

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE LEVENS

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA REQUALIFICATION DU
SITE DES TRAVERSES A LEVENS**

12 juin 2017 - 13 juillet 2017

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Le site des Traverses situé au pied du village historique de Levens à l'intersection de la RM 19 et de la RM 20 représente à ce jour un quartier en déshérence composé d'immeubles en partie délabrés et abandonnés et de terrains en friches : ce qui qualifie ce quartier parmi les enjeux stratégiques de développement urbain de la commune (densification du plateau central le long de la RM 19 afin de préserver les espaces naturels alentours).

La requalification de ce site stratégique aura pour effet de redynamiser ce secteur en le rendant à la fois rayonnant et attractif tout en favorisant de multiples usages : logements, services et commerces de proximité, espaces publics.

Description du projet

Le réaménagement de ce quartier a été adopté par le conseil municipal de Levens (délibération du 11 octobre 2016) ainsi que par le conseil métropolitain NCA (délibération du 18 novembre 2016).

Le projet consiste à proposer sur une superficie d'environ 12000 m² :

- 145 logements dont 40% de logements sociaux sur environ 7800 m² de surface de plancher (SDP) ;
- Une résidence service pour personnes âgées autonomes ;
- Des locaux commerciaux et de services sur environ 1800 m² SDP ;
- La réalisation d'une place à l'intersection de la RM 19 et de la RM 20 comportant des cheminements piétons sécurisés ;
- 200 places de stationnement environ

La réalisation de ce projet nécessite la maîtrise foncière totale des parcelles dans le périmètre concerné.

Une convention tripartite (commune de Levens, Métropole NCA et EPF PACA) a désigné l'EPF PACA comme opérateur foncier sur ce projet en l'autorisant à mener les opérations administratives et judiciaires se rapportant à cette opération.

En application de l'article L 102-1 du code de l'urbanisme une déclaration d'utilité publique du projet est sollicitée auprès du préfet des Alpes-Maritimes.

Enquête publique

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté préfectoral du 11 mai 2017, s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2017, soit durant 32 jours consécutifs, en totale conformité avec la réglementation (code de l'environnement art. L 123-3 à L 123-19).

Les mesures de publicité et d'information du public ont été respectées, outre la mise à disposition du public du dossier d'enquête, elles ont été assurées notamment par :

- la publication de deux avis d'enquête dans deux journaux de presse locaux (Nice Matin et Avenir Côte d'Azur),
- l'affichage de ce même avis (4 panneaux) sur le périmètre du projet ainsi que sur le lieu de réception du public en mairie de Levens,
- les permanences du commissaire-enquêteur (12/06, 22/06, 05/07 et 13/07 à la mairie de Levens),
- les informations disponibles sur le site internet de la ville de Levens (avis d'enquête),
- les informations disponibles sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes (avis d'enquête, avis de la MRAe, mise à disposition du registre dématérialisé),
- les informations disponibles sur le site internet de l'EPF PACA (dossier d'enquête numérique).

Une campagne d'échanges et d'informations, avec la population de Levens, a été initiée par la commune de Levens à partir du 22 juin 2017 par l'intermédiaire du cabinet Nicaya conseil.

La consultation du public à travers la présente enquête a permis de recueillir de nombreuses observations :

- 66 sur le registre A dédié à la demande de déclaration d'utilité publique,
- 2 sur le registre B enquête parcellaire conjointe,
- 53 sur le registre E dématérialisé, disponible sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes,
- une pétition remise le 12/06/2017 comportant 84 signatures et une pétition internet, ouverte depuis le 15 octobre 2016, totalisant 210 commentaires. Une liste de 720 noms sans aucun commentaire était jointe à cette pétition.

29 avis favorables et 168 avis défavorables au projet (dont 84 portés par la pétition et 53 par le registre dématérialisé) ont été donnés par le public.

6 avis neutres et 2 commentaires établis par la mairie de Levens (Mme DEGRANDI et M. FRAZZO) ont été consignés dans le registre d'enquête A.

En outre une pétition internet ouverte depuis le 15/10/2016 comportait 210 commentaires défavorables au projet.

Une liste internet de 720 noms, sans commentaires, était jointe à cette pétition.

Les avis favorables étaient fondés sur le développement urbain, les besoins en logements et à la nécessité de redonner vie à ce quartier des Traverses.

