

**Déclaration de Projet
emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Gattières
(Opération Le Pré)**

**ENQUETE PUBLIQUE
n° E17000037/06
du 6 novembre 2017 au 7 décembre 2017**

Conclusions du commissaire Enquêteur

**Odile Collin
Le 8 janvier 2018**

Sommaire

1. CADRAGE DU PROJET	3
1.1. LE PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE SENIOR A VOCATION SOCIALE.....	3
LA COMMUNE ETUDIE UN PROJET DE CONSTRUCTION DE RESIDENCE SENIORS, DANS LE SECTEUR LE PRE DENOMME EGALEMENT LOU POUNTEOU. CE PROJET CONSISTE EN :	3
1.2. LA DECLARATION DE PROJET.....	3
1.3. DEMARCHE D'ANALYSE ET FONDEMENT DES CONCLUSIONS	3
1.2.1. LE CADRE JURIDIQUE CONCERNE.....	3
1.2.2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	4
1.2.3. COLLECTE DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	4
1.2.4. LE PV DE SYNTHESE	4
1.2.5. LES REPONSES DE LA METROPOLE ET L'ANALYSE DES DONNEES DE L'ENQUETE.....	4
2. ELABORATION DES CONCLUSIONS.....	5
2.1. EXISTENCE D'UN INTERET GENERAL	5
2.2. RESPECT DES ETAPES NECESSAIRES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	7
2.3. ARTICULATION DE LA DP AVEC LES PLANS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANIFICATION.....	7
2.3. ARTICULATION DE LA DP AVEC LES PLANS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANIFICATION.....	8
CONSIDERANT QUE :.....	8
--> LES MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LE PLU DE GATTIERES RENDENT POSSIBLES LA MISE EN OEUVRE DU PROJET DE RESIDENCE SENIOR, QUI PRESENTE UN CARACTERE D'INTERET GENERAL,.....	8
--> LA DECLARATION DE PROJET ET LE NOUVEAU PROJET DE PLU RESPECTENT LE PRINCIPE DE "PRISE EN COMPTE" DE TOUS LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI S'APPLIQUENT DANS LA ZONE DU PROJET ET S'IMPOSENT SELON CE RAPPORT DE HIERARCHIE,.....	8
--> LA DECLARATION DE PROJET ET LE NOUVEAU PROJET DE PLU RESPECTENT LE PRINCIPE DE "COMPATIBILITE" AVEC TOUS LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES EXISTANTS QUI S'APPLIQUENT DANS LA ZONE DU PROJET ET S'IMPOSENT SELON CE RAPPORT DE HIERARCHIE ,.....	8
3. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS	8

1. Cadrage du Projet

Désignée Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Nice, le 10 octobre 2017, par arrêté N° E1700037/06, j'expose ci-après mes conclusions, qui fondent l'avis que je suis amenée à exprimer à l'issue de l'enquête publique pour la Déclaration de Projet concernant la réalisation d'une Résidence Seniors dans le Quartier Le Pré de la commune de Gattières, et entraînant la mise en compatibilité de son PLU approuvé le 16 mai 2013 et modifié les 19 février 2016 et 29 juin 2017. Le Maître d'Ouvrage de ce Projet est la Métropole Nice Côte d'Azur.

1.1. Le Projet de construction d'une Résidence Senior à vocation sociale

La commune étudie un Projet de construction de Résidence Seniors, dans le secteur Le Pré dénommé également Lou Pountéou. Ce Projet consiste en :

- une Résidence de 80 logements sociaux pour les Seniors, sur une surface de 5000 m² environ. Il répond à une volonté forte d'intégration dans le site et a reçu un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.
- la réalisation de voies d'accès automobile et voie de déplacement piéton :
 - ❖ l'élargissement d'une voie existante placée sur un Espace Boisé Classé, pour en faire une voie d'accès à la Résidence.
 - ❖ la création d'une connexion publique entre la Résidence des Seniors, la future Maison de la Santé et la place des Déportés.

