

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

(Enquête publique du 18 mai au 18 juin 2015 inclus)

DOCUMENT 1

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^{ière} PARTIE : LE RAPPORT (DOCUMENT 1)

Contenu

1.CADRE GENERAL DE L'ENQUETE.....	3
1.1.Préambule	3
1.2.Objet de l'enquête	4
1.3.Cadre législatif et réglementaire.....	4
1.4.Composition du dossier d'enquête.....	5
1.4.1.La note de présentation.....	5
1.4.2.Le règlement.....	5
1.4.3.Fascicule de plans.....	6
1.4.4.Mixité sociale.....	6
1.4.5.Formulaire simplifié Natura 2000	6
2.ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	6
1.1.Prescription de l'enquête.....	7
2.1.Organisation de l'enquête.....	7
2.2.Publicité de l'enquête et information du public.....	8
2.3.Clôture de l'enquête.....	9
3.ETUDE ET ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE.....	9
3.1.Avis des Personnes Publiques Associés.....	9
3.1.1.Avis de la DDTM 06	11
3.1.2.Avis La CCI Nice Côte d'Azur	11
3.2.Analyse et Avis sur le projet de modification du PLU par le commissaire enquêteur.....	11
3.3.Investigation du Commissaire enquêteur.....	12
4.OBSERVATIONS DU PUBLIC – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	15
5.ANNEXES	65

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (DOCUMENT 2)

1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

1.1. Préambule

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 qui s'est traduit par un avis défavorable du commissaire enquêteur.

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

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. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la 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.

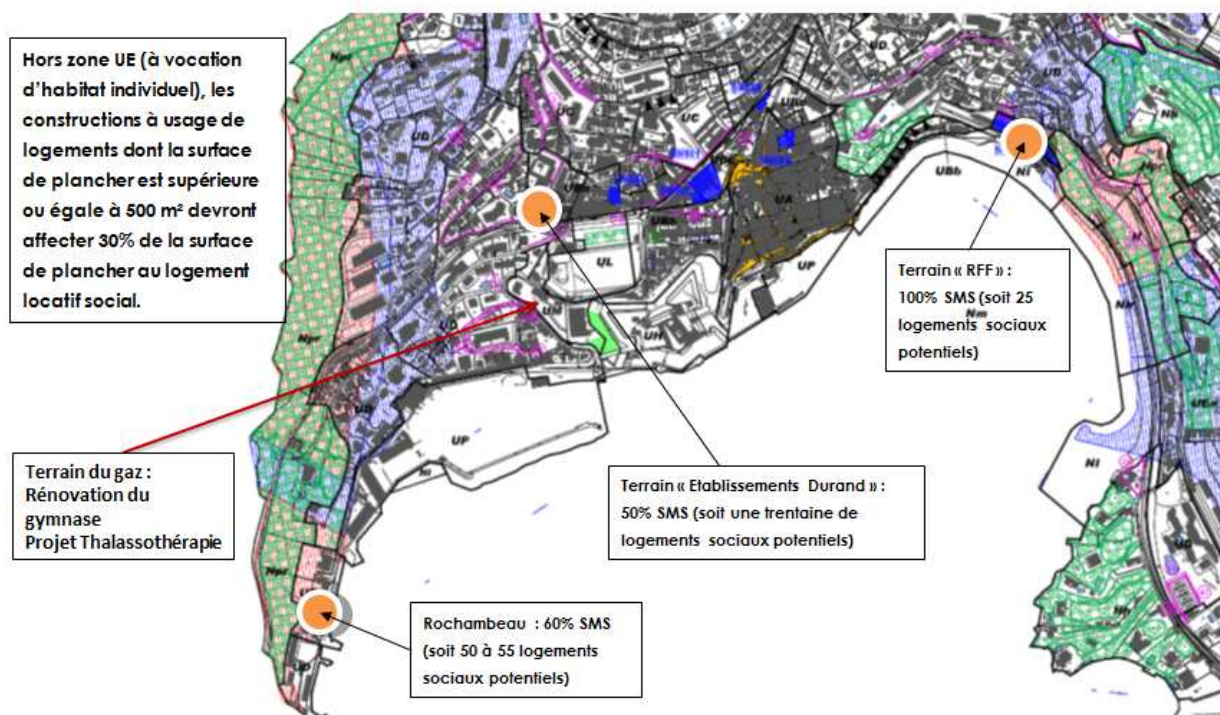
Cette modification vise à prendre en compte les objets suivants :

- 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.

La carte ci-après montre la localisation des SMS et des projets sur le terrain du gaz.

- **Le Projet thalassothérapie sur le terrain du gaz**
- **Les servitudes de mixité sociale (SMS)**

Modification n°1 du PLU





Vue depuis le belvédère du terrain actuel de l'ancienne usine à gaz, friche industrielle, devant faire l'objet du projet du centre de thalassothérapie

1.3. Cadre législatif et réglementaire

Cette modification de PLU est régie principalement par les articles L.123-13-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. La concertation préalable n'est pas obligatoire pour une modification de PLU. La notification aux PPA avant l'enquête est réglementaire, les avis sont à joindre au dossier d'enquête..

Pour la prise en compte des contraintes supra communales il est fait référence aux articles L110 - L121-1 et L146-1 et suivants du CU pour la prise en compte de la loi littoral et des objectifs généraux de la DTA.

1.4. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique du PLU est composé des sous-dossiers suivants :

1.4.1. La note de présentation

Ce sous dossier, de 50 pages, traite des chapitres suivants :

a) les principaux motifs de la modification :

- Prise en compte du volet urbanisme,
- Prise en compte du volet logement de la loi ALUR
- Prise en compte des objectifs métropolitains et communaux concernant le quartier Octroi/Narvik

b) Ensemble des modifications et explications

- modification du plan de zonage
- modification des dispositions réglementaires
- modification des prescriptions particulières

c) Prise en compte des contraintes supra communales

d) Tableau d'évolution des surfaces de zonage

1.4.2. Le règlement

Ce sous-dossier, de 107 pages, traite des chapitres suivants :

- a) Dispositions générales
- b) Dispositions applicables aux zones urbaines
- c) Dispositions applicables aux zones agricoles
- d) Dispositions applicables aux zones naturelles

e) Annexes

1.4.3. Fascicule de plans

Ce sous-dossier, de 8 pages, traite des chapitres suivants :

- a) Plan d'ensemble des modifications
- b) Plan N°1 extension de la zone UD sur la zone UC
- c) Plan N°2 Secteur gabaritaire UM (avant PLU approuvé et après modification du PLU)
- d) Plan N°3 Secteur gabaritaire UCg (avant et après modification du PLU)
- e) Plan N+4 Création d'une servitude de vue
- f) Plan N°5 Création d'une SMS sur la parcelle AT 13 2
- g) Plan N+6 Création d'une SMS sur la parcelle AS 197
- h) Plan N°7 Extension de la zone UD sur la zone UC

1.4.4. Mixité sociale

Ce sous-dossier, de 3 pages donne les prescriptions de mixité sociale

1.4.5. Formulaire simplifié Natura 2000

Ce formulaire de 10 pages évalue les incidences concernant les modifications sur le zonage se situant au sein des sites Natura 2000

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1. Prescription de l'enquête

Par lettre enregistrée le 19 mars 2015, Monsieur le président de la Métropole Nice Côte D'Azur a demandé au Tribunal Administratif la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

« **La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefranche-sur-Mer** »

Léonard LOMBARDO, Commissaire Enquêteur et Madame Marie-Claude CHAMBOREDON suppléante ont été nommés par Monsieur le Président du Tribunal Administratif par décision N° E 15000016 /06 du 23 mars 2015.

Le commissaire enquêteur a adressé au TA, le 2 avril 2015, une déclaration sur l'honneur signée précisant ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

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.

2.1. Organisation de l'enquête

- Les modalités de l'organisation de l'enquête ont été arrêtées avec le commissaire enquêteur et le commissaire enquêteur suppléant lors de la réunion du 2 avril 2015 dans les locaux de la Métropole NCA en présence :

- des représentants de la mairie :
Monsieur BIANCHERI Conseiller municipal Délégué à l'urbanisme, de Madame BRUN Directrice Générale des Services, de Monsieur STEIN Maxime Responsable du Service de l'Urbanisme en charge du dossier d'enquête.
- des représentants de la Métropole NCA : Mesdames NEGRIER Cécile et CATTERO Mélanie
- Monsieur PIEFFORT Jean en qualité de Conseil de la mairie sur le dossier

L'organisation de l'enquête s'appuie sur l'arrêté métropolitain, classé dans le sous-dossier n° « pièces administratives », qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de Villefranche-sur-Mer et matérialise par ses différents articles les étapes de la procédure à suivre.

- 2 registres d'enquête ont été ouverts et signé par Monsieur le Maire.

- les pièces des deux dossiers d'enquête ainsi que les 2 registres ont été cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur pour leur mise à la disposition du public du 18 mai au 18 juin 2015

- **un dossier et un registre** mis à disposition du public en **mairie de Villefranche-sur-Mer** du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30

- **un dossier et un registre** mis à la disposition du public à **la Métropole Nice Côte d'Azur** du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 15h45.

Les permanences du commissaire enquêteur en Mairie de Villefranche-sur-Mer sont les suivantes :

- le mercredi 20 mai 2015 de 8h 30 à 12 h et de 13h30 à 16h30
- le vendredi 5 juin 2015 de 8h 30 à 12 h et de 13h30 à 16h30
- le jeudi 18 juin 2015 de 8h 30 à 12 h et de 13h30 à 16h30

Le commissaire enquêteur a rédigé un « mémo » pratique à l'intention de la personne en charge du dossier d'enquête à la mairie.

2.2. Publicité de l'enquête et information du public

- Parutions de presse

La publicité de l'enquête a été assurée par affichage de l'avis d'enquête et par une parution dans la presse, savoir :

- Nice Matin édition de Nice le lundi 29 avril 2015 pour le 1^{er} avis et le 18 mai 2015 pour le 2^{ème} avis
- Les Petites Affiches des Alpes Maritimes édition du 24 au 30 avril 2015 pour le 1^{er} avis et édition du 15 au 21 mai 2015 pour le 2^{ème} avis.

- Affichage

L'avis d'enquête a été affiché dans les délais :

- sur les panneaux officiels de la mairie situés : au col de Villefranche, près du petit parking, sur la promenade de l'octroi, vers l'office du tourisme, en contrebas de la place Amélie Pollonais, face au restaurant Achill's et en mairie (sur le panneau administratif dans le sas d'entrée de l'hôtel de ville et sur la porte d'entrée vitrée.

- pour élargir le champ d'information du public un affichage sur fond en couleur format A2 a été effectué le 28 avril 2015 sur différents sites concernés : à l'entrée nord du gymnase des glacis, attenant au terrain du gaz, devant le terrain de la gare

- au siège de la Métropole, immeuble le Plaza et sur les panneaux d'affichage officiel le 27 avril 2015

2 contrôles d'affichage ont été faits l'un par le commissaire enquêteur le 7 mai 2015 qui a constaté que l'affichage était effectué correctement et l'autre le 5 juin 2015 par Monsieur STEIN responsable du Service de l'Urbanisme, agent assermenté de la ville, attestant que les affiches étaient bien en place.

2.3. Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été déclarée close le 18 juin 2015 à 16h30. Les registres d'enquête ont été clos et signés par le Commissaire Enquêteur.

On comptabilise 93 dires formulées sur le registre de la mairie et 33 lettres déposées ou adressées au commissaire enquêteur en mairie soit au total 126 dires

Ces dires ont été portés par 140 signataires (quelques dires ayant été signés par 2 ou 3 intervenants) ; en estimant une dizaine de consultations du dossier, sans pour autant déposer une observation. En conclusion l'enquête a mobilisé 150 visiteurs environ donc beaucoup plus que l'enquête précédente sur la modification du PLU.

Les certificats d'affichage établi par la commune et la Métropole sont joints au registre d'enquête

3. ETUDE ET ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

3.1. Avis des Personnes Publiques Associées

Dans le processus de consultation, en application de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage a adressé, pour avis, le projet de modification n°1 du PLU aux personnes publiques associées (PPA) le 30 mars 2015

Le tableau ci-après explicite les avis reçus ou réputés favorables

Personnes publiques associées	Date Réponse des PPA	Avis
Préfet des Alpes Maritimes		Avis réputé favorable
Président de la Métropole NCA		Avis réputé favorable
Centre Régional de la Propriété Forestière	21/05/2015	Pas d'observation
Directeur de la DDTM 06	17/04/2015	Observations formulées
Délégué Territorial 06 Agence Régionale de Santé Provence Alpes Côte d'Azur		Avis réputé favorable
Directeur Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement 06		Avis réputé favorable
Section Régionale de Conchyliculture		Avis réputé favorable
Service territorial de l'architecture et du patrimoine des Alpes Maritimes	06/05/ 2015	Favorable avec des réserves
Conseil Général Alpes Maritimes	07/05/2015	Pas d'observations
Conseil Régional		Avis réputé favorable

CCI Nice Côte d'Azur	30/04/2015	Favorable avec remarques
Maire de BEAULIEU-SUR-MER		Avis réputé favorable
Maire de SAINT-JEAN-CAP-FERRAT		Avis réputé favorable
Maire de VILLEFRANCHE-SUR-MER		Avis réputé favorable
Maire de NICE		Avis réputé favorable
Maire d'EZE		Avis réputé favorable
Syndicat Interprofessionnel de l'Olive de Nice		Avis réputé favorable
Chambre des Métiers et de l'artisanat	22/05/2015	Avis favorable
Chambre d'Agriculture	22/04/2015	Pas d'observation
Syndicat Mixte des Transports 06		Avis réputé favorable
Délégué Territorial de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité	29 avril 2015	Pas d'observation
Association Régionale des Organismes HLM PACA/CORSE		Avis réputé favorable
Institut national d'Appellation des Origines Contrôlées		Avis réputé favorable

Les Personnes Publiques Associées consultées par le Maître d'Ouvrage, à partir du 30 mars 2015, disposaient jusqu'au 18 juin 2015 pour faire connaître leur avis.