Les avis défavorables étaient principalement focalisés sur le nombre excessif de logements, sur les difficultés de circulation ainsi que sur le développement commercial jugé trop important sur le site des Traverses.

Dossier d'enquête

L'étude de ce projet approuvé par le conseil municipal de Levens le 19 novembre 2014, a fait l'objet d'un dossier d'enquête publique comportant 3 sous dossiers :

- A sous-dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- B sous-dossier d'enquête parcellaire conjointe,
- C sous-dossier de mise en compatibilité du PLU de Levens.

Ce dossier clair et précis a été établi en totale conformité avec la réglementation (code de l'expropriation art. R 112-4, R 112-6, R 131-3 et R131-14).

Avis préalables à l'enquête publique

Compte tenu de l'absence d'incidence de ce projet sur l'environnement l'avis de l'autorité environnementale (MRAe), donné le 25/07/2016, ne soumet pas la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Levens à une évaluation environnementale.

Les services administratifs (DDTM, DRAC et UDAP) ont donné un avis favorable à ce projet.

L'avis des personnes publiques associées a également été sollicité, lors d'une réunion d'examen conjoint tenue le 21/04/2017, pour la mise en compatibilité du PLU. Un avis favorable a été donné à l'unanimité des membres présents.

Avis du commissaire-enquêteur

Après examen de ce dossier et à l'issue de l'enquête publique, il est permis d'affirmer que ce projet de requalification du site des Traverses à Levens constitue une opportunité pour la commune de Levens de réhabiliter et de redynamiser ce secteur urbain en offrant la possibilité :

- De disposer de logements supplémentaires dont 40% de logements sociaux dans un secteur largement déficitaire au regard de la loi SRU et des objectifs du PLH.
- De développer l'offre commerciale et de service de proximité sur environ 1800 m², dans un secteur dépourvu d'animation et d'attraction commerciale ;
- D'aménager le croisement de la RM19 et de la RM20 par la réalisation d'une place piétonne qui permettra de sécuriser ce carrefour et offrira une respiration urbaine ;
- De disposer d'une nouvelle résidence service pour personnes âgées autonomes qui permettra de maintenir à domicile une population vieillissante soucieuse de ne pas vivre dans l'isolement et nécessitant une assistance médicale ;
- De favoriser le stationnement par la création d'environ 200 places de parking susceptibles de ne pas encombrer le centre village de Levens ;
- De proposer un centre médico-sportif autorisant la pratique du sport et l'accès aux soins qui s'y rattachent.

Toutes ces actions, qui souscrivent pleinement aux orientations du PADD contribuent à qualifier ce projet d'intérêt général en raison de sa portée sociale et du développement multi usages contenu dans ses propositions dont il convient de rappeler les enjeux :

- besoin en logements et obligation de respecter les objectifs règlementaires en logements sociaux,
- favoriser la mixité sociale et l'offre en logements diversifiée,
- accueil des personnes âgées autonomes,
- développement économique local,
- recomposition et densification d'un secteur urbain existant en économie d'espace,
- respect de l'environnement en évitant l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels et par la production de bâtiments respectant la RT 2012.

Certes de nombreux avis défavorables au projet ont fait état d'un projet surdimensionné en matière de logements et des difficultés qui en découleraient notamment en circulation routière.

L'analyse de ces observations développée dans le rapport d'enquête permet d'apporter un certain nombre de réponses sur l'évolution de ce projet et sur la problématique posée par la circulation.

EN CONSEQUENCE et compte tenu :

- de la nécessité de favoriser un développement urbain maîtrisé sur le site des Traverses à Levens,
- de la nécessité de construire des logements sociaux sur la commune de Levens,
- de la proposition de maintenir sur ce site une mixité sociale et une offre de logements diversifiée,
- du principe acté au PADD de développer des centralités urbaines en économie d'espace,
- de l'absence d'incidence de ce projet sur l'environnement (NATURA 2000, ZNIEFF),
- de la compatibilité de ce projet avec les plans et programmes supra (DTA, SCOT, PADD) à l'exception du PLU,
- de l'analyse des observations du public recueillies au cours de l'enquête publique,

VU :

- l'arrêté préfectoral de prescription d'enquête publique du 11 mai 2017,
- le code de l'environnement et notamment les articles L123-2 à L123-19 relatifs à l'enquête publique,
- le code de l'urbanisme et notamment l'article L 101-2 relatif aux objectifs de développement durable et l'article L102-1 relatif à la déclaration d'intérêt général d'un projet,
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et R103-1 relatifs à la procédure de concertation publique,
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-54 et R 153-13, R 153-14, relatifs à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,
- le code de l'expropriation et notamment les articles L 121-1 à L 121-5, L 123-5 et R 121-1, relatifs à la déclaration d'utilité publique.

