

**Plan Local d'Urbanisme
métropolitain**

**Projet de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLUm
Note d'intérêt général**

Requalification du quartier de Gordolon

Commune de Roquebillière

CONSEIL METROPOLITAIN DU 14 DECEMBRE 2022

TRANSITION ECOLOGIQUE
Direction de la Planification Territoriale
METROPOLE NICE COTE D'AZUR

1. ELEMENTS DE CONTEXTE

A. UNE NECESSAIRE RECONSTRUCTION A LA SUITE DE LA TEMPETE ALEX¹

La tempête Alex des 2 et 3 octobre 2020 a causé des dommages considérables sur le territoire métropolitain, particulièrement dans la vallée de la Vésubie qui a subi les dégâts humains et matériels des plus importants. Les artisans locaux ont été durement impactés par les inondations causant de nombreux dégâts matériels. Dans la Tinée et la Vésubie, la tempête a rendu environ 25 hectares de terrains inconstructibles, ce qui représente environ 6 % de la superficie des zones urbaines des vallées métropolitaines.

Le tissu économique des vallées est fragilisé par les dommages matériels subis par les entreprises : destruction de locaux professionnels, perte de matériel. Au total plus de 500 entreprises et exploitations agricoles ont été impactées par la tempête Alex. 45 entreprises ont perdu totalement ou partiellement leur outil de production, ainsi que 47 exploitations agricoles.

Avant la Tempête Alex, le profil économique de la Vallée de la Vésubie présentait une croissance tant dans le domaine des services, que celui de l'artisanat, ce dernier représentant 48.70% de la part des activités économiques de la vallée.

Dans le but de préparer la reconstruction des vallées sinistrées, une démarche inédite associant les élus et les administrés des vallées a été mise en place par le gouvernement afin d'élaborer des projets d'attractivités et de développement permettant de dessiner l'avenir de ces territoires au-delà de la reconstruction d'infrastructure et d'équipements. Les groupes de travail organisés ont défini deux axes prioritaires :

- **Diversification des activités économiques** : par le développement du tourisme, la mise en valeur du patrimoine, s'orienter vers les nouvelles technologies, favoriser l'artisanat le commerce et le sport.
- **Faciliter l'implantation et le développement des entreprises** ;

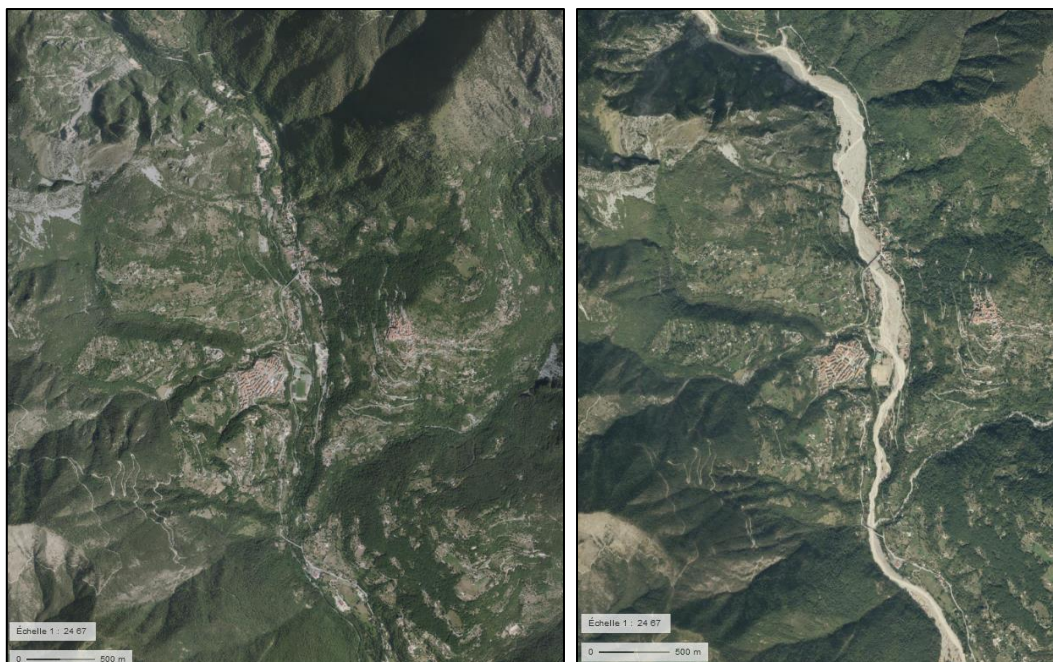
B. FOCUS SUR LA COMMUNE DE ROQUEBILLIERE