Les avis reçus ont été insérés dans le dossier d'enquête
Faute de réponse l'avis est réputé favorable.

3.1.1. Avis de la DDTM 06

Par note du 17 avril 2015 préconise une cohérence au niveau de la rédaction de certains articles du règlement notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs entre le PLU et sa modification n°1 et demande d'envisager des règles différenciées justifiées par un motif d'urbanisme ou d'intérêt général et non de les exclure de l'application des règles. La DDTM relève des erreurs dans la rédaction de certaines règles et des références à mettre à jour litigieuses impactées par des mises à jour et préconise de revoir la règle de la hauteur pour la zone UA.

Le commissaire prend acte de ces observations

3.1.2. Avis La CCI Nice Côte d'Azur

La CCI a émis un avis favorable sur le dossier fait les remarques suivantes :

1) Le PLU et surtout son règlement n'a pas pour objet de se substituer à la législation sur la réglementation des ICPE. Cette notion de « nuisance pour leur environnement » paraît sujette à diverses interprétations et fragilise le document. Elle demande que cette expression soit supprimée et propose la rédaction suivante : « Les ICPE relevant des régimes de déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation liés aux activités admises dans la zone, aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au stationnement des véhicules ou à la vie quotidienne des habitants du quartier »

2) dans le secteur UMa, le document autorise le logement sous condition « sont autorisés les logements liés aux activités et équipement implantés dans ce secteur ». Elle préconise d'encadrer plus spécifiquement ce point, en précisant, par exemple des superficies.

3) elle signale une erreur matérielle, le plan de zonage ne fait apparaître aucune des évolutions graphiques (SMS n°8,...) précisée dans la présente modification.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces observations

3.2. Analyse et Avis sur le projet de modification du PLU par le commissaire enquêteur

Dans la note de présentation il était nécessaire de préciser l'origine et le propriétaire du terrain de l'ancienne usine à gaz situé au quartier de Narvik. Il a été précisé que ce terrain acquis par la commune fait l'objet d'une étude de dépollution générée par l'activité de production de gaz de houille.

Une pièce a été rajoutée au dossier à la demande du commissaire enquêteur.

Le secteur gabaritaire méritait d'être plus explicite pour la compréhension du public notamment la hauteur par rapport au niveau de la mer.

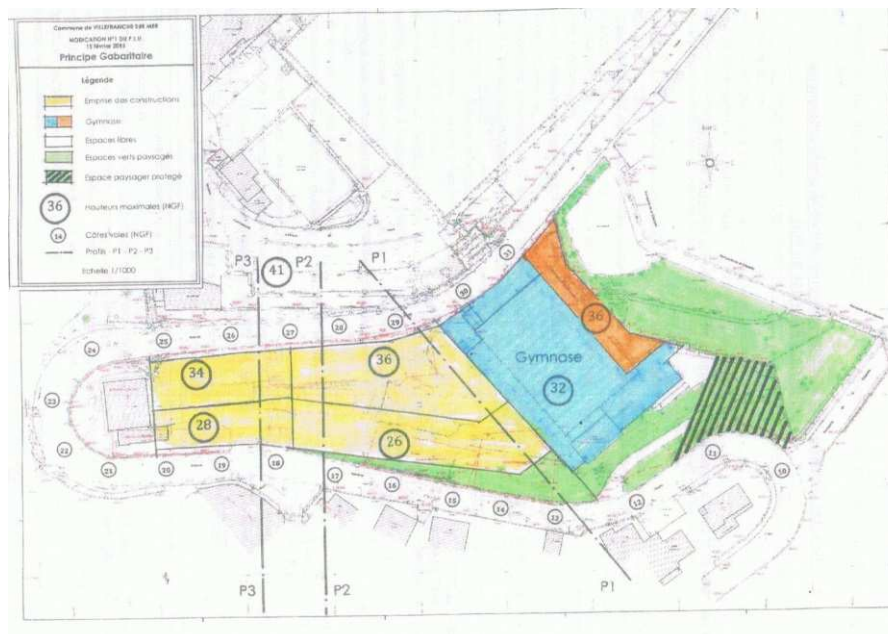
Une information plus explicite sur la procédure d'appel à candidatures avec un plan de communication du public lors de la connaissance des propositions (présentation en 3D par exemple) de l'intégration des projets du centre de thalassothérapie et de l'hôtel voire la confection d'une maquette était de nature à rassurer le public très interrogatif sur les perspectives architecturales et de l'intégration du gymnase rénové.

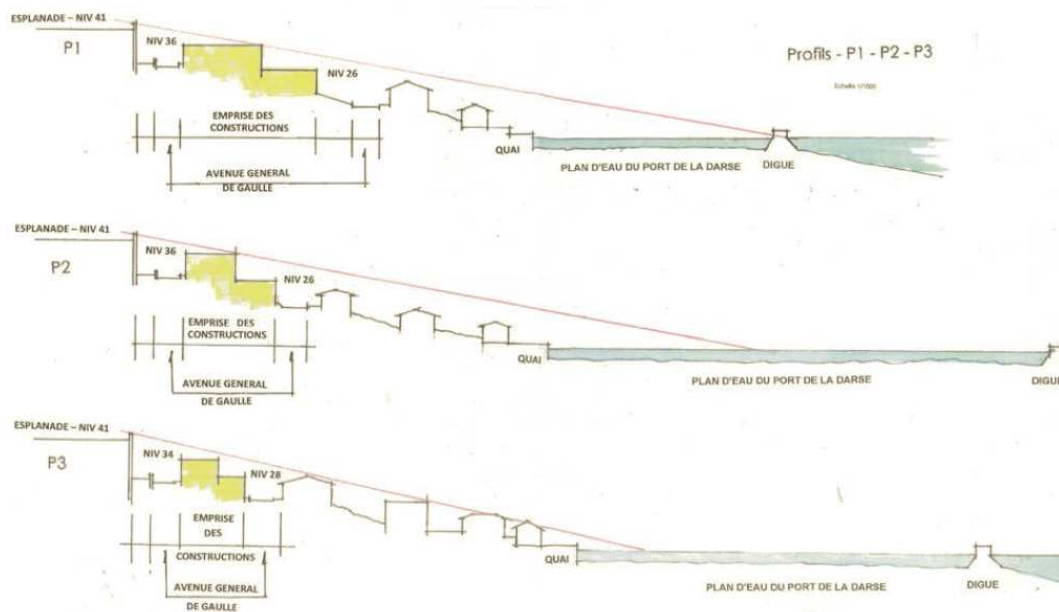
Le règlement ne comporte aucune mesure pour effacer les parables des façades de la vieille ville.

D'une manière générale, le dossier explique clairement les différentes modifications envisagées d'apporter au PLU.

Pour visualiser « le centre thalassothérapie/hôtel » projet à caractère stratégique j'ai reproduit ci-après les profils illustrant les principes de hauteurs différenciés repris dans le zonage de PLU confirmant la volonté de maintenir une vue mer à partir du belvédère du stade.

Le principe gabaritaire élaboré avec l'ABF définit les hauteurs maximales des constructions en cotes NGF (le niveau 0 étant celui de la mer)





3.3. Investigation du Commissaire enquêteur

- Le commissaire a sollicité Monsieur MEGNET de la DDTM pour avoir un avis sur des questions posées
- La rencontre du 2 juillet 2015 avec l'Architecte des Bâtiment de France a permis d'examiner plus en détail sa position sur certaines réserves formulées notamment sur le secteur gabaritaire. Sa réserve a pour origine un manque de visibilité actuellement sur les perspectives d'intégration des projets eu égard à la conservation du gymnase qui occupe une bonne partie du terrain . La conservation du gymnase intégré au projet rend difficile l'appréciation, sans étude préalable, de la compatibilité du complexe Centre thalassothérapie /Hôtel avec la volumétrie du quartier et son insertion dans le paysage urbain proche de deux ensembles monumentaux que sont la citadelle et la Darse. Il manifeste un scepticisme plutôt qu'une opposition, il jugera à partir des propositions émanant du concours d'architectes

Concernant la proposition d'une palette des couleurs adaptées à Villefranche il est favorable , elle sera proposée lors du PLU Métropole

Etablissement du PV de synthèse

- Conformément à l'article R.123-18, le commissaire enquêteur a remis le PV de synthèse qui figure en annexe au Maître d'Ouvrage dans les huit jours qui ont suivi la clôture de l'enquête soit le 25 juin 2015 (Attestation de remise figurant en annexe), Ce PV de synthèse a donné lieu à la proposition de 10 thèmes regroupant les préoccupations du public
- Une réunion de travail avec Monsieur BIANCHERI conseiller municipal en charge de l'Urbanisme, m'a permis de mieux appréhender certaines demandes du public et d'évoquer quelques points particuliers.
- Une visite des lieux a été nécessaires pour examiner les demandes des requérants,

Remise de la réponse au PV de Synthèse

Le Maître d'Ouvrage a adressé au commissaire enquêteur le document en date du 7 juillet 2015 en respectant les délais.

- Examen de la réponse au PV de synthèse du Maître d'Ouvrage

- Etablissement d'une grille d'évaluation du Commissaire enquêteur

Cette grille permet de répondre d'une manière plus logique aux observations du public et formuler ses conclusions motivées le commissaire enquêteur forge son opinion en prenant en compte notamment les critères suivants :

✓ Les éléments du dossier

✓ Critère intérêt général

Même dans les cas où des demandes peuvent paraître respectables, le PLU n'a pas pour objectif assigné par la loi de protéger ou favoriser les intérêts particuliers, comme l'aisance du propriétaire et de sa famille

Le Commissaire enquêteur est très attentif aux objectifs fixés par l'article L121-1 et propose, chaque fois qu'elle l'estime possible, de concilier l'intérêt général et les intérêts particuliers, mais jamais au détriment de l'intérêt général, ni à l'encontre des textes en vigueur, notamment du Code de l'Urbanisme.

✓ Les positions des avis des PPA

✓ Examen attentif des observations du public

✓ La conviction personnelle du Commissaire enquêteur sur le projet

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Préambule :

Le public a manifesté une bonne participation avec 150 visiteurs environ comparée à l'enquête précédente.

Au total 126 dires dont 10 sans objet ont été enregistrés totalisant de nombreuses observations.

La répartition des 116 avis formulés par les intervenants est la suivante :

41% d'avis défavorables

59% avis favorables dont 5% des favorables avec des remarques et recommandations

Climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec l'aide du Service de l'urbanisme et l'agent d'accueil qui a su réguler les attentes. , tous les requérants qui le souhaitent ont pu rencontrer le commissaire enquêteur pendant tout le temps nécessaire à l'examen attentif de leurs observations
Aucun incident n'est à signaler, excepté la diffusion anonyme d'un tract avec des photos montage qui a troublé certains intervenants.

EXAMEN DES OBSERVATIONS DES REGISTRES

Formulation des réponses aux observations du public

Les observations portées sur les registres d'enquête et les lettres, ont été résumés et identifiés avec la lettre R pour le registre et la lettre L pour les lettres. Les registres d'enquête et les lettres originales ont été remis avec le dossier au Maître d'Ouvrage.

Afin de ne pas répéter les réponses pour des questions similaires, le commissaire enquêteur renvoie les requérants aux réponses thématiques développées en fin du rapport.

• Observations R1

Monsieur BACELON, du cabinet LABORDE architecte demande une modification du zonage concernant la propriété de Monsieur LAMY Patrice afin de modifier le tracé de la voie privée existant sur la dite propriété (zone NPr remplacée par la zone N du PLU)

Avis du Commissaire Enquêteur

Traité avec lettre L1

• Observations R2

Madame SENESI est surprise concernant l'article 10 (bâtiments sinistrés) du nouveau règlement qui désormais empêche de reconstruire la maison en cas de destruction par un tremblement de terre. Elle souhaite le maintien de la possibilité de reconstruire à l'identique comme dans l'article du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le projet de règlement cite un extrait de la loi (Article L 111-3). Pour éviter toute ambiguïté, l'article sera cité in extenso.

A noter par ailleurs que la commune dispose d'un plan de prévention des risques naturels qui est annexé au PLU et qui donne toutes les indications relatives aux risques de mouvements de terrains.

• Observations R3

Madame EWART Geneviève est favorable au projet aux motifs suivants :

- Recherche d'un bon compromis dans les quartiers de la Col et au-dessus en évitant de trop densifier le magnifique amphithéâtre de Villefranche et de respecter les droits à construire des propriétaires.
- Abaissement du seuil à 500m² à partir duquel les 30% de logements sociaux sont obligatoires. Disposition qui porte un coup d'arrêt à la spéculation foncière en permettant aux villefranchois d'accéder au marché du logement et de faire construire pour leurs enfants
- Le projet sur l'ancien terrain du gaz (centre de thalassothérapie) est à taille humaine, les vues des maisons du voisinage sont respectées, la coulée verte du vallon sera prolongée.
- Création d'emplois tout en respectant les droits des propriétaires.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

• **Observations R4 :**

Madame EWART Geneviève trouve que la modification du PLU offre un bon équilibre et compromis dans les quartiers du Col et au-dessus pour éviter de trop densifier le magnifique amphithéâtre de Villefranche.

