 14 au 20 octobre 2016 en page 10 et dans l'édition du 11 au 17 novembre 2016 en page 18.*

*- 2 parutions dans NICE MATIN : le 24 octobre 2016, à la rubrique « Annonces légales » page 50 et le 14 novembre 2016 en page 59.*

En outre, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis a été affiché sur les lieux habituels de l'affichage, au siège de la Métropole, à la mairie de Saint Jeannet et sur les six panneaux d'affichage administratif répartis sur le territoire de la commune pour l'information du public.

*L'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé par la police municipale avec des affiches au format A 2, sur papier jaune, imprimé en noir, sur les 6*

*panneaux d'affichage administratif répartis sur la commune, attesté par main courante n° 292/2016 de la police municipale.*

*Monsieur le Maire a certifié cet affichage par arrêté métropolitain le 17 octobre 2016, et le 19 octobre 2016.*

*L'affichage a été vérifié par le commissaire enquêteur, accompagné par Monsieur l'adjoint à l'urbanisme, lors d'une visite sur site le 19 octobre 2016.*

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à 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.

L'avis d'enquête a été également publié sur le site internet de la Métropole Nice Côte d'Azur, à l'adresse indiquée ci-dessous.

*Le dossier d'enquête a été consulté par des habitants de Saint Jeannet sur le site de la Métropole.*

Conformément à l'article 13 : des informations relatives à l'enquête pourront être consultées sur le site internet de la Métropole Nice Côte d'Azur, à l'adresse suivante : <http://www.nicecotedazur.org>

En outre tout personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Métropole Nice Côte d'Azur \_ Service de la planification.

Après avoir :

- étudié le dossier présenté par le service de la planification de la Métropole Nice Côte d'Azur et m'être entretenu avec les professionnels en charge de ce dossier le 10 octobre 2016,
  - rencontré le 19 octobre 2016, l'adjoint à l'urbanisme à la mairie de Saint Jeannet et la personne en charge de ce dossier au service urbanisme,
  - visité les lieux, 19 octobre 2016, avec l'adjoint à l'urbanisme,
  - tenu trois permanences le 14 novembre, le 30 novembre et le 16 décembre 2016,
  - avoir reçu le public, écouté et lu les observations, les avoir relayées sous forme de question au maître d'œuvre, par un procès verbal en date du
  - étudié le mémoire en réponse,
  - pris connaissance des avis des personnes publiques associées,
- j'estime parvenir aux conclusions et avis ci-après :

**Cette enquête s'est déroulée selon les indications portées dans le rapport.**

Le registre ouvert en mairie de Saint Jeannet a collecté 17 observations, 7 courriers et un dossier relatif à la sécurité aux abords du collège m'a été remis le 30 novembre, (complété le 16 décembre par une pétition).

L'enquête s'est déroulée sereinement, dans de bonnes conditions, les échanges ont été courtois.

La personne en charge du dossier d'enquête publique du service urbanisme s'est montrée très disponible pour répondre immédiatement à des questions des usagers et a su leur donner les précisions qu'ils demandaient (n° de leurs parcelles).

#### **Conclusions du commissaire enquêteur : °**

- **l'enquête a été annoncée dans la presse par les annonces légales.**
- **l'avis d'enquête réglementaire a été affiché sur les 6 panneaux d'affichage légal de la commune et a été maintenu pendant la durée de l'enquête publique.**
- **Le dossier d'enquête publique et le registre étaient mis à disposition du public au service planification de la Métropole Nice Côte d'Azur et à la Mairie de Saint Jeannet.**
- **Le local d'accueil des permanences en mairie était en rez-de-chaussée, à côté de l'accueil, sa situation et sa configuration, était optimales pour recevoir le public.**
- **Le public pouvait être accueilli pendant les trois permanences ainsi que chaque jour à la Métropole et consulter le dossier sur l'internet de la Métropole.**
- **Je considère que toutes les conditions ont été réunies pour une information du public, un bon déroulement de l'enquête et favoriser la participation du public.**

