

Additif aux Conclusions et Avis motivé (Tome 3)

**DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES**

**METROPOLE NICE-COTE-D'AZUR**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DU 29 AVRIL AU 19 JUIN 2019 INCLUS**

**ADDITIF AUX CONCLUSIONS ET  
AVIS MOTIVE DU TOME 3**

**La commission d'enquête**

Président : Léonard LOMBARDO

Membres : Henri CAMMAS - Edith CAMPANA - Claude COHEN - Gérard GRISERI - Jean-Marc GUSTAVE - Paul-Denis SOLAL - Maurice LESECQ - Georges REVINCI

## **Compléments aux Conclusions de la Commission d'Enquête Projet du PLUm tenant lieu de PDU**

### **Préambule**

A la suite de la remise du rapport concernant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire tenant lieu de PDU de la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 27 août 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif (TA) de Nice a saisi, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 6 septembre 2019, le président de la commission d'enquête pour lui demander de compléter certains points des conclusions.

Ce dernier en déplacement a réceptionné la lettre en date du 16 septembre 2019 à la poste d'Antibes.

Suite à un échange téléphonique du 17 septembre 2019 avec le TA le Président a noté que le délai de réponse court à partir du 16 septembre 2019, date de réception par le Président de la commission, ce qui conduit à une remise du document additif au TA le lundi 30 septembre 2019 au plus tard.

La commission d'enquête (CE) rappelle avoir répondu à tous les observations soit individuellement soit sous forme thématique pour les questions portant sur les mêmes sujets.

L'élaboration de ces thèmes a intégré une synthèse des observations du public, les positions du MO, de l'Ae, des PPA-PPC. Au vu de ces éléments la CE a précisé ses positions et appréciations personnelles en mettant en exergue ses motivations sur chaque thématique.

Ces éléments sont venus nourrir les conclusions et avis motivé d'une manière synthétique objet du tome 3.

A la lecture du rapport la Présidente du TA a demandé à la commission de clarifier certains points des conclusions du tome 3 en apportant des compléments et en mettant davantage en exergue les motivations pour certaines réserves et recommandations.

#### **Mode de lecture**

Le Tome 3 restant en l'état, l'additif aux conclusions et à l'avis motivé comporte les éléments complémentaires en « **couleur violette** » sur les points demandés pour mieux les identifier.

## **Sommaire**

1	Echangeur A8 – Nice Sablières (réserve 1) .....	4
2	Zonage (réserve 2) .....	4
2.1	Maintien en zone constructible.....	4
2.2	Maintien en zone naturelle .....	5
3	Orientation d’Aménagement et de Programmation (recommandation 2).....	5
4	Agriculture et agrotourisme (Création de la recommandation 12).....	6
5	Trame Verte et Bleu et Corridors écologiques (recommandation 3) .....	6
6	Emplacements Réservés (recommandation 4) .....	6
7	Les aires d’accueil et de grand passage des gens du voyage (recommandation 5) .....	6
8	Schéma de Cohérence Territoriale (recommandation 6) .....	7
9	Intensification urbaine le long des axes structurants (recommandation 7) .....	7
10	Les Modes doux – Risques (recommandations 9 et 11) .....	7
11	Thématique « commerce » -(recommandation 10).....	8
12	Annexe : Thème 15.....	10

## 1 Echangeur A8 – Nice Sablières (réserve 1)

### Additif au texte du tome 3 page 33

Le projet apparait en contradiction avec la volonté affichée dans le PADD « *d'affirmer et préserver la qualité environnementale naturelle et écologique exceptionnelle du territoire* », qui passe par la mise en œuvre de la préservation et de la valorisation de l'environnement et des espaces naturels. En effet, le quartier de Saint-Pancrace est un « *patrimoine écologique exceptionnel* » selon le maire de Nice dans La Vie des Quartiers n°13 de mars 2016.

Les réservations figurent dans les documents d'urbanisme successifs depuis 19 ans. Or, pendant ces deux décennies, l'urbanisation de Nice a constamment évolué. On constate sur place que la densification s'est poursuivie dans les quartiers urbains au sud du vallon des Sablières et les quartiers collinaires à l'est, au nord et à l'ouest du site se sont développés avec de nouveaux ensembles résidentiels, constitués d'immeubles et de hameaux de maisons.