Favorable à l'abaissement du seuil à 500m² à partir duquel les 30% de logements sont obligatoires.

Reconnait l'excellent travail effectué sur le terrain du gaz pour pouvoir y installer le centre de thalassothérapie dans le cadre d'un projet modéré et à taille humaine et dans le respect des vues des maisons du voisinage. La coulée verte du vallon sera prolongée et les constructions étagées devraient très bien s'intégrer dans ce versant.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

• **Observations R5 :**

A HANEL est totalement opposé au projet concernant les différentes constructions à venir et à l'octroi de 60% des logements de Rochambeau.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse RT2 et RT3

• **Observations R6**

Monsieur Jean Maurice CORBIHAN demeurant à Rochambeau est opposé à la modification du PLU qui porte atteinte à la qualité de vie des villefranchois en privant par exemple de nombreux habitants de la vue sur la mer dont ils bénéficient aujourd'hui

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse RT2 et RT3

• **Observations R7**

Monsieur Mari ROCCA, Président de l'Association Villefranche au cœur est contre cette modification N°1 du PLU concernant le projet du terrain du gaz. La surélévation du centre de balnéothérapie de 6m serait un obstacle à la vue et enlaidirait le site.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse RT2 et RT3

• **Observations R8**

Madame CANALI est opposé à tout projet immobilier générateur d'engorgement de la circulation, de saturation de stationnement, en particulier Av Foch/ Duhamel ou portant atteinte au patrimoine esthétique de notre commune. Adresse ce jour un courrier détaillé à Monsieur le commissaire enquêteur.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2 -RT3-RT8

- **Observations R9**

Monsieur Alain SABATIER est totalement opposé à la modification du PLU concernant le secteur de Narvik ou UM sud) pour les raisons suivantes :

- Atteinte au patrimoine esthétique (proximité de la citadelle)
- atteinte à la qualité de vue (privation à partir de notre résidence d'une très grande partie de la vue sur la rade)
- Enlaidissement du site (hauteur des bâtiments), réserve de l'ABF
- travaux sur un terrain pollué
- Augmentation du trafic auto/car déjà saturé.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses -RT3-RT8

- **Observations R10**

Mme DARNI Nicole est formellement opposée à l'implantation des différents projets par l'atteinte à la qualité de vie et à l'insécurité (non à l'Ariane Bis)...

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3-RT8

- **Observations R11**

Le 5 juin 2015, **Monsieur Jean Pierre MANGIAPAN** Président de l'Association Académie de Montolivo a présenté les observations pour lesquelles il est mandaté et a remis l'avis négatif de l'Association

Avis du Commissaire Enquêteur

Traité avec lettre L2

- **Observations R12**

Madame Christine PETRUCCELLI Conseillère Municipale de l'opposition a présenté les observations et a remis un courrier d'avis négatif au nom des membres de l'opposition.

Avis du Commissaire Enquêteur

Traité avec lettre L3

- **Observations R13**

Madame et Monsieur Jean Paul AUGIER propriétaire du garage loué à un carrossier sis 12 Av du Général de Gaulle à Villefranche -sur-Mer expose les faits suivants :

Suite à un effondrement de la toiture du garage, une mise en péril a été signifiée par la mairie (Arrêté n°6920 du 9 avril 2015). Un devis de mise en sécurité validé par l'expert a été adressé à l'Assurance toujours en attente d'un accord pour lancer les travaux. Monsieur BIANCHERI leur a signifié lors d'un entretien en Mairie que la construction devra être réalisé à l'identique.(confirmation par courrier du 7 mai précisant la reconstruction du toit du bâtiment à l'identique conformément aux règles du PLU.

Ils demandent si les règles d'urbanisme permettant d'envisager d'autres réaménagements en conservant les volumes actuels du bâtiment.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le réaménagement d'un bâtiment à « l'identique » sans changement de destination est possible. Par contre un changement d'affectation des locaux pour un autre usage (habitation par exemple) nécessiterait un permis de construire avec l'application des règles d'urbanisme de ce secteur. Dans votre cas, l'alignement existant ne permet pas ce changement de destination.

- **Observations R14**

Madame LAMBERT Jacqueline exprime un désaccord sur les projets prévus dans le cadre de cette modification du PLU :

-terrain du gaz (hauteur des bâtiments augmentée par rapport au projet précédent, abandon des servitudes de vue, disparition des toits végétalisés, espaces verts réduits
 - Ilot DURAND : Spoliation d'un bien privé pour le remplacer par un immeuble à vocation sociale type HLM image préjudiciable à l'entrée de ville pour le tourisme en particulier
 - terrain de la gare : Contrairement au projet précédent, la modification prévoit une zone de logements sociaux exclusivement ne permettant pas une mixité sociale (logement privés et logements sociaux) peu favorable aux familles villefrancoises et l'accès aux familles non actives limite la contribution au commerce local.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3

• **Observations R15 (lettre collée au registre en page 8)**

Monsieur Yves LAMBERT signifie son désaccord sur la modification du PLU de Villefranche-sur-Mer en notant les points suivants :

-Terrain du Gaz : Hauteur non respectée et considérablement augmentée.

Pas de toits végétalisés et espaces verts réduits

-Ilot Durand : Spoliation du bien pour le remplacer par un immeuble HLM à l'entrée de ville.

- Terrain de la gare :

Construction d'un immeuble de 25 logements uniquement destiné au social et dont 5 familles villefrancoises pourront prétendre.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3-RT7

• **Observations R16**

Madame Nicole REDNER souhaite connaître :

- les possibilités de construction concernant la propriété cadastrée AS80, 81 et 235.en pur résidentiel et en mixte résidentiel/commercial.

- Le devenir de l'aménagement de la parcelle 19 matérialisé dans le plan joint. Une partie de la route sera-t-elle enlevée ?

- Serait-il possible de faire une rénovation simplement sur les lots AR121- 122. Peut-on augmenter d'un mètre. Quid de la préemption sociale. Quel est le type de logements sociaux appropriés ?

- Concernant le terrain de l'Octroi M CRAIG souhaite se porter candidat pour le centre de thalassothérapie quel sera le contenu du cahier des charges et quelles seront les modalités de l'appel d'offres.

Avis du Commissaire Enquêteur

Toutes ces demandes relèvent de l'application du PLU qui sont du ressort du service de l'urbanisme que je vous invite à solliciter pour avoir vos réponses et en déposant une demande de certificat d'urbanisme.

Concernant la candidature pour le Centre de thalassothérapie, Monsieur le Maire vient de prendre une délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet qui fixent les règles pour la de consultation d'opérateurs qui se déroulera en 2 phases

Phase 1 : Un avis d'appel public à candidature sera diffusé par annonce de Presse.

Phase2 : appel à projet

Je vous invite à vous procurer cette délibération à la mairie pour prendre connaissance du dispositif mis en place

• **Observations R17**

Monsieur LEVITI STEFANO résidant à Rottofrendo-Piacenza (Italie) demande pour le projet du terrain de la Gare de faire seulement le parking souterrain avec un jardin d'enfant sur la toiture.

Avis du Commissaire Enquêteur

La Servitude de mixité Sociale s'impose par la loi pour la construction de logements sociaux. Votre demande ne peut être satisfaite. Voir réponse RT2

- **Observations R18**

Monsieur BERTNER Marcel a consulté le dossier.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

- **Observations R19**

Monsieur Régent GERARD exprime sa satisfaction, les nouvelles règles sur le secteur du terrain du gaz et aux profils qui montrent la préservation des vues sur le port par la limitation des hauteurs des constructions.

Exprime les besoins d'amélioration du carrefour de l'Octroi et des conséquences de ce projet sur l'Avenue du Général De Gaulle ainsi des places publiques de parking en dehors de celles nécessaire pour le centre de thalassothérapie

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte- voir réponse RT8

- **Observations R20**

Monsieur Jean Pierre ROHAUT s'élève contre le contenu du tract collé en pages 13 et 14 qu'il qualifie de mensonges par les montages photos et dont l'objectif vise à affoler les habitants. Se montre favorable au centre de thalassothérapie créateur d'emplois et dont les hauteurs des bâtiments conformément aux profils respecteront les vues sur le port et la rade des habitations voisines.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

- **Observations R21**

Monsieur René MANGIAPAN, opposé à la modification du PLU actuel, fait les observations suivantes :

- document non exposé préalablement à la population, position qu'il qualifie d'antidémocratique.
- concernant les SMS il faut aller plus loin que les textes (20%) en affectant 70% des logements par la Mairie à des familles villefrancoises. Pour le SMS Durand, entreprise de plus de cent ans encore en activité, il qualifie cette opération, qui ne trouvera pas d'investisseur au cours du marché, de spoliation.
- indique une augmentation de la hauteur de 2,5m des projets sur le terrain du gaz avec la construction d'un hôtel de 100 chambres précisant une continuité dans les idées de ces élus.
- suggère l'ouverture de réunions de quartiers sur tout le territoire.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT1- RT2-RT3-RT7

- **Observations R22**

Monsieur MONIER regrette que ce dossier ne contienne aucun dessin/esquisse des projets de construction, le nombre de parking lui semble faible.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT8

- **Observations R23**

Un intervenant (nom illisible) donne un avis favorable suite aux informations d'un responsable de l'Urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

- **Observations R24**

Monsieur ANTNIUCCI Michel réagit au tract contre le projet qui a été glissé dans sa boîte aux lettres et prône plutôt pour les bienfaits des logements sociaux pour les villefrancois de classe moyenne, un régulateur pour le prix du foncier trop élevé et un frein pour les riches investisseurs étrangers

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

• **Observations R25**

Madame Michèle PERRONE, habitant en face des entrepôts DURAND avec une vue sur le Mont Boron est totalement opposée.

Cela va accroître les problèmes de circulation, de pollutions. Elle demande quel sera le préjudice et la dépréciation de son bien si un immeuble venait à faire obstacle à l'environnement actuel.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse RT2-RT8

• **Observations R26**

A la demande de Madame Marie-Claire HAZARD cette observation est remplacée par R46.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

• **Observations R27**

Monsieur Didier BUNGER, opposé à la modification du PLU actuel, fait notamment les observations suivantes :

- concernant les SMS ilot Durand (spoliation d'une propriété privée) et terrain de la gare qui n'offrent pas une véritable mixité sociale.

- indique une augmentation de la hauteur par rapport au projet précédent, le non-respect des couloirs de servitude de vue, l'obligation de végétaliser des toits a été supprimée, l'ABF n'est pas favorable au projet.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT7

• **Observations R28**

Monsieur J-J ISAÏA, opposé à la modification du PLU actuel, fait les mêmes observations que R27

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT7

• **Observations R29**

Madame MANGIAPAN Andrée avec un avis défavorable à la modification du PLU actuel, fait les observations suivantes :

- déplore le manque d'informations à la population et de réunions de quartiers pour avoir des éclaircissements sur les points importants.

- favorable aux logements sociaux mais pas à n'importe quel prix en les rendant plus accessibles aux Villefranchois et non en le limitant au quota de 20%.

- prévoir les infrastructures dignes d'une ville touristique pour attirer une clientèle qui fasse vivre les commerces et les habitants.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT1-RT2-RT3

• **Observations R30**

Monsieur EXPOSITO Jean, avec un avis défavorable à la modification du PLU actuel, fait les observations suivantes :

- déplore le manque d'informations à la population et de réunions de quartiers pour avoir des éclaircissements sur les points importants

-trouve anormal que ce soit Nice Habitat qui gère l'attribution des logements qui à priori sont réalisés pour les Villefranchois.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT1-RT2

• **Observations R31**

Monsieur DURAND Gilles exprime un attachement vis-à-vis de ses employés de cette entreprise familiale créé en 1907 se voit dans l'obligation de refuser totalement le changement d'affectation du pourcentage des habitations sociales.

Espère que son domaine, souvent photographié par les passants, soit sauvegardé pour les générations futures.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse RT2

• **Observations R32**

Madame et Monsieur BESSON expriment leur opposition à la modification du PLU pour les raisons suivantes :

-logements dédiés aux villefrancois et la gestion des attributions ne doit pas être confiée à des organismes extérieur

- la Servitude de mixité sociale prévue dans les établissements Durand est une atteinte au patrimoine historique de la ville.

- respect de l'architecture et les hauteurs des bâtiments

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3-RT6

• **Observations R33**

Madame TROJANI Nicole exprime un avis favorable pour la modification n°1 du PLU qui va conduire la politique de la ville et dont les projets vont générer la création d'emplois.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

• **Observations R34**

Monsieur Denis TACCINI, Directeur de délégation de l'Association des Paralysés de France, demande de rajouter à la note de présentation du dossier au §3 la prise en compte des contraintes supra communales

Prise en compte de la loi Handicap n° 2005-102 du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », venant renforcer les obligations incombant aux constructions et propriétaires de bâtiments publics ou privés , d'ERP ou de logement et celles des gestionnaires de voirie publique ou privée :

Art LIII-7 à L 111 -7-4 du code de la construction et de l'habitation et ses décrets, arrêtés et circulaires interministérielles Art R 111-18 à R 111-19-30

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT5

• **Observations R35**

Madame Mireille BAY émet un avis favorable à la modification n°1 du PL U qui répond au programme de campagne.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

• **Observations R36**

Madame Mathilde BRIME émet un avis favorable à la modification n°1 du PL U qui répond au programme de campagne.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

• **Observations R37**

Monsieur Claude COCCEMA émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU en faisant confiance à l'équipe municipale..