J'émet un avis FAVORABLE à la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, pour la requalification du site des Traverses à Levens assorti des recommandations fortes suivantes :

- **Reconsidérer le nombre de logements sur le secteur C défini au projet et éviter l'effet « barre d'immeuble » en rupture d'échelle, recommandé par l'Architecte des Bâtiments de France.**
- **S'assurer lors des constructions envisagées de la récupération et de l'évacuation des eaux pluviales, recommandées par la DDTM.**

Conclusions et avis motivé rédigés le 11 juillet 2017
Le Commissaire-enquêteur



Alfred MARTINEZ

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE LEVENS

**ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE CONJOINTE
PORTANT SUR LA REQUALIFICATION DU SITE DES
TRAVERSES**

12 juin 2017 – 13 juillet 2017

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Le site des Traverses situé au pied du village historique de Levens à l'intersection de la RM 19 et de la RM 20 représente à ce jour un quartier en déshérence composé d'immeubles en partie délabrés et abandonnés et de terrains en friches : ce qui qualifie ce quartier parmi les enjeux stratégiques de développement urbain de la commune (densification du plateau central le long de la RM 19 afin de préserver les espaces naturels alentours).

La requalification de ce site stratégique aura pour effet de redynamiser ce secteur en le rendant à la fois rayonnant et attractif tout en favorisant de multiples usages : logements, services et commerces de proximité, espaces publics.

Description du projet

Le réaménagement de ce quartier a été adopté par le conseil municipal de Levens (délibération du 11 octobre 2016) ainsi que par le conseil métropolitain NCA (délibération du 18 novembre 2016).

Le projet consiste à proposer sur une superficie d'environ 12000 m²:

- 145 logements dont 40% de logements sociaux sur environ 7800 m² de surface de plancher (SDP) ;
- Une résidence service pour personnes âgées autonomes ;
- Des locaux commerciaux et de services sur environ 1800 m² SDP ;
- La réalisation d'une place à l'intersection de la RM 19 et de la RM 20 comportant des cheminements piétons sécurisés ;
- 200 places de stationnement environ

La réalisation de ce projet nécessite la maîtrise foncière totale des parcelles dans le périmètre concerné.

Une convention tripartite (commune de Levens, Métropole NCA et EPF PACA) a désigné l'EPF PACA comme opérateur foncier sur ce projet en l'autorisant à mener les opérations administratives et judiciaires se rapportant à cette opération.

Enquête publique

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté préfectoral du 11 mai 2017, s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2017, soit durant 32 jours consécutifs, en totale conformité avec la réglementation (code de l'environnement art. L 123-3 à L 123-19).

Les mesures de publicité et d'information du public ont été respectées, outre la mise à disposition du public du dossier d'enquête, elles ont été assurées notamment par :

- la publication de deux avis d'enquête dans deux journaux de presse locaux (Nice Matin et Avenir Côte d'Azur),
- l'affichage de ce même avis (4 panneaux) sur le périmètre du projet ainsi que sur le lieu de réception du public en mairie de Levens,
- les permanences du commissaire-enquêteur (12/06, 22/06, 05/07 et 13/07 à la mairie de Levens),
- les informations disponibles sur le site internet de la ville de Levens (avis d'enquête),
- les informations disponibles sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes (avis d'enquête, avis de la MRAe, mise à disposition du registre dématérialisé),
- les informations disponibles sur le site internet de l'EPF PACA (dossier d'enquête numérique).

Une campagne d'échanges et d'informations, avec la population de Levens, a été initiée par la commune de Levens à partir du 22 juin 2017 par l'intermédiaire du cabinet Nicaya conseil.

La consultation du public à travers la présente enquête a permis de recueillir de nombreuses observations :

- 66 sur le registre A dédié à la demande de déclaration d'utilité publique,
- 2 sur le registre B enquête parcellaire conjointe,
- 53 sur le registre E dématérialisé mis en ligne sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes,
- une pétition remise le 12/06/2017 comportant 84 signatures et une pétition internet, ouverte depuis le 15 octobre 2016, totalisant 210 commentaires. Une liste de 720 noms sans aucun commentaire était jointe à cette pétition.

