



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Préfecture des Alpes-Maritimes
Direction des élections
et de la légalité
Bureau des affaires foncières
et de l'urbanisme**

Nice, le **12 AVR. 2023**

**Réunion d'examen conjoint – DUP Mise en compatibilité du PLUM
Création de la ligne 4 du tramway
SEANCE du mardi 28 février 2023 – 14h30 – Préfecture des Alpes-Maritimes**

Procès-verbal et annexes

Présents :

- M. Philippe Loos, secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, président
- M. Thierry Pitout, directeur général des services techniques Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA)
- M. Jacques Le Corre, directeur des infrastructures de transport MNCA
- M. Frédéric Ferber, direction des infrastructures de transport MNCA
- Mme Marjorie Gassa, INGEROP/Assistance MOE MNCA
- M. Julien Phan Hoang, société EGIS RAIL/Assistance MOE MNCA
- Mme Carole Tauriac-Clementi, direction de la planification territoriale MNCA
- M. Gilles Delorme, MNCA, directeur général adjoint de la Transition écologique adjoint au DGST,
- M. Thomas Berettoni, 1^{er} adjoint au maire de Saint-Laurent-du-Var
- M. Stéphane Doree, directeur général des services techniques, mairie de Saint-Laurent-du-Var
- Mme Christine Alonso, service aménagement durable du territoire, mairie de Saint-Laurent-du-Var
- Mme Amandine Pihouée, adjointe au maire de Cagnes-sur-Mer
- M. Yvan Skottuba-Stepan, adjoint au maire de cagnes-sur-Mer
- Mme Maryse Zorzan, directrice du service droit des sols, mairie de Cagnes-sur-Mer
- M. Julien Ragot, chef du BAFU, préfecture des Alpes-Maritimes
- Mme Anne Saint-Sardos, BAFU, préfecture des Alpes-Maritimes
- Mme Marina Lopes, BAFU, préfecture des Alpes-Maritimes
- Mme Nathalie Carotenuto, service planification DDTM 06
- M. Mathieu Perrin, Architecte des Bâtiments de France
- M. Iwan Lecardronnel, technicien sanitaire représentant la DD ARS 06
- Capitaine Stéphane Jeune, SDIS 06
- Mme Rebecca Heitz, EPA Nice Ecovallée
- M. Franck Gillio, assistant du chef de projet urbanisme, Conseil départemental
- Mme Yaël Casbi, élue à la Chambre de métiers et de l'artisanat
- M. Franck Simoes, Chambre de métiers et de l'artisanat

- M. Jérémy Luzé, Enedis
- Mme Rachel Castellamau, direction de la planification territoriale MNCA
- M. Benjamin Dumas, direction de la planification territoriale MNCA
- M. Vincent Martin, société EGIS RAIL/Assistance MOE MNCA
- M. Marcello Valenza, directeur GRDF

Excusés:

- Communauté d'Agglomération de la Riviera Française
- SNCF PACA
- Institut national de l'origine et de la qualité
- Chambre d'agriculture

M. le secrétaire général ouvre la séance, remercie les personnes présentes et rappelle que le projet de création de la ligne 4 du tramway porté par la MNCA nécessite une procédure de déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) et passe la parole à M Pitout .

M. Thierry Pitout remercie le secrétaire général et met l'accent sur les échanges fructueux entre la MNCA et les services de l'État sur la conduite de ce projet et les procédures à mettre en œuvre.

M. Julien Ragot rappelle le contexte général des procédures requises pour la création de la ligne 4, à savoir une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUm et comportant une étude d'impact, une enquête parcellaire conjointe, une autorisation environnementale comprenant un volet loi sur l'eau au titre des installations, ouvrages, travaux et activités et une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

Il précise que l'instruction du dossier déposé par la MNCA en août 2022 arrive à son terme et la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées doit être organisée préalablement à l'enquête publique, afin de mettre en exergue les points d'incompatibilités du PLUM avec le projet et les modifications qui seront apportées dans le cadre de la mise en compatibilité.

Il expose enfin que la réunion des personnes publiques associées de ce jour a été précédée d'une commission départementale de la nature, des sites et des paysages, qui dans sa séance du 25 janvier 2023 s'est prononcée favorablement à la réduction d'une partie de l'espace boisé classé identifié sur la commune de Cagnes-sur-Mer et également objet de la demande de mise en compatibilité du PLUm. Copie de cet avis a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées conviées.

1. Présentation du projet

M. Frédéric Ferber rappelle que la MNCA poursuit l'extension de son réseau structurant de lignes de tramway après la réalisation des 3 premières lignes.