#### **2 Cadre réglementaire :**

L'enquête publique est réalisée en application des textes réglementaires suivants :

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-41 à L 153-43,
- Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants,
- Vu le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la Métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,
- Vu la délibération n° 9.4 du conseil communautaire du 19 décembre 2011 approuvant le plan local d'urbanisme de Saint Jeannet,
- Vu la délibération n° 18.9 du conseil métropolitain du 20 décembre 2013 approuvant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint Jeannet,
- la délibération n° 23.10 du conseil métropolitain du 19 février 2016 approuvant la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Saint Jeannet,

- Vu le courrier en date du 15 09 2016, par lequel la métropole Nice Côte d'Azur a demandé au Tribunal administratif de Nice la désignation d'un commissaire enquêteur ainsi que celle d'un suppléant.
- Vu la décision en date du 23 septembre 2016 de monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice d par laquelle Madame Patricia SCHWEITZER a été désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Claude HENNEQUIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête mentionnée ci-dessus.

**Conclusions du commissaire enquêteur : le cadre réglementaire me semble avoir été respecté.**

### **3 Le dossier :**

Le dossier d'enquête publique se compose de :

- la note de présentation de 19 pages,
- le règlement, 67 pages,
- le plan de zonage général au 1/3500<sup>ème</sup>
- le fascicule de plans de 11 pages,
- la liste des emplacements réservés pour voirie et équipements publics, 2 pages
- la liste des emplacements réservés pour mixité sociale, une page,
- l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, 9 pages sur le secteur UAa,
- l'orientation d'aménagement et de programmation n°2, 8 pages sur les secteurs UVa et UP,
- l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, 3 pages,
- le périmètre de ZAD relatif aux coteaux du Var, 4 pages,
- le périmètre de sursis à statuer, 4 pages,
- le formulaire Natura 2000.

**Conclusions du commissaire enquêteur : le dossier d'enquête publique était clair et concis, lisible, le plan au 1/3500<sup>ème</sup> facilitait sa lecture et il était complété par un fascicule de plans pour chaque secteur.**

### **4 Objet de l'enquête :**

La commune de Saint Jeannet avait, en attendant l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, instauré des périmètres de servitudes d'attente de projets sur 5 secteurs :

- le secteur UAa à l'entrée du village,
- le secteur UVa aux Quatre Chemins

- le secteur UP au quartier du Peyron
- le secteur UGb au quartier de Cabergue Inférieure
- le secteur UC sur les coteaux du Var.

Cette décision avait été adoptée dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint Jeannet le 19 décembre 2011 ; le PLU a été modifié les 20 décembre 2013 et 19 février 2016.

**La modification n°3 du PLU concerne le zonage des 5 secteurs concernés par l'extinction des servitudes instaurées pour 5 ans, lors de l'approbation du PLU le 19 décembre 2011, arrivent à échéance le 19 décembre 2016, il convient de déterminer le zonage qui convient sur chaque secteur afin qu'il soit en cohérence avec le projet d'aménagement global de la commune de Saint Jeannet.**

*L'extinction de ces servitudes lève le principe de non constructibilité qui leur était associé et les terrains sont soumis à l'ensemble des dispositions du règlement d'urbanisme applicable au périmètre concerné.*

Le règlement sera adapté aux nouvelles dispositions, la liste des emplacements réservés sera actualisée ainsi que celle de la liste des prescriptions de mixité sociale.

La notice de présentation présente le cas particulier de la zone UP et la situation de la Plaine du Var :

Une décision du Tribunal administratif de Nice a eu pour effet de faire disparaître la servitude sur la zone UP.

La Plaine du Var :

L'aménagement futur de La Plaine du Var fait l'objet de concertations et études menées par la Métropole Nice Côte d'Azur, la commune de Saint Jeannet, l'Etablissement Public Foncier PACA et l'Etablissement Public d'Aménagement, EPA, Plaine du Var qui ont déterminé un périmètre d'Opération d'Intérêt National, OIN, de la Plaine du Var.