29 avis favorables et 168 avis défavorables au projet (dont 84 portés par la pétition et 53 par le registre dématérialisé) ont été donnés par le public.

6 avis neutres et 2 commentaires établis par la mairie de Levens (Mme DEGRANDI et M. FRAZZO) ont été consignés dans le registre d'enquête A.

En outre une pétition internet ouverte depuis le 15/10/2016 comportait 210 commentaires défavorables au projet.

Une liste internet de 720 noms, sans commentaires, était jointe à cette pétition.

Sur les 2 avis recueillis dans le registre B (enquête parcellaire conjointe) seul 1 avis était à prendre en compte pour cette enquête :

- le premier avis concernait la réponse, apportée par EDF, relative à la parcelle n° AD 258, pour laquelle cette entité déclarait, par courrier daté du 5 juillet 2017, ne pas en être propriétaire,
- le second avis aurait du être enregistré dans le registre A (DUP) et émane de la famille CAYUELA qui émet un avis plutôt favorable au projet.

Dossier d'enquête

L'étude de ce projet approuvé par le conseil municipal de Levens le 19 novembre 2014, a fait l'objet d'un dossier d'enquête publique comportant 3 sous dossiers :

- A sous-dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- B sous-dossier d'enquête parcellaire conjointe,
- C sous-dossier de mise en compatibilité du PLU de Levens.

Ce dossier clair et précis a été établi en totale conformité avec la réglementation (code de l'expropriation art. R 112- 4, R 112-6, R 131-3 et R 131-14).

Avis préalables à l'enquête publique

Compte tenu de l'absence d'incidence de ce projet sur l'environnement l'avis de l'autorité environnementale (MRAe), donné le 25/07/2016, ne soumet pas la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Levens à une évaluation environnementale.

Les services administratifs (DDTM, DRAC et UDAP) ont donné un avis favorable à ce projet.

L'avis des personnes publiques associées a également été sollicité, lors d'une réunion d'examen conjoint tenue le 21/04/2017, pour la mise en compatibilité du PLU. Un avis favorable a été donné à l'unanimité des membres présents.

Avis du commissaire-enquêteur

Après examen de ce dossier et à l'issue de l'enquête publique, il est permis d'affirmer que ce projet de requalification du site des Traverses à Levens constitue une opportunité pour la commune de Levens de réhabiliter et de redynamiser ce secteur urbain en offrant la possibilité :

- De disposer de logements supplémentaires dont 40% de logements sociaux dans un secteur largement déficitaire au regard de la loi SRU et des objectifs du PLH.
- De développer l'offre commerciale et de service de proximité sur environ 1800 m², dans un secteur dépourvu d'animation et d'attraction commerciale ;
- D'aménager le croisement de la RM19 et de la RM20 par la réalisation d'une place piétonne qui permettra de sécuriser ce carrefour et offrira une respiration urbaine ;
- De disposer d'une nouvelle résidence service pour personnes âgées autonomes qui permettra de maintenir à domicile une population vieillissante soucieuse de ne pas vivre dans l'isolement et nécessitant une assistance médicale ;
- De favoriser le stationnement par la création d'environ 200 places de parking susceptibles de ne pas encombrer le centre village de Levens ;
- De proposer un centre médico-sportif autorisant la pratique du sport et l'accès aux soins qui s'y rattachent.

Toutes ces actions qui souscrivent pleinement aux orientations du PADD contribuent à qualifier ce projet d'intérêt général en raison de sa portée sociale et du développement multi usages contenu dans ses propositions dont il convient de rappeler les enjeux :

- besoin en logements et obligation de respecter les objectifs règlementaires en logements sociaux,
- favoriser la mixité sociale et l'offre en logements diversifiée,
- accueil des personnes âgées autonomes,
- développement économique local,
- recomposition et densification d'un secteur urbain existant en économie d'espace,
- respect de l'environnement en évitant l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels et par la production de bâtiments respectant la RT 2012.

La réalisation de ce projet nécessite la pleine propriété des 25 parcelles situées dans le périmètre concerné.