A la suite des événements survenus au cours de la Tempête Alex, les artisans locaux ont été durement impactés par les inondations causant de nombreux dégâts matériels, ceci menaçant une cinquantaine d'emplois sur le territoire communal. Ainsi, Roquebillière a besoin de retrouver une zone d'activités économiques qualitative, structurée et structurante à l'échelle de son territoire.

A Roquebillière, la Tempête Alex a également laissé des stigmates sur l'environnement paysager, où le lit de la Vésubie s'étend sur 100 à 300 mètres de largeur sur le territoire communal.

L'enjeu est également de rendre à cet espace son caractère remarquable, la vallée ainsi ouverte offrant une possibilité exceptionnelle de recréer un espace dédié à la promenade sur fond d'espace paysager remarquable, mettant également en valeur les vestiges patrimoniaux et historiques.

¹ Concertation sur l'Avenir des Vallées – Direction Interministérielle de la Transformation Publique : Rapports de Mars 2022



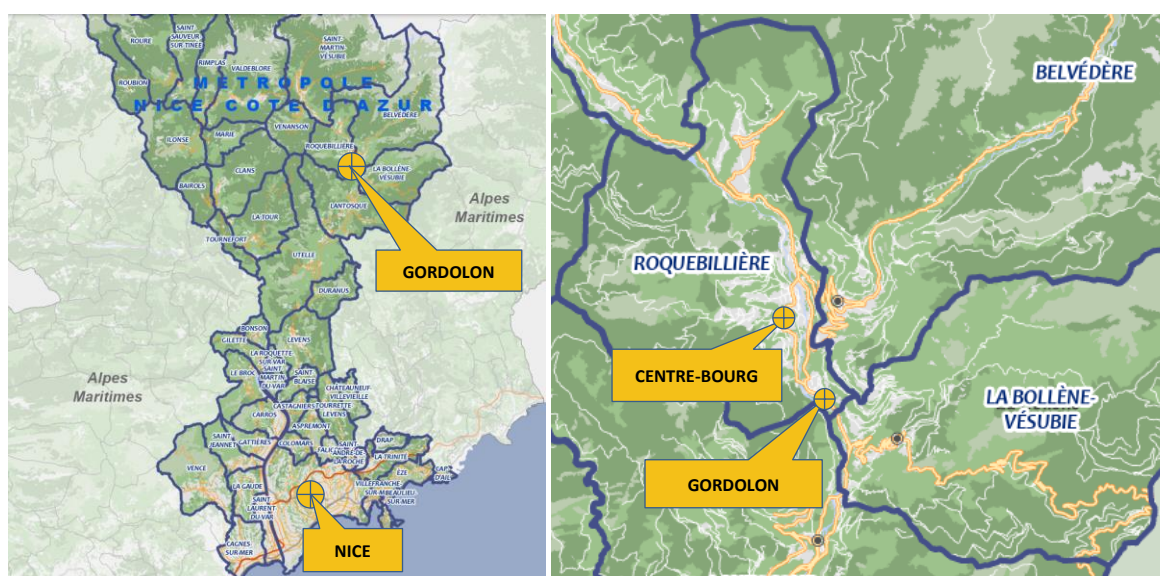
Orthophoto avant/après tempête Alex

2. GORDOLON : UN QUARTIER A RESTRUCTURER

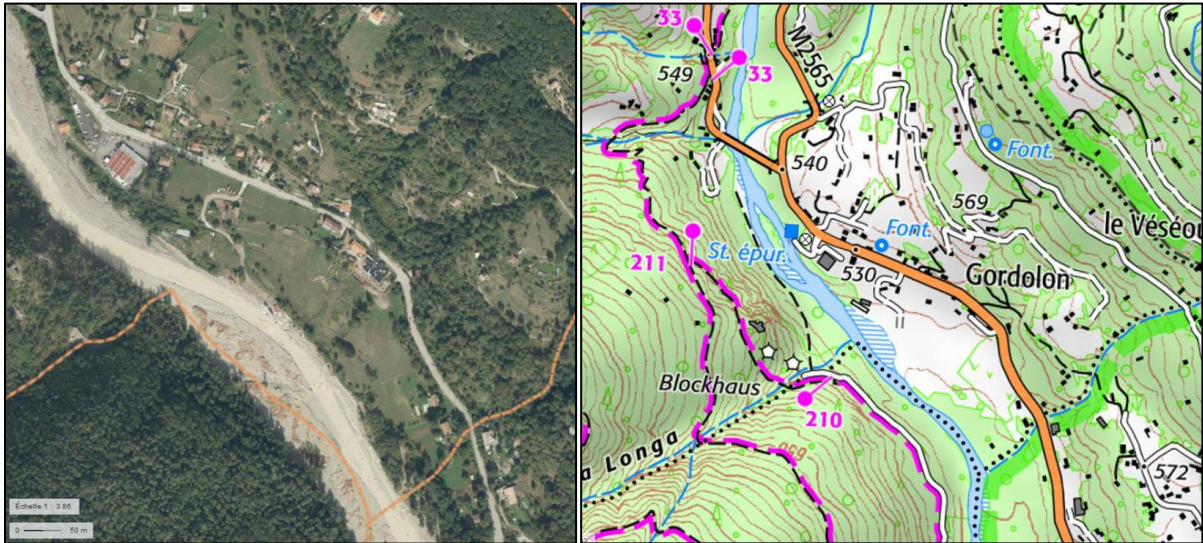
A. SITE ET SITUATION

En limite Sud de la commune de de Roquebillière, le quartier de Gordolon est limitrophe avec la commune de la Bollène-Vésubie.

Ce secteur est traversé par la route métropolitaine 2565, axe structurant qui dessert l'ensemble des communes de la vallée de la Vésubie. Aujourd'hui le secteur est classé en UEg, UZa5, Nb et Ac du PLUM.



Localisation du secteur d'étude : à l'échelle métropolitaine (à gauche) et à l'échelle communale (à droite)



Quartier de Gordolon : Photo aérienne et plan IGN du secteur d'étude

