

PREFECTURE DES ALPES MARITIMES

**Commune de DRAP
06340**

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Modification n° 4 du PLU
PORTANT SUR LE SECTEUR PLAN DU MOULIN « ILOT JAUFFRET »
Enquête N° E18000031 / 06**

**CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
ET AVIS**

Jeanine CHAPSEUIL

I – Objet de l'enquête

L'enquête porte sur la modification n° 4 du PLU ayant pour objet la réduction de 600m² à 200 m² de la surface de plancher de la crèche projetée sur l'îlot Jauffret au Plan du Moulin afin d'attribuer la différence, soit 400m², à la réalisation de logements libres et sociaux.

Cette enquête a été prescrite par arrêté de Monsieur Robert NARDELLI, Maire de DRAP, en date du 14 août 2018 et s'est déroulée en mairie de DRAP, service de l'urbanisme, du lundi 3 septembre 2018 au mercredi 3 octobre 2018 inclus dans les conditions définies à l'arrêté du 14 août 2018.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Jauffret, tel que figurant dans la modification n° 3 du PLU, est fondé sur les principes d'aménagements suivants :

- 1) Renforcer l'offre en logements en assurant une mixité sociale
- 2) Développer la fonction de services et commerces de proximité en centre-ville
- 3) Renforcer les équipements et services publics au vu des besoins communaux
- 4) Créer des axes de déplacements piétons pour désenclaver le site et le raccorder aux transports en commun existants
- 5) Assurer une composition urbaine et paysagère harmonieuse et cohérente avec l'existant
- 6) Créer un quartier de vie de qualité

C'est dans ce cadre que s'était inscrit alors la création d'une crèche d'environ 600m² et un jardin d'enfants d'environ 120 m².

La modification n° 4 du PLU, objet de la présente enquête, prévoit la réduction de 600m² à 200m² de la surface de plancher de la crèche sans modifier le zonage de l'îlot Jauffret (zone UF) ni contrarier les principes d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en 1 à 6 ci-dessus (annexe 4 du PLU).

II - Rappel du déroulement de l'enquête

-Dossier d'enquête disponible en mairie de DRAP, service de l'urbanisme, 32/34 avenue Jean Moulin, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h et de 13h 30 à 17h ainsi que le samedi de 9h à 12h.

-Le dossier était aussi consultable sur le site internet de la ville de DRAP :

www.ville-drap.fr/la-mairie/urbanisme-et-police-rurale

Afin de recueillir les observations du public :

-Registre d'enquête papier ouvert en mairie aux jours et heures définies ci-dessus

-Faculté pour le public de faire parvenir ses observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de DRAP ou par courriel à l'adresse mail dédiée urba2ville-drap.fr

Le commissaire enquêteur a tenu 4 séances de permanence en mairie :

- le samedi 8 septembre de 9h à 12h
- le jeudi 13 septembre de 14h à 16h
- le samedi 22 septembre de 9h à 12h
- le mercredi 3 octobre de 14h à 17h

- Remise du registre papier du dossier d'enquête au commissaire enquêteur à la clôture le mercredi 3 octobre 2018.

- Remise à M. le Maire du procès-verbal de synthèse le mercredi 10 octobre 2018

- Réponse de M. le Maire par courrier daté du 24 octobre 2018

- Remise du rapport et des conclusions motivées par le commissaire enquêteur à monsieur le Maire le vendredi 2 novembre 2018.

L'affichage de l'enquête publique a été réalisé conformément aux règles en vigueur.

Publications dans 2 journaux locaux Nice Matin et l'Avenir Côte d'Azur.

► Sur la participation du public

L'objet de l'enquête publique n'a pas mobilisé le public puisqu'**aucun avis n'a été émis**.

Le commissaire enquêteur a reçu 2 personnes venues s'informer sans souhaiter consigner d'observation.

-L'unique registre ne comporte aucun avis

-Il n'y a eu aucun avis par voie postale.

-Il n'y a eu aucun avis par voie dématérialisée à l'adresse email dédiée

Conséquemment, les présentes conclusions ne comportent pas de rubrique « synthèse des observations du public ».

III – Synthèse des observations des PPA

La modification n° 4 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Des 19 personnes publiques associées consultées, 8 ont répondu dégageant 1 avis favorable (car pas d'observation particulière) et 7 sans avis ou observation ou se disent non concernés par le projet. Toutefois, il apparaît dans ces « sans avis ou observation » deux demandes d'informations complémentaires sur le statut de la crèche, sa capacité d'accueil, sur les besoins en matière de petite enfance (service Aménagement, Logement, Développement rural et Communauté des Communes des Pays des Paillons).

IV – Analyse du commissaire enquêteur

L'îlot concerné, secteur îlot Jauffret, siège d'une scierie délocalisée, se situe au quartier Plan du Moulin à proximité du centre du village de Drap, au sein de zones urbaines et en bordure de l'avenue Jean Moulin.

Cet îlot constitue une réserve foncière stratégique en cœur de ville. Il bénéficie de nombreux équipements publics à proximité.