De nombreuses parcelles (12) appartiennent d'ores et déjà à la commune de Levens et l'EPF PACA, en vertu de la convention d'intervention foncière en phase réalisation, signée en juin 2015, a pu acquérir 10 autres parcelles.

Seules les parcelles AD 252 (lots 4, 5, 6, 7, 11 et 12), AD 258, 282-284 (lot 1) non acquises à ce jour doivent faire l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'identification des propriétaires des parcelles non acquises ainsi que leur information, par notification individuelle relative à l'enquête publique, ont été faites conformément aux règles établies par le code de l'expropriation (art. R 131-3 et R 131-6).

L'évaluation vénale des parcelles nécessaires à la réalisation du projet a été faite par le service des domaines et une estimation sommaire des indemnités a été établie, le 24/06/2016, à hauteur de 4.770.000 €.

EN CONSEQUENCE et compte tenu :

- de la nécessité de favoriser un développement urbain maîtrisé sur le site des Traverses à Levens,
- de la proposition de constructions de logements sociaux sur le site des Traverses,
- de la proposition de maintenir sur ce site une mixité sociale et une offre de logements diversifiée,
- du principe acté au PADD de développer des centralités urbaines en économie d'espace,

- de l'absence d'incidence de ce projet sur l'environnement (NATURA 2000, ZNIEFF),
- de la compatibilité de ce projet avec les plans et programmes supra (DTA, SCOT, PADD) à l'exception du PLU,
- de l'analyse des observations du public recueillies au cours de l'enquête publique,

VU :

- l'arrêté préfectoral de prescription d'enquête publique du 11 mai 2017,
- le code de l'environnement et notamment les articles L123-2 à L123-19 relatifs à l'enquête publique,
- le code de l'urbanisme et notamment l'article L 101-2 relatif aux objectifs de développement durable et l'article L102-1 relatif à la déclaration d'intérêt général d'un projet,
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et R103-1 relatifs à la procédure de concertation publique,
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-54 et R 153-13, R 153-14, relatifs à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,
- le code de l'expropriation et notamment les articles L 121-1 à L 121-5, L 122-5 et R 121-1 relatifs à la déclaration d'utilité publique.

J'émet un avis FAVORABLE à l'enquête publique parcellaire conjointe

Conclusions et avis motivé rédigés le 11 août 2017
Le Commissaire-enquêteur



Alfred MARTINEZ

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE LEVENS

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU DE LEVENS POUR LA REQUALIFICATION DU
SITE DES TRAVERSES**

12 juin 2017 - 13 juillet 2017

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Le site des Traverses situé au pied du village historique de Levens à l'intersection de la RM 19 et de la RM 20 représente à ce jour un quartier en déshérence composé d'immeubles en partie délabrés et abandonnés et de terrains en friches : ce qui qualifie ce quartier parmi les enjeux stratégiques de développement urbain de la commune (densification du plateau central le long de la RM 19 afin de préserver les espaces naturels alentours).

La requalification de ce site stratégique aura pour effet de redynamiser ce secteur en le rendant à la fois rayonnant et attractif tout en favorisant de multiples usages : logements, services et commerces de proximité, espaces publics.

Description du projet

Le réaménagement de ce quartier a été adopté par le conseil municipal de Levens (délibération du 11 octobre 2016) ainsi que par le conseil métropolitain NCA (délibération du 18 novembre 2016).

Le projet consiste à proposer sur une superficie d'environ 12000 m² :

- 145 logements dont 40% de logements sociaux sur environ 7800 m² de surface de plancher (SDP) ;
- Une résidence service pour personnes âgées autonomes ;
- Des locaux commerciaux et de services sur environ 1800 m² SDP ;
- La réalisation d'une place à l'intersection de la RM 19 et de la RM 20 comportant des cheminements piétons sécurisés ;
- 200 places de stationnement environ

La réalisation de ce projet nécessite la maîtrise foncière totale des parcelles dans le périmètre concerné.

Une convention tripartite (commune de Levens, Métropole NCA et EPF PACA) a désigné l'EPF PACA comme opérateur foncier sur ce projet en l'autorisant à mener les opérations administratives et judiciaires se rapportant à cette opération.

En application de l'article L 102-1 du code de l'urbanisme une déclaration d'utilité publique du projet, valant mise compatibilité du PLU de Levens, est sollicitée auprès du préfet des Alpes-Maritimes.

