

Monsieur Léonard LOMBARDO
Président de la commission d'enquête
Plan Local d'Urbanisme Métropolitain
Métropole Nice Côte d'Azur
5 rue de l'Hôtel de Ville
06364 NICE CEDEX 4

Nice, le - 3 JUIN 2019

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur a été associée à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain tout au long de la procédure et a émis un avis officiel sur le projet arrêté en date du 10 avril 2019.

Nous profitons de l'enquête publique pour appuyer et compléter certains éléments évoqués dans notre avis. Nous avons le plaisir de vous adresser nos observations dans le document ci-joint.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

P.J. : 1

*DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin VIANNES
Email : sylvie.topor@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 75 22
Email : quentin.viannes@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Réf. n°*

**ELABORATION DU PLU METROPOLITAIN NICE COTE D'AZUR
ENQUETE PUBLIQUE
COMPLEMENTS**

Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur

Mai 2019

OAP La Pointe Saint-André-de-la-Roche - Entreprise RESISTEX

Ces précisions concernent notre remarque sur la relocalisation des activités existantes au sein de l'OAP La Pointe (page 18 de notre avis).

En effet, nous avons alerté à plusieurs reprises la Métropole et la Mairie de Saint-André-de-la-Roche de la difficulté de relocaliser les entreprises présentes dans le périmètre de cette OAP au vu des problématiques foncières de la commune et plus généralement du territoire Nice Côte d'Azur.

Dans cette OAP, instaurée lors de la modification n°2 du PLU de Saint-André-de-la-Roche, il est indiqué que le « relogement des activités existantes sur le site ou sur la commune sera privilégié ». Nous avons d'ailleurs contribué le 1er septembre 2016 sur cette procédure en insistant sur la nécessité de mener une réflexion quant à la création d'une zone d'activités économiques sur la commune afin de relocaliser les activités non désirées dans le projet d'OAP. Or, 3 ans après, aucune solution viable à court terme n'a été proposée à l'entreprise.

L'entreprise RESISTEX, bien consciente des enjeux urbains et paysagers d'entrée de ville, s'est montrée proactive en envisageant un projet de développement et de rénovation à l'aide d'un architecte afin de répondre aux critères évoqués dans l'OAP.

L'un des objectifs affichés de cette OAP est de proposer une entrée de ville avec une programmation mixte en lien avec le centre-ville tout en étant conscient des nuisances sonores du secteur limitant la création de logements sur la partie sud du périmètre. Il est bien précisé au sein des orientations programmatiques que le « logement restera minoritaire dans la programmation du projet et sera préférentiellement implanté au nord du site et éloigné au maximum des infrastructures routières ».

Les enjeux et objectifs de l'OAP ne semblent en aucun cas incompatibles avec le projet de cette entreprise. Il s'agit bien de réorganiser des bâtiments hétéroclites afin d'obtenir une structure harmonieuse disposant d'une intégration urbaine et paysagère réfléchie. La mixité fonctionnelle évoquée trouve ainsi tout son sens.

D'un point de vue règlementaire, nous souhaitons également aborder la situation de cette entreprise. Dans le PLU en vigueur de Saint-André-de-la-Roche, celle-ci est coupée en deux avec une zone UE sur la partie sud et UVp1 au nord. Le PLUM maintient ce découpage de l'entreprise avec une zone UPh au sud et UBg au nord où l'activité industrielle est interdite. Il apparaît également nécessaire d'autoriser, sous conditions, les industries existantes dans ce secteur afin qu'elles puissent poursuivre leur développement.

Au vu de la qualité du projet de RESISTEX, des enjeux, orientations et objectifs affichés dans l'OAP et des problématiques foncières du département, il apparaît indispensable d'envisager le maintien de cette activité sur ce site où le logement semble proscrit.

En conclusion, nous nous permettons de rappeler l'orientation 1.1 du PADD visant à « assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire » de l'axe 1 portant « l'ambition d'un développement économique métropolitain, dynamique et créateur d'emplois ». L'orientation 1.11 évoque également l'objectif d'assurer sur l'ensemble du territoire l'implantation d'activités créant des emplois et limitant les déplacements.

L'entreprise RESISTEX compte plus de 40 salariés et envisage la création de nouveaux emplois d'ici la fin d'année pour atteindre un effectif de 49 personnes. Son développement est un enjeu économique et sociétal de premier ordre au vu du nombre d'emplois et de sa situation à proximité de l'échangeur autoroutier limitant le flux de poids lourds en milieu urbain.

OAP Commerce

Concernant l'OAP thématique commerce, nous avons formulé un certain nombre de remarques précédemment. Nous souhaiterions nous assurer de la bonne compréhension de la « limitation du développement commercial en dehors des secteurs prioritaires » (page 22) où il est évoqué qu'il n'est pas prévu « d'autoriser de nouvelles créations de plus de 1 000 m² de surface de vente » en dehors des pôles identifiés. Cette disposition s'applique-t-elle dans le cadre d'une extension d'un commerce existant ?