Le PLU de la ville a été approuvé le 29 novembre 2012 et a fait l'objet de 3 modifications. La modification n° 3 approuvée le 28 août 2017 portait notamment sur ce secteur Plan du Moulin pour créer une orientation d'aménagement supprimant un secteur à plan de masse. L'objectif était de préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère du secteur à l'entrée de ville et créer un quartier de vie de qualité avec services, commerces de proximité en centre-ville comprenant notamment l'implantation d'une crèche de 600m².

Or il s'avère à ce jour que la commune estime avoir surévalué son besoin en équipement pour la petite enfance, soit 600m² affectés à la crèche, alors que les besoins en logements libres et logements sociaux restent dominants. C'est pourquoi la commune propose de réduire à 200m² la surface de la crèche et de créer, sur les 400m² dégagés, des logements libres et sociaux.

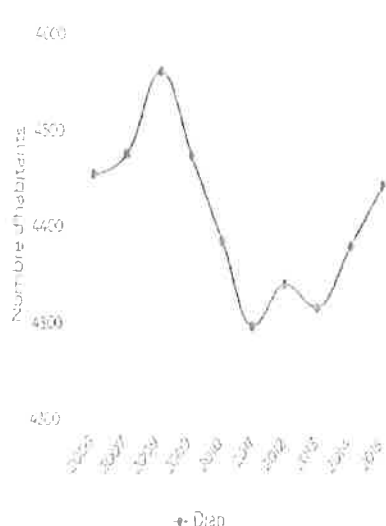
Dans sa réponse du 24 octobre 2018 au PV de synthèse, Monsieur le Maire indique que « la crèche de 200m² peut accueillir 25 berceaux environ, qu'elle sera privée sans délégation de service public et que 26 demandes recensées en septembre 2018 par la communauté des communes du Pays des Paillons sont sur la liste d'attente.... Que chaque année au mois de janvier un recensement des demandes d'inscription est effectué ».

Il est à noter que la demande par la communauté des communes pour la petite enfance porte, sur un secteur géographique plus large. Actuellement, la crèche de la Formiguette à Drap recouvre les secteurs géographiques de Drap, partie de Cantaron et Peillon. L'évolution démographique de ces autres communes semble moindre.

La réponse de Monsieur le Maire indique que la crèche de 200m² satisfait les demandes.

En revanche, les besoins en logements sont plus contraignants dans l'immédiat puisque la population de la commune de Drap est en augmentation régulière :

Population de Drap



	Drap	Moyenne des villes
Population (2015)	4 444 hab	1 918 hab.
Densité de population (2015)	802 hab/km²	165 hab/km²
Nombre de ménages (2015)	1 547	920
Habitants par ménage (2015)	2,9	2,4
Nombre de familles (2015)	1 206	513
Naissances (2016)	50	22
Décès (2016)	48	17
Solde naturel (2016)	2	5

Ainsi, m'est avis que la construction de logements sur 400m² supplémentaires conforte le principe 1 de l'OAP : « renforcer l'offre en logements en assurant une mixité sociale ».

L'augmentation de la population génère des besoins supplémentaires en nombre de logements et, conséquemment, en nombre de places en crèche. Mais s'il est nécessaire de prévoir au plus large l'accueil de la petite enfance il n'en demeure pas moins que la commune doit pouvoir faire face à la demande en logements dans un secteur par définition voué à être densifié.

Dans le cas présent il s'agit de faire le choix proposé dans les principes de l'OAP qui, dans son article 3, stipule : « renforcer les équipements et services publics au vu des besoins communaux ». Cette condition de « besoins » n'est pas proposée à l'article 1 de l'OAP.

V – Conclusions et avis du commissaire enquêteur

- Vu l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 14 août 2018 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 4 du PLU
- Vu le courrier du 24 octobre 2018 de Monsieur le Maire en réponse au procès-verbal
- Vu l'absence d'observations du public
- Vu les avis des PPA
- Considérant que pour cette modification du PLU, toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes en relation avec ses centres d'intérêts et aurait pu formuler ses observations
- Considérant que les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans des conditions satisfaisantes
- Considérant que le projet respecte les orientations du PADD puisqu'il participe au renouvellement urbain, confortant la mixité fonctionnelle et sociale dans le centre ville
- Considérant que le projet ne contrevient pas à la définition de la zone UF du PLU et qu'il s'inscrit dans les principes de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur
- Considérant que ce projet reste cohérent avec la Loi ALUR qui vise une évolution urbaine
- Considérant que ce projet sera aussi à même de répondre aux exigences de la Loi de transition énergétique
- Considérant que la réalisation d'une crèche de 200m² couvre les besoins actuels en matière de petite enfance
- Considérant la nécessité de satisfaire aux besoins de logements libres et sociaux de par l'augmentation de la population de la commune
- Constatant que la commune a surévalué la surface de plancher affectée à la crèche au détriment de la réalisation de logements libres et sociaux dont elle a prioritairement besoin,
- Vu l'analyse exprimée en IV,

J'émet un avis favorable au projet

Fait à Saint André de la Roche le 2 novembre 2018
Jeanine CHAPSEUIL



Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 28/12/1958