

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNAUTE URBAINE NICE COTE D'AZUR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE NICE

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Tome 2 : Conclusions et Avis

le 9 Août 2010

SOMMAIRE

CONCLUSIONS ET AVIS : 2^{ème} tome

-1- Analyse des avis des Personnes Publiques :

-1.a- Avis de l'Etat	Page 4
-1.b- Avis du Conseil Général des Alpes Maritimes	Page 6
-1.c- Avis de la Ville de Nice	Page 8
-1.d- Avis du SYMENCA.....	Page 9
-1.e - Avis de l'EPA de la plaine du Var	Page 10
-1.f - Avis de la CCI de Nice Cote d'Azur.....	Page 12
-1.g- Avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes ...	Page 14
-1.h- Avis de la Chambre de Métiers.....	Page 15
-1.i - Avis de l'Institut National des Origines et de la Qualité....	Page 16
-1.j - Avis du Centre Régional de la propriété Forestière	Page 17
-1.k-Courrier du maire de la Trinité	Page 18
-1.l- Avis de la commune de Saint André de la Roche.....	Page 19

-2- Points relevés par la Commission d'Enquête :

- Analyse du projet de PLU.....	Page 21
- Observations sur la forme du projet de PLU	Page 25
- L'extension vers le Sud de Saint Isidore.....	Page 28
- La police de l'environnement et de l'urbanisme.....	Page 30
- Les emplacements réservés pour voirie.....	Page 31
- Non application du L123-1-1	Page 32
- La densité des zones UEb de Riquier	Page 33
- Le stationnement	Page 34
- La Trame Verte et Bleue	Page 35
- L'usage des EBC	Page 36
- Les avancées lors des discussions avec NCA.....	Page 38

<u>-3- Avis avec recommandations.....</u>	Page 39
---	---------

<u>-signatures.....</u>	Page 43
-------------------------	---------

1 – ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

**Les commentaires de la Commission d'Enquête sont indiqués en italiques
au fur et à mesure des sujets abordés.**

1.a- Avis de l'Etat :

Le PPR Inondation basse vallée du Var n'a, pour le moment, qu'une valeur informative.

Ce PPRi constituant « porter à connaissance » de l'Etat est une étape intermédiaire en attente de l'achèvement des travaux du plan d'action contre les inondations (PAPI).

En application de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme (loi Littoral) l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité de l'agglomération.

En application de cet article cette extension est également possible sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

A rapprocher de l'analyse de la commission relative à l'extension vers le Sud de Saint-Isidore.

Le PLU présente une inflexion positive. Il prend en compte la Trame Verte et Bleue, met en œuvre un zonage de protection de ripisylves ; il vise à une préservation stricte des espaces naturels identifiés au nom de leur valeur écologique (ZNIEFF, Natura 2000).

La CE appelle à la prudence dans l'utilisation des Espaces Boisés Classés (EBC) qui n'ont pas toutes les vertus.

L'Etat s'inquiète des possibilités offertes en zone Nv de réaliser des infrastructures de transport dans le lit mineur du Var.

Il faut noter qu'il s'agit de traversées par des ponts, à réaliser dans le cadre de l'aménagement du périmètre de l'OIN, et non pas d'ouvrages linéaires dans le lit du fleuve.

L'Etat demande le classement en zone N de terrains en U et A qui font partie des espaces protégés de la DTA, des sites Natura 2000, des zones nodales de la Trame Verte et Bleue (TVB) ou qui font l'objet de refus de défrichement.

Les parcelles concernées, localisées par l'Etat, ne sont pas à l'échelle de l'interprétation de la DTA. Les orientations de la DTA portées sur un plan à l'échelle du 1/60000 sans indication d'un fond cadastral, avec la volonté de ne permettre aucune localisation précise, nécessitent une manipulation pour être traduites à la parcelle sur un plan au 1/5000. Cette manipulation n'est ni souhaitée, ni autorisée par la DTA.

La parcelle la plus importante, en AOC de Bellet, a été plantée en vignes il y a 4 ans et doit connaître sa première vendange cette année, son classement en Ab est donc parfaitement justifié.

Il est exact qu'il faudra clarifier les rapports entre la TVB et le PLU, mais pas nécessairement à la défaveur du projet de zonage du PLU. De plus la Trame Verte et Bleue ne paraît pas incompatible avec une activité agricole qui maintient les espaces ouverts nécessaires à certaines espèces. Perdre ces espaces ouverts ne serait pas favorable à la biodiversité ni à la conservation des espèces que la TVB entend protéger.

Enfin l'Etat n'indique pas ce qui justifie les refus de défrichement qu'il invoque. Il semble, par exemple, que des espaces non boisés il y a moins de 20 ans

(selon les couvertures photo de l'IGN) fassent l'objet de refus de défrichement bien que constructibles en regard des règles d'urbanisme en vigueur.

Fort heureusement le zonage N ne s'impose pas systématiquement sur les sites Natura 2000.

En conclusion la CE estime que la pertinence de cette observation n'est pas démontrée.

L'Etat observe que Nice est assujettie à l'article 55 de la loi SRU imposant au moins 20% de logement locatif social par rapport aux résidences principales. Le projet de PLU est en accord avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration et fait apparaître une réelle volonté de mettre en place toutes les dispositions susceptibles de favoriser la construction de logements, notamment sociaux, en parfaite cohérence avec les objectifs du PLH.

A propos des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) de l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme, l'Etat demande de préciser les catégories de logements sociaux et le pourcentage minimum de PLUS et PLAI.

Il pourrait être difficile, compte tenu des contraintes de gestion et de la petite taille de certaines opérations, de préciser à l'avance les catégories de logements imposées pour chacune d'entre elles. Toutefois il serait bon de préciser le dispositif -qui pourrait comprendre la négociation avec les opérateurs- permettant de veiller à la réalisation des objectifs du PLH et d'apporter les correctifs nécessaires en cas de dérive.

La CE note, outre l'aspect quantitatif, la volonté d'améliorer la mixité sociale des secteurs urbains les plus denses.

L'Etat signale quelques imperfections des documents graphiques « plan directeur ».

Ces difficultés n'ont pas échappé à la CE.

1.b- Avis du Conseil Général des Alpes-Maritimes :

Le Conseil Général (CG06) évoque la problématique des installations de stockage de matériaux inertes.

Cette observation est à rapprocher de celle de la Ville de La Trinité à propos du vallon de l'OLI.

Les services de NCA indiquent que les projets de l'Oli et de Crémat s'avèrent extrêmement difficiles à mettre en œuvre compte tenu de leurs difficultés d'accès et qu'une solution devra être recherchée sans se limiter au seul territoire de la ville de Nice.

Le Conseil Général demande que le PLU:

- préconise l'interdiction du désherbage chimique ;
- préconise l'interdiction d'utiliser des engins motorisés dans les zones de la Trame Verte et Bleue (*ce n'est pas forcément une bonne idée pour les secteurs cultivés*) ;
- encourage la gestion différenciée des espaces verts ;
- prescrive le respect de la directive européenne REACH ;
- préconise de se servir des friches comme espaces pédagogiques et réservoirs de biodiversité.

La commission, sans en mettre en cause l'utilité, doute qu'il s'agisse de mesures qu'un PLU peut réglementer.

Il est demandé également :

- la protection des rus et ruisseaux ;
- l'interdiction de remblayer les excavations (à rapprocher de la demande relative au stockage des matériaux inertes) ;
- de veiller à la perméabilité du sol des infrastructures ;
- de développer les jardins familiaux dans les zones agricoles ;
- d'interdire les revêtements des circulations agricoles à maintenir en terre battue.