Le quartier de Gordolon fera l'objet d'une réflexion globale d'aménagement, prenant appui sur un projet d'ensemble porteur d'intérêt général, par la relocalisation d'entreprises privées, la protection des vestiges historiques, l'urbanisation et l'aménagement cohérent ce secteur, qui s'inscrivent dans la continuité du travail résilient engagé post-Tempête Alex.

Ce projet de restructuration mettra en valeur le patrimoine naturel et archéologique du site et proposera un aménagement permettant la relocalisation d'activités économiques dans une logique d'intégration paysagère optimale.

B. UN QUARTIER A REQUALIFIER

Ce secteur est caractérisé par une mixité fonctionnelle avec la présence d'espaces naturels, d'habitat individuel diffus, d'activités artisanales et commerciales. Ces différentes occupations se succèdent sans véritable lisibilité ni cohérence urbanistique.

Les différentes zones identifiées sur ce secteur au PLUm sont représentatives de cette mixité : UEg (zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics), UZa5 (zone d'activités économiques), 2AU (zone d'urbanisation future fermée), Ac (zones agricoles où l'extension des habitations existantes peut être autorisée), Nb (zone naturelle où les extensions mesurées sont possibles).

Le quartier de Gordolon est ainsi marqué par un manque d'organisation urbain, un aspect routier et piéton déséquilibré ainsi qu'un paysage à mettre en valeur. Sa localisation sur le territoire communal joue un rôle important d'accueil et influe sur la perception et l'attractivité du territoire. Il apparaît donc aujourd'hui pertinent de travailler sur ce secteur afin d'en opérer une restructuration.