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

• **Observations R38**

Madame Pierrette MANGIAPAN, opposée à la modification du PLU actuel, fait notamment les observations suivantes :

-population non informée

- concernant les SMS ilot Durand (spoliation d'une propriété privée) et terrain de la gare qui n'offrent pas une véritable mixité sociale.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT1- RT2

• **Observations R39**

Madame Huguette CELLIER ne s'exprime pas contre le projet mais émet le souhait de choisir des lieux plus appropriés pour la construction de logements sociaux près de la gare, près de la darse.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2

• **Observations R40**

Madame Hélène LHERMITE est en accord avec l'observation précédente R39

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2

• **Observations R40 bis**

Monsieur Jean-Luc DUBOIS est en accord avec l'observation de Mme CELLIER R39

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2

• **Observations R40 ter**

Madame VALETAS Marie-Dominique est en accord avec l'observation de Mme CELLIER R39

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2

• **Observations R41**

Madame CALDERONI Jeannine émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU suite aux informations données par Monsieur BIANCHERI et fait confiance à l'équipe municipale

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

• **Observations R42**

Monsieur DUTAY Roland trouve honteux de bétonner à ce point qui obligera certains villefranchois à quitter ce merveilleux endroit.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT3-RT7

- **Observations R43**

Monsieur FREDDOLINI Jean émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU en déplorant les attaques injustifiées des projets et la prévisions des logements sociaux .En consultant le dossier il s'est rendu compte que les futures construction ne dépasseraient pas 2 ou 3 étages que le croquis des perspectives de vues depuis le stade montre qu'aucune vue ne sera perdue sur la rade.

Il demande d'autoriser la construction de toits en tuiles , et pas seulement des terrasses sur le terrain du gaz.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R44**

Madame BARRAJA Bernadette émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU en déplorant les attaques injustifiées des projets et la prévisions des logements sociaux obligatoire par la loi permettant de réguler les prix des terrains et la vente des logements à des prix exorbitants.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R45**

Madame BULL Odile émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R45 bis**

X (Nom illisible) émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R46**

Madame HAZARD Marie-Claire est favorable à la modification du PLU en étant scandalisée par les mensonges du tract anonyme par les chiffres et les illustrations. Son argumentaire est développée dans ses dires R46 du registre

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R47**

Madame MAZZUCHETTI Maryse est favorable à la modification du PLU qui limite les hauteurs des immeubles à 9 m et permet de réaliser le beau projet du centre de thalassothérapie qui apportera des emplois et redorera l'image de la ville.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R48**

Monsieur REY Claude est favorable à la modification du PLU qui permet de réaliser le centre de thalassothérapie créateur d'emplois, de sauver le gymnase et le clos de boules et de protéger Villefranche contre le béton.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R49**

Madame RIGUCCI Pierrette est favorable à la modification du PLU qui permet de réaliser le centre de thalassothérapie créateur d'emplois, de sauver le gymnase et de conserver la belle promenade.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

• **Observations R50**

Madame CAROT AM est défavorable à la modification du PLU. Bien que favorable aux logements sociaux elle exprime sa position et ses craintes sur les logements sociaux à savoir :

- Côte d'Azur Habitat logera plus de 70% des habitants indésirables ailleurs et ne permettra pas de loger les Villefranchois avec des revenus moyens et voués à quitter la ville.
- la SMS de la gare, projet signé initialement avec RFF prévoyait une mixité sociale alors que dans le projet actuel tous les appartements seront attribués à Côte d'Azur Habitat craignant le développement d'un ghetto dans Villefranche si tranquille avec une inquiétude pour l'impact sur le tourisme.
- N'existe-t-il pas d'autres terrains privés pour ne pas « spolier » une vieille famille des Ets Durand et déprécier la valeur d'un terrain privé.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3

• **Observations R51**

Madame SACCHIERO Laura, habitant à la cité Rochambeau, est défavorable à la modification du PLU et fait notamment les observations suivantes :

- indique une augmentation de la hauteur par rapport au projet précédent, le non-respect des couloirs de servitude de vue, l'ABF n'est pas favorable au projet
- concernant le SMS sur la cité Rochambeau est une ineptie, ensemble appartenant de la Société Nationale Immobilière (SNI) et porté à son actif à sa valeur vénale. Sans contrainte de l'Etat, la SNI ne vendra jamais ses appartements donc opération illusoire.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3

• **Observations R52**

Madame RUFFIN-SACCHIE, habitant Bât A2 -322 chemin du Lazaret à Villefranche, exprime son désaccord sur les modifications proposées au niveau du PLU pour les mêmes raisons que les intervenants R27-R38-R50- R51 avec 2 remarques :

- au nom du respect de la loi la municipalité ne doit-elle pas être dessaisie de ses choix et donc être très attentive aux respects de toutes ses décisions.
- reformule ses remarques lors du PLU de 2013 sur les problèmes de circulation et des places de stationnement avec la proposition « si possible » de 2 lieux à l'entrée est de Villefranche « gare et tunnel SNCF » et à l'ouest sous le panoramique « Princesse Grasse » avec une navette pour accéder à la vieille ville.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT1- RT2-RT3-RT8

• **Observations R53**

Intervenant avec signature illisible exprime son avis favorable à la modification du PLU pour les mêmes raisons que R33

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

• **Observations R54**

Intervenant avec signature illisible exprime un avis favorable à la modification du PLU pour les mêmes raisons que R33

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R55**

Monsieur A. BRUCIAMACCHI exprime un avis favorable à la modification du PLU

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R56**

Monsieur G.GOURLIN ROXY exprime son désaccord sur les modifications proposées notamment sur les logements sociaux Durand qui sont la porte de la ville et non un sanctuaire pour loger des personnes qui n'ont rien à faire de cette superbe ville.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2

- **Observations R57**

Madame QUECHON Arlette émet un avis défavorable sur la modification du PLU pour les raisons déjà exprimés par certains intervenants précédents (R 27)

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT7

- **Observations R58**

Monsieur CHARVET Jean-Claude donne un avis défavorable pour des raisons déjà exprimés par certains intervenants sur l'îlot Durand et le terrain du gaz (R27-R31)

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT7

- **Observations R59**

Madame CHARVET donne un avis défavorable pour des raisons déjà exprimés par certains intervenants (R27-R31-R58)

Avis du Commissaire Enquêteur

. Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT7

- **Observations R60**

Monsieur BARRAQUI Emile exprime un avis favorable

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R61**

Monsieur PEREZ Frédéric exprime un désaccord sur la modification du PLU avec des raisons déjà exprimées par d'autres intervenants (R27-R31) et a attiré l'attention sur la nécessité d'une étude sur la concurrence au niveau de l'implantation d'un hôtel 3* de 100 chambres.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT7-RT9

- **Observations R62**

Madame ANDRE Blanche, résidant depuis plus de 30 ans à Villefranche-sur-Mer émet un avis favorable sur la modification du PLU par les projets proposés pour les raisons déjà exprimés par d'autres intervenants sur l'utilité des logements sociaux, la création du centre de thalassothérapie

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R63**

Madame GAMBELLI Lucienne émet un avis favorable pour des raisons qui ont déjà été exprimés par d'autres intervenants mais souhaite la construction de toits en tuiles et pas seulement en terrasse.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.et réponse RT6

- **Observations R64**

Madame FRAGNET Jacqueline exprime un avis favorable en précisant qu'il est utile de développer le tourisme.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R65**

Madame VISSIAN Edith exprime un avis favorable en précisant que le centre de Thalassothérapie ne peut être que bénéfique pour Villefranche.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R66**

Monsieur GUIGO Yohann exprime un avis favorable

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R67**

Madame MACRI Christiane émet un avis favorable en précisant que les logements sociaux prévus devraient permettre de faire revenir des Villefranchois partis pour des raisons financières.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R68**

Monsieur RIGUCCI Charles émet un avis favorable pour les mêmes raisons que R67

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R69**

La famille WESSELS est défavorable pour la modification du PLU car elle est contre la construction de HLM et la peinture des façades en gris foncé.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT6

- **Observations R70**

Madame ZUARTJES est contre la modification du PLU trouvant le projet horriblement laid « gris foncé en plus »

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT3-RT6

• **Observations R71**

Jacques et Nelly B s'opposent à la modification du PLU en se positionnant « contre le tout béton »

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT3-RT6-RT7

• **Observations R72**

Th ZAUCHI est favorable à la modification du PLU pour avoir à titre d'exemple éviter le bétonnage autour du stade en faisant référence au bâtiment de la poste.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte, .réponse RT7

• **Observations R73**

E ZAUCHI est favorable à la modification du PLU

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

• **Observations R74**

Monsieur Marcel BERTHET a déposé une lettre référencée L15

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

• **Observations R75**

MM CIVILITTI Laura- Johanna- Vesana sont opposés pour la construction de la SMS Durand

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2

• **Observations R76**

R K (nom illisible) sont opposés pour ne pas « détruire » Villefranche-sur-Mer avec des projets qui vont générer plus de bruit et de pollution et pas de parking pour les habitants

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT8

• **Observations R77**

Madame B. est favorable à la modification du PLU en précisant que le maintien du gymnase avec sa rénovation constitue une réponse aussi bien économique que qualitative au respect de notre patrimoine.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

• **Observations R78**

Madame BATIER est favorable avec les remarques suivantes :

-demande que la ligne de vue soit respectée pour conserver l'environnement actuel et la valeur de son patrimoine à ce jour.

- souhaite que la maquette du projet soit soumise à l'avis du public avant sa réalisation

- demande que des mesures soient prises pour assurer la fluidité du trafic routier générée par ces projets.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

• **Observations R79**

Monsieur DUNAN Jean-Marie fait les remarques suivantes :

- il aurait été sage de maintenir une hauteur de 9 m dans la zone UC
- contrôle des évolutions architecturales afin que le cadre général de la commune n'en pâtisse pas (couleurs, toitures en tuiles) et maintien de la vue entre les différentes parcelles.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT3-RT6-RT7

• **Observations R80**

Madame GHERARDI est favorable aux projets prévus sur le terrain du gaz(thalassothérapie) à condition de préserver l'environnement et la servitude de vue.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

• **Observations R81**

Trois signataires des copropriétaires de la Corne d'Or s'interrogent de l'impact des dispositions de la loi Alur. Dans le cas de vente de lots sera-t-il possible de construire des immeubles.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les règles du PLU s'appliquent. Le secteur concerné étant celui de la « Corne D'Or Nord » situé en zone UD. La hauteur est limitée à 9 m et l'emprise au sol est de 20%. Ces règles limitent la possibilité de réaliser des immeubles qui ne pourront pas en tout état de cause ; excéder 2 étages.

• **Observations R82**

Yves et Janina CORRE sont favorables sans réserves à la modification du PLU

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

• **Observations R83**

La famille WESSELS (4 représentantes) n'est pas d'accord avec le nouveau PLU en se référant à une maison en forme de bloc de béton noir et générant la construction de HLM ...de la même couleur. Elle demande une vigilance dans le respect du règlement pour les clôtures, couleur du bâtiment lors de construction.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT6

• **Observations R84**

Monsieur GALLOIS Charles commente et remet un courrier de 2 pages ayant trait à l'application de la réglementation de l'accessibilité des personnes handicapées.

Avis du Commissaire Enquêteur

Vous reporter à la réponse au courrier.L26

• **Observations R85**

JB est favorable à la modification du PLU

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R86**

Messieurs FIORONI et PAGNINI demandent les dispositions prévues pour faire face aux problèmes de circulation sur des infrastructures inadaptées, pollution augmentée

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT8

- **Observations R87**

Un intervenant Y M (nom illisible) signale que la commune est au bord de la tutelle et qu'il y a des situations où certaines choses sont obligatoires

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

- **Observations R87 bis**

Un intervenant (nom illisible) favorable à la construction, souhaite que les logements soient loués aux villefranchois surtout pas à Nice.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte et Réponse RT2

- **Observations R88**

Monsieur J de BENESE demande pour la SMS n°5 au 9 Av Sadi Carnot le nombre de logements pour les Villefranchois

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte. Réponse RT2

<p style="text-align: center;">EXAMEN DES LETTRES</p>
--

L1 : Monsieur BACELON Architecte, intervenant pour la **propriété de Monsieur Pierre LAMY** Villa Mamouna au 18 Bd Edouard VII cadastre section AI n°115 et 117 Villefranche-sur-Mer exprime la demande suivante :

Dans un souci de cohérence, il demande d'étendre la zone N sur la partie Est de la propriété de Pierre LAMY au détriment de la zone NPr en suivant très exactement la limite de l'Espace Boisé Classé comme c'est déjà le cas sur les propriétés voisines.

Avis du Commissaire Enquêteur

Votre demande est hors objet de l'enquête de plus il n'est pas possible de réduire les protections dans une procédure de modification.

Votre proposition apparaît fondée et doit pouvoir être prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU Métropolitain.

L2 : Monsieur Jean-Pierre MAGIAPAN, par lettre du 4 juin 2015, en qualité de Président de l'Académie Montolivo précise que le Conseil d'Administration a émis à l'unanimité un avis négatif sur la modification n°1 du PLU pour les raisons suivantes :

1) sur le volet Mixité Sociale :

- Absence de description du type de logement social (PLS?, PLUS?, PLAI?) pour l'information du public
 - Créer un ghetto social à la gare en supprimant une véritable mixité sociale portera préjudice à notre commune
 - Créer une SMS sur la cité Rochambeau est une ineptie, la SNI ne vendra jamais ses appartements sauf si l'Etat la contraint.
 - Créer une SMS à 50% sur la propriété Durand est une atteinte au patrimoine d'une vieille famille villefranchoise, acte grave qui méconnaît le droit de propriété.
- La ville et la Métropole auraient du mobiliser les terrains publics que sont celui de la poste (AR290) et du gaz (Narvik) avant toute chose.