1.2. La Déclaration de Projet

Pour rendre le Projet faisable, le PLU doit donc évoluer comme suit :

- ❖ Suppression, pour autoriser la construction de la Résidence, du secteur d'attente de Projet (servitude mise en place selon l'article 151-41-5° du nouveau code de l'urbanisme sur la zone UBe)
- ❖ Réduction de l'Espace Boisé Classé pour permettre l'élargissement de la voie d'accès au Projet et la réalisation de places de parkings
- ❖ Adaptation du règlement du secteur UBe, en termes d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'espaces verts et d'aspect extérieur des constructions.

Pour ce faire, la Métropole a décidé de recourir à une "Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU", pour ne pas avoir à attendre l'élaboration du plan d'urbanisme métropolitain, pour accélérer le Projet d'aménagement et de construction, et enfin dans la mesure où elle considère que le Projet présente le caractère d'intérêt général qui autorise la mise en oeuvre de cette procédure.

1.3. Démarche d'analyse et fondement des conclusions

Les présentes conclusions sont fondées sur le cadre juridique de la Déclaration de Projet, qui en détermine la validité, sur l'étude du dossier, l'avis des PPA exprimé à l'occasion de l'examen conjoint, les observations du public, les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux questions que je lui ai posées à l'issue de la période d'enquête. Cet ensemble permet de déterminer la validité du Projet et sa compatibilité vis à vis de documents d'urbanisme, plans et programmes, de niveau supérieur qui impactent la zone concernée.

1.2.1. Le cadre juridique concerné

- ❖ la réglementation spécifique à la DP emportant mise en compatibilité du SCOT ou du PLU,
- ❖ la réglementation du Code de l'Urbanisme concernant les conditions de modification des documents d'urbanisme emportée par une Déclaration du Projet,
- ❖ la réglementation du Code de l'Environnement qui définit le cadre des enquêtes publiques,
- ❖ les dispositions concernant le champ de l'évaluation environnementale,
- ❖ les plans, programmes, réglementation spécifiques à certaines zones dans lesquelles le site du projet est inclus.

1.2.2. Les observations du public

Les deux registres et le Dossier ont été tenus à la disposition du public, l'un à la Mairie de Gattières et l'autre dans les locaux de la Métropole, entre le 6 novembre et le 7 décembre 2017. Le Dossier était également consultable sur les sites Web de Gattières et de la Métropole.

Je me suis tenue à la disposition des personnes pour les renseigner et recevoir leurs observations, durant 3 permanences, en Mairie de Gattières, aux dates et heures prévues par l'arrêté d'organisation.

Six (6) personnes se sont présentées lors de ces permanences. Les cinq (5) observations réunies proviennent exclusivement des permanences. Le rapport indique, à son paragraphe 2.5.1., le nom des personnes ayant déposé des observations, sauf une personne, restée anonyme, et l'indication de la date de leur observation. Ces personnes résident toutes à Gattières.

1.2.3. Collecte de renseignements complémentaires

J'ai adressé des questions à la Métropole, au fil de l'eau, pour pouvoir répondre aux personnes ayant des interrogations.

Questions concernant le Projet :

- ❖ Quel est le nombre de places de parking prévues au Projet, dans la Résidence ?
- ❖ Quel est le bailleur social qui va gérer la Résidence ?
- ❖ L'accès à la Résidence sera-il fermé le soir ? (portail côté accès auto, portillons côté accès piéton).

Questions concernant l'intérêt général du Projet

- ❖ Les seniors résidant à Gattières seront-ils inscrits sur une liste prioritaire pour obtenir un logement dans la Résidence ?
- ❖ Existe-t-il des projets de logement social qui accueilleront des jeunes dans la commune de Gattières ?
- ❖ A qui les coûts d'aménagement des abords (voies de liaison, carrefour d'accès, ...) vont-ils être imputés ? l'opérateur du programme ?

1.2.4. Le PV de synthèse

Le nombre d'observations étant réduit, le PV de synthèse a restitué le contenu de chacune d'elles sans effectuer de structuration des thématiques.