Quartier de Gordolon : Zonage du PLUm et photo aérienne

3. LE PROJET

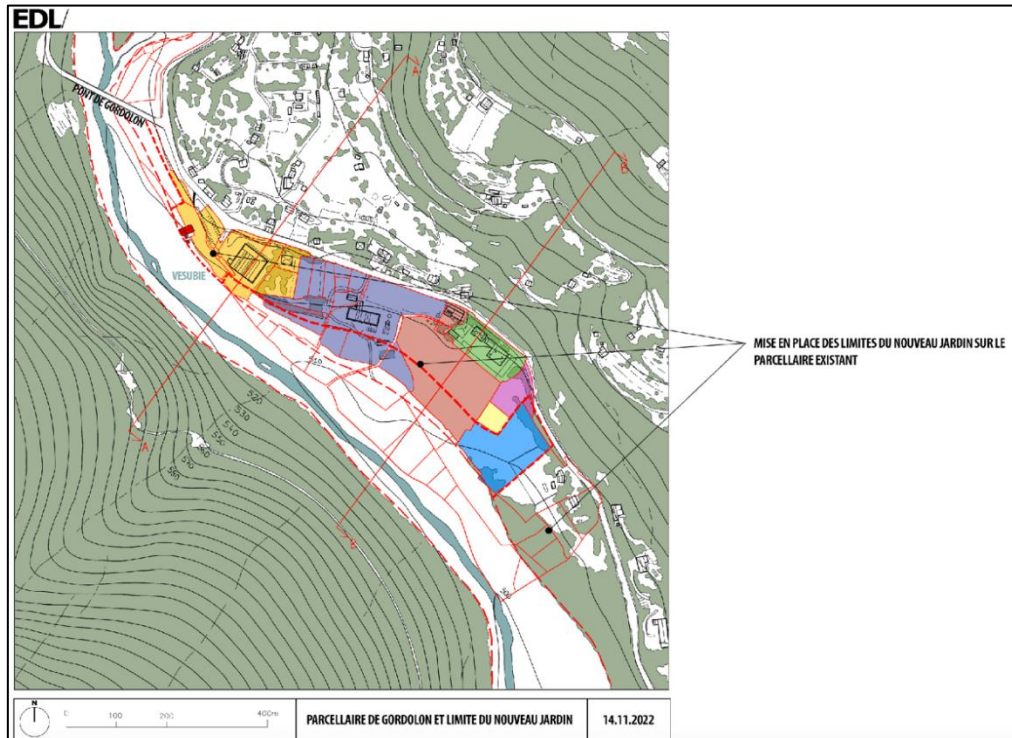
Dessiner à Gordolon « la Porte Sud » de Roquebillière : invention d'une « nouvelle urbanité » économique, paysagère et agricole face au risque inondation sur la Vésubie.

L'enjeu des transformations urbaines et naturelles de cette « Porte Sud » est de modifier l'apparence sensible de cette arrivée sur Roquebillière, dont le projet consiste depuis la route à faire voir aux habitants et aux touristes :

- La rivière, comme lieu de promenades et de nouvelles pratiques agricoles ;
- La route, comme un espace de développement pour de nouvelles activités économiques et de service.

Les principes d'aménagements du projet visent à organiser le développement d'activités structurantes (économie et agriculture) pour le territoire en l'intégrant pleinement aux villages de Roquebillière (ancien et nouveau). L'hypothèse de projet met en place un contraste fort, entre un espace naturel dessiné parallèlement au lit de la rivière d'une part, et un espace urbain organisé le long de la route d'autre part :