Entre les années 2000 et 2019, le site du projet d'échangeur a vu son environnement résidentiel changer au point que la réalisation aurait aujourd'hui des conséquences négatives sur la qualité de vie des populations riveraines.

Compte tenu des impacts forts sur la qualité de vie des résidents, sur la sécurité de la circulation et sur l'écologie du vallon, compte tenu de l'ancienneté de ce projet et de l'absence d'éléments dans le dossier permettant de juger de la nécessité d'un échangeur à cet endroit précis, la CE émet une réserve sur ce projet et sur le maintien des ER associés.

## 2 Zonage (réserve 2)

### 2.1 Maintien en zone constructible

#### Additif au texte du tome 3 page 22 (fin du paragraphe 7.1.1.2)

Les parcelles concernées par le maintien en zone U sont les suivantes :

*BONSON : B1503, C347, C577, C589, B1504/B1505, C373, C370, B566/B1435.*

*CAGNES-SUR-MER : AL69, CE296, BR414, BP96, CE85.*

*CARROS : E12/E402, B1749, BO917.*

*FALICON : AH 171.*

*LA GAUDE : BI32/BI33/BI34/BI35, BW69/BW189, BX89/BX90, BE138/BE140, AB167.*

*LEVENS : C1464/C253/C1466, B971, B471/B472, D1014/D1509, B972, C1465, G298, H629, C247/C986, B473.*

*NICE : HS46/HS230/HS232/HS174/HS175/HS176/HS177/HT74 (zone PPR à exclure), CY167/CY177/CY178/CY185, MC11, DE195.*

*SAINT-JEANNET : AR24, C2471, C2472/C1106, AR18, C1105/AP243, AP225, AP242, AP221.*

*SAINT-LAURENT-DU-VAR : BE15.*

*SAINT-MARTIN-DU-VAR : A 189.*

*SAINT-MARTIN-VÉSUBIE :*

*AB165/AB169/AB350/AE94/AE100/AE298/AE305/B196/B453/B455/B457/B459 et une partie B197.*

TOURRETTE-LEVENS :B1442/B1437, C1247/C1248, E1489/E1490, B2184/B2188/B2187/B2542/B1455, A410, C753, E24/E26/E27, C806, A25, A2236/A747/A2234, A1664, A2238/A748/A749, B0458, B411/B412, E905/E908, C939/C955/C940, A1738, E1441, E689/E690/E691/E1761, A1710, A2609, C937/C923/C926, B204/B205, B108/B110, A1737/A1739/A762.

UTELLE : Y485, D1135.

VENCE : AE241.

La commission d'enquête demande pour les communes de La Bollène Vésubie (parcelle B761) et de Beaulieu sur Mer (parcelles AD2/AD3 et AD119) le passage de la zone U en zone A ou N. La surface de ces parcelles venant en compensation des zones maintenues à l'urbanisation permet de répondre à la réserve portant sur une surface de 17 ha.

## 2.2 Maintien en zone naturelle

A la suite d'une erreur matérielle, le paragraphe 2.2.15 du tome 2, rédigé par la Commission ne figure pas dans le document remis. Ce paragraphe constitue le thème N° 15 dont il est fait état en page 12 du tome 3.

Ce thème 15 est joint en annexe du présent document

### Additif au texte du Tome 3 page 22

La Commission estime qu'il serait par ailleurs incohérent de classer ces terrains en zone urbaine, eu égard à leur situation géographique et leurs caractéristiques (situés à l'extrémité Nord-Ouest de la commune de Beaulieu sur Mer, au sommet d'une colline peu urbanisée). Ces parcelles supportent une exploitation agricole et constituent un lien évident entre deux immenses EBC.

## 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation (recommandation 2)

### Additif au texte du tome 3 page 24

Concernant l'OAP déchets, la CE s'associe à la demande de la CCI qui préconise qu'une réflexion puisse être envisagée afin de trouver des sites qui pourraient accueillir les déchets inertes et les déchets verts.