Ces demandes sont bien tardives puisqu'arrivant après l'arrêt du projet de PLU. Elles sont soumises malgré tout à NCA pour les évolutions ultérieures du PLU.

La Commission salue l'engagement du CG06 et espère son exemplarité dans la mise en œuvre des dispositions ci-avant qui le concernent.

Le Conseil Général demande que les articles réglementent davantage les captages d'eau pluviale.

NCA indique que les articles 4 renvoient au règlement d'assainissement qui traite de ces questions.

Le Conseil Général demande la suppression de 16 Emplacements Réservés (ER) pour voirie qui ne correspondent pas à des projets du département.

La population aurait été mieux renseignée pendant l'enquête publique si le Conseil Général avait fait cette demande avant l'arrêt du projet de PLU.

Le Conseil Général demande 2 nouveaux ER en veillant à supprimer les EBC sur les emprises concernées :

- en vue du futur pont de Lingostière (*à rapprocher de l'avis de l'EPA Plaine du Var sur ce secteur*) ;
- pour la continuité de la piste cyclable dite « voie du littoral ».

Demande également un périmètre d'étude en vue d'un nouvel accès au CADAM.

Là encore il s'agit de demandes bien tardives.

Le Conseil Général demande une modification de la limite UAc/UAk en vue de la réalisation du collège Nice Nord.

Porter également attention à la salle de sport Saint Barthélémy (parcelle EB 0195).

Le Conseil Général demande un secteur constructible sur la parcelle MZ 129, en N au projet de PLU.

Cette demande n'est pas justifiée par le Conseil Général qui ne précise pas son projet sur cette parcelle située en zone nodale de la Trame Verte et Bleue.

1.c – Avis de la Ville de Nice :

4 demandes dont seule la dernière appelle une observation particulière.

1-MS 91 : réduire la servitude à 50% de logements, en faveur de la mixité fonctionnelle à St Jean d'Angely.

2-MS 113 à supprimer afin de permettre la réalisation d'un équipement dédié à la petite enfance.

3-Règles du secteur Nj à préciser.

4-Orientation particulière d'aménagement de St Isidore Sud à mettre en cohérence avec la zone non aedificandi du plan directeur du PLU, à rapprocher d'une observation similaire de l'Etat. *La CE propose d'y prévoir un équipement public compatible avec la proximité de l'autoroute, par exemple un parc dédié aux pratiques sportives urbaines (micro-site, skate-parc, boulodrome ...).*

1.d- Avis du SYMENCA :

Par délibération du 23 avril 2010 le Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Etudes et de Suivi du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Agglomération de Nice Côte d'Azur (SYMENCA) donne un avis favorable au projet de PLU de Nice, considérant qu'il répond aux enjeux identifiés dans le diagnostic du SCOT, en ce qu'il préserve et valorise les paysages naturels et urbains, intègre la Trame Verte et Bleue pour sauvegarder la biodiversité, mobilise les outils prévus par le code de l'urbanisme pour développer l'habitat, favorise les modes de déplacement doux et les transports en commun en site propre, favorise l'utilisation des énergies renouvelables, prévoit des zones d'activités économiques, prépare l'aménagement de la plaine du Var en cohérence avec les études menées par l'EPA plaine du Var et vise à renforcer le positionnement de Nice comme métropole internationale.

La Commission prend acte.

1.e- Avis de l'EPA de la Plaine du Var :

L'EPA Plaine du Var émet un avis globalement favorable au projet de PLU et rappelle les ambitions du projet de l'OIN en matière de logement.

L'EPA est en accord avec la zone AUb de 34 ha à Lingostière centre.

L'EPA suggère qu'une autre traduction dans le PLU serait préférable à la zone UFr pour le secteur immédiatement situé au Sud de cette zone AUb, avec, en UFr, pré localisation d'un pôle d'échange et emplacements réservés. A ces emplacements réservés il faut ajouter celui demandé par le Conseil Général pour un giratoire d'accès au futur pont sur le Var.

La zone UFr est divisée en 3 parties principales par la voie des Chemins de Fer de Provence (CFP) et des emplacements réservés pour la voirie, soit :

-une partie au Nord-Est totalement concernée par l'ER 2113 destiné à un parc-relai ;

-une partie au Nord-Ouest partiellement concernée par un ER destiné à un dépôt des CFP (ER 2206 ?) et comprenant une importante installation EDF;

- la pré localisation du pôle d'échange multimodal est à cheval, sur le Nord de ces deux parties ;

-une partie Sud, sans affectation précisée et fortement concernée par le risque inondation.

Dans les 3 années à venir il est prévu la réalisation du dépôt des CFP, ainsi qu'un parking relai provisoire, l'ensemble constituant l'ébauche du pôle d'échange avec une desserte fortement cadencée des CFP vers la gare du Sud. Ces parties Nord doivent donc recevoir rapidement des aménagements utiles à la diminution du trafic automobile dans le centre et leur classement en UFr paraît alors justifié.

Par contre la partie Sud ne nécessite pas d'aménagements immédiats et pourrait faire l'objet d'un classement AU préservant son avenir.

L'EPA s'interroge sur la destination monofonctionnelle de l'ER 4203 occupant 38 ha sur les 57 de la zone AUp des Iscles du Var tout en souhaitant que l'avenir y soit préservé.

Cet ER existe au POS au sein d'une zone NA alternative et la ville de Nice y a déjà procédé à des acquisitions significatives.

Compte tenu du classement « alternatif » de la zone NA du POS qui indique la présence d'équipements en périphérie immédiate des terrains à aménager, le classement en zone AU constructible du PLU paraît adapté.

Un périmètre d'étude en application du L123-2a, qui préserverait l'avenir pendant 5 ans, pourrait être considéré comme une utilisation abusive de cette disposition car redondant avec une orientation d'aménagement qui doit obligatoirement être établie dans le cas d'une zone AU constructible.

Le zonage retenu dans le projet de PLU, dans la continuité des dispositions du POS, est présenté par NCA comme la meilleure réponse aux préoccupations de l'EPA car :

-d'une part une évolution du PLU pourrait être mise en œuvre lorsque les objectifs d'aménagement de l'EPA auront été précisés ;

-d'autre part un emplacement réservé ne peut être dédié à des opérations de logement indéterminées.

Une évolution ultérieure du PLU pourra tenir compte d'autres éléments de programme en fonction des objectifs de l'OIN qui restent à préciser, avec les outils réglementaires adaptés, en particulier un franchissement du Var pourra être localisé à la demande de l'EPA.

L'EPA Plaine du Var fait une observation relative au périmètre d'étude sur les terrains du MIN *qui mérite une réponse précise de NCA.*

Enfin l'EPA plaine du Var estime que la prise en compte de l'agriculture dans le périmètre de l'OIN est « parfaitement relayée dans le projet de PLU ». *Cet avis est à rapprocher de celui de la Chambre d'Agriculture.*

1.f- Avis de la CCI de Nice Côte d'Azur :

L'avis de la CCI comporte de nombreuses observations relatives à la rédaction du PADD et du rapport de présentation. *Nous laissons ces observations à l'appréciation de NCA en fonction des contributions de la CCI en tant que personne publique associée à l'élaboration du projet de PLU.*

A propos de la zone UE, la CCI propose que la délimitation de la zone UEb, à proximité de la gare de Riquier, soit ajustée afin de maintenir un équilibre cohérent entre activités économiques.

Faute d'un argumentaire présenté à l'appui de cette demande il n'est pas possible à la CE de la commenter.

Dans les zones UE la CCI demande que le COS global soit élevé en faveur de l'habitat afin de proposer une politique plus ambitieuse.

Faute d'autres explications il est difficile à la CE de se prononcer. A rapprocher toutefois des demandes relatives à cette zone UEb de Riquier. Dans certaines zones UE la CE estime que le COS proposé n'est en adéquation ni avec l'existant, ni avec les autres règles du PLU, notamment celles relatives aux emprises et hauteurs.