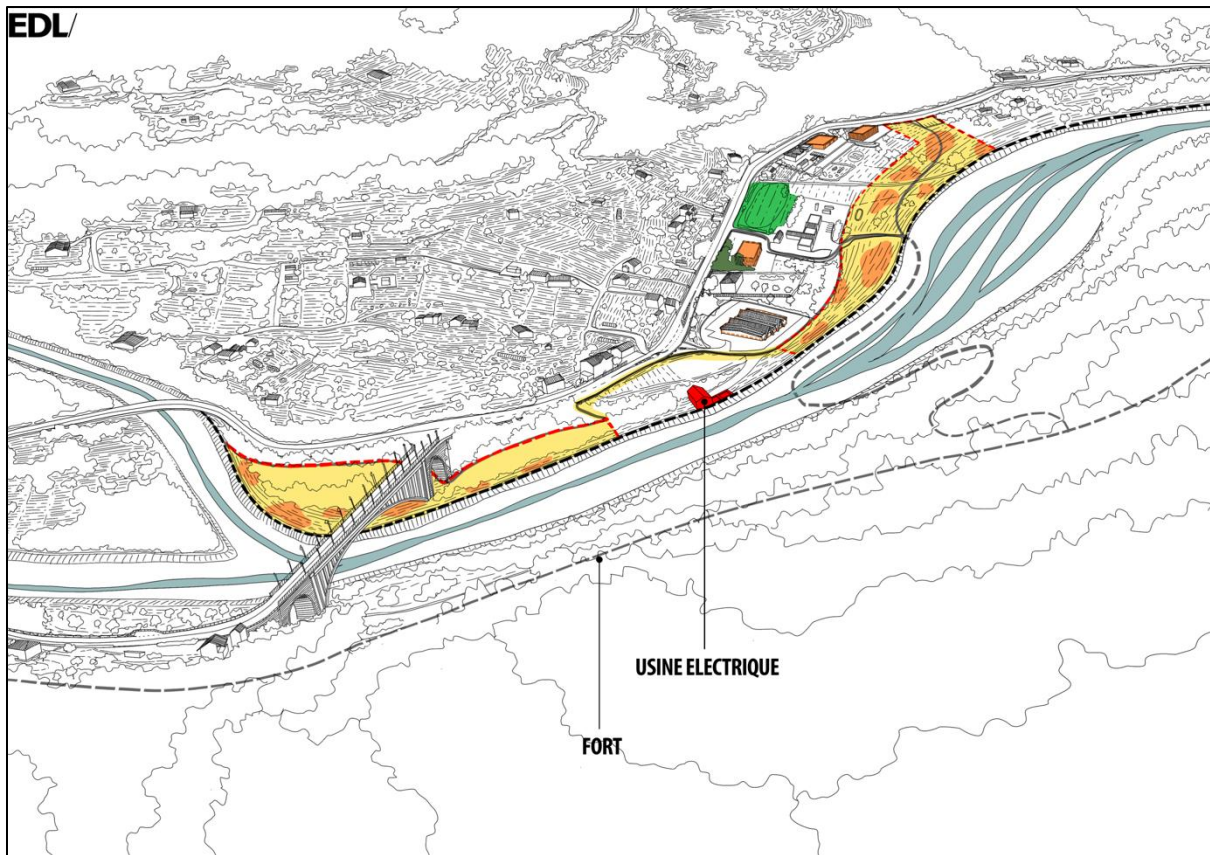
- **Au bord de la route**, le projet propose une nouvelle forme urbaine par une ponctuation d'édifices simples, colorés et brillants (basé sur le bâtiment du SDIS), dont l'architecture donnera une identité à cette « porte » à l'échelle du territoire communal. Cette séquence sera rythmée par une alternance de lieux naturels, frondaison d'arbres, surface des fouilles archéologiques laissées à ciel ouvert ;
- **Au bord de la rivière**, le projet affiche la réalisation d'un espace naturel en « jardin » sur la rive gauche de la Vésubie, dédié à la promenade (en bord de rivière comme vers le fort), aux espaces paysagers et à la mise en place d'une aire de maraîchage remontant jusqu'aux pieds des villages de Roquebillière.