3 des secteurs concernés : UC, UGb et UP sont situés dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) pour lequel des études sont menées par la Métropole, la commune de Saint Jeannet, l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA et l'EPA Plaine du Var pour aboutir à un aménagement global des terrains situés sur la plaine du Var qui concernent plusieurs communes.

Le secteur UC fait l'objet de l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer, ainsi que la création d'un périmètre de ZAD (Zone d'Aménagement Différé) dans l'attente de la création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). *Ces deux périmètres figurent en annexe du PLU.*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives aux secteurs UAa, UVa, UP et UGb seront accompagnées de mesures d'ajustement des dispositions réglementaires du PLU.

Les dispositions découlant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP, exposent comment la collectivité souhaite METTRE EN VALEUR, REHABILITER, RESTRUCTURER OU AMENAGER DES QUARTIERS OU DES SECTEURS DE SON TERRITOIRE.

Les OAP sont établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

**Conclusions du commissaire enquêteur : le dossier de l'enquête publique est très clair sur l'objet de l'enquête publique et les objectifs de la commune de Saint Jeannet, secteur par secteur.**

#### **Appréciation du projet :**

##### **Avis des personnes publiques associées**

La liste des 20 personnes publiques associées qui ont été consultées figure en annexe du dossier d'enquête publique.

Parmi ces 20 personnes publiques associées, le Centre Régional de la Propriété Forestière et le Département des Alpes-Maritimes ont accusé réception du dossier et n'ont pas fait d'observations.

Sept personnes publiques associées ont rendu un avis favorable à la modification n°3 du PLU :

- Le Directeur de l'INAO, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- La CCI, Chambre de Commerce et d'Industrie,
- La DGA développement, Direction Générale des Services Départementaux,
- L'Eco Vallée,
- La Direction Stratégie et Développement des Entreprises de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Le Pôle Territoire et Environnement de la DSDDE,

La Direction Régionales des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable assorti de deux recommandations :

\_ La première recommandation rappelle les règles de construction à respecter pour le nouvel emplacement réservé pour mixité social intitulé MS 11 situé à l'entrée du village, entre la rue du Vallon et la rue de la Tourraque.



\_ La seconde recommandation concerne l'emplacement réservé SMS09, au quartier de la Cabergue. Il est recommandé de respecter la qualité paysagère du secteur à dominante agricole, avec des constructions qui ne devraient pas dépasser R+1 échelonnées et implantées selon les courbes de niveau afin de ne pas présenter un linéaire trop important. Il est suggéré de supprimer le carrefour giratoire prévu sur la route n° 2210 et renoncer à la création de l'emplacement réservé n°36 prévu à cet effet.

## **5 Participation du public :**

Une vingtaine de personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors des permanences. 17 consigné observations ont été consignées par écrit sur le registre et 8 courriers m'ont été adressés, dont un en double (envoi simple et envoi en recommandé), un dossier relatif à la sécurité aux abords du collège m'a été remis le 30 novembre, (complété le 16 décembre par une pétition).

Il n'y a pas eu d'observations sur le registre d'enquête ouvert à la Métropole Nice Côte d'Azur.

### **Les observations par secteur :**

#### **Le secteur UAa de l'entrée du village et la rue du Vallon**

Le public n'a pas fait d'observation sur ce secteur sur les 4 emplacements réservés pour mixité sociale dans le village : MS01 au Vallon ouest, MS 02 et 03 au village Ferrage et MS 11 au village Vallon, ni sur les emplacements réservés pour voirie ou équipements collectifs.

Une recommandation est faite (présentée au paragraphe précédent) par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes, de la DRAC de PACA, sur les hauteurs et la nature des constructions à venir afin de respecter l'architecture traditionnelle et construire sous la forme de deux bandes bâties de R+1, l'une en alignement des constructions mitoyennes rue du Vallon, l'autre en retrait des box existants, rue de la Tourraque.