La CCI demande que les activités industrielles existantes puissent se maintenir sur le secteur des ballastiers, en zone AU_p, tant qu'une solution réaliste de relocalisation n'aura pas été trouvée.

La CE est attentive à cette demande qu'il faudrait pouvoir satisfaire sans pérenniser la situation. Il appartient autant aux industriels qu'à NCA de rechercher ensemble les solutions de relocalisation satisfaisantes.

La CCI rappelle les « principes pour une stratégie d'aménagement commercial de l'Eco-Vallée.

Ces principes semblent respectés par le projet de PLU, notamment à Saint-Isidore.

La CCI est satisfaite du COS différencié pour favoriser l'implantation des activités artisanales et commerciales. Elle estime toutefois cette majoration inappropriée pour les secteurs UC de collinaire peu dense.

Cette majoration de COS de 0,25 à 0,30 est exclusivement réservée à la zone UC_a du secteur collinaire, dont le COS est relativement important. La majoration paraît justifiée, notamment en faveur du commerce de proximité, dans des secteurs de petits bourgs pouvant accueillir jusqu'à 1000 habitants à l'hectare, voire d'avantage à la faveur des divisions.

La CCI évoque une politique de prix encadrés en faveur du logement intermédiaire.

Ces dispositions ne paraissent pas relever de la règle du PLU.

La CCI propose une modification, non argumentée, des seuils imposés par les Servitudes de Mixité Sociale (SMS).

La CE ne distingue pas l'avantage de cette proposition qui mériterait d'être étayée.

La CCI indique approuver la majoration de COS en raison de la performance énergétique, mais elle estime que ce sur-COS ne trouvera pas sa pleine efficacité en raison de l'obligation du respect des autres règles d'urbanisme.

Pour être efficace le sur-COS doit effectivement procurer un avantage réel aux constructeurs. La CE observe, en restant comme la CCI dans le champ des généralités, que si un sur-COS n'apporte pas d'avantages réels c'est que le COS n'est pas limitant et donc inutile. Nous suggérons à la CCI de démontrer le bien-fondé de son observation à l'aide d'exemples utiles à la prise en compte de son observation par NCA.

1.g- Avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes :

-Diverses observations de la CA demandent à préciser les projets relatifs au développement agricole de la plaine du Var avant l'approbation du PLU, notamment un pôle d'excellence dédié au végétal méditerranéen dans la zone des Arboras et les pôles agricoles des Arboras, de St Isidore et des Combes.

Il faut noter que les activités de production agricoles peuvent continuer à s'exercer dans le cadre du projet de PLU. Les autres projets proposés par la CA nécessitent la réalisation d'ouvrages non compatibles avec un zonage agricole tel que défini par le code de l'urbanisme.

Il paraît prématuré de satisfaire à ces demandes de la CA avant que les projets d'aménagement de l'OIN soient suffisamment avancés; il y a, en effet, une obligation de compatibilité du PLU avec les projets de l'OIN. Il paraît à la CE que les dispositions du projet de PLU préservent l'avenir et qu'il peut donc être procédé à son approbation sans aggraver les risques de compromettre les objectifs de la CA, dont la commission ne discute pas le bien-fondé.

-La CA demande un règlement spécifique dans la zone AUF des Arboras avant l'approbation du PLU.

La commission rappelle que la zone AUF des Arboras ne sera pas ouverte à l'urbanisation avant une évolution ultérieure du PLU. Dans l'immédiat la règle applicable à cette zone est destinée à la préserver et les activités agricoles actuelles n'y sont pas entravées. La demande de la CA paraît donc prématurée et ne justifie pas de conditionner l'approbation du PLU.

-La CA demande l'instauration de « périmètres agricoles protégés » (ZAP) au titre de l'article L112-2 du code rural.

L'instauration de ZAP n'est pas prévue par le code de l'urbanisme et, selon le principe d'indépendance des législations il paraît difficile, et sans doute impossible, de satisfaire à cette demande dans le cadre du projet de PLU.

-La CA signale la présence d'exploitations agricoles en activité en zones naturelles N.

La commission suggère un examen au cas par cas en vue d'inclure ces espaces cultivés et ceux nécessaires à leur exploitation, en zone agricole A du projet de PLU.

1.h- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat:

Par courrier du 26 avril 2010 le président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat exprime sa satisfaction que les propositions de la Chambre, en tant que Personne Publique Associée, aient été entendues, notamment à propos des dispositions réglementaires visant à maintenir et conforter l'activité économique, dont l'artisanat, par la mixité fonctionnelle dans les zones d'habitat. La Chambre accueille aussi favorablement les mesures incitatives en matière de performances énergétiques et de prise en compte des énergies renouvelables.

La Commission prend acte.

1.i- Avis de l'Institut National des Origines et de la Qualité :

Nice est concernée par les AOC Bellet, Olive de Nice, huile et pâte d'olive et l'IGP (label européen d'Indication Géographique Protégée) Miel de Provence.

L'Institut rappelle que l'aire de l'AOC de Bellet est très limitée et avec un coût foncier élevé. Il souhaite qu'un travail soit réalisé avec la collaboration de l'organisme de défense et de gestion de l'AOC de Bellet et de l'Institut pour définir le périmètre agricole utilisable à terme sur le secteur Bellet. L'Institut regrette l'amputation des potentialités par des secteurs NI et surtout EBC. En conséquence l'Institut émet un « avis réservé » sur le projet de PLU.

La Commission ne peut être que favorable à une telle démarche qui doit, bien entendu, associer NCA, l'EPA plaine du VAR (OIN), l'Etat (DTA) et la Chambre d'Agriculture. Cette dernière aurait pu être porteuse de cette demande pendant la phase d'élaboration du PLU.

La commission suggère que cette étude alimente une évolution ultérieure du PLU dans un délai raisonnable et que le groupe de travail soit constitué sans attendre, à l'initiative de NCA.

Une démarche similaire pourrait être menée concernant l'olivier Cailletier, certaines oliveraies présentant encore un potentiel ont, en effet, été classées en Espace Boisé par le projet de PLU.

1.j- Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière :

Le CRPF émet un avis globalement positif et demande que la règle du PLU facilite et encourage « une gestion active de la forêt ». Le CRPF estime que le classement en EBC perturbe les activités en milieu rural et forestier.

La commission comprend tout à fait que les activités agricoles soient perturbées par les EBC, mais est étonnée qu'il en soit de même pour les activités forestières.

Si les dispositions des articles L130-1 et R130-1 du code de l'urbanisme - censées protéger la forêt et en permettre la bonne gestion et l'exploitation économique- sont inadaptées, il n'appartient pas à NCA de contourner ces dispositions dans ce qui pourrait être perçu comme un détournement de procédure. La commission suggère plutôt au CRPF d'intervenir auprès des parlementaires et de l'Etat afin de faire évoluer la loi.

1.k- Courrier du Maire de la Trinité :

Le maire de La Trinité indique qu'il demandera à son prochain Conseil Municipal de se prononcer favorablement sur le projet de PLU de Nice.

Il demande des garanties relatives à la recherche d'un territoire équilibré sur les secteurs limitrophes de Nice et La Trinité avec 5 objectifs :

1-Le prolongement de l'aménagement des berges du Paillon jusqu'à l'Ariane.

Le PADD intègre cette préoccupation.

2-Le prolongement du secteur à enjeux identifié par le PADD jusqu'au site Anatole France sur La Trinité.

Le PADD qu'élaborera NCA pour le PLU de La Trinité pourra s'appuyer sur celui de Nice pour satisfaire cette demande.