2) Quartier Octroi Narvik : Zone UM

Les modifications apportées au plan gabaritaire sont inacceptables :

- Permettre l'édification en moyenne d'un étage supplémentaire, plus les annexes techniques privera de vue le quartier de la Malmaison.
- Supprimer l'obligation de végétalisation des toitures portera atteinte à la vue que les villefranchois habitant sur les hauteurs auront de ce site.

Constate que l'Architecte des bâtiments de France a émis les plus grandes réserves sur cette modification.

3) Zone UA

Ce secteur de la vieille ville est concerné par une disposition qui porte atteinte au droit de propriété.

« la surélévation et les extensions des bâtiments existants sont interdites »

Les titres de propriété antérieurs au rattachement du comté de Nice à la France, prévoient souvent les possibilités de surélévation et d'extension. Le traité de rattachement stipule expressément que les droits acquis doivent être respectés par la France.

Supprimer ce droit porte atteinte aux propriétaires et aux commerçants qui travaillent dans la vieille ville. Ne pas exonérer les Etablissements recevant du Public de cette règle c'est prendre le risque d'empêcher la mise aux normes de certains d'entre eux et de mettre en péril certains établissements qui contribuent à la richesse de la commune.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT1-RT2-RT3-RT6-RT7

L3 : Madame PETRUCELLI, au nom de l'opposition municipale, exprime un avis négatif concernant la modification du PLU pour les raisons suivantes /

1) concertation

- rappelle la vaste concertation avec de multiples réunions publiques sous l'égide du Maire précédent. La seule information a été donnée lors du conseil municipal du 27 mai alors que l'enquête était déjà lancée. Aucune publicité à l'enquête publique n'a été faite sur le journal local ni sur les informations envoyées par mail aux villefranchois.

2) Terrain du Gaz

- les hauteurs du projet ont augmenté de façon significative, environ 4m
- en gardant le gymnase l'ensemble donnera un effet bétonné. Les couloirs de servitude de vue conseillés par l'ABF ont disparu.
- L'obligation de végétalisation du toit a été supprimée, ce qui laissera apparaître les installations techniques. 50% des espaces verts ont disparu confortant le bétonnage du site.
- précise que Villefranche a besoin d'un complexe hôtelier « grand luxe » pour tirer le tourisme vers le haut

L'ABF a émis un avis défavorable.

3) Ilot Durand

- imposer 50% de SMS sur un terrain privé est une véritable spoliation pour cette ancienne famille qui n'a été ni consulté, ni informée.

Un état des lieux communaux pour recevoir des SMS a t-il été bien fait (voir l'ancien projet de la poste)

4) Vieille-ville

- pour conserver notre patrimoine historique nous avons préconisé un cahier des charges. Il semble abusif de supprimer toute extension concernant les maisons de la vieille ville car cela implique de refuser toute amélioration visant aux PMR, ce qui va à l'encontre de la loi.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT1-RT2-RT3-RT5-RT6-RT7

Proposition à l'ABF d'un cahier d'architecture en s'inspirant d'un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) pour la vieille ville

L4 : Monsieur LAMBERT Sylvain désapprouve la modification du PLU pour les raisons suivantes :

1) sur le terrain dit du gaz :

- Augmentation considérable de la hauteur des bâtiments par rapport au projet précédent,
- Abandon des servitudes de vue,
- Disparition des toits végétalisés et réduction des espaces verts,

2) Sur l'îlot dit Durand

- Spoliation d'un bien privé pour la création d'une SMS peu ouvert aux villefrancois,
- Une barre HLM à l'entrée de ville n'est pas fondée pour l'accueil touristique,

3) terrain de la gare

- Le projet actuel, 25 logements avec un accès pour 5 familles villefrancoises, n'offre pas une véritable mixité sociale comme le projet précédent (14 logements sociaux).

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT7

L5 : Madame CANALI Marie Josée est défavorable à tous ces projets avec les remarques suivantes :

- le grand projet immobilier Avenue Foch/Duhamel risque d'accentuer un engorgement de la circulation et les difficultés de stationnement,
- le patrimoine esthétique est en péril, le superbe panorama depuis la route est gâché par de véritables dépotoirs de certains balcons (immeubles du parlonium)

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT8

Pour les dépotoirs de certains ,qui ne concernent pas l'enquête, vous rapprocher des services de la ville pour le traitement de ces problèmes.

L6 : Monsieur GALBOIS Pierre, par lettre RAR du 11 juin 2015, attire l'attention sur les points suivants :

- Le projet de modification du PLU est en conflit avec la loi PMR de 2005. La réglementation pour la vieille ville interdit la surélévation et les extensions des bâtiments existants, il demande de rajouter « à l'exception des installations de mise en conformité avec la loi PMR.
- L'augmentation des hauteurs constructibles (zone UM) à proximité immédiate d'un monument historique va défigurer le paysage et gêner la vue de nombreux habitants.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT3 et RT5 qui traite du Handicap et RT6

L7 : Monsieur BOURRIER Jean-Charles, par lettre en date du 12 juin 2015, propriétaire d'un appartement sis résidence de la Darse au 5 avenue de la Malmaison à Villefranche, exprime des observations concernant la création du centre de thalassothérapie sur l'ancien terrain du gaz faute de n'avoir pas pu ouvrir le dossier informatique.

- Si initialement ce projet était une bonne idée, son agrandissement dans le sens de la hauteur lui semble néfaste pour plusieurs raisons.
- Il fait état des nuisances sonores et un surplus de circulation sur l'Avenue du général de Gaulle seul axe fort emprunté pour rejoindre le port de la Darse. Cette zone d'activités supplémentaire va accroître la circulation et les difficultés de stationnement et donc les problèmes de sécurité.
- Il attire l'attention des problèmes juridiques de normes qui peuvent naître du dépassement en hauteur du bâtiment principal du centre de cure au regard de la surélévation d'un étage de l'immeuble surplombant l'école maternelle non prévu et demeuré depuis !
- La création de ce centre, hormis la création d'emplois, ne semble pas d'un intérêt public tel qu'il doive s'opposer à la qualité de vie de chacun.
- Il rejoint la position de l'ABF qui a plé des réserves sur le projet.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT3-RT6-RT8

L8 : Madame et Monsieur CHATELIN, habitant depuis de nombreuses années dans le quartier de Saint Estève de Villefranche se sent particulièrement concerné par la modification du PLU.

Elle pense que les projets prévus sur le terrain dit du gaz sont intéressants pour le développement économique mais exprime une inquiétude de l'intégration architectural de ce complexe et de son esthétique vue du haut.

La qualité architecturale et la bonne intégration dans l'environnement pour tous les projets s'adressent en particulier pour les immeubles prévus dans les Ets Durand placé en entrée de ville.

Elle lui paraît important de mesurer l'impact des constructions futures sur la circulation et le stationnement.

Elle est contente pour son quartier en zone UD le PLU ne prévoit pas de densification urbaine et que l'on puisse garder à ce lieu son aspect traditionnel.

Elle regrette que la mairie n'ait pas fourni d'images virtuelles pour avoir l'impact du projet et espère que cela sera fait avant toute décision de construction.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT8

L9 : Monsieur Jacques REGNAULT, dans son dossier en date du 16 juin, donne une argumentation complète pour le maintien de la zone UC pour la partie située au col de Villefranche et comprise entre le chemin des Cistes et l'avenue du Général Leclerc.

Il en précise les raisons qu'il m'a commentées lors de sa visite :

- cette zone a été mise en zone UC lors de l'élaboration du PLU actuel approuvé par la Métropole le 28 mars 2013 avec avis favorable du commissaire enquêteur.
- Les objectifs du classement en zone UC sont renforcés par ceux de la loi Alur qui stipule de densifier en zone urbaine pour construire là où sont les besoins.
- Il fait état de tous les facilités et services proches du secteur (commodités de transports et de services : poste, commerces de proximité,...
- cette zone UC est en accord avec le PLU de Nice et de la Métropole pour une densification au-dessus de la moyenne corniche.

La demande de permis de construire a fait l'objet d'une présentation :

- de l'Avant-projet au service de l'urbanisme de Villefranche le 1^{er} avril 2015 qui a entraîné une modification du traitement de la zone située entre la propriété voisine et la construction du projet,
- d'une présentation du projet complet au service de l'urbanisme le 6 mai 2015,
- la correspondance du 3 juin 2015 du Service de l'Urbanisme à l'Architecte JC FRACCHI indique que l'Architecte des Bâtiments de France est opposé au projet qu'il trouve excessivement dense.

Avis du Commissaire Enquêteur

Vous reporter à la réponse RT4 qui traite de la modification de zonage

L10 Monsieur CORSI Josèphe, dans sa lettre expose sa position par rapport à la modification au PLU avec des raisons déjà relatés par d'autres intervenants ;

- non opposé au centre de thalassothérapie, important pour l'économie locale à condition que les bâtiments construits préservent la vue de la Rade depuis le quartier de Saint Estève et la basse corniche.

- Il est opposé aux toits terrasse comme l'immeuble l'Estérel et la villa n°20 le collorado

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT3-RT4-RT6-RT7

L 11 : Monsieur FUAD Henri, attire l'attention sur les points suivants :

1) Projet de thalassothérapie :

- Très bon projet mais la masse constructible est très importante alors que l'espace vert est ridiculement petit,

- Nécessité de définir de façon précise les critères à respecter afin que l'ensemble à construire s'insère harmonieusement dans l'environnement, le centre de thalassothérapie doit embellir la ville et non la dégrader. Les toits-terrasses (non végétalisés) seront à proscrire
- D'une façon générale, le PLU indique pour la zone UM que les bâtiments à construire auront des toits plats. C'est une grave erreur de multiplier cette solution surtout dans la partie basse de la ville.
- 2) Le terrain des Ets Durand
 - pourrait faire place à des immeubles de 3 étages, avec l'installation de certains commerces, à traiter avec un bon niveau de qualité architectural pour valoriser l'entrée de ville ; projet assorti de facilités de stationnement et d'une étude préalable de la circulation.
 - il est fortement conseillé, contrairement à ce qui est inscrit au PLU que les constructions nouvelles soient surmontées de tuiles rondes qui domine encore dans le quartier Saint Estève.
- 3) zones UC et UD : satisfaction pour les modifications apportées qui permettra de réduire considérablement le risque de densification urbaine dans des zones collinaires sensibles.

Souhaite pendant les étapes préliminaires avoir une information large avec des images virtuelles 3D pour apprécier le devenir de la ville et donner des avis qui pourraient être utiles.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT7

L 12 : Monsieur MARZUALE Yanné, est favorable à la modification du PLU en faisant des préconisations déjà mentionnées par des intervenants supra.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

L13 : Monsieur CARLOTTI Jean, manifeste un accord à la construction des logements sociaux mais est défavorable aux chiffres retenus pour les hauteurs maximales des bâtiments de la zone UA. Le plan gabaritaire lui paraît excessif pour le reste de la zone UA et manifeste une inquiétude de ce qui pourrait être installé sur la terrasse (piscines, végétation,...)

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT3-RT5- RT6-RT7

L14 : Monsieur GROGOGÉAT Gérard, en qualité de maire honoraire émet un avis défavorable à la modification du PLU pour les raisons suivantes :

1) Pour le terrain du gaz dit Narvik

- déplore que l'on conserve le gymnase qui est vétuste et obsolète et qui défigure le panorama villefranchois.
- constate que les hauteurs ont augmentées alors que le plan gabaritaire élaboré avec l'ABF les limitait pour ne pas obérer les vues du quartier de la Malmaison.
- les espaces verts sont en grande partie supprimés

2) Ets Durand

- je m'étais opposé à cette SMS à 50% proposée par les services de l'Etat et de la Métropole lors de l'élaboration du PLU car il est inacceptable de spolier une des plus vieilles familles Villefranchoise
- Villefranche, par les réalisations faites, n'est pas en état de carence de logements sociaux

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT7

L15 : Monsieur BERTHET Marcel, précise que la modification n°1 du PLU satisfait pleinement les objectifs exposés dans la note de présentation et en souligne les progrès.

Il lui semble souhaitable que soit examiné le règlement de la zone UP du port de la darse lors de la prochaine révision /modification du PLU en expliquant les raisons.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

L15 bis : Un intervenant anonyme, habitant le quartier de la Darse, précise que les propositions du terrain du gaz sont dans l'ensemble acceptables et lui inspire des remarques dont certaines ont déjà été décrites supra et fait des suggestions architecturale et environnementales.

- le bâtiment qui occupera le terrain du Gaz devrait avoir une surface au sol proportionnée à la surface totale du terrain pour laisser la place à de nombreux espaces verts.
- l'architecture des bâtiments devra s'inscrire en style et coloris dans l'ensemble des habitations du quartier.
- attire l'attention sur la nécessité des prévoir suffisamment de places de stationnement, de prendre les mesures pour ne pas aggraver les problèmes de circulation et de prévoir les aménagements pour préserver la tranquillité et la sécurité notamment au niveau de l'école maternelle, la crèche,...

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT3-RT6-RT7-RT8

L16 : Monsieur LAHERRERE apprécie la préoccupation constante des rédacteurs sur la qualité urbaine des secteurs collinaires et sur les priorités données à l'aspect visuel que donne la ville en réaction à la dégradation progressive du caractère méditerranéen des collines avec disparition des jardins des nombreuses villas, des plantations endémiques et des points de vue.