Les OAP sectorielles à mettre à jour sont notamment les suivantes :

- Aspremont Sud
- Le Plan de l'Esteron, les Castellans, le Saint Germain Sud et la Pinée au Broc
- Le Malvan et les terrains Renault à Cagnes sur Mer
- Pied de village à Eze
- Les Bréguières à Gattières
- Le Rougelas à Gilette
- La Pointe à Saint André de la Roche
- Cabergue inférieur, Peyron et quatre chemins, entrée de village et rue du Vallon à Saint Jeannet
- Jeanne d'Arc, Square Benes et Cap 3000 à Saint Laurent du Var
- Collets du Bellet à Nice
- Les Plans de Carros à Carros

Les OAP sectorielles à supprimer sont les suivantes :

- Anatole France à la Trinité
- Les Sestrières à St Dalmas-le-Selvage

**Additif au texte du tome 3 page 37 (recommandation 2)**

Précision des OAP thématiques par ajout des éléments indiqués dans les conclusions.

## **4 Agriculture et agrotourisme (Création de la recommandation 12)**

Cette recommandation N° 12 vient en appui aux conclusions développées au chapitre 7.1.1.6, page 24 du tome 3

**Additif au texte du tome 3 page 39**

**Recommandation 12 : Agriculture - Agrotourisme**

- Simplifier le règlement des zones A et N
- Soutenir l'installation de jeunes agriculteurs et les activités de diversification des exploitations existantes
- Donner suite aux demandes (public et PPA-PPC) pour lesquelles la commission d'enquête s'est prononcée favorablement.

## **5 Trame Verte et Bleu et Corridors écologiques (recommandation 3)**

**Additif au texte du tome 3 page 30**

Les zones identifiées, traversées par des corridors écologiques impactant des constructions existantes (leur utilisation, entretien ou extension) sont situées entre autres sur les communes de Colomars, Vence, Saint-Martin-du-Var, ... dont les détails figurent dans le rapport.

## **6 Emplacements Réservés (recommandation 4)**

**Additif au texte du tome 3 page 38**

Cette mise à jour s'applique aux ER de voirie ou d'équipement public qui ont été maintenus malgré leur réalisation ou leur abandon ou qui sont positionnés sur des bâtis (la liste non exhaustive de ces ER figure en pages 67 et 68 du PVS, elle devra être complétée des observations portant sur ce thème figurant dans les tomes II et II bis du rapport).

Cette mise à jour s'applique également aux ER de mixité sociale dont l'implantation et les chiffres devront être revus en tenant compte du nombre de réalisations effectives, des logements vacants et des infrastructures.

## **7 Les aires d'accueil et de grand passage des gens du voyage (recommandation 5)**

**Additif au texte du tome 3 page 26 (paragraphe 7.1.1.7)**

La Commission relève dans la thématique « logements et projets particuliers » des observations du Préfet au titre des avis PPA la nécessité de créer des aires d'accueil permanentes pour les gens du voyage (notamment sur les communes de La Trinité, Villefranche sur Mer et St André de la roche) et d'identifier une aire de grand passage sur le territoire métropolitain.

Cette demande est conforme à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage prévoit, dans un premier temps, l'élaboration et l'approbation, conjointement par le préfet et le président du conseil général (aujourd'hui conseil départemental), d'un schéma d'accueil des gens du voyage, dans chaque département, et l'obligation pour les communes de plus de 5000 habitants, de réaliser les aires d'accueil prévues par ce schéma.

La Commission recommande fortement que la Métropole crée les aires d'accueil et identifie l'aire de grand passage dès l'actualisation du Schéma d'Accueil Départemental des gens du voyage afin d'éviter les campements et les stationnements illégaux pouvant générer des troubles à l'ordre public.

La CE recommande également d'examiner la proposition de M. le Maire de St André de la Roche concernant la création d'une 'aire d'accueil des gens du voyage sur la parcelle AE 205, propriété de la ville de Nice.

## **8 Schéma de Cohérence Territoriale (recommandation 6)**

### **Additif au texte du tome 3 page 7 chapitre 1**

La Commission d'enquête prend acte que la procédure du PLUm a été privilégiée par rapport à celle du SCOT. Elle préconise à présent que la Métropole engage immédiatement, après l'approbation du PLUm, l'élaboration du SCOT Métropolitain pour assurer la cohérence des politiques sectorielles liées à l'aménagement et au développement du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur (NCA).