3-L'identification d'un lien étroit et complémentaire entre l'Ariane et la Trinité comme enjeu économique.

Cet objectif est indiqué en page 67 du PADD de Nice.

4-Une meilleure identification du projet ECO PARC de l'Ariane avec une orientation d'aménagement spécifique.

Ce projet fait l'objet de l'ER 1703 de 4300 m², de plus la zone UEa est destinée aux activités économiques. L'opération paraît, en l'état, pouvoir être maîtrisée par NCA et une orientation d'aménagement reste possible, mais pas indispensable.

5-L'aménagement du vallon de l'Oli en site de stockage de matériaux inertes en vue d'y réaliser ultérieurement un espace paysager et de loisirs et l'identification de ce projet au PLU de Nice.

Cette demande est à rapprocher de l'avis du Conseil Général. Le projet du vallon de l'Oli présente des difficultés techniques d'accès qui semblent très difficiles à résoudre sur le seul territoire de Nice et il serait certainement prématuré d'en tenir compte dans le PLU de Nice tant que la question n'aura pas trouvé de solution probante, éventuellement sur le territoire de la Trinité.

1.I- Avis de la Commune de Saint-André de la Roche :

Par délibération du 6 avril 2010 le Conseil Municipal de Saint André de la Roche, après avoir analysé les dispositions du projet de PLU de Nice sur l'Abadie et sur la colline de Rimiez, a émis, à l'unanimité, un avis favorable au dossier arrêté par le Conseil Communautaire de NCA.

La Commission prend acte.

2 – POINTS RELEVES PAR LA COMMISSION D'ENQUETE

L'analyse globale du projet de PLU

L'armature du projet de PLU étant Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), c'est principalement à partir de ce document que la Commission d'Enquête fonde son analyse, en tenant compte d'avantage des effets directs sur la règle (plans et règlement) du PLU que sur les politiques d'accompagnement qui sont mentionnées.

En tenant compte également des actions parallèles suffisamment engagées pour ne pas être versatiles, que constituent notamment le projet de l'OIN et celui du réseau du tramway avec ses interconnexions.

Préserver et valoriser un paysage et un environnement exemplaire.

Il s'agit là, d'évidence, d'un objectif d'intérêt général fortement inscrit dans le projet de PLU.

La traduction de cet objectif mérite d'être peaufinée en faisant une plus large place à l'agriculture et aux espaces ouverts, en faisant la chasse aux infractions et en clarifiant les rapports entre la Trame Verte et Bleue et le projet de PLU, spécialement dans les zones urbanisées.

En secteur urbain mettre en place un maillage des Espaces Verts, protéger les parcs et jardins privés et améliorer le réseau des chemins piétonniers.

Cet objectif se traduit spectaculairement par le projet de démolition de la gare routière et du parking en vue d'une coulée verte sur la couverture du Paillon, également par les Espaces Verts Identifiés et les Jardins d'Intérêt Majeur, ainsi que par l'indication des chemins piétonniers à conserver ou à créer.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain.

Cet objectif d'intérêt général pour Nice, son image et ses visiteurs, est fortement inscrit dans le projet de PLU, notamment par des prescriptions :

- d'ordonnance ou discipline d'architecture d'ensemble ;
- de constructions à protéger et mettre en valeur ;
- relatives aux marges de recul et aux limites d'implantation.

Redonner leur place aux fleuves et à l'eau dans la ville ;

Cet objectif pourra être traduit plus finement par un travail sur la Trame Bleue, juste ébauchée, et sur les conséquences à en tirer (vallons remblayés, préservation et fréquentation des vallons obscurs, accès perpendiculaires au cours d'eau ...).

Prendre en compte et soutenir les activités agricoles.

Cet objectif respecte quantitativement les préconisations de la DTA. La prise en compte devra certainement être améliorée, par exemple dans l'aire délimitée de l'AOC de Bellet et dans la traduction de la Trame Verte. La Commission note que NCA en convient et a engagé sans attendre des actions en ce sens.

Une politique énergétique sur l'ensemble de la ville.

Cet objectif se traduit dans le règlement, par le projet d'expériences pilotes comme l'Eco Quartier de Saint Isidore Sud et dans l'innovant Cahier de Recommandations, non opposable, mais qui constitue une préparation aux évolutions législatives du Grenelle II de l'environnement et une information utile de la population.

C'est une forte incitation à la maîtrise :

- des émissions de gaz à effet de serre ;
- des déplacements ;
- de l'utilisation des énergies ;
- de la consommation d'eau et de la gestion des déchets ;
- des impacts sur la santé et la biodiversité ;
- des modes d'aménagement en faveur de la qualité architecturale et paysagère.

Cet objectif se traduit aussi par les dispositions prises en faveur de la diminution des besoins de déplacements par la mixité fonctionnelle, au moyen de COS incitatifs dans les secteurs UA, UB, UCa, UD, UE et AU_p.

Se loger et vivre ensemble.

La Commission d'Enquête constate un progrès remarquable dans ce domaine, traduit par :

- les emplacements réservés pour mixité sociale de l'article L123-2b du code de l'urbanisme ;
- les secteurs à pourcentage de logements sociaux en application du 16^{ème} de l'article L123-1 sur les zones urbaines les plus denses ;

-des préoccupations relatives à l'accès social à la propriété, en suppléments des objectifs fixés par la loi SRU en matière de locatif social.

Avec ces moyens la ville de Nice pourra se diriger progressivement et au rythme imposé par le code de la construction et de l'habitation, vers l'objectif de la loi SRU de 20% de logement locatif social parmi les résidences principales, dans le respect du projet de Programme Local de l'Habitat en voie d'approbation et des objectifs de mixité sociale, en commençant par les secteurs du centre-ville dense. En effet, au yeux de la Commission, ces dispositions du projet de PLU ne relèvent pas d'une simple déclaration d'intention.

Certains se plaignent de ces contraintes, d'autres les trouvent insuffisantes ; la Commission estime que NCA a fait un choix raisonnable en mettant en place les moyens nécessaires au développement normal d'un PLH qui se préoccupe également de l'accès social à la propriété.

Toutefois le projet de PLU n'a pas pour vocation de constituer un calendrier prévisionnel de réalisation des opérations publiques ou privées et les moyens d'accompagnement mis en œuvre (bonification des règles de construction, négociation avec les opérateurs, etc.) auront également leur importance. Une veille attentive sera nécessaire afin d'apporter sans délai les mesures correctives éventuellement utiles.

Mieux circuler et se déplacer autrement.

Cet objectif est affronté en liant développement urbain et politique des déplacements durables. Cela signifie pour les zones peu denses qu'il faut veiller à ce que les divisions de terrains bâtis n'engendrent pas de besoins de déplacements créateurs de désordre, d'atteintes à la sécurité et à l'environnement, et de dépenses publiques non maîtrisées.

La prise en compte de cet objectif par le projet de PLU est faite par :

- les limites données au développement urbain ;
- des emplacements réservés afin d'obtenir les emprises adaptées au projet de développement des réseaux de transports urbains en site propre (Chemins de Fer de Provence, tramway, voies bus), relevant de diverses Autorités Organisatrices (Région, Département, Communauté Urbaine) ;
- des interconnexions prévues entre ces différents réseaux urbains, et avec la LGV, les lignes de RFF via les gares SNCF, l'aéroport, ainsi qu'avec les parcs relais automobiles et les pôles d'échange multimodaux (et multifonctionnels) ;
- une politique de stationnement qui est un pari sur l'avenir et qui, selon la Commission, nécessite quelques retouches pour le locatif social ;
- la mise en œuvre de dispositions diverses favorisant le partage des véhicules et les modes doux (piétons et vélos ou rollers).