Le projet de ligne 4 d'une longueur de 7,1 km desservira à l'Ouest de son territoire, le bas de la rive droite du Var depuis le parc des sports de Cagnes-sur-Mer et ses 2 lycées Escoffier et Renoir jusqu'au Centre administratif à Nice en passant par les communes de Saint-Laurent-du-Var et de Cagnes-sur-Mer.

Les aménagements projetés de la ligne 4 portent sur :

- la création de la plateforme de tramway et les systèmes de transport,
- la création de 14 nouvelles stations,
- la création de 4 parkings-relais (P+R) facilitant le report modal : gare de St-Laurent-du-Var, Val Fleuri, Hippodrome et Parc des Sports, pour une capacité totale de 1200 places,
- l'extension du centre de maintenance et de remisage des rames maintenu à l'actuel Centre de maintenance Charles Ginésy qui exploite déjà les lignes 2 et 3.

Il souligne que le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable forte, en atteste notamment le projet de plantation de plus de 1200 arbres le long du tracé.

2. Contexte et cadre réglementaire de la mise en compatibilité du PLUm

Les règles d'urbanisme et de planification sur les 3 communes impactées par le projet sont régies par le PLUm de la MNCA, approuvé le 25 octobre 2019 et exécutoire depuis le 5 décembre 2019.

Mme Marjorie Gassa rappelle le contexte réglementaire de la mise en compatibilité, notamment les dispositions de l'article L153-54 2° du code de l'urbanisme sur la procédure de mise en compatibilité. Elle précise que la déclaration d'utilité publique (DUP) emportera approbation des nouvelles dispositions du PLUm.

Elle évoque la modification de droit commun n°1 (MDC1) approuvée par le conseil métropolitain en octobre 2022 qui a permis d'intégrer un certain nombre d'adaptations du règlement principalement concentrées sur les parcs relais.

Pour autant, toutes les incompatibilités n'ont pu être levées car dépassant le cadre réglementaire de la MDC1 du PLUm et notamment la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) d'où la nécessité de mettre en œuvre la procédure de mise en compatibilité.

Mme Marjorie Gassa souhaite néanmoins souligner que le projet concrétise le schéma directeur des transports urbains à l'horizon 2040 et est compatible avec le PADD du PLUm, le plan de déplacements urbains métropolitains, le plan vélo métropolitain, le plan des mobilités métropolitaines de demain, le plan climat air énergie métropolitain 2019-2025, la DTA et le SRADDET.

3. Analyse de la compatibilité du PLUM avec le projet de ligne 4 et modifications apportées

Les 4 points d'incompatibilité ci-après sont mis en exergue :

a) Les emplacements réservés (ER) : plusieurs ER sont présents au sein du fuseau retenu pour ce projet. La majorité des ER existants le long du tracé est destinée à de l'élargissement de voirie permettant l'insertion d'un Transport en Commun en Site Propre le long du tracé du tramway ou à des cheminements piétons.

L'analyse fait apparaître une discontinuité des ER lorsqu'ils existent voire des décalages et des différences de gabarit.

Par conséquent, il est proposé d'homogénéiser ces ER et de créer un ER global continu pour l'ensemble de la plateforme et ses parcs relais (hormis celui de Val Fleuri) en lieu et place des ER partiels d'ores et déjà spatialisés dans le PLUM, au bénéfice de la MNCA.

Mme Carole Tauriac-Clementi préconise d'établir une liste plus exhaustive des ER, qui sera transmise par le service planification de la MNCA.

Cette liste des ER est annexée au présent procès-verbal et identifie les ER qui sans être incompatibles avec le projet de la ligne 4 du tramway sont en interface avec ce dernier.

b) La présence d'un EBC sur le secteur du Brecq à Cagnes-sur-Mer : 242 m² environ d'EBC, sur une superficie totale de 1837 m², sont situés dans le périmètre de la DUP. Par conséquent, cet EBC doit être déclassé partiellement afin de pouvoir réaliser le projet.

Mme Gassa souligne le caractère anecdotique de cette réduction qui impacte 0,001 % de la surface totale des EBC identifiés au PLUM. Cependant et afin de se conformer au code de l'urbanisme, ce déclassement a été soumis à l'avis de la Commission départementale de la nature et de la protection des sites (CDNPS), la commune de Cagnes-sur-Mer étant soumise à la loi littoral. Dans sa séance du 25 janvier 2023, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites a donné un avis favorable.

Cette demande de déclassement partiel est engendrée par la création d'un nouvel ouvrage de franchissement en lieu et place du franchissement existant. Ce franchissement s'avère nécessaire à la refonte du schéma circulatorio lié au projet.