Avec l'accord de Monsieur Laurent Krief, chargé de l'organisation de l'enquête publique à la Métropole Nice Côte d'Azur, j'ai transmis le Procès Verbal de synthèse par mail le 11 décembre 2017, avant la fin du délai de 8 jours suivant la remise du Dossier d'enquête.

1.2.5. Les réponses de la Métropole et l'analyse des données de l'enquête

J'ai reçu, dans les délais, le Mémoire de réponse de la Métropole.

Mon analyse s'est appuyée sur la logique pressentie en début d'enquête :

- ❖ analyse de la validité de la modalité choisie : réalisation de l'existence d'un intérêt général comme condition autorisant le recours à une DP emportant mise en compatibilité du PLU,
- ❖ analyse de la validité du déroulement de la procédure,
- ❖ analyse de la prise en compte et du respect des documents d'urbanisme ou des plans et programmes.

2. Elaboration des conclusions

2.1. Existence d'un intérêt général

L'article L153-54 du code de l'urbanisme autorise les collectivités territoriales à recourir à une DP uniquement si ce Projet présente un caractère d'intérêt général.

Considérant l'intérêt général comme "les intérêts, valeurs ou objectifs partagés par l'ensemble des membres d'une société, une situation qui procure un bien-être à tous les individus d'une société",

Considérant que le Projet :

--> présente une utilité sociale , au travers de :

- ❖ l'existence d'une offre d'habitat social supplémentaire, Gattières étant très en retard sur le taux imposé d'habitat social de la Loi Duflaux du 18 janvier 2013,
- ❖ l'existence d'une offre de Résidence seniors qui répond à une population vieillissante, le plus souvent logée - dans le Vieux Village ou sur les collines environnantes - dans des habitations ayant un accès difficile, du fait du dénivelé des terrains,
- ❖ l'ouverture de la Résidence sur le village, facteur de mixité sociale,
- ❖ et bien que la Résidence n'assure pas en elle-même une mixité en terme d'âge,

--> respecte la qualité du paysage et du patrimoine :

- ❖ la construction prévue apportant une amélioration à l'esthétique du lieu aujourd'hui composé d'un remblais et d'un terre plain,
- ❖ le Projet ayant reçu le soutien de l'Architecte des Bâtiments de France,
- ❖ le Projet prévoyant de nombreuses mesures (végétaux / architecture) de nature à assurer le respect du paysage
- ❖ le Projet prévoyant de respecter l'implantation et la mise en valeur de la Maison Niçoise qui fait partie du patrimoine inscrit.

--> est compatible avec les infrastructures du village :

- ❖ les moyens de transports étant assurés jusqu'à proximité de la Résidence,
- ❖ y compris, malgré les craintes du public, en termes de capacité de stationnement, dans la mesure où les parkings existants ne sont pas remis en questions, où la Résidence Senior subviendra à ses propres besoins en parkings, où le stationnement des 2 places (Déportés et Alambic) devrait être amélioré et où la création d'un nouveau parc est à l'étude au pied du village.

--> impacte de façon positive le développement économique de la collectivité :

- ❖ puisque l'exploitation de la Résidence devrait impliquer la création d'emplois directs et indirects.

--> ne devrait pas avoir d'impact écologique contraire à l'intérêt général

- ❖ En matière d'eau : dans la mesure où les dispositions de protection et de conservation sont prévues en termes de gestion des déchets, des effluents, comme une démarche qualité très complète de la part du futur Maître d'Oeuvre
- ❖ En matière de préservation d'espaces naturels, même si la parcelle actuellement Espace Boisé Classé perd son statut, dans la mesure où les efforts de revégétalisation devraient compenser l'actuelle végétation très réduite du fait de l'existence de la route d'accès à la zone Le Pré.