Affirmer Nice comme une métropole internationale.

Participant à cet objectif :

- les connections aux réseaux de transports nationaux et internationaux (port, aéroport, LGV) ;
- le projet de l' « Ecovallée » dans le cadre de l'OIN ; dans l'attente- engendrant un PLU attentiste sur ce secteur- d'orientations plus précises de l'EPA Plaine du Var, le PADD marque les orientations dont le PLU ne devra pas se départir lorsqu'il s'agira d'aborder les aspects opérationnels ;
- la réalisation de grands équipements structurants (Gare du Sud, anciens abattoirs, tramway, etc.) ;
- une politique en faveur des grandes manifestations et du tourisme d'affaire.

En conclusion

La Commission d'Enquête estime :

- que les orientations du PADD vont bien dans le sens de l'intérêt général ;
- que leurs traductions dans le projet de PLU sont réelles et qu'elles présentent certaines avancées significatives par rapport au POS ;
- que des améliorations restent néanmoins à apporter et que ceci est normal car, compte tenu de la complexité des enjeux (et des divergences de vues) dans un monde en mouvement, personne ne peut être en mesure de présenter un dossier parfait à un instant « T », et encore moins un dossier qui resterait parfait à l'instant « T+1 ».

La Commission d'Enquête constate que les responsables de NCA en sont conscients et déclarent souhaiter apporter toutes les améliorations immédiates possibles, puis profiter ultérieurement des évolutions du PLU pour le parfaire et l'actualiser.

Observations sur la forme du projet de PLU de Nice

Règlement :

- Dans les zones Aa, Ab et Ad les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur un bâtiment. Il serait bon de préciser si cela concerne également les serres.
- Il serait certainement utile de compléter l'article 12 des dispositions générales du règlement :
 - Définition de la « limite d'implantation graphique des constructions » dont la différence avec la « marge de recul par rapport aux voies » n'apparaît pas clairement, d'autant qu'elles donnent parfois des indications qui semblent contradictoires pour une même parcelle ;
 - Préciser au 12^{ème} alinéa que la hauteur peut être aussi définie par une cote NGF (zone UAah) ;
 - Définir les « servitudes de vue ».
- Rectifier page 30 / § : « Dans la zone 2 » :

> Dans l'alinéa : « **commerce dont la surface est inférieure ou égale à 300 m² de SHON** ». Il est indiqué que pour les livraisons, il faut prévoir une zone de stationnement correspondant à 2 places pour véhicules légers « **par 300 m² de SHON** » cette disposition n'est pas adaptée à cette catégorie de commerce.

> Dans l'alinéa : « **commerce dont la SHON est supérieure à 300 m² et inférieure à 1000 m²** ». Il est indiqué que pour les livraisons, il faut prévoir une aire de poids lourds « **par 1200 m² de SHON** » cette condition ne se réalisera jamais.

(La commission précise que la Ville de Nice, dans l'observation L737, indique que les besoins en stationnement doivent s'apprécier cellule par cellule et non pas globalement dans les projets de création de plusieurs cellules).

- Rendre plus clair l'article A2 pour ce qui concerne le logement de l'exploitant.

Plan Directeur :

- Les limites de zone ne sont pas toujours lisibles sur les documents papier au 1/5000.
- Les servitudes de vue ne sont pas renseignées et il n'est pas toujours aisé de repérer le « point de vue » lorsqu'il est linéaire.
- Un semis plus dense de l'indication de la zone serait bienvenu, notamment pour les zones naturelles.

- Mettre en conformité la légende et la cartographie. Par exemple le « corridor du tramway » ne paraît pas une exacte définition et l'épaisseur du trait n'est pas identique. Il en va de même pour certains échantillonnages de couleurs, notamment pour la TVB.
- Les limites des Emplacements Réservés sont parfois cachées.
- La MS 116 ne devrait pas chevaucher l'ER V488.
- quel est le N° de l'emplacement réservé pour le dépôt des CFP de la plaine du Var ?
- Il manque le schéma de localisation sur le cartouche de la feuille 4 du plan directeur.

Autres suggestions :

- Mettre la liste des prescriptions du document 5.2.3 par ordre alphabétique des parcelles, puis par ordre numérique.
- L'ER 2112 pour collège à Saint-Isidore est en zone rouge du risque inondation sur une grande partie. Est-ce bien compatible avec le projet de collège et d'équipement sportif ?
- Vérifier la liste des emplacements réservés (annexe 5.2.1) :

> En y ajoutant :

- V699 : CHEMINEMENT PIETONNIER ET DEPLACEMENT MODE DOUX
- V700 : CHEMINEMENT PIETONNIER ET DEPLACEMENT MODE DOUX

> Ces travaux semblent réalisés :

- V553 : ELARGISSEMENT DE LA VOIE DE DESSERTE DU PARC D'ACTIVITE LOGISTIQUE
- V332 : ELARGISSEMENT DE LA VOIE DE DESSERTE DU PARC D'ACTIVITE LOGISTIQUE

- Mettre à jour le plan directeur de zonage en actualisant les travaux déjà effectués partiellement ou en totalité sur :

- V145 : ELARGISSEMENT DE L'AVENUE DES DIABLES BLEUS (partiel).
- V553 : ELARGISSEMENT DE LA VOIE DE DESSERTE DU PARC D'ACTIVITE LOGISTIQUE (total).

- V332 : ELARGISSEMENT DE LA VOIE DE DESSERTE DU PARC D'ACTIVITE LOGISTIQUE (total).

-Numéroter tous les documents du dossier de PLU, par exemple le Plan Directeur et le Cahier de Recommandations ne le sont pas et le plan directeur au 1/15000 n'a pas de cartouche.

-On chercherait vainement le L123-2d dans un code de l'urbanisme récent. A corriger page 39 du PADD.

La plaine du Var

L'extension vers le Sud de Saint Isidore

Observations de la Commission d'Enquête:

-Le grand stade et l'éco-quartier doivent être considérés comme interdépendants par la mutualisation des équipements publics de réseaux et de déplacements engendrant des économies d'échelle tant pour les investissements que pour le fonctionnement.

-L'EPA vallée du Var préconise la réalisation de logements, l'éco-quartier participe de façon non négligeable à cet objectif.

-Grace au projet de grand stade les infrastructures autoroutières, blessure à l'origine, peuvent enfin devenir des atouts pour St-Isidore, en faveur de son développement économique et du mode de vie de ses habitants actuels et futurs. Notamment la création d'un éco-quartier serait nettement plus onéreuse pour la collectivité sans le projet de grand stade, lui-même favorisé par l'accès autoroutier.

-Les secteurs UCc et UCa de la Colle de ST-Isidore sont au contact direct du projet d'extension du village vers le Sud.

-Malgré la présence des installations autoroutières et leurs servitudes, les continuités prévues entre le cœur du village et son extension vers le Sud sont réelles et diverses.

Elles sont fonctionnelles :

- enseignement ;
- déplacements ;
- stationnement ;
- services publics à la population ;
- autres services de toutes natures.

Et physiques :

- Voie de 40 mètres ;
- 2 passages sous l'autoroute dont l'un est très large (viaduc).

Ces continuités pourraient être confortées par des équipements publics de proximité situés vers le passage principal sous l'autoroute (viaduc) et compatibles avec la servitude non aedificandi (par exemple parc dédié aux pratiques sportives urbaines : micro-site, skate-parc, boulodrome ...), ainsi que par l'encouragement, dans le cadre du PLU notamment, à la création de services dans la zone UAi. Il faut noter que la réalisation des commerces y est déjà favorisée par un COS incitatif. Ces commerces et services bénéficieront évidemment de la proximité, à distance piétonne, de l'éco-quartier et du grand stade. Réciproquement l'extension vers le Sud pourrait accueillir des services publics et privés utiles à l'ensemble des résidents de St Isidore.