Les axes principaux pourraient s'inscrire dans les grandes orientations du PADD métropolitain permettant notamment un développement alliant protection environnementale, développement économique (mer et montagne) et un aménagement durable et solidaire du territoire.

Cette élaboration est d'autant plus nécessaire que le SCOT permet une vision stratégique à long terme et constitue une référence déterminante et opposable pour l'avenir des territoires.

## **9 Intensification urbaine le long des axes structurants (recommandation 7)**

### **Additif au texte du tome 3 p 38**

*Le texte ci-après annule et remplace la dernière phrase de la recommandation 7 : Energie*

Favoriser l'intensification urbaine le long des axes structurants existants et futurs de transports en commune dans le but d'encourager l'utilisation des transports collectifs et de réduire ainsi la consommation d'énergie.

Sensibiliser le public à la Maitrise de l'Energie (MDE) dès le plus jeune âge dans les écoles.

## **10 Les Modes doux – Risques (recommandations 9 et 11)**

### **Additif au thème PDU du tome 3 page 35**

La Commission :

- est favorable à la demande du public de développer et sécuriser les modes doux.
- note la volonté du MO de mettre en œuvre un plan « mode doux » afin de rééquilibrer la place occupée par les différents modes de déplacements y compris les cheminements piétons.

- préconise aussi le développement des VAE (vélo à assistance électrique) aptes à effacer les pentes pour les secteurs plus difficiles.
- recommande au MO de définir « une charte urbanisme- déplacements » pour approfondir les principes d'accompagnement du développement urbain par des actions relatives à la mobilité et aux espaces publics, et en tenant compte des enjeux de santé par la réduction du bruit et l'amélioration de la qualité de l'air tout en favorisant la promotion de l'activité physique.
- souhaite la mise en œuvre d'un volet « accompagnement au changement » en fonction du type de publics (enfants, conducteurs,...). L'information et la sensibilisation sont essentielles pour la prise en compte du « code de la rue » et de la réglementation de l'espace public afin de susciter l'adhésion des usagers et désamorcer les conflits entre piétons /vélos/ voitures et en particulier la venue de nouveaux modes de déplacements (gyropodes, trottinettes électriques,...) afin d'aller vers une ville paisible.
- considère que la réduction des risques de conflits et d'accidents passe par un partage cohérent et sécurisé de l'espace public de circulation.
- demande un rapprochement entre les communautés d'agglomération pour assurer une continuité cyclable.

## 11 Thématique « commerce » -(recommandation 10)

### Additif au texte du tome 3 page 27 et 28 OIN/ Développement économique

Cette OAP a pour objectif de préserver l'attractivité urbaine et commerciale de la métropole Niçoise, en encourageant des concepts commerciaux innovants, et en maintenant les équilibres commerciaux et urbains

Elle détaille les six orientations suivantes :

- Valorisation par l'intégration, la mixité et le développement d'ilots urbains proches des transports en commun
- Proximité par le développement des petits commerces et marchés en centre-bourg et village, de l'artisanat et le renforcement des pôles relais existants dans un contexte de qualité des aménagements axés sur les modes doux et les transports en commun
- Intégration par densification de l'existant en optimisant les stationnements et les flux motorisés
- Qualité architecturale, paysagère et thermique en faisant appel aux énergies renouvelables
- Définition d'un guide stratégique de l'évolution de pôles commerciaux déclinant en détail les attendus en matière de qualité
- Localisation de sites préférentiels d'activités commerciales

La CCI 06 préconise 5 propositions pour un aménagement commercial équilibré dans les Alpes Maritimes en faisant des suggestions et en demandant des précisions sur certains points notamment sur la localisation préférentielle envisagée des commerces.

Au regard de ces orientations, suggestions et attentes de la CCI, la Commission propose l'établissement d'un Schéma Métropolitain de Développement de Commerce (SMDC) dans le cadre d'un partenariat constructif avec une large concertation des acteurs locaux. L'objectif du SMDC est de développer, dans le cadre d'un environnement durable, une armature commerciale de qualité attendue par tous les acteurs de la métropole NCA et répondant aux besoins de la population.