III : Plan général présentant le contraste entre les aires à urbaniser et les surfaces naturelles à transformer en « jardin »

Les principes d'aménagements du projet de Gordolon sont les suivants :

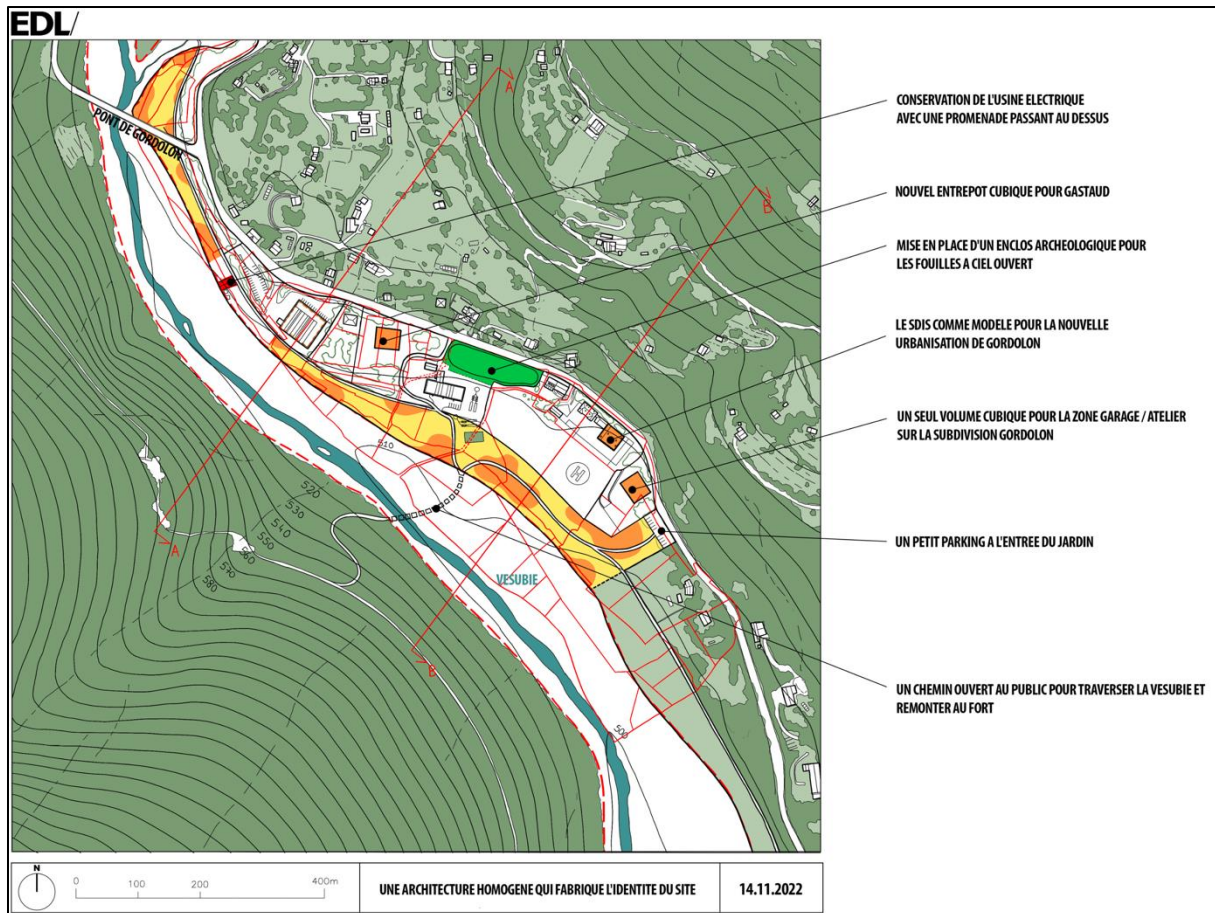
- **L'invention de liens**, via la structuration d'un réseau de déplacements notamment en modes doux, par la création de chemins reliant la route métropolitaine et le chemin communal, matérialisant les limites du quartier Gordolon « Porte Sud ». Le projet propose un nouveau rythme visuel du linéaire existant par la mise en place de séquences architecturales et naturelles et l'ouverture de ce quartier sur son environnement immédiat (rejoindre la rivière) et lointain (offrir des vues sur les paysages).