Logements pour actifs - Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur (SACA)

Suite à un échange avec le Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur (SACA), nous avons plusieurs compléments à apporter à notre avis notamment sur les dispositions générales, le stationnement, l'habitat et les OAP.

Tout d'abord au niveau des dispositions générales, nous avons suggéré de compléter la définition de l'emprise au sol. Il serait intéressant de définir également la notion de « loggia » par rapport aux balcons afin de savoir si cet élément architectural entre ou pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Nous avons également relu attentivement l'article 15 des modalités d'application des normes de stationnement. Il est indiqué que les deux roues motorisées doivent être stationnées uniquement au premier niveau du parking, quel intérêt ? Les conditions d'implantation du stationnement vélo en sous-sol sont également assez contraignante ce qui limite la possibilité de les mettre en sous-sol. Nous rappelons qu'il serait préférable de donner un nombre de places vélos à créer et non une surface pouvant atteindre 2,5 m².

Toujours sur la problématique du stationnement dans les programmes d'habitat, le calcul du nombre total de places exigées s'obtient par la somme des places découlant de l'application des deux règles décrites dans chaque article « 2.5 Stationnement » des règlements de zones, à savoir : une place de logement ET la résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination. Pour le logement on estime que le nombre d'espaces de stationnement exigé par rapport aux PLU en vigueur est doublé. Nous comprenons la volonté de limiter le stationnement sauvage et la prise en compte de la situation des ménages à l'heure actuelle qui compte effectivement minimum 2 voitures. En revanche, ces normes imposées remettent la faisabilité économique des projets immobiliers, augmentant significativement le prix au m² des logements neufs ce qui est préjudiciable pour les actifs et les objectifs du PLH

de proposer une offre de logement diversifiée, de qualité, suffisante et accessible. Il conviendrait ainsi, comme sous-entendu dans l'article 15.4 des dispositions générales, de privilégier les mutualisations des espaces de stationnement sous forme de convention : parking silos portés par le secteur privé ou public si réelle volonté politique. Cela permet de limiter le stationnement sauvage, de mutualiser et encadrer les espaces de stationnement tout en réduisant le coût des constructions immobilières.

Pour terminer sur les dispositions générales, sur l'article 8 en page 7, la condition « nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire » nécessiterait d'être clarifiée. Pour l'article 11 page 10, les balcons sont autorisés en saillie du retrait imposé des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cette autorisation est-elle sans contrainte de dimension ? Concernant l'article 17 sur les restanques, cela nécessiterait plus de souplesse.

Sur l'OAP thématique des collines de Nice, tout d'abord il convient de noter une certaine incohérence entre les dispositions énoncées et le plan de zonage. Pour en revenir à notre contribution d'avril 2019, il serait préférable d'avoir des secteurs prioritaires de développement et des secteurs à protéger : nécessité de plus de clarté. Le zonage et les dispositions règlementaires doivent également correspondre aux choix de cette OAP thématique en matière de constructibilité. Il est en revanche pas nécessaire de figer autant la morphologie souhaitée des bâtiments.

Les règles doivent être clairement définies et simplifiées afin d'éviter toute place à l'interprétation lors de l'instruction d'un permis.

Au niveau des OAP sectorielles, il est évident que celles-ci manquent d'homogénéité en matière de justifications et de principes d'aménagement car issues de plusieurs PLU en vigueur. Il conviendra lors d'une éventuelle future révision de revoir toutes ces OAP sectorielles. Concernant l'OAP Plaine du Var, nous avons constaté une incohérence entre la dominante logement souhaitée (en bleu sur le schéma page 349) et la zone UBd2 où il se trouve une servitude imposant 60% de commerces en rez-de-chaussée.

Erreurs matérielles

Nous avons noté plusieurs erreurs matérielles après l'envoi de notre avis officiel du 10 avril 2019.

Tout d'abord, sauf erreur de notre part, le PPR sismique de Nice n'est pas intégré aux annexes du PLUM alors qu'on peut remarquer que la totalité de la commune de Nice se trouve en bleu « risques modérés liés aux PPR » dans le zonage règlementaire.

Ensuite, nous avons noté, toujours sur le zonage de la commune de Nice, un périmètre de « normes de stationnement, corridor transports en commun (TC) » qui ne correspond pas à la cartographie relative au stationnement que l'on retrouve dans les pièces du règlement. Il s'agirait de clarifier cette disposition pour le calcul des normes de stationnement.

Enfin, dans les annexes du rapport de présentation sur les études d'entrée de ville, il est plusieurs fois évoqué l'existence d'une OAP « étude entrée de ville » (pages 17 et 28). Or nous ne l'avons pas trouvée dans les OAP du PLUM.

