

ENQUÊTE PUBLIQUE

2^{ème} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique du 22 janvier 2018 au 23 février 2018 inclus

Destinataires :

- Madame le Maire de la Ville de Vallauris Golfe-Juan
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – Rappel du projet

Le dynamisme de la société OTICON Médical – NEURELEC, filiale du groupe danois William DEMANT, spécialisée dans les solutions auditives implantatives est aujourd’hui freiné par le manque d’emplacements de stationnement sur l’unité de production et de développement à l’intérieur du périmètre de la technopole de Sophia Antipolis, et plus localement dans la zone d’activités de Saint-Bernard sur la commune de Vallauris Golfe-Juan.

L’activité de haute technologie innovante de la société OTICON Médical – NEURELEC est partie intégrante des « pépites » sophiepolitaines qui ont connu une expansion significative. A ce titre la société participe au dynamisme de l’économie locale que la ville entend pérenniser en présentant ce projet qui revêt un caractère d’intérêt général.

Des solutions ont été recherchées et certaines mises en œuvre à raison de 50 places supplémentaires et d’autres n’ont pu aboutir pour diverses raisons. À ce jour l’entreprise est en constant développement et prévoit l’embauche d’une centaine de personnes à l’échéance de 3ans en complément des 100 personnes qui ont rejoint le site de Vallauris Golfe-Juan depuis 2013.

Le projet d’aménagement d’une aire de stationnement de 100 places permettra d’accroître la capacité de stationnement du site parallèlement à l’accroissement des effectifs sur 3 ans.

Ce projet nécessite la procédure d’une deuxième mise en compatibilité du PLU de la Ville Vallauris Golfe-Juan, laquelle se rapporte à :

- La modification du plan de zonage sur les emprises UZa, Nf – Zone naturelle EBC (*espace boisé classé*)
- La modification du règlement de la zone « UZ »

Le projet a pour objectif de pérenniser les activités de cette société spécialisée dans le domaine de solutions auditives implantatives sur le secteur Vallaurien de la Technopole Sophia Antipolis, afin d’éviter sa délocalisation.

2 – Déroulement de l’enquête

L’enquête publique s’est déroulée du 22 janvier au 23 février 2018 (trente-trois jours consécutifs), conformément à ma désignation en qualité de commissaire enquêteur, par décision du Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 11 décembre 2017 et l’arrêté du Maire prescrivant l’enquête publique en date du 27 décembre 2017.

Quatre permanences ont été assurées :

Le 22 janvier 2018 (matin et après-midi), le 1er février 2018 (matin), le 13 février 2018 (après-midi), le 23 février 2018 (matin et après-midi).

3 – Analyse du commissaire enquêteur en vue de ses conclusions

3.1 – Publicité de l'enquête

La publicité a été réalisée dans deux journaux locaux :

Les PETITES AFFICHES DES ALPES MARITIMES (journal du 04 janvier 2018)

NICE-MATIN (05 janvier 2018) Une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes publications

Les PETITES AFFICHES DES ALPES MARITIMES (récépissé du 25 janvier 2018)

NICE-MATIN (26 janvier 2018)

L'affichage a été réalisé sur les lieux suivants :

Hôtel de Ville de Vallauris Golfe-Juan, La Mairie annexe de Golfe-Juan, Les deux postes de police municipale de Vallauris, Le poste de police municipale de Golfe-Juan, A proximité du secteur concerné Les MOULINS I, dans la zone d'activité de Saint-Bernard. Les affiches en lettres noires sur fond jaune vif au format portrait 40x60cm étaient suffisamment visibles de la route sur le site du projet.

La publicité de l'enquête a eu lieu conformément aux dispositions légales.

3.2 – Le dossier de l'enquête

J'ai daté et paraphé l'ensemble des pièces du dossier.

3.2.1. Les PV des personnes publiques associées

Le PV d'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées comportait dans l'ordre chronologique les avis suivants :

- Observations de la DDTM Alpes Maritimes
- Observation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale - PACA - Autorité environnementale
- Observation de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Saint Laurent du Var
- Observations du procès-verbal de l'examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées réunion du 09/01/2018
- Direction Des Territoires et de la Mer
- Chambre de commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur
- Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes
- Conseil départemental des Alpes-Maritimes

Les avis exprimés par les personnes publiques associées sont tous favorables au projet, assortis des recommandations listées dans le rapport §3 – p.23.

La commune de Vallauris a apporté en séance aux personnes publiques associées présentes ou absentes excusées toutes les réponses aux observations et réserves formulées.

Toutefois, l'erreur matérielle relevée par le représentant de la CCI de Nice M. VIANNES, n'a pas été corrigée. Il s'agit bien de mettre en cohérence le document 2a/ correct avec le zonage 2c/incorrect, la servitude à maintenir est la non altius tollendi. Cette correction est prise en compte par M. Laurent DUJARDIN, Responsable du projet.

3.2.2. La Note de présentation – 1/ - 5 feuillets

Suffisamment synthétique dans la description du projet soumis à l'enquête, présentation, situation, contexte et objet, principales caractéristiques, Intérêt général du projet, règles d'urbanisme en vigueur pour le déroulement de la procédure de déclaration de projet, listée en 6 étapes.

Aucune modification n'a été apportée à ce dossier durant la période de l'enquête publique.

3.2.3. Le dossier de mise en compatibilité

Ce dossier regroupe les 3 sous dossiers ci-après.

3.2.3.1 – Rapport de présentation 2a/ - 100 feuillets

La première partie se rapporte à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, partie concrète pour la compréhension du projet ses enjeux et ses objectifs.

Le dossier est bien renseigné et très détaillé en regard de l'objet de la modification du PLU, seule condition nécessaire et suffisante à l'acquisition de la parcelle du SYMISA, par la société OTICON Médical-NEURELEC.