Si ce nouveau plan ne sera pas opposable aux constructions récentes il souhaiterait d'exiger si possible de ces contrevenants la remise en état des magnifiques haies vives de bougainvillées qui ont été remplacées par des panneaux métalliques inesthétique masquant entièrement la vue.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte, pour la remise en ordre des dérives signalées ces questions ne relèvent pas de l'objet de l'enquête.

L17 : Madame MASSABO Monique, dans sa lettre du 18 juin 2015, développe un argumentaire pour demander dans le petit quartier situé dans un rayon de 200m environ du Col de Villefranche entre l'avenue du Général Leclerc et le chemin des Cistes reste en zone UC. La modification proposée lui semble totalement infondée.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT4 qui traite de la modification du zonage.

L18 : Madame FABRE Edda, Présidente du Comité de Défense et d'Action de la Corne d'Or et de Saint Estève mandatée par le Conseil d'Administration fait les observations suivantes :

1) Suppression des COS et nouveaux CES

- Avis favorable de principe sur les modifications des règles des zones UC et UD permettant comme les coefficients d'emprise au sol de réduire la densification des collines.
- recommande le suivi des demandes de permis de construire et des déclarations de travaux pour maîtriser l'application du règlement d'urbanisme.

2) Projets sur le terrain Narvik

- Estime que les gabarits retenus ne peuvent représenter qu'une « enveloppe » maximale dans laquelle s'inscrira le projet futur. L'art 11 du règlement, qu'il faudrait reprendre dans la note de présentation, énonce des obligations importantes (éviter tout effet de barre, créer des effets de rupture). Donne un avis favorable à la modification qui permettra la réalisation d'un centre de thalassothérapie
- Points divers relatifs sur l'environnement : toitures à traiter avec le plus grand soin pour une bonne intégration dans l'environnement
- demande l'engagement d'une réflexion sur les espaces verts, les espaces verts du projet Narvik devront être plus conséquents qu'il n'apparaît actuellement.
- demande l'interdiction des clôtures en panneaux plastique pleins pour des raisons esthétiques

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT3-RT6-RT7

Pour le suivi des demandes de permis de construire, cette question ne relève pas de l'objet de l'enquête mais des services de l'urbanisme.

L19 : Monsieur JARDEL Jean-Pierre, approuve l'ensemble des modifications apportées au PLU.

Il demande la prise en compte les problèmes de circulation des piétons et des véhicules dans le cadre de ces projets. Il attire l'attention sur le manque de contraintes dans ce PLU concernant les toitures des maisons individuelles ou collectives où les toitures plates deviennent de véritables dépôts d'objets de toute nature ainsi que sur la couleur des façades en faisant état à certaines dérives à l'occasion de réfection.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT3-RT6-RT8

L20 : Monsieur MAISONS Jacques-Christian, souscrit aux observations faites par l'Association CDACOSE (cf L18) dont il est adhérent .

Il souligne particulièrement l'heureuse évolution du retour de certaines UC en zones UD et notamment de celles en aval du chemin des Cistes dont il a déposé un recours au TA en attaquant le PLU lequel est toujours en cours.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT3-RT6-RT4-RT7

Pour le suivi des demandes de permis de construire, cette question ne relève pas de l'objet de l'enquête mais des services de l'urbanisme.

L21 : Madame ROMOR Lucette, fait les observations sur le projet du terrain du gaz (augmentation de la hauteur du bâtiment prévu), sur l'îlot Durand (pourquoi une SMS sur un terrain privé) , sur le terrain de la gare (inadmissible de faire 100% de logements sociaux)

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT2-RT3-RT6-RT7

L22 : Madame MARCHESOU Gisèle, étonnée d'apprendre les modifications du PLU sans consultation préalable avec des difficultés d'accès au dossier, s'y oppose fermement. Elle fait des observations déjà développées par d'autres intervenants supra :

- 1) sur le projet du terrain du gaz (hauteur des bâtiments démesurée pouvant affecter la vue avec un impact sur son habitation et une dépréciation de sa valeur)
- 2) Hôtel thalassothérapie : pas pour les Villefranchois qui paye des impôts sans retour.
- 3) logements sociaux
 - sur l'îlot Durand : pourquoi une SMS sur un terrain privé générant un déracinement familial et une suppression d'un lieu de travail et de commerce.
 - pourquoi avoir supprimé le projet de la poste qui ne spoliait personne.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT1-RT2-RT3-RT6-RT7-RT10

L23 : Madame DURAND Olga, Madame DURAND Elisabeth, Monsieur DURAND Gilles témoignent leur stupéfaction d'apprendre lors de l'enquête publique sur la modification du PLU qu'une servitude de mixité sociale (50%) est prévue sur leur propriété siège de l'entreprise familiale créée en 1907 et toujours en activité faisant vivre 3 familles.

- Ils demandent qui a défini un tel projet qui permet la réalisation de 30 logements ?
- Ils n'acceptent pas d'être dépossédé de leurs droits sur ce terrain et ce sans avoir été concertés en aucune façon sur son utilisation future.
- Il leur paraît totalement injuste et inacceptable de subir une réglementation plus sévère que celle qui concerne le reste de la zone qui entoure leur propriété ou une part de 30% de logements sociaux est imposée et non 50% dans leur cas correspondant à 30 logements sociaux.
- Ils n'envisagent aucune construction dans l'immédiat puisque l'activité de l'entreprise continue et souhaitent préserver au mieux la valeur du patrimoine pour les générations futures.
- On ne peut pas laisser penser que cette parcelle AT 132 permet de construire 30 logements sociaux d'ici 3 ans puisque l'activité de l'entreprise continuera encore pendant 5 ans au minimum pour atteindre l'âge de la retraite des salariés.

Pour toutes ces raisons, ils sont fermement opposés à la modification du PLU qui prévoit l'ajout d'une SMS sur leur parcelle AT132.

Avis du Commissaire Enquêteur

.Voir réponses RT2 sur les SMS.

Le commissaire enquêteur ne peut accepter les demandes de refus de la mixité sociale car imposées par la loi ; il ne peut intervenir sur les emplacements justifiés par le cadre communal traduits dans le projet du PADD d'autant plus que l'instauration de cette SMS a recueilli l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

On comprend l'émotion et l'inquiétude de la famille Durand qui marque cette entrée de ville depuis 5 générations et le soutien porté par certains intervenants pour la préservation de ce patrimoine.

Le commissaire enquêteur suggère un dialogue constructif, dans les meilleurs délais, entre les représentants de la ville et la famille Durand concernant cette SMS pour les informer et les rassurer sur certains points :

- pas d'exclusion de leur habitation
- la SMS n'empêche pas de poursuivre leur exploitation jusqu'à la cessation d'activité, date de départ à la retraite des deux derniers salariés, ayant noté qu'il n'y aurait pas de successeur pour la reprise dans la famille
- les occupants des logements seront prioritaires pour être relogés sur place
- informer les intéressés de la possibilité d'user d'un « droit de délaissement »

L'avis du Maître d'Ouvrage sur le volet SMS est donné dans le document « réponse au PV de synthèse » classé dans les annexes

L24 : cette demande a été traitée en L9 .

L25 : Madame CUPI Divia indique que la modification du plan gabaritaire du terrain du gaz avec la création d'une thalassothérapie et d'un hôtel apportera une réponse claire de l'image touristique de la ville.

Elle souhaite que cet équipement qui générera la création d'emplois permanents puisse bénéficier prioritairement aux Villefranchois.

Avis du Commissaire Enquêteur

Favorable pour privilégier l'embauche des Villefranchois à compétence égale

L26 : Monsieur GALBOIS Gérard Charles, gérant de l'hôtel Welcome, après avoir retracé l'évolution de l'établissement actuellement classé « hôtel de tourisme 4 étoiles » souhaite faire de nouvelles adaptations pour répondre à l'accueil des personnes handicapées, priorité nationale.

Concernant le projet de modification du PLU il fait ressortir un paradoxe majeur. D'une part les dispositions du PLU paraissent motivées par le développement du tourisme et d'autre part elles créent des contraintes propres à figer son développement dans les lieux touristiques les plus fréquentées.

- Dans le secteur UA les dispositions sont d'ordre général sans distinguer telle ou telle partie de la vieille ville, ni entre ce qui est de l'ordre des constructions privées et ce qui se rapporte à des constructions commerciales ou touristiques.

- La rédaction actuelle de la réglementation du PLU empêche toute extension alors que les limites peuvent être encadrées par les permis de construire lors de l'avis de l'ABF.

- Il signale, que dans le cadre du PLU actuel, la possibilité de créer un ascenseur accessible aux handicapés ainsi qu'un 2^{ième} ascenseur exigé par les normes hôtelières pour les 4 étoiles a été ouverte par la municipalité en 2013 avec un échange de parcelles entre la commune et la propriétaire de l'immeuble abritant l'hôtel.

Ce projet ayant reçu l'avis positif lors de l'enquête publique et l'aval de l'ABF sur la base du PLU en vigueur.

Pour toute ces raisons il invite le commissaire enquêteur à émettre une réserve ou une recommandation concernant le règlement du PLU avec le texte suivant : *Le PLU devrait spécifier que l'interdiction des modifications du bâti existant ne s'applique pas aux extensions ou constructions*

rendues nécessaires par l'intervention de l'arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application de la réglementation en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'accès aux handicapés ayant fait l'objet d'autres demandes, l'aspect réglementaire est traité dans la réponse RT5

Les règles d'un PLU n'ont pas vocation à s'opposer aux dispositions de la « loi Handicap » du 11 février 2005 régie par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces 2 législations étant indépendantes, il n'est pas opportun de rajouter un texte « la surélévation et les extensions des bâtiments sont interdits à l'exception des installations de mise en conformité avec la loi PMR » d'autant plus que l'article UA10 ne fixera que la hauteur maximale de 9 mètres à respecter en accord avec l'ABF.

Par lettre du 15 janvier dernier, Monsieur le maire vous a notifié que le projet d'ascenseur, nécessitant un échange parcellaire, ne serait pas conforme avec les règles édictées sur ce secteur avec le concours de l'ABF. Il vous a proposé d'user de l'Art 41 de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour les personnes handicapées pour une demande de dérogation en s'engageant à appuyer votre demande auprès du Préfet.

Compte tenu de la volonté forte de la municipalité de préserver le bâti existant dans la vieille ville et au regard de cette possibilité de dérogation, je ne puis satisfaire de votre demande pour émettre une réserve ou une recommandation concernant le règlement du PLU pour l'aboutissement de votre projet.

Je recommande au Maître d'Ouvrage de ne pas interdire les « surélévations, dans la limite de 9 m, et les extensions » pour la mise aux normes de sécurité et faciliter les accès des handicapés pour les Etablissements Recevant du Public dans la mesure où les conditions techniques, administratives le permettent et avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour la conformité architecturale.

L27 : Madame VESTRI Julie est favorable à la modification apportée au secteur de la gare, par la réduction des hauteurs autorisées, qui favorise grandement une insertion dans le paysage de notre fond de rade et permet la sauvegarde de la vue.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

L28 : Monsieur FUGARO Marco, précise que le classement en zone UD de tous les terrains situés sous la moyenne corniche permet d'espérer le maintien d'une perception environnementale de très grande qualité.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

L29 : Monsieur MOUCHISSOU fait les observations suivantes :

- Plus rien ne ressemble au projet initial adopté par l'ancienne municipalité.

Concernant le projet du terrain du gaz les observations ont déjà été évoqués supra (pas de destruction du gymnase, pas de couloir de servitude recommandé par l'ABF,...)

Pour les SMS il signale la spoliation des Ets Durand...

Pour la vieille ville, Il lui semble abusif de supprimer toute autorisation permettant l'amélioration des habitations qui est contraire à la loi.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT3-RT6-RT7-RT5

L30 : Monsieur MARCHESSOU en qualité de Président de l'A.S.L Av de la Malmaison propose pratiquement les mêmes observations que L29

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT3-RT6-RT7-RT5

L31 : L'Association de Défense des intérêts des quartiers de l'Octroi (A.QU.AR.O), représentant 70 familles, porte des observations quasi identiques s'inscrivant dans la même démarche que L29 et L30.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT3-RT6-RT7-RT5

L32 : Monsieur MORELLI Jacques exprime des remarques déjà décrites supra en attirant l'attention sur les aménagements de l'ancien terrain du Gaz de France afin de conserver la vue avec une harmonie architecturale pour sa bonne intégration dans l'environnement. Il précise que la création du centre de thalassothérapie est une excellente idée répondant à des besoins nouveaux et créant une dynamique au niveau des emplois et du développement économique.

Il suggère d'envisager une extension la zone marine Natura 2000 du Cap Ferrat à certaines parties de la rade de Villefranche notamment pour réduire les impacts de gros navires au mouillage sur les fonds marins et leurs écosystèmes.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponses RT3-RT6

L'extension de la zone marine Natura 2000 n'est pas possible dans le cas de cette enquête bien ciblée. Votre demande devra être renouvelée lors de l'établissement du PLU Métropole en cours de consultation actuellement.

REPONSES THEMATIQUES

RT1 : INFORMATIONS DU PUBLIC /CONCERTATION SUR LE PROJET

Observations recueillies du public :

Certains intervenants déplorent :

- l'absence de concertation avec la population au niveau des quartiers comme cela a été fait lors de la précédente enquête de modification du PLU
- aucune publicité relative à l'enquête publique n'a été faite sur le journal local, ni sur les informations envoyées par mail aux villefranchois
- La seule information faite lors du conseil municipal du 27 mai n'avait pas été annoncée dans les dossiers transmis aux conseillers municipaux ni dans l'ordre du jour repris dans le journal local.