La commission d'enquête préconise de prendre un soin particulier à tout ce qui pourra tisser des liens entre le cœur « historique » de Saint-Isidore et son extension vers le Sud, non seulement par les aménagement, mais aussi par la dynamique de la vie du quartier (peuplement de l'éco-quartier comprenant des personnes originaires de Saint-Isidore, associations, services à la population, fêtes locales, économie...).

La plaine du Var

La police de l'environnement et de l'urbanisme dans l'OIN

Le projet de PLU propose des avancées intéressantes en matière d'environnement (Trame Verte et Bleue, limitation de l'extension urbaine pour la sauvegarde à long terme de zones naturelles et agricoles...) et de projets économiques d'avenir (« Ecovallée » notamment).

Une visite du périmètre de l'OIN, en particulier des secteurs agricoles, a laissé la Commission perplexe quant aux activités, parfois polluantes, qui s'y sont installées au fil des ans, en infraction aux dispositions du POS et incompatibles avec les règles du projet de PLU.

La Commission estime que la crédibilité du projet de PLU sur l'« Ecovallée » implique d'y « faire le ménage » dans les meilleurs délais, c'est-à-dire d'y relever les infractions commises en matière d'environnement et d'urbanisme et d'y mettre fin.

Cela nécessite certainement beaucoup de détermination et les délais d'une saine justice. C'est pourquoi la Commission pense qu'il serait bon de ne pas attendre pour mettre en œuvre les nécessaires opérations de police de l'environnement et de l'urbanisme, Etat et NCA chacun pour ce qui le concerne, également Etablissement Public d'Aménagement de la Plaine du Var, pour relever et signaler toutes les installations illicites pouvant contrarier les projets de l'OIN.

Les zones urbaines **Les Emplacements Réservés pour voirie**

Les Emplacements Réservés pour voirie du POS semblent avoir été repris par le projet de PLU de façon souvent automatique alors que ce projet de PLU prend délibérément et courageusement le parti de la fin de la voiture reine en ville et de la qualité de l'habitat.

Ceci conduit à des réactions d'incompréhension d'habitants de certains quartiers (Arson-Saint Barthélémy, rue des Roses...) dont les demandes ont été favorablement entendues par NCA lorsque la Commission a évoqué ces questions.

La Commission d'Enquête appelle NCA à engager une refonte de ces Emplacements Réservés en fonctions des nouveaux objectifs assignés à la voirie publique

Il s'agit d'un dossier lourd et délicat qu'il n'est pas indispensable d'achever avant l'approbation du PLU et qui pourra donner lieu à des évolutions ultérieures du dossier, l'essentiel étant de ne pas autoriser de constructions nouvelles sur des emprises qui pourraient être nécessaires à l'aménagement de l'espace public.

Les zones urbaines **Non application du L123-1-1**

Dans les zones où un COS a été fixé, un PLU peut prévoir que si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain bâti il ne peut plus y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. NCA a choisi de ne pas utiliser cette disposition, proposée par l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, dans son projet de PLU de Nice.

Ce choix, appliqué à l'ensemble des zones du PLU de Nice, paraît judicieux à la Commission d'Enquête dans les zones urbaines denses qui ne font pas l'objet de règles de superficie d'espaces verts (articles 13) et dans celles dont les équipements en voirie et réseaux sont aptes à recevoir des constructions avec une densité supérieure aux COS indiqués aux articles 14.

Dans les autres cas ce choix peut être discuté. Toutefois il est avantageux pour les propriétaires qui peuvent ainsi détacher une partie non construite d'un terrain bâti sans que les droits à bâtir sur la parcelle détachée soient amputés en raison des constructions antérieures.

On pourrait, dans les cas extrêmes, arriver en peu d'années et par détachements successifs, à une densité plusieurs fois supérieure à celle proposée par l'article 14 du règlement de la zone.

Cette latitude est également à rapprocher du 12^{ème} de l'article L123-1 du CU qui permet de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par les contraintes de l'assainissement non collectif, ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Les secteurs intéressés du PLU de Nice sont : UCbl (S mini 1000m²), UCcl (1500m²), UCd (2500m²).

La non application du 1^{er} alinéa du L123-1-1 pourrait conduire, dans des délais relativement brefs :

- à la perte des caractéristiques justifiant les superficies minimales des terrains constructibles;
- à la densification non maîtrisée de secteurs peu ou mal desservis en équipements publics de voirie et de réseaux ;
- enfin à rendre peu opérantes certaines règles relatives aux espaces verts et plantations.

Aussi la Commission d'Enquête appelle NCA à reconsidérer cette question ou, au minimum, à surveiller étroitement les secteurs intéressés afin de prendre sans délai les mesures correctives qui pourraient être nécessaires pour y freiner le rythme des constructions après détachement.

Les zones urbaines **La règle de densité des zones UEb de Riquier**

Une simulation volumétrique présentée par un requérant sur une zone UEb de Riquier tend à démontrer que la forme urbaine du secteur nécessite plutôt une règle de gabarit que la fixation d'un COS.

En effet, selon la taille et la configuration de la parcelle, l'application combinée d'une emprise au sol libre, de hauteurs qui peuvent être très différentes selon que l'on est dans la bande continue ou non, et d'un COS, produit des effets très hétérogènes sur le paysage urbain. Dans certains cas le COS est très limitant pour le front des immeubles sur la rue, dans d'autres cas il permet une façade continue à la hauteur autorisée.

Or doit se poser la question de l'harmonisation des constructions futures avec l'armature urbaine qui a émergé dans ces secteurs depuis quelques décennies.

La question est plus aigüe pour les activités économiques qui s'accommodent mal des étages, comme les commerces, car alors, dans le cas des parcelles profondes, la SHON consommée en rez-de-chaussée du cœur d'îlot ne peut plus se retrouver en étage sur le front de rue. Au lieu d'une composition volontaire et homogène le résultat risque d'être celui d'une galette surmontée de plots.

Un objectif de ces secteurs est que la règle favorise la mixité fonctionnelle habitat-activités. Il existe sans doute d'autres moyens que le COS global pour inciter à la création de surfaces dédiées aux activités économiques. On peut penser, sous réserve d'une étude plus poussée, à limiter très fortement l'habitat dans les niveaux bas, ou à un COS limitant seulement pour l'habitat (et qui autorise des bonifications pour les performances énergétiques et la réalisation de logements locatifs sociaux).

La commission invite NCA à examiner plus en détail la question du paysage urbain sur ces secteurs et à adapter la règle en conséquence.

L'utilisation économe des sols et l'organisation des déplacements urbains se satisferont de règles favorisant la densité dans le respect des gabarits.

Les zones urbaines **Le stationnement pour le logement social**

La Commission a pu remarquer, à travers les nombreuses observations déplorant l'insuffisance, voire l'absence d'exigences de places de stationnement (immeuble à moins de 300 m d'un parking collectif ouvert au public) que ces règles étaient très mal comprises et acceptées.

Certes, elles s'appliqueront aux projets à venir à partir de l'approbation du PLU, mais les projections d'augmentation du trafic automobile montrent que le nombre de véhicules mis en circulation ne devrait commencer à décroître qu'à partir de 2015.

Ce qui veut dire que l'augmentation continuera, à un degré moindre, mais se poursuivra.

La Commission propose donc que, pour le logement locatif social, la SHON autorisée par la réalisation d'une place de parking soit égale au double de celle des autres logements. Peut-être même faudrait-il aller plus loin et imposer un minimum d'une place par logement quelle que soit sa surface ?