3.2.3.2 – Règlement 2b/- 12 feuillets

Ce document regroupe les dispositions réglementaires applicables à la zone UZ, comprenant diverses zones d'activités dont celle de Saint-Bernard, lieu d'implantation du projet.

La modification du règlement de cette zone prévoit en spécificité pour le projet dans son article UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

« *Dans la zone de non altius tollendi délimitée au plan de zonage, toutes constructions et aménagement à l'exception des constructions et aménagements à usage de stationnement sont interdites* ».

Le non altius tollendi est à reporter sur le plan 2c/ pour la cohérence des documents selon l'observation du représentant de la CCI de Nice. Cette correction est prise en compte par M. Laurent DUJARDIN, Responsable du projet.

3.2.3.3 – Zonage 2c/- 1 feuillet

Correction de la légende hachurée pour mise en cohérence.

3.3 – Déroulement de l'enquête

Le dossier a été mis à la disposition du public, dans un local du service de l'urbanisme.

Les permanences ont été assurées dans ce local pour la réception du public, dans des conditions satisfaisantes pour l'accueil de 3 personnes simultanées.

3.4. Les dires du public et les commentaires du commissaire enquêteur

À la suite de l'étude du dossier, aux visites de reconnaissance sur le site des voiries de la société OTICON Médical NEURELEC, et sur la partie forestière en surplomb des bâtiments, l'examen et l'analyse des avis des personnes publiques associées, des observations du public, et les documents publiés sur le site de la CASA dans le domaine des projets de transport et du Plan de Paysage :

Je peux ainsi résumer la situation :

1° / La desserte locale en transport en commun dans un flux de circulation saturée, reste peu usitée aux heures de pointe et rend le tout voiture encore d'actualité. Des nouveaux modes de transports se mettent en place sous l'initiative de la CASA qui en a la compétence. (Bus Tram). Les stations prévues sont relativement éloignées du site du projet et pas encore opérationnelles. L'offre de stationnement reste faible en proportion de la demande sur le secteur. Le développement des sites de covoiturage dédié aux entreprises doit être promu au même titre que le transport collectif.

Le thème des Transports, des déplacements et notamment du stationnement dans le secteur d'activités de Saint-Bernard est largement signalé.

Le Directeur des Territoires et de la Mer recommande qu'une réflexion soit engagée sur les besoins de stationnement de la zone.

L'échéance d'une telle réflexion ne semble pas encore compatible avec les besoins court terme en stationnement exprimés dans le projet soumis à l'enquête publique.

2° / Les observations formulées par le public sur le fait que ce projet peut créer un précédent est légitime.

Toutefois le positionnement de l'entreprise au sein de la technopole de Sophia Antipolis, son activité de haute technologie dans le secteur médical et son dynamisme économique constitue pour la ville de Vallauris et la CASA un atout majeur du développement économique local, à pérenniser sur la zone d'activité de Saint-Bernard.

Le risque de délocalisation de l'entreprise semble être avéré à court terme, du fait d'un déficit chronique d'emplacements de stationnement sur le site de la zone d'activités de Saint-Bernard.

3° / Le projet de création d'une aire de 100 places de stationnement sur un espace boisé classé contribue au resserrement de ces espaces.

Toutefois le projet dans sa description semble avoir pris en compte les dispositions d'implantation dans la combe naturel pour un enfoncement maximum, une occupation sur la moitié environ de l'emprise de la parcelle afin de minimiser son impact sur l'espace boisé classé, la restitution sur la parcelle de l'entreprise d'un espace boisé, vérifié in situ en tête du talus existant (et non sur les emplacements de stationnements existants en pied de talus), un dispositif supplémentaire de lutte contre les incendies de forêt (une partie de la parcelle est classée en zone rouge, l'intégration d'un bassin de rétention et la mise en œuvre de matériaux de type enrobés drainants, complété par un renforcement paysager du site avec des plantations de muriers...Le déficit en espaces boisés classés résultant sera de 415 m²...Toujours trop pourrait-on dire ? Effectivement M. CLARAC, Paysagiste a émis un avis favorable assorti d'un constat du resserrement des espaces boisés qui rompt la continuité végétale et fragilise le milieu. Sa recommandation de maintenir un véritable corridor boisé a été prise en compte dans le projet d'aménagement de l'aire de stationnement.

4° / La modification du PLU revêt dans ce projet un caractère réglementaire du fait de son intérêt économique majeur au sein de la technopole Sophia-Antipolis.

La procédure de 2^{ème} déclaration de mise en compatibilité du projet est liée à la modification du plan de zonage et à l'adaptation du règlement de la zone UZ.

5° / Les caractéristiques du projet d'aménagement de l'aire de stationnement de 100 places prend en compte les observations techniques relatives à la protection contre les incendies de forêt et le traitement des eaux de ruissellement avec l'implantation d'un bassin de rétention de 60 m³, associé à des sols drainants.

Aussi, en tant que commissaire enquêteur, j'émet

Un avis favorable

**A la 2^{ème} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de
VALLAURIS GOLFE-JUAN**

Toutefois cet avis ne doit pas laisser de côté les observations des personnes publiques associées, aussi je recommande :

- De mener une réflexion globale à engager sur les besoins en stationnement de la zone d'activités de Saint-Bernard, afin d'optimiser à court terme (parkings non utilisés ?) puis accroître à moyen terme l'offre de stationnement sur ce secteur.
- De prendre en compte la proposition d'une navette locale (électrique) du secteur desservant des petites zones de stationnement relais.

.....

Fait à Vence le 27 mars 2018

Le Commissaire enquêteur
Jean Claude LENAL