- ❖ En matière de biodiversité, dans la mesure où :
 - Celle-ci est assez pauvre actuellement.
 - Les mesures de revégétalisation, de traitement respectueux des espaces verts, d'aménagement écologique devraient permettre de favoriser non seulement la préservation de la faune et de la flore existantes mais aussi leur développement.
 - Le corridor écologique que représente le vallon sera maintenu et entretenu pour développer sa fonctionnalité de lien vers des zones biologiquement plus riches.
- ❖ Vis à vis des Espaces Natura 2000 bien que le Projet soit placé dans leurs zones d'influence, dans la mesure où le site du Projet est déjà une zone urbaine.

--> devrait respecter la sécurité et le bien-être des personnes

- ❖ si l'impact des risques de mouvements de terrain dans la zone bleue du PPR mouvements naturels sont bien évités grâce aux contraintes imposées lors du Permis de Construire, et aux ouvrages de protection suggérés pour les zones bleues
- ❖ si les règles afférentes au fonctionnement quotidien du chantier sont effectivement respectées.

Par conséquent :

JE CONCLUS que le Projet de Résidence sociale pour les seniors est favorable à l'intérêt général, nonobstant :

- les risques pour le stationnement que la commune de Gattières doit anticiper en réalisant effectivement les Projets de parking prévus,
 - les risques - réduits et gérables - pour la sécurité des personnes du fait des mouvements de terrain dans la zone du site.
-

2.2. Respect des étapes nécessaires au déroulement de l'enquête publique

Il s'agissait de vérifier si le public avait été suffisamment bien informé dans le cadre de l'enquête publique. Pour cela, ma démarche a consisté à évaluer les étapes de la procédure à partir desquelles a été produit un Dossier de nature à informer le public et à motiver mes conclusions et mon avis.

--> J'ai vérifié si le rôle de la DREAL, en tant qu'autorité environnementale, avait été respecté.

Vu que la DREAL a, par son courrier d'accusé de réception du 27 juin 2017, confirmé avoir été saisie pour avis sur le Projet de DP emportant modification du PLU, et a produit, sur son site Web, dans le délai imparti de 3 mois, la notification de l'acceptation tacite du Projet emportant modification du PLU, JE CONSIDERE que le rôle de la DREAL, en tant qu'autorité environnementale, a été respecté.

--> J'ai vérifié si l'examen conjoint avait été réalisé dans les conditions permettant de fournir au public les avis des PPA et si les avis avaient été respectés dans le cadre du Projet de PIL.

Vu que les PPA invitées étaient représentatives pour que l'examen conjoint soit considéré comme réalisé de façon sérieuse,
Vu que le procès-verbal a été porté au Dossier,
Vu que l'avis de l'ensemble des PPA est favorable,
JE CONSIDERE que l'examen conjoint a apporté au public des informations suffisantes, dont les PPA étaient garantes.

--> J'ai vérifié l'existence des autorisations ou avis devant être au Dossier dans le cadre de ce Projet

Vu que l'ABF a été sollicité pour vérifier certaines options architecturales du Projet et notamment son intégration dans le voisinage de la Maison Niçoise qui fait partie du Patrimoine "inscrit" du Village
Vu que celui-ci a donné un avis positif,
Vu que la commune de Gattières, se trouvant dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Eco Vallée, a collaboré avec les architectes de la DDTM et des Architectes Conseils,
JE CONSIDERE que les demande d'avis ont été respectées.

--> J'ai vérifié la complétude du Dossier fourni au public lors de l'enquête

Au vu de la composition du Dossier Administratif et du Dossier Technique, telle que décrite en page 17 du rapport d'enquête,
JE DECLARE que le Dossier d'Enquête publique était complet.

--> J'ai enfin vérifié le respect des procédures de concertation démocratique et de déroulement de l'enquête publique

Vu que l'enquête publique s'est bien déroulée, conformément aux dispositions normatives qui en couvrent l'organisation et la mise en oeuvre,
Vu que les formalités et procédures obligatoires (décrites au chapitre 2 du rapport) ont été vérifiées,
Et bien qu'il ait été exprimé un nombre réduit d'observations,
JE CONSIDERE que la consultation démocratique s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans le respect des dispositions normatives et j'engage le Maître d'Ouvrage du Projet à développer les occasions d'information et de concertation avec le public.