Enquête publique

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté préfectoral du 11 mai 2017, s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2017, soit durant 32 jours consécutifs, en totale

conformité avec la réglementation (code de l'environnement art. L123-3 à L123-19).

Les mesures de publicité et d'information du public ont été respectées, outre la mise à disposition du public du dossier d'enquête, elles ont été assurées notamment par :

- la publication de deux avis d'enquête dans deux journaux de presse locaux (Nice Matin et Avenir Côte d'Azur),
- l'affichage de ce même avis (4 panneaux) sur le périmètre du projet ainsi que sur le lieu de réception du public en mairie de Levens,
- les permanences du commissaire-enquêteur (12/06, 22/06, 05/07 et 13/07 à la mairie de Levens),
- les informations disponibles sur le site internet de la ville de Levens (avis d'enquête),
- les informations disponibles sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes (avis d'enquête, avis de la MRAe, mise à disposition du registre dématérialisé),
- les informations disponibles sur le site internet de l'EPF PACA (dossier d'enquête numérique).

Une campagne d'échanges et d'informations, avec la population de Levens, a été initiée par la commune de Levens à partir du 22 juin 2017 par l'intermédiaire du cabinet Nycaya.

La consultation du public à travers la présente enquête a permis de recueillir de nombreuses observations :

- 66 sur le registre A dédié à la demande de déclaration d'utilité publique,
- 2 sur le registre B enquête parcellaire conjointe,
- 53 sur le registre E dématérialisé, disponible sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes,
- une pétition remise le 12/06/2017 comportant 84 signatures et une pétition internet, ouverte depuis le 15 octobre 2016, totalisant 210 commentaires. Une liste de 720 noms sans aucun commentaire était jointe à cette pétition.

29 avis favorables et 168 avis défavorables au projet (dont 84 portés par la pétition et 53 par le registre dématérialisé) ont été donnés par le public.

6 avis neutres et 2 commentaires établis par la mairie de Levens (Mme DEGRANDI et M. FRAZZO) ont été consignés dans le registre d'enquête A.

En outre une pétition internet ouverte depuis le 15/10/2016 comportait 210 commentaires défavorables au projet.

Une liste internet de 720 noms, sans commentaires, était jointe à cette pétition.

Les avis favorables étaient fondés sur le développement urbain et la nécessité de redonner vie à ce quartier des Traverses.

Les avis défavorables étaient principalement focalisés sur le nombre excessif de logements, sur les difficultés de circulation ainsi que sur le développement commercial jugé trop important sur le site des Traverses.

Dossier d'enquête

L'étude de ce projet approuvé par le conseil municipal de Levens le 19 novembre 2014, a fait l'objet d'un dossier d'enquête publique comportant 3 sous dossiers :

- A sous-dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- B sous-dossier d'enquête parcellaire conjointe,
- C sous-dossier de mise en compatibilité du PLU de Levens.

Ce dossier clair et précis a été établi en totale conformité avec la réglementation (code de l'expropriation art. R 112-4, R112_6, R 131-3 et R 131-14).

Avis préalables à l'enquête publique

Compte tenu de l'absence d'incidence de ce projet sur l'environnement l'avis de l'autorité environnementale (MRAe), donné le 25/07/2016, ne soumet pas la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Levens à une évaluation environnementale.

Les services administratifs (DDTM, DRAC et UDAP) ont donné un avis favorable à ce projet.

L'avis des personnes publiques associées a également été sollicité, lors d'une réunion d'examen conjoint tenue le 21/04/2017, pour la mise en compatibilité du PLU. Un avis favorable a été donné à l'unanimité des membres présents.

Avis du commissaire-enquêteur

Après examen de ce dossier et à l'issue de l'enquête publique, il est permis d'affirmer que ce projet de requalification du site des Traverses à Levens constitue une opportunité pour la commune de Levens de réhabiliter et de redynamiser ce secteur urbain en offrant la possibilité :

- De disposer de logements supplémentaires dont 40% de logements sociaux dans un secteur largement déficitaire au regard de la loi SRU et des objectifs du PLH.
- De développer l'offre commerciale et de service de proximité sur environ 1800 m², dans un secteur dépourvu d'animation et d'attraction commerciale ;
- D'aménager le croisement de la RM19 et de la RM20 par la réalisation d'une place piétonne qui permettra de sécuriser ce carrefour et offrira une respiration urbaine ;
- De disposer d'une nouvelle résidence service pour personnes âgées autonomes qui permettra de maintenir à domicile une population vieillissante soucieuse de ne pas vivre dans l'isolement et nécessitant une assistance médicale ;

- De favoriser le stationnement par la création d'environ 200 places de parking susceptibles de ne pas encombrer le centre village de Levens ;
- De proposer un centre médico-sportif autorisant la pratique du sport et l'accès aux soins qui s'y rattachent.