Ce point n'appelle pas d'observation de la part des personnes publiques associées.

c) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des « Vespins » à Saint-Laurent-du-Var :

Mme Marjorie Gassa précise qu'il s'agit d'adapter le texte réglementaire de l'OAP afin de rendre plus transparente l'arrivée de la future ligne 4 du Tramway sur le secteur des Vespins.

En effet, le tracé de la ligne 4 figurant sur le plan de l'OAP ne correspond pas exactement au tracé désormais projeté.

En cas de besoin, l'OAP pourra faire l'objet d'une modification de son tracé dans le cadre de la révision générale du PLUm à venir.

Mme Carole Tauriac-Clementi s'interroge sur l'opportunité d'attendre la mise en œuvre de la révision générale du PLUm.

Mme Marjorie Gassa précise qu'à ce stade de la procédure, le projet de la future ligne 4 du Tramway ne présente pas une incompatibilité à proprement parler avec l'OAP, mais qu'il s'agit plus d'un inconfort de lecture et d'un besoin de clarification.

Il est donc simplement proposé d'adapter le texte de l'OAP dans l'attente de la prochaine révision générale du PLUm.

d) Des incompatibilités ponctuelles du règlement du PLUm : l'insertion de la plateforme de la future ligne 4 du tramway et ses aménagements associés, rendent nécessaires la création de murs de soutènement dont certains auront une hauteur supérieure à 3 mètres.

La majorité des zonages traversés par le projet réglemente les murs de soutènement à une hauteur maximale de 3 mètres. Des hauteurs plus importantes sont admises sous réserve de la création d'une restanque plantée de 1,5 mètre de profondeur par tranche de 3 mètres de hauteur.

Afin de limiter l'impact foncier de la future ligne 4 du tramway, il est nécessaire de permettre une dérogation ponctuelle à cette règle de hauteur des murs de soutènement concernant un certain nombre de zonages.

Pour ne pas bouleverser l'équilibre du PLUm, il est proposé d'introduire des spécificités locales pour les communes de Cagnes-sur-Mer et de Saint-Laurent-du-Var.

Cette dérogation s'appliquera ponctuellement, la grande majorité des murs de soutènement prévus dans le cadre du projet étant inférieurs à 3 mètres de haut.

Mme Carole Tauriac-Clementi précise qu'une analyse complémentaire sera faite afin de cibler plus précisément les zones concernées. La dérogation doit être limitée aux seuls territoires de Saint-Laurent-du-Var et Cagnes-sur-Mer.

M. Jacques Le Corre confirme le caractère ponctuel de cette dérogation en soulignant que son application se fera par ailleurs au cas par cas, en fonction des nécessités de construction de ces murs au fur et à mesure de l'avancée des travaux de réalisation du projet.

4. Point soulevé par la commune de Saint-Laurent-du-Var

M. Thomas Berettoni porte à la connaissance des personnes publiques associées une demande de la commune de Saint-Laurent-du-Var portant sur l'ajustement du PLUm, s'agissant d'une marge de recul en zone UCf, qui doit être ramenée d'une largeur de 8 à 5 mètres, le long de la route des Vespins à partir de l'avenue de Cyrnos jusqu'à la limite territoriale Ouest.

Cette demande a reçu un accord de principe de la part de la MNCA, ce que confirme M. Pitout.

La commune de Saint-Laurent-du-Var demande une réduction de celle-ci à 5 mètres. Elle suppose une modification des règles graphiques et écrites du PLUm.

Mme Nathalie Carotenuto attire l'attention sur le fait que cette demande de modification intrinsèque à la commune, sans être incompatible avec le projet d'intérêt général du tramway, ne semble pas directement liée à sa réalisation. Elle pose la question de l'opportunité de l'inclure dans le cadre de la procédure de DUP et de la mise en compatibilité du PLUm.

Mme Carole Tauriac-Clementi précise que cette modification peut se justifier dans le cadre de la réalisation du projet de la future ligne 4 du Tramway.

Cette question reste donc à clarifier au regard des éléments qui seront apportés par la collectivité en faveur de sa justification à être intégrée dans la présente procédure ou à s'il y a lieu de l'examiner dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLUm.

Les propositions d'ajouts ou modifications exposées ci-dessus font l'objet d'annexes au présent procès-verbal.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h30.

