

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

T2

CONCLUSIONS et AVIS
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME
MÉTROPOLITAIN

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.

Toutefois sa réalisation nécessite au préalable la mise en compatibilité du PLUm.

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 ne portent que très peu sur la modification du PLUm.

Lors de l'élaboration du PLUm la parcelle avait dû être mise dans une zone UEi et le règlement de cette zone adapté à son utilisation du moment.

La réalisation du projet présenté nécessite de réaffecter cette parcelle.

Le porteur du projet propose de créer une sous-zone UP dite UPbr avec un règlement adapté à la destination envisagée. Dans le même temps, la Métropole crée un nouvel emplacement réservé V264 afin d'élargissement des voies de circulation en plus des V023 et V115 déjà prévus au PLUm.

Motivation personnelle

Il est entendu que ce projet présente un réel intérêt général pour la commune.

La création d'une sous-zone UPbr et de son règlement adapté aux objectifs du projet est cohérent avec l'économie générale du PLUm, il est en adéquation avec toutes les normes supérieures, il participe même à la réalisation de certains des objectifs comme :

La ZAN (Zéro Artificialisation Nette) en réduisant de 70 à 50% l'emprise au sol.

L'augmentation des espaces verts de 39% à 45% dont 15% en véritable pleine terre.

L'offre de 30% de logements sociaux au lieu de 25% selon l'obligation de la loi SRU.

Cette adaptation du règlement est nécessaire et pleinement justifiée.

AVIS

Je donne un avis **FAVORABLE** à la mise en compatibilité du PLUm selon de règlement proposé.

La Gaude le 1^{er} août 2023

Daniel Roulette

Commissaire Enquêteur