Environnement **La Trame Verte et Bleue**

La Ville de Nice a fait le choix d'intégrer la trame verte et bleue prévue par la loi Grenelle II dans le PLU.

Son but étant d'enrayer le déclin de la biodiversité, la Commission approuve sans réserve ce choix.

On constate cependant, à l'examen détaillé, et au fil des observations du public que le report du tracé de la Trame Verte et Bleue n'est pas toujours cohérent avec la topographie et la végétation existante, ou la coïncidence des trames bleues avec les points bas de vallons, par exemple.

La Commission recommande donc, en collaboration avec les experts naturalistes, d'adapter la trame verte et bleue au développement de la Ville de Nice, en examinant de près les interfaces entre le bâti ou l'aménagé existant et les différentes zones écologiques (nodales, tampons ou corridor), et de clarifier leurs rapports avec la règle du PLU. Par exemple il est étonnant de voir à la Colle de l'Ibac qu'une zone nodale couvre les seules parcelles non construites du secteur, que le projet de PLU rend pourtant constructibles !

La Commission d'Enquête a constaté que la traduction de la trame verte et bleue sur le plan directeur du PLU est essentiellement concrétisée par des espaces boisés classés (EBC).

Elle considère que l'usage systématique de ce classement n'est pas obligatoire pour protéger la biodiversité. La Commission a remarqué quelques éventuelles anomalies générées par ce choix : par exemple, l'emplacement réservé n° 1506 à destination « d'espace vert, équipement sportif et autres équipements publics aux Mourailles » ne semble pas compatible avec le classement en EBC pour environ 80 % de la surface réservée à ces équipements (environ 33.000 m²). Un classement en Espace Vert Identifié (EVI) pourrait être proposé.

La Commission d'enquête a constaté de nombreuses non concordances entre le tracé de la trame verte et bleue et sa transposition sur le plan directeur du PLU, notamment, par exemple, dans le secteur de l'Aire Saint Michel de Gairaut-Colle de l'Ibac, ou bien un espace patrimonial avec rôle écologique majeur à créer à hauteur du col de Villefranche dans un secteur fortement urbanisé et comprenant un entrelacs de voies important !

La Commission d'enquête propose de revoir « plus finement » la concordance entre le plan directeur du PLU et le plan de la trame verte et bleue.

Environnement

L'usage des Espaces Boisés Classés

Compte tenu des difficultés de topographie et des essences méditerranéennes spontanées adaptées au territoire, la forêt niçoise est rarement exploitée et il est peu probable que son intérêt économique se développe à terme prévisible.

La conséquence est que les nouveaux Espaces Boisés Classés seront livrés à eux-mêmes, sans maîtrise de leur développement. Cet aspect « sauvage » ne doit pas, à notre sens, être considéré systématiquement comme un bienfait pour l'environnement et la qualité de vie :

-la biodiversité : la fermeture des milieux entraîne une diminution de la variété et de l'intrication des écosystèmes ainsi que des effets de lisières, elle peut être favorable à un type d'écosystèmes, mais pas à la biodiversité.

-la qualité paysagère : les pratiques agricoles ont, depuis des siècles, structurés nos paysages ruraux par des restanques, des oliveraies, des vignobles, du maraîchage, etc. La fermeture des milieux n'est pas favorable à la richesse paysagère. Le classement en EBC n'est pas le seul moyen d'empêcher le mitage et l'extension urbaine (on peut d'ailleurs trouver des EBC en zone urbaine); à vrai dire l'utiliser pour cela est une sorte de détournement de moyen car c'est la zone naturelle que la loi a prévu à cette fin ; la zone agricole sans constructibilité autorisée aboutit au même résultat.

-la production agricole : le classement en EBC interdit les pratiques agricoles, dont le maintien et la remise en production des oliveraies. On sait aussi l'intérêt de la production agricole péri urbaine pour le développement de pratiques raisonnées et l'approvisionnement des villes avec un bilan carbone favorable.

-l'intérêt économique : les productions agricoles constituent l'essentiel des ressources économiques des territoires ruraux niçois. Supprimer ces ressources « ordinaires » ne semble pas souhaitable et ne serait-ce pas un encouragement à la recherche, coûte que coûte, de recettes « exceptionnelles » par l'ouverture à l'urbanisation ?

-les risques naturels : l'entretien des espaces ruraux participe à la prévention des risques naturels d'incendie de forêt et, par suite, d'inondation et de mouvements de terrain.

Pour toutes ces raisons, la Commission estime, sans dénier l'intérêt des EBC, que leur utilisation ne doit pas être considérée comme un système de protection toujours recommandable.

La Commission appelle NCA à examiner prioritairement le cas des espaces agricoles du POS qui ont été classés en EBC au projet de PLU. Si ces espaces ont encore une potentialité agricole leur classement en EBC ne peut être justifié que par des considérations d'intérêt supérieur. Il semble, de plus que certains soient encore exploités.

La Commission suggère à NCA d'utiliser le classement en Espace Boisé Classé avec plus de prudence et, en particulier, de ne classer en EBC que les secteurs agricoles du POS pour lesquels il y a une raison évidente et supérieure de le faire. En cas de doute il vaut mieux éviter un classement EBC

sur lequel il sera difficile de revenir, et attendre une évolution ultérieure du PLU pour procéder à ce classement après une étude fine au cas par cas.

La Trame Verte s'appuie souvent sur un état initial non ou peu boisé de ces secteurs agricoles du POS ; la faune et la flore à protéger s'en satisfont et il n'est, en conséquence, pas indispensable de les rendre forestiers. Dans bien des cas la transformation en espaces forestiers pourrait même être contraire aux objectifs recherchés.

Les oliveraies établies constituent une richesse patrimoniale et offrent un potentiel économique immédiat ou après remise en culture. Rappelons l'AOC « Olives de Nice » et que les oliviers sont des plantes agricoles protégées et non pas forestières. Le classement en EBC des oliveraies, même non exploitées, devrait donc être exceptionnel.

Le classement en zone naturelle sans EBC n'est pas un obstacle aux pratiques agricoles de pleine terre, toutefois, en application du R 123-7 les zones à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique peuvent bénéficier d'un classement agricole A.

La mutation de ces secteurs N en A ne présente pas de caractère d'urgence et pourra faire l'objet d'évolutions ultérieures du PLU, notamment en fonction de la réalité de l'exploitation agricole, et avec des règles limitant très strictement les aménagements autorisés.

Enfin nous suggérons à NCA de rechercher toutes les possibilités que le PLU ne peut offrir, de régulation des pratiques agricoles dans le sens du respect de l'environnement, soit par des règles opposables (s'il se peut), soit au moyen de conseils, d'aides sélectives, de chartes de qualité, de concertation avec les organismes professionnels, etc.

Ces dispositifs complémentaires (peut-être à inventer dans le champ législatif) devraient permettre de rendre parfaitement compatibles les activités agricoles avec les objectifs de protection de la faune et la flore voulus dans le cadre de la Trame Verte et Bleue.

Les avancées de NCA

La Commission d'Enquête a rencontré les responsables du projet de Plan Local d'Urbanisme de Nice le 7 juillet 2010, afin de tirer un premier bilan de l'enquête et d'évoquer quelques points particuliers.