Toutes ces actions, qui souscrivent pleinement aux orientations du PADD contribuent à qualifier ce projet d'intérêt général en raison de sa portée sociale et du développement multi usages contenu dans ses propositions dont il convient de rappeler les enjeux :

- besoin en logements et obligation de respecter les objectifs règlementaires en logements sociaux,
- favoriser de la mixité sociale et l'offre en logements diversifiée,
- accueil des personnes âgées autonomes,
- développement économique local,
- recomposition et densification d'un secteur urbain existant en économie d'espace,
- respect de l'environnement en évitant l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels et par la production de bâtiments respectant la RT 2012.

Mise en compatibilité du PLU

Le terrain d'assiette du projet est situé en zone UBa et UBb (zone d'habitat et d'activités économiques) du PLU de Levens, approuvé le 21 septembre 2012, modifié le 19 juin 2015.

Le règlement en vigueur sur ces deux secteurs n'est pas compatible avec les travaux envisagés notamment en ce qui concerne :

- les implantations par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'implantation des constructions sur une même propriété,
- l'emprise au sol,
- les espaces libres et plantations

Par ailleurs une erreur graphique de l'emplacement réservé (ER V2) nécessite une correction au PLU.

Une mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire pour la réalisation de ce projet.

Un dossier de mise en compatibilité du PLU de Levens est proposé dans le dossier d'enquête en application de l'article L153-55 du code de l'urbanisme.

Cette mise en compatibilité passe par la création de deux nouveaux secteurs (UBt1 et UBt2), englobant le périmètre du projet et pour lesquels un règlement approprié est proposé en lieu et place du règlement actuellement en vigueur sur les zones UBa et UBb

Compte tenu qu'aucun espace boisé classé n'est présent sur le site du projet et que la servitude de mixité sociale MS 02 ainsi que l'ER V43, concernant le croisement de la RM 19 / RM 20, sont maintenus, cette mise en compatibilité du PLU n'est pas de nature à modifier l'économie générale du Plan.

Cette mise en compatibilité du PLU est en phase avec les orientations et les objectifs du PADD, en permettant de « reconstruire la ville sur la ville » respectant ainsi le principe de gestion économe de l'espace.

Aucune observation n'a véritablement été portée, par le public, sur la mise en compatibilité du PLU.

EN CONSEQUENCE et compte tenu :

- de la nécessité de favoriser un développement urbain maîtrisé sur le site des Traverses à Levens,
- de la proposition de constructions de logements sociaux sur le site des Traverses,
- de la proposition de maintenir sur ce site une mixité sociale et une offre en logements diversifiée,
- du principe acté au PADD de développer des centralités urbaines en économie d'espaces,
- de l'absence d'incidence de ce projet sur l'environnement (NATURA 2000, ZNIEFF),
- de la nécessité de mettre en compatibilité le PLU de Levens pour la réalisation de ce projet,
- de la compatibilité de ce projet avec les plans et programmes supra (DTA, SCOT, PADD) à l'exception du PLU,
- de l'analyse des observations du public recueillies au cours de l'enquête publique,

VU :

- l'arrêté préfectoral de prescription d'enquête publique du 11 mai 2017,
- le code de l'environnement et notamment les articles L123-2 à L123-19 relatifs à l'enquête publique,

- le code de l'urbanisme et notamment l'article L 101-2 relatif aux objectifs de développement durable et l'article L102-1 relatif à la déclaration d'intérêt général d'un projet,
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et R103-1 relatifs à la procédure de concertation publique,
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-54 et R 153-13, R 153-14, relatifs à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,
- le code de l'expropriation et notamment les articles L 121-1 à L 121-5, L 122-5 et R 121-1 relatifs à la déclaration d'utilité publique.

J'émet un avis FAVORABLE à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Levens

Conclusions et avis motivé rédigés le 11 août 2017
Le Commissaire-enquêteur



Alfred MARTINEZ