III : Axonométrie générale de la rive gauche de la Vesubie en aval du pont de Gordolon

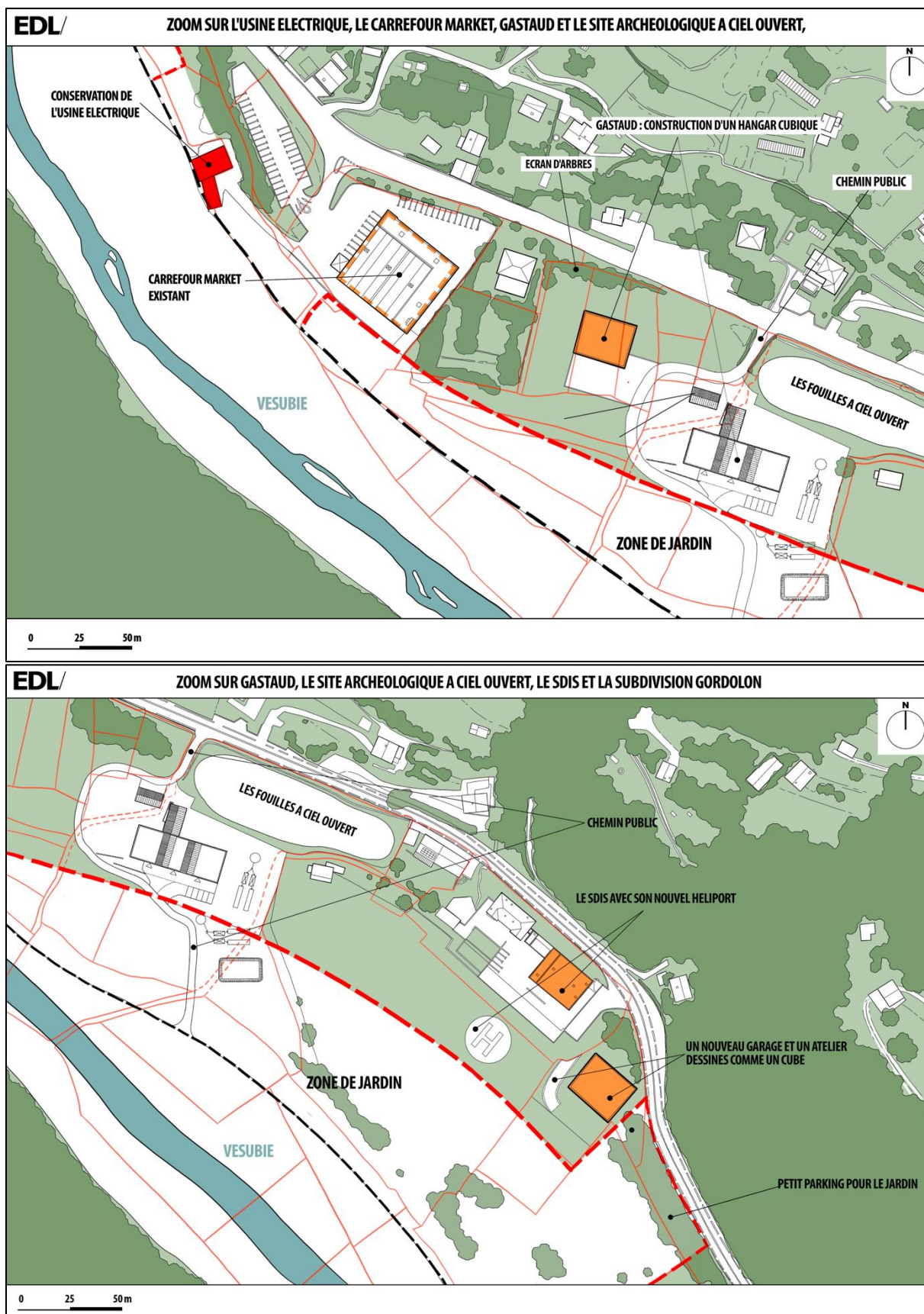
- **La création d'un espace de jardin – agricole et historique dédié à la promenade**, intégrant les éléments existants tels que les fouilles archéologiques, les berges de la rivière au bord de ses lits mineurs et majeurs.