Certains intervenants ont vivement réagi à la diffusion d'un tract anonyme avec des photos montage qui ne correspondaient pas à la réalité.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le maître d'ouvrage apporte une réponse dans le PV de Synthèse figurant en annexe

Avis du commissaire enquêteur

L'information du public a été faite conformément à la réglementation : parution de l'avis d'enquête dans 2 journaux locaux, affichage dans les panneaux administratifs officiels de la commune :

- au col de Villefranche, près du petit parking, sur la promenade de l'octroi, vers l'office du tourisme, en contrebas de la place Amélie Pollonais, face au restaurant Achill's et en mairie (sur le panneau administratif dans le sas d'entrée de l'hôtel de ville et sur la porte d'entrée vitrée.

Un affichage complémentaire à ma demande au format A2 de l'avis d'enquête sur un support en couleur a été fait : à l'entrée nord du gymnase des glacis, attenant au terrain du gaz, devant le terrain de la gare.

Le dossier était consultable sur les sites internet de la Métropole et de la commune, l'annonce de l'enquête a été faite sur le site de la commune.

Au sens strict des textes, la modification du PLU ne nécessite pas une concertation du public, elle est soumise à une enquête publique.

On note cependant une forte mobilisation du public qui est venu en nombre porter des observations sur le registre et lettres soit 126 dires (environ 6 fois plus qu'à la précédente enquête)

RT2 : SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (SMS)

Le contexte :

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) impose notamment la densification en zone urbaine pour construire là où sont les besoins. De ce fait la loi ALUR renforce les objectifs de mixité sociale

A Villefranche, 155 logements étaient comptabilisés en 2014 soit 6% seulement du parc de résidences principales. De part ce déficit la commune est en défaut par rapport à la loi.

Les objectifs prévus dans la modification N°1 du PLU

Les objectifs visent à réduire le déficit en logements sociaux en renforçant les mesures découlant des dispositions législatives en vigueur.

✓ Le règlement modifié a abaissé de 1000 à 500m², le seuil déclenchant l'application de cette disposition

✓ L'article 6 du règlement et dans les articles 2 des zones AB,UB,UC et UD prévoient que tout programme de logements comportant 500 m² et plus de surface de plancher doit prévoir un minimum de 30% de logements locatifs sociaux

C'est ainsi que dans les zones urbaines ou à urbaniser le projet de PLU instaure des servitudes de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme qui impose lors de la réalisation d'opérations de construction, de produire une certaine proportion de logements sociaux.

L'ensemble de ces SMS correspond à une production totale de 178 logements

5.B.1 LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (L.123-2b)

N° SMS	Localisation du secteur délimité	Surface unité foncière (m ²)	Pourcentage de surface de plancher dédié au logement social	Nombre de logements sociaux envisagés (valeurs indicatives)
1	Av. Albert 1 ^{er} (parcelle AR 290)	2188	30%	20
2	Bordure du chemin de fer (parcelles AO 325 – 326)	3573	30%-100%	14-25
3	Chalet Vigneaux (parcelles AP 35 – 36 – 38)	561	100%	22
4	Villa César, avenue de la Grande Bretagne (parcelles AR121-122)	534	100%	15
5	9 avenue Sadi Carnot (parcelle AR146)	269	100%	9
6	5 avenue Général Gallieni (parcelle AP 449)	243	100%	3
7	Av. Maréchal Foch (parcelle AT 132)	1972	50%	30
8	Chemin du Lazaret – Cité Rochambeau (parcelle AS 197)	13447	60%	54

Le PLU doit prévoir, si nécessaire par des moyens contraignants, que les quartiers abriteront toutes les catégories de logements en juste proportion. Cette disposition, non discutable car imposée par la loi, a notamment pour objectif d'éviter la concentration des difficultés économiques et sociales génératrices de déséquilibres et de désordres.

Il est important de fluidifier le parcours logement de façon à pouvoir l'harmoniser au parcours social et à ne pas bloquer les ménages dans un statut.

Il faut donc créer des logements qui correspondent à l'ensemble des besoins qualitatifs et quantitatifs.

Les principales observations relevées lors de l'enquête :

1) Observations d'ordre général

- Pourquoi l'absence de description du type de logement social : PLS? PLUS? PLAI? qui ne permet pas d'informer le public des catégories sociales
- On note la crainte d'une forte concentration de population hétérogène venant d'autres communes avec toutes les difficultés d'insertion. Certains demandent une ouverture plus importante du nombre de logements sociaux aux Villefrancois et craignent une « mainmise » de NCA pour les attributions aux demandeurs
- Certains intervenants demandent les critères qui ont conduit aux choix de ces emplacements ? et pourquoi ne pas mobiliser les terrains publics que sont celui de la poste (AR290) et celui du Gaz (Narvik) avant toute chose
- Certains intervenants craignent des constructions qui dénotent avec l'environnement

Avis du Commissaire enquêteur :

- Ces servitudes sont instaurées au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme (CU) qui prévoit qu'un PLU peut, dans les zones urbaines ou à urbaniser (U ou AU), instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale de programme qu'il définit.

Le PLU définit donc le programme, sans qu'il y ait d'obligation de préciser la ventilation des logements locatifs sociaux (LLS) par différents types de conventionnement (PLUS, PLAI, PLS). Les opérations envisagées devront donc respecter le pourcentage de LLS, sans plus de contrainte.

b) La répartition de ces logements par type de conventionnement sera établie en cohérence avec le PLH (Programme Local de l'Habitat), outil de programmation dont l'objet vise notamment à détailler les objectifs et orientations, actions et moyens pour répondre aux besoins en logements de la commune pour tous les types d'habitat, mais avec un objectif transversal de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur la commune.

c) Les choix de localisation des SMS répondent à des critères d'urbanisme, de proximité du centre, des commerces et services, accessibilité, rénovation de bâtiments (cité Rochambeau) ou perspective de cessation d'activité (îlot Durand)

La mobilisation de terrains publics peuvent être utiles à d'autres projets d'intérêt général et ne peuvent suffire à répondre aux objectifs de logements sociaux.

d) la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France permet de s'assurer de la bonne insertion paysagère des bâtiments. La conception des logements sociaux a bien évolué en qualité, certains intervenants m'ont cité avec satisfaction les logements de la « Barmassa »

2) Observations sur la SMS de la Gare

Certains intervenants déplorent :

- la création d'un ghetto social à la gare en supprimant une véritable mixité sociale au profit d'un immeuble type PLUS/PLAI pouvant constituer un préjudice sur le plan touristique pour la commune.
- la modification du projet précédent qui prévoyait une mixité sociale alors que la nouvelle proposition prévoit que des logements sociaux ou seulement 5 familles villefrancoises pourront prétendre.

Avis du commissaire enquêteur

Au vu du dossier le pourcentage des logements sociaux est porté à 100% sur un programme de logements beaucoup moins important que celui qui était prévu au PLU. Le respect de la loi littoral dans ce secteur au paysage sensible au fond de la rade et les difficultés d'accès par l'avenue Georges Clémenceau conduisent à réduire les hauteurs des immeubles donc une meilleure insertion du projet et de la dalle couvrant les parkings envisagés.

Ces contraintes conduisent à réaliser que 25 logements locatifs sociaux au lieu des 14 obtenu en appliquant le pourcentage de 30%.

Le commissaire enquêteur y est favorable car l'atteinte des objectifs globaux est un impératif pour la commune et la mixité sociale s'apprécie à l'échelle d'un quartier et non pas à celle d'un immeuble.

3) Observations sur la SMS de la cité Rochambeau

Certains intervenants font observer que cette création est une ineptie car la SNI, filiale de la Caisse des dépôts et consignations ne vendra jamais ses appartements.

Avis du commissaire enquêteur

La réhabilitation est une bonne opportunité pour rénover avec qualité et améliorer l'insertion des bâtiments dans l'environnement.

Dans le dossier on note que c'est dans le cadre d'une réhabilitation de cette cité que la Métropole NCA et la commune prévoient la création de 60% de logements sociaux, ce qui permettrait à terme la création de 54 logements.

Le fait que la SNI soit une filiale de la Caisse des Dépôt et Consignation est un élément favorisant pour la négociation. Monsieur le Préfet, représentant de l'Etat qui suit avec une extrême vigilance ces dossiers, a indiqué à Monsieur le Maire qu'il interviendrait si nécessaire

4) Observations sur la SMS Durand

Certains intervenants précisent que la création d'une SMS à 50% sur la propriété Durand est une atteinte au patrimoine d'une vieille famille, hors principe constitutionnel du droit de propriété, alors que les pouvoirs publics sont propriétaires de foncier libre à Villefranche.

La famille Durand est étonnée de ne pas avoir été informée directement de ce projet de SMS. Elle redoute de quitter les lieux alors que l'Etablissement est toujours en activité avec 2 ouvriers logés sur place.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur regrette qu'il n'y ait pas eu un contact direct et privilégié avec la famille Durand concernant cette SMS pour les informer et les rassurer sur certains points :

- pas d'exclusion de leur habitation
- la SMS n'empêche pas de poursuivre leur exploitation jusqu'à la cessation d'activité, date de départ à la retraite des deux derniers salariés, ayant noté qu'il n'y aurait pas de successeur pour la reprise dans la famille
- les occupants des logements seront prioritaires pour être relogés sur place
- informer les intéressés de la possibilité d'user d'un « droit de délaissement »

On comprend l'émotion et l'inquiétude de la famille Durand qui marque cette entrée de ville depuis 5 générations et le soutien porté par certains intervenants pour la préservation de ce patrimoine.

Le commissaire enquêteur ne peut accepter les demandes de refus de la mixité sociale car imposée par la loi ; il ne peut intervenir sur les emplacements justifiés par le cadre communal traduits dans le projet du PADD.

On note l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour l'instauration de cette SMS. Il suggère un dialogue constructif dans les meilleurs délais entre la mairie et la famille Durand.

L'avis du Maître d'Ouvrage sur le volet SMS est donné dans le document « réponse au PV de synthèse » classé en annexe

Il indique que le nombre de logements sociaux est donné à titre indicatif. Compte tenu des caractéristiques du terrain le nombre de logements sociaux serait ramené à 20.

Droit de délaissement :

En application de l'article L123-17 du code de l'urbanisme, les propriétaires des terrains concernés par un emplacement réservé ou une servitude le l'article L123-2 (périmètre d'étude ou emplacement réservé pour Mixité Sociale) peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquiescer ces terrains dans le cadre de leur droit de délaissement, dans les conditions fixées à l'article L230-3 du code de l'urbanisme. A défaut d'accord amiable le juge fixe le prix comme en matière d'expropriation, c'est-à-dire en fonction des références du marché pour les terrains comparables du secteur.

RT3 : PROJETS TERRAIN DU GAZ (Zone UMa NARVIK)

Les principales observations relevées lors de l'enquête :

Les modifications apportées au plan gabaritaire sont inacceptables :

- permettre l'édification en moyenne d'un étage supplémentaire, plus les annexes techniques (2,5m) soit 2 étages en tout privera de vue le quartier de la Malmaison.

- supprimer l'obligation de végétalisation des toitures portera atteinte à la vue que les Villefranchois habitant sur les hauteurs de ce site.
- En gardant le gymnase qui est une verrue sur ce terrain exceptionnel, l'ensemble donnera un effet bétonné vu de la mer ou des hauteurs de Villefranche.
- Un centre de thalassothérapie et un hôtel : pour qui et pourquoi ?
- le centre de thalassothérapie n'est pas d'intérêt public et mérite une enquête particulière, l'objectif d'un PLU vise à une amélioration collective.
- Un intervenant souligne que le terrain du gaz est pollué pour la construction des projets prévus
- L'ABF a émis les plus grandes réserves sur cette modification, cela est certainement dû au fait qu'il avait imposé les hauteurs maximales prévues par le PLU en vigueur

Position du Maître d'Ouvrage : Le Maître d'ouvrage a apporté des précisions sur le principe du secteur gabaritaire dans la réponse au PV de synthèse ainsi que sur les hauteurs

Avis du commissaire enquêteur :

Le développement du secteur stratégique (UM) est un objectif du PLU approuvé, la modification est une confirmation d'aménagement sur le terrain du gaz, friche industrielle en plein cœur de la cité et voisin du gymnase devant faire l'objet d'une opération de réhabilitation coordonnée.

Pour ne pas grever les finances de la commune et épargner le contribuable, le Maire a décidé de céder le terrain à un opérateur privé mis en concurrence sous réserve d'y construire un complexe de thalassothérapie, projet lié à la mer moteur de développement économique et social.

L'Architecte des Bâtiments de France lors de ma visite le 2 juillet 2015 a explicité sa position concernant la réserve émise. La conservation du gymnase intégré au projet rend difficile l'appréciation, sans étude préalable, de la compatibilité du complexe Centre thalassothérapie /Hôtel avec la volumétrie du quartier et son insertion dans le paysage urbain proche de deux ensembles monumentaux que sont la citadelle et la Darse. Il demande à voir les propositions concrètes.

La bonne insertion du complexe par sa volumétrie et par son architecture doit être un critère fort, tout comme le respect des profils qui indiquent les hauteurs à ne pas dépasser pour la conservation de la vue devront figurer dans le cahier des charges pour le concours des opérateurs.

De même la rénovation du gymnase doit s'intégrer en harmonie avec le projet du complexe de thalassothérapie.

