

**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES
METROPOLE NICE COTE D'AZUR
COMMUNE DE VILLEFRANCHE-SUR-MER**

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE VILLEFRANCHE-SUR-MER**

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**
(Enquête publique du 18 mai au 18 juin 2015 inclus)

DOCUMENT 2

DESTINATAIRES : -Monsieur le Président de la Métropole NCA
- Monsieur le Maire de Villefranche-sur-Mer
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice

SOMMAIRE

1- PREAMBULE

1-1 Contexte du projet de modification n°1 du PLU de Villefranche-sur-Mer

1-2 Rappel de l'objet de l'enquête

2- AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Préambule

1 Le Contexte du projet de modification n°1 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefranche-sur-Mer a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013.

La commune a intégré la Métropole Nice Côte d'Azur en janvier 2012.

La modification N°1 du PLU a déjà fait l'objet d'une enquête publique du 23 octobre 2013 au 24 novembre 2013 dont les conclusions se sont traduites par un avis défavorable du commissaire enquêteur.

La nouvelle équipe municipale a représenté un projet avec des objectifs qui sont explicités dans le dossier qui est l'objet de la présente enquête.

L'enquête publique est prescrite par arrêté métropolitain du 17 avril 2015 de Monsieur le Président de la Métropole de Nice Côte d'Azur du lundi 18 mai 2015 au jeudi 18 juin 2015 inclus.

La Métropole NCA est à la fois l'Autorité Organisatrice et Maître d'Ouvrage du projet de modification N°1 du PLU de Villefranche-sur-Mer.

1-2 Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet de soumettre à l'avis du public le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Villefranche-sur-Mer approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013.

Cette modification vise à prendre en compte les objets suivants :

- les effets de la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014)
- les objectifs municipaux concernant le secteur de Narvik (rénovation du gymnase et projet de centre de thalassothérapie,
- l'adaptation de plusieurs articles du règlement, du zonage, des servitudes de mixité sociale et des annexes.

2 - Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur

▪ Sur le dossier

- Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les principales pièces définies par le code de l'urbanisme.
- D'une manière générale le dossier explicite les différentes modifications envisagées en faisant apparaître clairement les nouveautés et les suppressions. A la demande du commissaire enquêteur il a été fait un ajout à la note de présentation concernant des précisions sur le terrain de l'ancienne usine à gaz.
- Le principe gabaritaire définit les hauteurs maximales des constructions en cotes NGF méritait d'être plus explicite pour la compréhension du public en précisant que le niveau 0 étant celui de la mer.

- Le fait de ne pas avoir de projet préétabli sur le terrain du gaz, méritait une information dans la note de présentation sur le processus d'aménagement du terrain (choix de l'aménageur par appel à candidatures et appel à projet sur concours pour le choix du meilleur projet) d'autant plus qu'une information sur la démarche avait été présentée en décembre dernier dans le magazine municipal
- Des remarques ont été faites par la DDTM et la CCI sur des erreurs matérielles et des améliorations à apporter notamment sur certains articles du règlement

▪ **Sur les modalités de l'organisation de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté métropolitain du 17 avril 2015 dans de bonnes conditions.

- L'organisation de l'enquête, notamment sa durée, les dates d'ouverture et de clôture, les dates et heures des permanences, ont été fixées en concertation avec le commissaire enquêteur.
- L'affichage sur les panneaux officiels de la Mairie et de la Métropole ainsi que sur le site demandé par le commissaire enquêteur a été fait dans les délais.
- la publicité presse a été également faite dans 2 journaux.
- Le commissaire enquêteur a obtenu du responsable du projet les informations utiles pour mener à bien l'enquête.
- L'enquête et les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et n'ont été émaillées d'aucun incident excepté la diffusion d'un tract qui a troublé certains intervenants par son contenu. Le public est venu en nombre et a pu s'exprimer en totalisant 126 dires enregistrés représentant environ 150 visiteurs.

En conclusion les modalités d'organisation de l'enquête publique et les procédures ont été respectées conformément à la réglementation.

▪ **Sur le projet de modification n°1 du PLU**

- La procédure de modification du PLU est bien conforme car elle ne porte pas atteinte aux orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme, à un Espace Boisé Classée ni à une ouverture à l'urbanisation ou à une remise en cause d'une protection environnementale.
- Les orientations concernant cette modification du PLU me paraissent fondées avec des objectifs qui vont permettre à la commune de se mettre en conformité au niveau des logements sociaux et de pouvoir réaliser les projets prévus.

En effet,

- La réalisation du centre de thalassothérapie sur le site stratégique de « l'Octroi/Narvik » pour le développement communal s'inscrit bien dans les orientations du PADD du PLU
- Les choix de localisation des SMS répondent à des critères d'urbanisme, de proximité du centre, des commerces et services aisément accessibles .