### **Conclusions du commissaire enquêteur :**

**Ces recommandations seront transmises aux architectes et entreprises qui réaliseront la construction des futurs logements.**

**Je donne un avis favorable à l'orientation d'aménagement et de programmation qui est en cohérence avec les objectifs fixés qui sont la mise en qualité de la rue du Vallon, l'amélioration de cet accès au village et la volonté de l'inscrire comme porte du Parc Naturel Régional.**

**Le secteur UVa des Quatre Chemins :**

**L'emplacement réservé E24, sur la zone UVa, dédié à la création d'un parking, reçoit un avis favorable des personnes qui ont noté des observations.**

**Concernant les questions particulières qui sont en marge de la modification n° 3 du PLU, les personnes sont invitées à se rapprocher de la commune et du service de la planification de la Métropole Nice Côte d'Azur.**

**Conclusions du commissaire enquêteur :**

**Les services publics en charge du dossier d'enquête publique relatif à la modification n° 3 du PLU étant disposés à accueillir le public pour d'éventuelles questions particulières,**

**vu l'intérêt collectif du projet de création d'un parking sur l'emplacement ER24,**

**vu l'avis favorable des personnes qui ont noté des observations,**

**Je donne un avis favorable à l'aménagement de l'ER24 qui favorisera un choix de transport multimodal.**

**Le Secteur UP, quartier du Peyron :**

**Les emplacements réservés pour mixité sociale MS04, 05, 06 et 07 dans le quartier Peyron et Prés, n'ont pas suscité d'observations du public.**

**L'emplacement ER7 existe depuis longtemps, il est prévu de l'élargir afin de permettre un accès piéton facilité pour la zone commerciale et les futures constructions SMS 5. La modification n°3 du PLU ne porte pas sur cet emplacement, de ce fait, je ne peux la prendre en considération.**

**Conclusions du commissaire enquêteur :**

**Compte tenu de l'absence d'observations sur les ER MS04, 05, 06 et 07 dans le quartier Peyron et Prés,**

**Compte tenu que la modification n°3 du PLU ne porte pas sur l'emplacement ER7,**

**Compte tenu que le maintien du classement en zone UP des parcelles AP11, 12,13, 16, 17, 18, 19 et 20, est envisageable, et qu'il serait possible de donner satisfaction aux trois propriétaires de parcelles,**

**Compte tenu que les services publics en charge du dossier d'enquête publique relatif à la modification n° 3 du PLU sont disposés à accueillir les commerçants pour une concertation sur les futurs projets d'aménagement de la zone commerciale,**

**Je donne un avis favorable à l'aménagement du secteur UP au quartier du Peyron.**

**Le Secteur UGb Cabergue inférieure :**

Deux personnes ont déposé un dossier sur la sécurité des collégiens, et des parents qui les accompagnent en voiture, car il n'existe pas de dépose-minute, ni de parking face au collège.

Ces personnes ont réuni des signatures sur des pétitions déposées chez les commerçants afin de supprimer l'emplacement réservé pour mixité sociale MS 08.

Cette demande est appuyée par l'association Vivre Saint Jeannet « Longo Mai »

Il se trouve que la commune de Saint Jeannet au vu du retard accumulé pour la construction de logements sociaux a signé, avec l'Etat et la Métropole Nice Côte d'Azur, un contrat de mixité sociale afin de réduire sans délai le retard entre le nombre de logements sociaux existants et les ambitions de la loi ALLUR.

Sur l'emplacement réservé pour mixité sociale MS 08, deux des trois parcelles appartiennent à l'Etat et le propriétaire de la troisième parcelle, que j'ai reçu le 16 décembre 2016, m'a dit être en négociation avec l'Etat pour la vente de sa parcelle.