Le secrétaire général


Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522
Philippe LOOS

Annexe au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 28 février 2023 pour la DUP et mise en comptabilité du PLUM de la création de la ligne 4 du tramway

- Les emplacements réservés (ER)

Bien que compatibles avec le projet de création de la ligne 4 de tramway, il convient de mentionner, en plus de ceux indiqués au dossier MECDU, les ER suivants en interface avec le projet :

✓ Pour la commune de Saint-Laurent-du-Var :

- E18 – Création d'un ouvrage hydraulique pluvial – Equipement public – MNCA – 2001 ;

- E19 - Création d'un ouvrage hydraulique pluvial – Equipement public – MNCA – 2537 ;

- E20 - Création d'un ouvrage hydraulique pluvial – Equipement public – MNCA – 1485 ;

✓ Pour la commune de Cagnes-sur-Mer :

- V07 – Prolongement du passage de la Conque (6m) – Voirie – MNCA – 358 ;

- V60 – Elargissement de la rue des Grands Plans à 10m – Voirie – MNCA – 3019 ;

- P10 – Elargissement du chemin piéton Che d la Destourbe / rue du Garigliano – Cheminement piéton – Cagnes-sur-Mer – 15 ;

- P11 – Prolongement de l'allée des Saules jusqu'à la D6007 pour un aménagement piétonnier (largeur 12m) - Cheminement piéton – MNCA – 282 ;

- P30 – Création d'un chemin piéton entre l'avenue de Nice (D6007) et la route du bord de mer (par le Lido) (largeur 3m) - Cheminement piéton – Cagnes-sur-Mer – 317 ;

- P50 – Création d'un chemin piéton reliant la rue Robion à l'allée des Bugatières (largeur 3m) - Cheminement piéton – MNCA – 98.

- Des incompatibilités ponctuelles du règlement du PLUM

L'analyse complémentaire permet de déterminer qu'une dérogation ponctuelle à la règle des hauteurs de murs de soutènement est nécessaire par l'ajout d'un paragraphe pour les zonages UBe, UCf, UDb, Udf, UEa, UEK1, UEI,

UEp, UFB4, UPb, UPd, UPh, UPm1 sur les communes de Cagnes-sur-Mer et de Saint Laurent du Var :

« Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux murs de soutènement (modification ou création) rendus nécessaires par l'insertion d'un transport urbain en site propre et ses aménagements. »

L'analyse complémentaire a également mis en évidence le même besoin de dérogation ponctuelle, sur la base de la justification exposée lors de l'examen conjoint, concernant les règles de hauteur des murs de soutènements prévues dans le cahier des Prescriptions Architecturales de la ville de Cagnes sur Mer pour la zone UAc (fiche conseil). Il est ici précisé que le règlement écrit du secteur UAc ne règlemente pas quant à lui la hauteur des murs de soutènement.

- Marge de recul sur la route des Vespins du carrefour de l'avenue Cyrnos jusqu'à la limite territoriale Ouest de la commune de Saint-Laurent-du-Var

Suite à l'intervention du 1er adjoint au maire de la commune de Saint-Laurent-du-Var, le souhait de la municipalité d'introduire dans le cadre de cette procédure de mise en compatibilité du PLUm une évolution réglementaire sur la zone UCf entre la limite territoriale ouest et l'avenue Cyrnos, concerne l'article 2.1.3.1 du PLUm à propos de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques, qu'il serait souhaitable de ramener à un minimum de 5 mètres sur la zone considérée.

Cette demande repose sur la volonté de ne pas altérer ou hypothéquer le développement urbain de cet axe structurant de la Commune et permettre de constituer un front bâti harmonieux. En effet la modification de l'emprise de la voie publique nécessaire à l'insertion de la ligne de tramway va directement repousser les limites de constructibilité des parcelles en limite de voie avec pour conséquence : un retrait important de 8 m incompatible avec la génération d'une boulevard urbain qualitatif aux franges bâties « tenues », un impact fort sur la constructibilité future de parcelles d'ores et déjà impactées par le projet tramway, une perte de cohérence au regard des constructions existantes et conservées qui se présenteront en discontinuité avec les règles d'implantation futures.

La diminution de marge de recul de 8 à 5 m sur le secteur UCf et idéalement sur le secteur UFB4 (proposition d'ajustement faite par la commune de Saint-Laurent-du-Var postérieurement à la réunion d'examen conjoint) permettra de limiter les effets de rupture du front bâti. Il est ici utilement précisé que l'aménagement de ce secteur fait actuellement l'objet d'une étude urbaine co-financée par la Métropole NCA, l'EPF PACA et la Commune qui permettra

à terme de préciser les règles d'urbanisme sur ce secteur dans le cadre d'un schéma d'aménagement.

Cette demande se justifie par le fait que les marges de recul sur les bâtiments existants ne seront plus respectées avec le projet de la ligne 4 et qu'il convient d'homogénéiser les constructions futures avec des marges de recul similaires pour une harmonisation urbaine dans un secteur en devenir en cohérence avec l'insertion du tramway.

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522



Philippe LOOS