▪ **Sur l'économie générale du projet**

Les modifications demandées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Le financement du complexe de thalassothérapie/Hôtel sera financé par le promoteur choisi pour le projet. La recherche d'un partenariat « gagnant-gagnant » ne grèvera pas le budget de la commune et n'aura pas d'impact sur le contribuable.

▪ **Sur l'impact économique, social et environnemental**

La modification du PLU donne la possibilité de réaliser les projets d'envergure et utiles au développement de la commune au plan économique et touristique avec la création d'emplois permanents.

Le centre de thalassothérapie tourné vers la santé et le bien être en liaison avec la mer est susceptible de constituer une locomotive pour le développement économique en attirant une clientèle à l'année et complémentaire au tourisme saisonnier.

Le projet prend en compte les enjeux environnementaux :

- par la dépollution du terrain du gaz qui accueillera un complexe thalassothérapie/hôtel haut de gamme en lieu et place d'une friche industrielle.
- Le gymnase, qui fait tâche dans l'environnement, sera rénové en harmonie avec le futur complexe.
- l'évolution du zonage UC en UD va permettre de réduire le risque de densification urbaine dans des zones collinaires sensibles afin de sauvegarder un paysage remarquable.

Le volet « Economique, Social et Environnement » visé par cette modification du PLU a bien un impact favorable au projet.

▪ **Sur les observations formulées:**

Le public qui est venu en nombre s'est montré majoritairement favorable sur la modification n°1 du PLU.

L'opposition manifestée par certains intervenants porte essentiellement :

- sur les SMS notamment sur celle des Ets Durand, par l'insuffisance de mixité sociale, la crainte que l'attribution des logements sociaux se fasse au détriment des Villefranchois.
- aux modifications apportées au plan gabaritaire jugées inacceptables par rapport au projet précédent

D'une manière générale, le commissaire enquêteur considère que l'examen des observations émises conduit à des ajustements aptes à améliorer le projet.

Avis et Conclusions du commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur, au vu des motifs ci-dessus et après :

- Avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier,
- Reçu et entendu le public, les représentants d'Associations, répondu aux observations
- Consulté les éléments apportés par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse au PV de synthèse

Émet pour la modification n°1 du PLU de la commune de Villefranche-sur-Mer un :

AVIS FAVORABLE

Avec les recommandations suivantes :

- **Prendre en compte les observations formulées par les PPA (DDTM et CCI)**
- **Compléter la notice de présentation :**
 - en corrigeant les erreurs matérielles signalées
 - en ajoutant une information sur le processus d'aménagement du terrain du gaz
 - en précisant que les espaces verts ou libre correspondent au minimum imposé au futur projet et qu'un complément sera demandé dans le cadre du concours pour bien intégrer les constructions dans le site

▪ **Compléter le règlement par les points suivants :**

- Eviter tout effet de barre et rupture couloirs de vue : mieux cadrer ce point important dans la rédaction de l'Art.11 du règlement en accord avec l'ABF

- Renforcer les objectifs environnementaux pour les toitures dans la rédaction de l'Art. 11 du règlement avec l'ABF

- **Pour la réglementation du secteur de la vieille ville** (afin de ne pas obérer l'avenir):

- ne pas appliquer la limitation des hauteurs à 9m aux ouvrages techniques nécessaires pour le fonctionnement des services publics

- ne pas interdire les extensions pour les ERP pour permettre une mise aux normes sous réserves de l'obtention des accords administratifs, techniques de la ville et de l'ABF au plan architectural.

- Prévoir l'effacement des antennes et des paraboles en incitant l'usage de matériel « nouvelle technologie » plus discret dans l'attente de l'installation éventuelle de la fibre optique.

▪ **De veiller à ce que la rénovation du gymnase soit en harmonie avec le centre de thalassothérapie**

▪ **De faciliter, par une communication adaptée, l'acceptabilité sociale du projet**

▪ **De privilégier, à compétence égale, des embauches locales**

▪ **D'intégrer dans la révision du PDU la possibilité de développement des vélos à assistance électrique et des navettes électriques**

▪ **D'ouvrir avec l'Architecte des Bâtiments de France les chantiers suivants :**

- adoption d'une palette de couleurs au « comté de Nice » pour les façades au plus tard lors de l'élaboration du PLUM.

- de mener une réflexion sur les tuiles des toitures en fonction du type et style architectural

- De réaliser à terme un document architectural qui définisse à partir d'un état des lieux par quartier des préconisations pour la sauvegarde et la mise en valeur des bâtiments.

Fait à Antibes, le 17 juillet 2015

Le Commissaire Enquêteur

Léonard LOMBARDO