Ce jardin sera relié à l'espace de promenade et de bassin de baignade en cours de réalisation par la commune, en contrebas du centre bourg, afin de créer une continuité paysagère et de pratique agricole orientée sur le maraîchage, et faisant de Gordolon le lien avec les villages de Roquebillière. Le promeneur découvrira de part et d'autre de la rivière des espaces pour les agriculteurs et les activités pastorales. Le chemin, accessible depuis la route vers la rivière, et passant devant les fouilles archéologiques, ne comportera pas de portail afin de demeurer un espace public.



III : Plan général

- **L'intégration des constructions et les activités présentes à ce jour sur ce site**, prenant en compte également le PAC – Tempête Alex et le futur PPR inondation. Les constructions existantes seront intégrées au projet de réaménagement autour desquelles une forme urbaine sera dessinée. Enfin, les futures constructions devront esthétiquement être intégrées dans le futur quartier, par le biais de prescriptions architecturales en cours de définition. Ainsi les futurs bâtiments, comme le futur dépôt de la société de construction auront pour allures des formes simples, presque cubiques, faisant écho à l'architecture existante du SDIS de Gordolon pour lequel une plateforme DZ sera installée. Les clôtures nécessaires aux limites des terrains privés prendront des allures de clôtures agricoles (poteaux en bois et maille métallique fine et transparente à l'œil).



III : détails (1 et 2) sur l'aménagement architectural des futures édifications



III : image de l'architecture existante du SDIS

Ces interventions de projet infléchissent les actions antérieures dans le sens d'un nouvel accord entre les villages, l'activité sportive rive droite, l'activité économique rive gauche ; et entre les villages et la nouvelle rivière, dont la largeur varie de 100 à environ 300 mètres à l'échelle de la commune. Elles sont susceptibles d'engager et de rendre visible une nouvelle convivialité du village avec la rivière, qui est perçue depuis la Tempête Alex comme un fléau.

4. L'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet de requalification du quartier de Gordolon s'appuie notamment sur les articles L300-6 et L300-1 du code de l'urbanisme :

- Article L300-6 du code de l'urbanisme : « Les collectivités territoriales et leurs groupements [...] peuvent, après enquête publique effectuée dans les conditions définies aux articles L. 123-1 et suivants du code

de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ».

- Article L300-1 du code de l'urbanisme : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* »

Ainsi, la requalification du quartier de Gordolon est porteur d'intérêt général car ce projet :

- Participera à la construction d'un véritable projet agricole qui se développera à l'échelle communale, en prenant appui notamment sur les espaces agraires développés sur le quartier de Gordolon ;
- Assurera la protection et la mise en valeur de vestiges patrimoniaux, offrant une dimension touristique et culturelle à ce quartier, et qui témoignent de sa richesse historique selon différentes époques :
 - Antique et médiévale : des fouilles archéologiques ont permis la découverte d'une villa romaine et de sépultures datant du I^{er} et II^{ème} siècle, témoignant d'une occupation humaine dans ce secteur de la vallée jusqu'au XIII^{ème} siècle ;
 - Années 1930 : le Fort de Gordolon, ouvrage Maginot, pourra être visité et sera accessible depuis le quartier de Gordolon ;
- Préservera la qualité du cadre de vie des habitants, en ouvrant ce quartier sur les paysages ;
- Sécurisera les abords de la Vésubie, l'aménagement des jardins permettant une remise en état des berges de la rivière, notamment en termes paysagers, et délimitant un espace de protection supplémentaire au regard du risque d'inondation.
- Organisera le maintien, l'extension et l'accueil des activités artisanales et commerciales, en permettant la relocalisation d'entreprises privées notamment, qui ont été atteintes par la Tempête Alex. La requalification du quartier de Gordolon permettra :
 - La création d'emplois temporaires et permanents ;
 - Le maintien des emplois existants ;
 - Le développement d'équipements et de services publics par l'aménagement d'une hélisurface pour le Centre d'Incendie et de Secours de Gordolon, et l'implantation de locaux techniques ;
- Redonnera de l'espace et de la sécurité aux modes actifs en proposant un parcours urbain apaisé en entrée de commune. La création d'une promenade et de jardins accessibles au public rendront ce quartier attractif pour les habitants ainsi que les touristes ;