Les observations de la Commission ont donné lieu à de fructueux échanges et NCA a positivement réagi, notamment sur les points suivants :

-Arson-Saint Barthélémy : maintien de la forme urbaine du quartier et retrait des emplacements réservés pour voirie à l'exclusion de ceux utiles aux secteurs adjacents ;

-Stade du RAY : accord pour un périmètre d'étude du L123-2a du code de l'urbanisme ;

-AOC vin de Bellet : NCA engage le travail de concertation pour la définition du périmètre utilisable à terme pour la production viticole sur l'aire de l'AOC ;

-rue des Roses : accord pour conserver la forme urbaine et supprimer l'emplacement réservé pour voirie ;

-zones UEb de Riquier : accord pour revoir la règle de densité dans l'intérêt de la forme urbaine ;

-stationnement pour le logement : les propositions avancées par la Commission sont retenues ;

-Trame Verte et Bleue : maintien d'espaces ouverts, notamment de secteurs à potentiel agricole, et clarification du rapport avec les règles du PLU dans le sens indiqué par la Commission (voir la réponse thématique TVB) ;

-Espaces Boisés Classés : sauf exception motivée, mise en œuvre d'un principe de préservation des possibilités d'exploitation des oliveraies et autres espaces agricoles, après repérage par tous moyens adaptés ; généralement pas d'EBC sur les surfaces cultivables.

Nice Cote d'Azur a également indiqué son intention de conserver un espace non construit sur l'emprise prévue pour la servitude MS73, afin de préserver la qualité urbaine du quartier de la Lanterne déjà assez dense.

RECOMMANDATIONS ET AVIS

Compte-tenu des conclusions de la Commission d'Enquête qui note des avancées significatives du projet de PLU par rapport au POS sur :

- le logement et la mixité sociale des quartiers ;
- la mixité des fonctions urbaines;
- les déplacements (pôles d'échange et parcs-relais, règles de stationnement, système de transports collectifs, etc.) ;
- l'environnement avec l'instauration de la Trame Verte et Bleue ;
- le développement économique, avec la plaine du Var et son projet d' « Ecovallée », dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National ;

la Commission estime qu'il ne faut pas retarder l'approbation du projet de PLU de Nice mis à l'enquête publique.

Cependant le Commission recommande que des améliorations soient apportées au projet, avant et après son approbation.

Ces améliorations sont de plusieurs ordres :

- celles formulées par les requérants à l'occasion de l'enquête publique et que la Commission estime recevables ;
- celles proposées par les Personnes Publiques consultées ;
- celles proposées par la Commission en fonction de son analyse du projet.

Les améliorations que la Commission d'Enquête propose de mettre en œuvre avant l'approbation du projet de PLU :

-Celles relatives aux demandes du public, que la Commission estime recevables et qui ne nécessitent pas de lourdes études.

-Pour les zones urbaines du projet :

-dans les zones UEb de Riquier la modification des règles de densité et de gabarit en vue d'une meilleure prise en compte du paysage urbain ;

-les modifications relatives aux emplacements réservés pour mixité sociale :

- MS73 à supprimer pour laisser un espace libre au cœur du quartier de la Lanterne ;
- MS91 dont l'objet est à modifier en faveur de la mixité fonctionnelle à Saint Jean d'Angely ;
- MS113 à supprimer pour permettre la réalisation d'un équipement dédié à la petite enfance ;

-modification des règles de stationnement pour le logement à caractère social ;

-éventuellement classer en AU la partie Sud de la zone UFr comme le suggère l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var ;

-modifier les limites entre UAc et UAk pour le collège de Nice-Nord, à la demande du Conseil Général.

-Pour les questions touchant à l'environnement :

-revoir plus finement la concordance entre la Trame Verte et Bleue et le plan directeur du projet de PLU. La Commission signale spécialement les secteurs de la Colle de l'Ibac, de l'aire Saint Michel de Gairaut, de Gairaut, de Saint Roman Nord, de la colle de Marseille, de Saint Sauveur les Cappans et, généralement les zones nodales et espaces patrimoniaux avec rôle écologique situés en zone urbaine (ville) ou à urbaniser (plaine du Var) du projet de PLU ;

-réduire les Espaces Boisés Classés afin, d'une part, de ne pas fermer à terme les espaces actuellement ouverts de la Trame

Verte et Bleue et, d'autre part, de préserver le potentiel agricole exploité ou non. Ceci concerne les zones naturelles du projet de PLU et prioritairement l'aire délimitée de l'AOC des vins de Bellet, les oliveraies et les surfaces agricoles exploitées. Cette réduction pourra se poursuivre après approbation du PLU et sans trop attendre, sur les secteurs non signalés ci-dessus comme prioritaires ;

-Pour les zones naturelles :

- **préciser les règles du secteur Nj** comme demandé dans l'avis de la Ville de Nice ;
- **examiner la question des exploitations agricoles situées en zone naturelle** du projet de PLU en vue de les classer en zone agricole.

-Par ailleurs :

- tenir compte des observations recevables de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Cote d'Azur** à propos des pièces écrites du projet de PLU ;
- procéder aux corrections relatives à la forme du dossier**, comme signalé par l'Etat et la Commission.

Ces améliorations paraissent pouvoir être proposées sans trop retarder l'approbation du projet de PLU.

Avec ces recommandations la Commission d'Enquête émet :

UN AVIS FAVORABLE

**au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Nice
arrêté le 29 janvier 2010 par le Conseil Communautaire
de la communauté urbaine Nice Cote d'Azur.**

Les améliorations qui pourront intervenir ultérieurement à l'approbation du PLU :

-celles relatives aux demandes du public que la Commission estime recevables et qui nécessitent des études dont les délais retarderaient l'approbation du PLU ;

-poursuivre la réduction des Espaces Boisés Classés sur les secteurs non signalés ci-avant comme prioritaires et qui n'auront pu être traités avant l'approbation du PLU ;

-ajouter les emplacements réservés pour voirie comme demandé par le Conseil Général ;

-les demandes relatives à la protection de l'environnement formulées tardivement par le Conseil Général et qui n'auront pu être intégrées au dossier de PLU approuvé;

-la mutation des secteurs N en A en fonction de la réalité de l'exploitation agricole ;

-l'élargissement de la zone agricole, sans Espace Boisé Classé, à l'ensemble du périmètre agricole utilisable à terme **pour le vignoble de l'AOC Bellet**, qui sera défini comme demandé par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité ;

-la révision des emplacements réservés pour la voirie en fonction des nouveaux objectifs assignés à la voirie publique.

-la prise en compte des conséquences d'une étude fine de la Trame Bleue.

-Pour la plaine du Var :

-les évolutions de l'emplacement réservé 4203 comme souhaitées par l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var ;

-la délocalisation des activités industrielles du secteur des ballastiers.

Enfin la commission d'Enquête préconise qu'il soit tenu compte de recommandations qui ne nécessitent pas d'évolution du dossier de PLU :

-de relever les infractions commises en matière d'environnement et d'urbanisme dans le périmètre de l'OIN, et de les faire cesser afin de consolider le concept d' « Ecovallée » ;

-de veiller attentivement aux divisions de terrains bâtis dans les secteurs qui peuvent y être sensibles en raison de superficies minimales imposées, de dessertes juste suffisantes en voirie et réseaux publics, de règles à respecter pour les espaces verts et plantations, particulièrement ceux concernés par la Trame Verte et Bleue, et d'y apporter sans délai les mesures correctives qui pourraient y être nécessaires ;

-de prendre un soin particulier à tout ce qui pourra tisser des liens entre le cœur historique de Saint Isidore et son extension vers le Sud, par les aménagements et la dynamique de vie du quartier (peuplement, services à la population, fêtes locales ...) ;

-sur les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue de rechercher toutes les possibilités de régulation des pratiques agricoles, dans le sens du respect de l'environnement, au moyen de conseils, d'aides sélectives, de chartes de qualité, de concertation avec les organismes professionnels...etc.

Le 9 Août 2010,

Denis GRIDEL
Président de la C.E.

Jean-Pierre BONTOUX
Membre de la C.E.

Jean-Claude CADIER
Membre de la C.E.

Henri CAMMAS
Membre de la C.E.

Claude TILLIER
Membre de la C.E.