Additif aux Conclusions et Avis motivé (Tome 3)

Fait à Antibes, le 25 septembre 2019

La commission d'enquête

Léonard LOMBARDO président

Membres de la commission d'enquête

Henri CAMMAS



Jean-Marc GUSTAVE



Edith CAMPANA



Paul-Denis SOLAL



Claude COHEN



Maurice LESECQ



Gérard GRISERI



Georges REVINCI



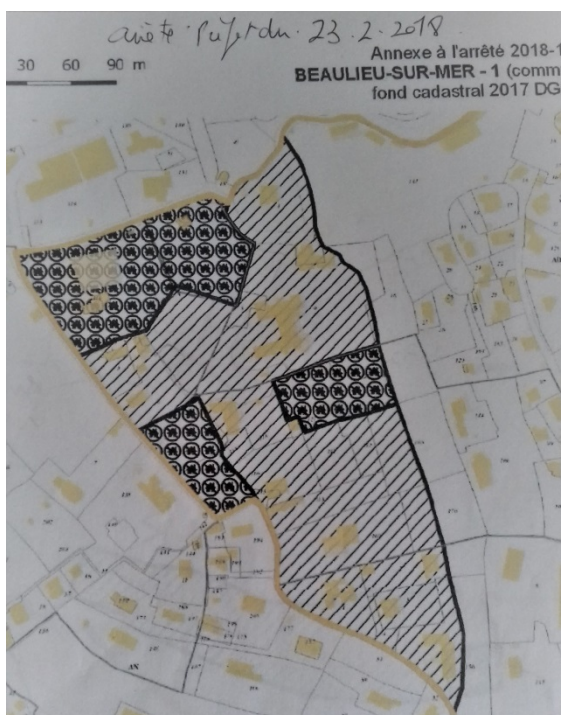
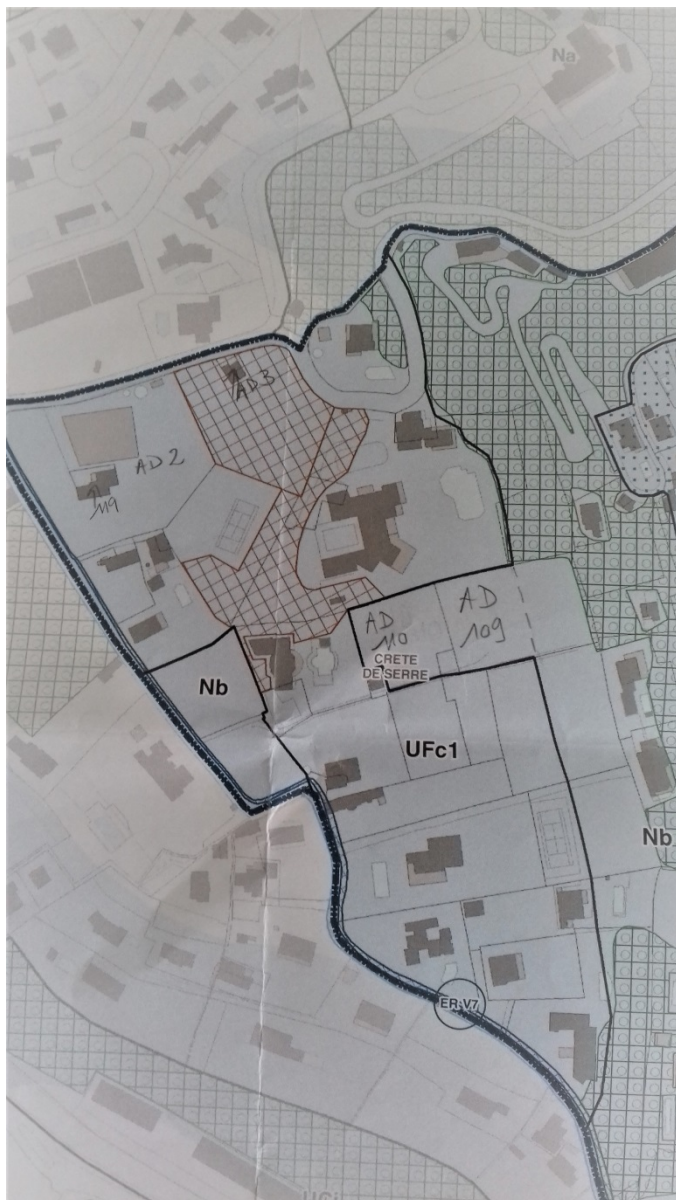
## 12 Annexe : Thème 15