Ces critères devront jouer un rôle majeur dans la sélection des offres assorties d'une maquette pour la visibilité du projet. L'ABF sera consulté sur le projet choisi par le jury.

La pollution du terrain a fait l'objet d'une étude de synthèse en 2015 à partir des études initiées entre 2000 et 2013.

La dépollution sera traitée sans difficulté technique particulière et sera prise en compte dans le cahier des charges de la consultation en vue de la réalisation du projet.

Dans ces conditions le commissaire enquêteur émet un avis favorable pour le projet du complexe thalassothérapie.

Compte tenu des demandes d'information du public, il est nécessaire d'envisager une bonne communication en direction de la population qui facilitera l'acceptabilité du projet.

RT4 : MODIFICATION DU ZONAGE

Les observations du public concernant les zones UC et UD

Certains intervenants sont favorables aux modifications apportées au niveau des zones UC et UD. Ce changement est une satisfaction pour certains car il permet de réduire le risque de densification urbaine dans des zones collinaires sensibles, pour sauvegarder un paysage remarquable et parce que les infrastructures ne sont pas adaptées. Un intervenant souligne cette heureuse évolution de certaines

zones UC en UD notamment celles qui se trouvent en aval du chemin des Cistes et qui l'objet d'un recours auprès du TA pour avoir attaqué le PLU pour cette raison avant cette modification.

Deux intervenants dont un intéressé par un projet d'extension trouvent infondés et injuste le changement de zonage. Ils demandent le maintien de la zone UC actuelle comprise entre le chemin des Cistes et l'Avenue du Général Leclerc.

Position de l'architecte des Bâtiments de France :

L'ABF consulté a rendu un avis favorable à ce changement. Il a maintenu fermement cette position lors de ma rencontre. du 2 juillet dernier.

Position du Maître d'ouvrage

Le Maître d'Ouvrage n'est pas favorable au à la réinsertion des parcelles comprise entre le chemin des cistes et l'Avenue du Général Leclerc en zone UC en explicitant la justification de ce changement dans la réponse au PV de synthèse établi par le commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur

L'argumentation en faveur de la préservation des zones collinaires sensibles soutenue par l'Architecte des bâtiments de France, les arguments du Maître d'Ouvrage du PLU, mon observation des lieux me conduisent à maintenir ce changement de zone, avis qui s'inscrit dans l'intérêt général pour la protection de l'environnement. .

RT 5 : REGLEMENT

Les observations du public

Zone UA

a) Des intervenants font observer :

- que l'interdiction de la surélévation et des extensions des bâtiments existants dans ce secteur de la vieille ville n'est pas conforme au traité de rattachement du comté de Nice à la France ; les titres de propriété antérieurs au rattachement à la France prévoient souvent les possibilités de surélévation et d'extension et stipule expressément que les droits acquis doivent être respectés par la France.

Supprimer ce droit porte atteinte aux propriétaires et aux nombreux commerçants qui y travaillent.

- qu'exonérer les établissements recevant du public de cette règle c'est prendre le risque d'empêcher la mise aux normes de certains d'entre eux et donc de mettre en péril certains établissements qui contribuent fortement à la richesse de la commune.

b) Les services de l'Etat (DDTM 06) consultés en qualité de PPA considèrent que la rédaction de la règle de hauteur doit être revue en zone UA

c) Handicap :

Certains intervenants demandent la mise en conformité du PLU avec la loi PRM de 2005 pour l'accès aux handicapés en faisant la proposition suivante :

- Compléter la phrase rajoutée au PLU par le texte en italique « la surélévation et les extensions des bâtiments sont interdits à l'exception des installations de mise en conformité avec la loi PMR

- demande de rajouter au §3 de la note de présentation la prise en compte de la loi Handicap n°2005-102 du 11février 2005 » pour l'égalité des droits et des chances, la participation,...

Avis du commissaire enquêteur

- a) *N'ayant aucune connaissance des implications du traité de rattachement du comté de Nice à la France de 1860, ni de son éventuelle valeur juridique, le commissaire enquêteur considère que suite à son rattachement à la France l'ancien comté de Nice est soumis au droit français, notamment au droit de l'urbanisme qui ne prévoit aucun statut spécifique pour ce territoire.*
- b) *conformément à la position du Maître d'Ouvrage, il conviendrait à l'article 10 « de ne fixer que les hauteurs à respecter »*
- Ainsi la hauteur maximale s'applique à toutes les constructions, qu'elles soient neuves ou existantes. L'Architecte des Bâtiments de France consulté, a donné son accord pour une hauteur maximale de 9 mètres.*
- Cette hauteur sera donc inscrite dans l'article UA10*

- c) *Les règles d'un PLU n'ont pas vocation à s'opposer aux dispositions de la « loi Handicap » du 11 février 2005 régie par le Code de la Construction et de l'Habitation.*
- Du fait de 2 législations indépendantes il n'est pas opportun de rajouter « la surélévation et les extensions des bâtiments sont interdits à l'exception des installations de mise en conformité avec la loi PMR » d'autant plus que l'article UA10 ne fixera que la hauteur maximale de 9 mètres à respecter.(voir § b ci-dessus)*

Dans le secteur de la vieille ville, je recommande au Maître d'Ouvrage de ne pas interdire les « surélévations, dans la limite de 9 m, et les extensions » pour la mise aux normes de sécurité et faciliter les accès des handicapés pour les Etablissements Recevant du Public dans la mesure où les conditions techniques, administratives le permettent et avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour la conformité architecturale.

RT 6 : ARCHITECTURE / TOITURES**Les observations du public**

- a) Certains intervenants demandent de veiller à une architecture qui s'intègre bien dans l'environnement avec une taille appropriée en conservant la vue du belvédère au-dessus du vestiaire du stade en direction de la rade (atouts pour la commune).
- Même demande pour les bâtiments des différents SMS avec une réalisation de qualité et en harmonie avec son environnement.
- b) On note une opposition de l'option des toits en terrasse ou entièrement en terrasse qui risque de dénoter avec la proximité de la vieille ville
- c) l'obligation de végétaliser les toits est supprimée, la vue sera gâchée par les installations techniques et les cheminées
- d) des intervenants redoutent des effets de barre avec des ruptures de couloirs et faisant apparaître un effet de masse.
- Des requérants souhaitent disposer d'une information large accompagnée d'images virtuelles en 3D pour visualiser les projets afin d'apprécier le devenir de la ville avant réalisation.

Avis du commissaire enquêteur

a) Le principe gabaritaire élaboré avec l'ABF définit les hauteurs maximales des constructions en cotes NGF (le niveau 0 étant celui de la mer) de la page 19 de la note de présentation, reproduit dans mon rapport en page 9 de par son importance, montre les perspectives de vue depuis le belvédère à proximité du stade. Les coupes montrent que les vues sur la rade sont préservées avec une visibilité du plan d'eau du port de la Darce. Ce principe gabaritaire doit impérativement être respecté par les architectes appelés à concourir au niveau du projet.

Les SMS situés dans le périmètre de protection des monuments historiques feront l'objet de soins particuliers avec une conformité architecturale qui sera soumise à l'ABF. Un traitement particulier doit être observé pour le projet des Ets Durand situé en entrée de ville, bâtiments limités à une hauteur de 12m (3 étages) . La réglementation sur les hauteurs du PLU ne permet pas la construction de tour.

b) Le principe des toitures en terrasse figure dans la modification pour respecter cette obligation édictée dans le PLU.

L'Architecte des Bâtiments de France est favorable à l'assouplissement de cette règle en autorisant des toits en tuiles. Cette nouvelle disposition, qui sera portée dans le règlement, offre une plus grande liberté d'expression architecturale pour les futurs projets en facilitant une harmonie avec la proximité de la vieille ville.

c) Pour la végétalisation des toitures Il n'y a pas de changement par rapport aux préconisations du PLU: possibilité de jardins aménagés et de plages de piscine sans changement .La nouvelle rédaction de l'Article 11 en accord avec l'ABF renforcera les objectifs environnementaux pour les toitures.

En ce qui concerne les édicules techniques sur le toit le Maître d'ouvrage indique la possibilité de réduire leur hauteur à 1,5 m (Article UM11) et d'assortir leur réalisation de contraintes renforcées sur leur aspect extérieur (Article UM11) en accord avec l'ABF.

d) L'Article 11 du règlement constitue une parade à l'effet de barre. En accord avec l'ABF il sera renforcé dans sa rédaction et doit constituer un point essentiel du cahier des charges pour les architectes et à observer par le jury du concours.

e)Le Maître d'ouvrage m'a signifié qu'une maquette sera demandée pour chaque projet proposé afin d'avoir une bonne visibilité de son intégration dans l'environnement ; le public pourra en prendre connaissance.

RT 7 : ESPACES VERTS

Les observations du public

Certains requérants dont font observer pour le terrain du gaz que la végétation du toit a été supprimée et 50% des espaces verts ont disparu qui conforte le bétonnage

Avis du commissaire enquêteur

Selon les informations du Maître d'Ouvrage, les espaces verts ou libres prévus dans la conception du secteur gabaritaire correspondent au minimum imposé au futur projet. Les projets présentés dans le cadre du concours comprendront d'autres espaces verts et des plantations, rendus nécessaires pour une bonne intégration des constructions dans le site. Un quota d'espaces verts devra être indiqué dans le cahier des charges du concours afin de s'assurer de cette évolution.

Le Maître d'Ouvrage précise que ce point sera précisé dans la note de présentation .Il propose également pour répondre à un souhait de l'ABF de transformer l'espace libre en espaces verts.

RT 8 : CIRCULATION / STATIONNEMENT

Les observations du public

Certains intervenants font les observations suivantes :

- La création de logements dans différentes zones de la ville, en particulier le grand programme Foch/Edith Duhamel risque d'entraîner un engorgement de la circulation ainsi que d'accentuer les difficultés de stationnement existant.

- accroissement de la circulation qui va amplifier saturation de l'Avenue du Général de Gaulle
Ils demandent les dispositions prévues pour face à ces difficultés ?

Des intervenants proposent la création d'un grand parking sous le stade, à proximité du futur centre de thalassothérapie et des accès de la commune par la basse corniche ou de 2 parkings, l'un à l'entrée Est de Villefranche et l'autre sous le « panoramique » « Princesse Grasse » avec une navette pour accéder à la vieille ville.

Avis du commissaire enquêteur

Pour faire face aux problèmes plus généraux de circulation et de stationnement il est nécessaire de réactualiser les études du PDU approuvé en 2008 avec la prise en compte du réaménagement du carrefour de l'Octroi et l'examen de toutes les possibilités envisageables de stationnement souterrain dans le secteur central.

Il est nécessaire d'examiner dans les études de circulation l'installation de navettes et de vélos électriques en libre- service et de préserver des espaces de circulation pour les piétons.

RT 9 : DEVELOPPEMENT /CONCURRENCE

Les observations du public

Des intervenants sont favorables aux projets du terrain du gaz avec un centre de Thalasso thérapie avec hôtel 3* pour la relance d'une dynamique avec la création d'emplois,

- d'autres se posent la question de l'utilité de ces installations (pour qui et pourquoi),
- d'autres préconisent la création d'un complexe hôtelier « grand luxe » pour tirer le tourisme vers le haut précisant qu'un hôtel 3* n'est pas nécessaire

Parmi les interrogations il y a la position de la CCI sur la nécessité et pertinence des projets du terrain du gaz ainsi que la question de la concurrence par rapport aux hôtels existants.

Avis du commissaire enquêteur

La Chambre de commerce et d'industrie dans sa réponse en qualité de PPA exprime une satisfaction de voir la création d'un complexe de thalassothérapie / hôtel qui constitue un pôle économique et touristique majeur pour la commune et qui contribuera à l'attractivité de la commune de Villefranche-sur-Mer. Ce centre fonctionnant en continue permettra des créations d'emplois à l'année et sera un complément à l'activité touristique traditionnelle pendant la période estivale. Ce complexe réalisé en harmonie avec la rénovation du gymnase pourra jouer un rôle de locomotive pour le développement économique et touristique.

Favorable à l'implantation d'un complexe harmonieux tourné vers les activités en lien avec la mer valorisera aussi cet emplacement actuellement en friche industrielle et pollué.

RT 10 : COÛT/FINANCEMENT

Les observations du public

Certains intervenants demandent comment seront assurés le financement des projets prévus sur le terrain du gaz ainsi que la prise en charge de dépollution et l'impact pour le contribuable

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage précise dans sa réponse au PV de Synthèse que le financement du projet sera assuré par le promoteur qui sera retenu à l'issue du concours. Les recettes provenant de la vente du terrain sont indispensables pour l'équilibre du budget communal. Le coût de la dépollution qui représente de l'ordre de 3,5% du prix du terrain sera pris en compte dans ce prix.

5. ANNEXES

En conclusion générale de l'enquête.

Cette enquête objet de ce rapport qui exprime les réponses aux observations du public a permis de l'améliorer par des évolutions positives apportées grâce au concours de tous les acteurs , PPA, Maître d'Ouvrage , l'investissement du commissaire enquêteur et le public venu en nombre et qui a manifesté un avis favorable majoritairement pour la modification n°1 du PLU

Au vu de l'étude du dossier et des réponses formulées, le commissaire enquêteur, après avoir répondu à toutes les observations orales et écrites du public et entendu Monsieur le conseiller municipal en charge de l'urbanisme à la mairie pour le projet de PLU, fonde **ses conclusions dans un document séparé au titre de cette enquête.**

« CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR »

Antibes, le 17 juillet 2015

Léonard LOMBARDO
Commissaire Enquêteur

