

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À LA DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN
LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN DE LA
RECONVERSION DU SITE ENEDIS - AVENUE DE
BRANCOLAR SUR LA COMMUNE DE NICE

Du 13 juin 2023 au 13 juillet 2023

T1

CONCLUSIONS et AVIS
RELATIFS À LA DÉCLARATION DE PROJET

DESTINATAIRES : - Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Rappel de la nature et de l'objet du projet

Aujourd'hui, la parcelle de 1,4 hectares, située au 125 avenue de Brancolar à Nice est complètement close, artificialisée et imperméabilisée à près de 70% par des bâtiments techniques et de bureaux. Ils ont été édifiés dans la première moitié des années 1970 par EDF; après la cessation de toute activité par ENEDIS, ils sont à l'abandon depuis plusieurs années. Une réhabilitation des infrastructures s'avèrerait techniquement très complexe pour un résultat très médiocre sur tous les points : habitabilité, normes de sécurité, paysage, Le projet envisage la reconversion de ce site, emportant la mise en compatibilité du PLUm en vigueur. L'objectif est de le reconnecter au tissu urbain.

En effet ce site se trouve entre un ensemble d'équipements publics et des ensembles d'habitats collectifs et individuels.

Le projet offre l'opportunité de supprimer une friche urbaine, de revégétaliser en pleine terre une grande partie de la parcelle, de supprimer cette sorte de verrou de communication entre les espaces existants et enfin ouvrir une programmation mixte, intergénérationnelle et complémentaire aux différentes activités déjà en place.

Analyse

Ce projet est porté par COVIVIO, opérateur privé, il a fait l'objet de nombreuses communications et réunions publiques avec notamment les associations et élus de quartier. Il est soutenu par la commune de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur en charge du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

Le dossier mis à la disposition du public est très clair et compréhensible par toute personne non initiée.

Le projet a été remanié plusieurs fois afin d'être au plus près des besoins identifiés dans le secteur et en compatibilité avec toutes les normes supérieures, il participe même aux objectifs de certaines orientations.

Seule la mise en compatibilité du PLUm reste à faire.

Ce projet présente de nombreuses et réelles qualités d'intérêt général.

Synthèses

Le porteur du projet a sollicité l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'élaboration du projet et il a tenu compte des préconisations.

La Mission Autorité Régionale Environnementale a fait cinq recommandations mineures, le porteur du projet y a répondu et il a intégré ces remarques dans la notice explicative.

Aucune des personnes publiques associées n'a répondu en amont de l'enquête publique à la sollicitation du porteur du projet.

Le Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint ne rapporte aucun point de désaccord.

La manifestation du public lors des concertations préalables et durant l'enquête publique a été assez faible et les préoccupations se portent essentiellement sur la crainte d'une densification de la circulation automobile et du stationnement.

A l'initiative du porteur du projet, des études de trafics avaient été menées avec le concours de la municipalité en 2020 et en 2022, les résultats fournis en cours d'enquête ne démontrent pas d'aggravation significative qui pourrait être due à cette réalisation.

Motivation personnelle

Après examen du dossier la question qui s'est imposée à moi a été : Pourquoi pas une réhabilitation plutôt qu'une démolition et une reconstruction ?

En réponse à cette question que j'ai posée avant l'ouverture de l'enquête, le porteur du projet a apporté une réponse claire.

Cette possibilité a bien été étudiée en premier lieu et la conclusion a été qu'une réhabilitation des bâtis existants ne permettrait jamais d'accéder à une qualité conforme aux normes actuelles, énergétiques et environnementales entre autres. Par ailleurs la conception même du bâtiment principal ne pourrait jamais offrir un confort de vie correcte des résidents. J'ai donc bien noté la nécessité de réaménager à partir d'un espace vierge.

Ce projet de reconversion de friche urbaine présente des objectifs qui sont d'un réel intérêt général pour la commune à de nombreux titres tels que :

Un intérêt environnemental avec :

Une désimperméabilisation partielle de la parcelle contribuant à l'objectif "Zéro Artificialisation Nette", de 45% d'espace verts au lieu de 39%.

Une réduction de l'emprise au sol des bâtis de 70% à 50%

Un intérêt social avec :

La création d'une programmation mixte, intergénérationnelle et inclusive avec une offre de logements sociaux de l'ordre de 30%, une offre commerciale et d'équipements sociaux.

La suppression d'une sorte de verrou entre d'un côté des habitations et de l'autre des équipements collectifs (école, bibliothèque, conservatoire, AnimaNice...)

La création d'une dynamique commerciale et d'emplois.

AVIS

Je donne un avis **FAVORABLE** à la réalisation de ce projet présenté

La Gaude le 1^{er} aout 2023

Daniel Roulette

Commissaire Enquêteur