### Thème N°15 : Maintien en zone N

Les parcelles AD2, AD3 et AD119 à Beaulieu-sur-Mer ont fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation qui a été refusée par la CDPENAF à deux reprises (arrêté du Préfet du 23 février 2018 et avis CDPENAF du 26 mars 2019 et PV du 5 mars 2019). Les motivations étant : « *avis défavorable, compte tenu de la valeur agricole avérée des terrains et de la consommation excessive d'espace de ce projet* ».

Malgré cela ces parcelles figurent au plan de zonage en zone UFc1.

Ces parcelles sont situées sur les hauteurs à l'extrémité Nord-Ouest de la commune dans un secteur peu urbanisé classé au POS en vigueur en zone naturelle (Nb). L'ensemble de ce quartier dénommé Crête de Serre a fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation (portant sur une vingtaine de parcelles) qui a été acceptée à l'exception des parcelles AD2, AD3, AD119, AD110 et une partie des parcelles AD6, AD109 et AD16.



Sur ce quartier, les propriétaires des parcelles AD109 et 110, dont l'ouverture à l'urbanisation a également été refusée, ont déposé dans le cadre de l'enquête publique une demande de classement en zone constructible. Il s'agit de l'observation électronique 737 et des observations L-MET-177, L-BSM-13 et R-BSM-5 (*ces deux dernières comportent une erreur dans le tome II de ce rapport au niveau du préfixe de la référence parcellaire, il s'agit bien de AD et non BI*). L'appréciation favorable de la commission sur ces demandes figure dans le tome II relatif aux réponses individuelles.

L'analyse de ces demandes a amené la commission d'enquête à s'interroger sur la situation particulière des parcelles AD2, 3 et 119.

#### *Avis du MO*

*Au titre de la procédure du PLUM, une CDPENAF doit se tenir postérieurement à la phase d'arrêt, et statuant justement sur le contenu du dossier arrêté : il est donc logique que le dossier présenté à l'enquête soit bien l'exact reflet de ce qui est présenté à cette commission, et examine les dispositions règlementaires (écrite et graphique) du PLUM arrêté concernant les zones A, N et des ouvertures à l'urbanisation résiduelles.*

*Les modifications, suite à cette dernière CDPENAF, interviendront donc en suivant c'est-à-dire pour la phase d'approbation.*

#### *Appréciation de la commission*

Sur ce secteur plusieurs demandes d'ouverture à l'urbanisation ont été refusées pour des petites parcelles sans que la justification de ce refus ne soit explicitée (AD110 et 109 par exemple).

En revanche, les parcelles AD2, 3 et 119 représentent au total une surface importante (environ 8500m<sup>2</sup>), constituée à l'heure actuelle d'une exploitation agricole. Elles sont situées à l'apogée d'une colline juste à la limite de la commune de Villefranche sur Mer qui s'étend en contrebas et constituent une continuité évidente entre les deux EBC figurant sur cette commune. Leur maintien en zone naturelle paraît donc justifié et leur classement en zone agricole pourrait être envisagé si la valeur agricole des terrains est avérée.

En conséquence, il serait mal venu qu'un « oubli » de modification du tracé du zonage sur la carte vienne entériner une situation découlant d'une erreur graphique. Situation ressentie en outre comme une iniquité par tous ceux de toutes les communes de la métropole, nombreux, qui sont venus lors de cette enquête pour contester un classement en zone N.

Pour ces raisons la commission insiste sur la correction à apporter consistant à maintenir en zone naturelle les parcelles AD2, AD3, et AD119 à Beaulieu