L'Etat, ayant la maîtrise foncière sur deux des trois parcelles, veut construire sans délai de nouveaux logements avec une proportion de 66% à usage locatif social, au lieu de 31 % prévus.

D'autre part, Il est à noter que les équipements du type parking ou dépose minute n'ont pas un caractère réglementaire obligatoire.

La priorité de l'Etat étant le logement locatif social, les services de bus scolaires existant pour desservir les communes voisines, il n'y a pas lieu d'amener chaque collégien en véhicule particulier. Les familles peuvent aussi faire un choix plus écologique de transport collectif ou a minima de covoiturage, ce qui limitera le nombre de voitures à l'arrêt aux abords du collège.

Par ailleurs, la commune a déjà amélioré la sécurité des enfants en posant des ralentisseurs sur cette route.

**Conclusions du commissaire enquêteur :**

**Compte tenu de ces différents éléments, je donne un avis favorable à la construction de logements locatifs sociaux sur l'emplacement réservé pour mixité sociale MS08.**

**L'emplacement MS 09, au nord du collège,**

Une observation portait sur la suppression de l'emplacement réservé SMS 09, afin de permettre à un particulier de construire sur ces deux parcelles situées dans le périmètre de l'emplacement réservé.

**L'emplacement réservé SMS 09 existe depuis 2011, date de l'approbation du PLU.  
La modification du PLU ne porte pas sur cet emplacement réservé, de ce fait cette observation est « hors sujet ».**

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes, de la Direction Régionales des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur, recommande pour l'emplacement réservé MS09, de n'autoriser que des constructions qui ne dépassent pas R+1, échelonnées et implantées selon les courbes de niveau afin de ne pas présenter un linéaire trop important.

**Ces recommandations seront transmises aux architectes et entreprises qui participeront aux projets de constructions des futurs logements.**

Elle recommande aussi de supprimer le carrefour giratoire qui est envisagé sur la route n° 2210 et renoncer à la création de l'emplacement réservé n°36 prévu à cet effet.

**Ce carrefour giratoire prévu pour assurer la sécurité des usagers de la route n°2210, quand les nouveaux habitants rejoindront leur domicile dans les 3 quartiers nouvellement construits, ne peut raisonnablement pas être supprimé.**

**La route n°2210 étant une route très fréquentée, voie départementale, ce carrefour semble indispensable pour desservir ces nouveaux quartiers en toute sécurité.**

**Les autres emplacements réservés pour voirie et équipements publics n'ont pas soulevés d'observations du public, ni de recommandations des personnes publiques associées.**

**Conclusions du commissaire enquêteur :**

**Compte tenu de ces différents éléments, je donne un avis favorable à la construction de logements locatifs sociaux sur l'emplacement réservé pour mixité sociale MS09 et au maintien de l'emplacement réservé ER 36 destiné à l'aménagement d'un carrefour giratoire..**

**Le Secteur UC, côteaux du Var :**

**L'emplacement réservé pour mixité sociale MS 10 au Coteaux du Var nord n'a pas suscité d'observations du public.**

**Deux observations portaient sur des articles du règlement qui restent inchangés, donc les observations ne concernent pas directement la modification n°3 du PLU.**

**Conclusions du commissaire enquêteur :**

**Compte tenu de ces différents éléments, je donne un avis favorable à l'aménagement de l'emplacement réservé pour mixité sociale MS 10 au Coteaux du Var nord.**

Compte tenu des réponses données aux questions du public par le service planification de la Métropole Nice Côte d'Azur,

Compte des avis des personnes publiques associées,

Compte tenu que l'enquête publique est le mode de concertation légale concernant le changement de zonage préalable au démarrage de tout projet, qu'aucun projet n'est arrêté à ce jour, (dixit le service urbanisme),

J'émet **un avis favorable** à la modification n° 3 du PLU de la commune de Saint Jeannet.

**Fait à Nice, le 17 janvier 2017**

**Le commissaire enquêteur**

**P. SCHWEITZER**