Par conséquent :

JE CONCLUS

**que la procédure de DP emportant mise en compatibilité du PLU est valide puisque les étapes de la procédure nécessaires à la production des informations pour la compréhension et l'évaluation du Projet de Résidence et de modification du PLU et de leurs impacts, se sont déroulées conformément aux dispositions légales et aux nécessités d'informations du Public et du Commissaire Enquêteur ;
que le contenu du Dossier était donc conforme aux nécessités d'information du public et que le processus démocratique de consultation du public a bien été respecté.**

2.3. Articulation de la DP avec les plans, programmes ou documents de planification

Considérant que :

--> Les modifications proposées pour le PLU de Gattières rendent possibles la mise en oeuvre du Projet de Résidence Senior, qui présente un caractère d'intérêt général,

--> La Déclaration de Projet et le nouveau Projet de PLU respectent le principe de "**prise en compte**" de tous les documents, plans et programmes qui s'appliquent dans la zone du Projet et s'imposent selon ce rapport de hiérarchie,

--> La Déclaration de Projet et le nouveau Projet de PLU respectent le principe de "**compatibilité**" avec tous les documents, plans et programmes existants qui s'appliquent dans la zone du Projet et s'imposent selon ce rapport de hiérarchie ,

Par conséquent :

J'APPROUVE la position de la Métropole Nice Côte d'Azur qui considère que la Déclaration de Projet et le PLU mis en compatibilité avec le Projet prennent en compte et sont compatibles avec les documents d'urbanisme plans et programmes de niveau supérieur selon le rapport de hiérarchisation établi entre eux.

3. Conclusions motivées et avis

J'estime :

Que le choix de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gattières pour la mise en oeuvre d'un Projet de construction d'une Résidence Senior dans le quartier "Le Pré" est valide, de par la vérification d'un intérêt général qui s'impose au travers de son utilité sociale, de sa qualité paysagère, du respect du patrimoine culturel, architectural et environnemental du territoire, de la qualité de vie, du bien-être et de la sécurité des personnes concernées directement ou indirectement par le Projet.

Que les étapes de la procédure nécessaires à la production des informations pour la compréhension et l'évaluation des impacts du Projet de construction et de modification du PLU, se sont déroulées conformément aux dispositions légales et aux nécessités d'informations du public et du Commissaire Enquêteur,

que la composition du Dossier était donc conforme aux nécessités d'information du public et que le processus démocratique de consultation du public a bien été respecté.

Que la DP, en autorisant la modification du PLU pour rendre possible l'opération de construction, qui constitue un Projet innovant et social de l'espace urbain et de l'habitat, et en prévoyant en outre toutes les actions favorables à la dimension écologique des territoires dont le Projet relève,

décline les potentialités stratégiques de l'ensemble hiérarchisé des documents d'urbanisme, plans et programme.

Que la Déclaration de Projet et le PLU mis en compatibilité sont donc également compatibles avec les documents d'urbanisme de niveau supérieur et aux plans et programmes qui s'appliquent dans la zone du Projet.

Par conséquent :

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE à la Déclaration de Projet de Résidence Senior dans le Quartier Le Pré, emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gattières.

et apporte diverses recommandations :

1. Concrétiser les Projets de places de parking complémentaires pour éviter que la fréquentation de la Résidence Senior n'intensifient les problématiques déjà actuellement vécues de stationnement à proximité du village et des commerces.
2. Veiller à ce que les dérapages, assez courants, en termes de respect des règlements de chantier, ne porte pas atteinte au bien-être des riverains.
3. Veiller à ce que la Résidence Seniors mette en priorité des compétences locales pour sa construction aussi bien que pour son exploitation.

Fait le 8 Janvier 2018 , à Saint Martin Vésubie
Odile COLLIN
Commissaire Enquêteur

