DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE LEVENS

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LEVENS POUR LA REQUALIFICATION DU SITE DES TRAVERSES A LEVENS ET ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

12 juin 2017 – 13 juillet 2017

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

GLOSSAIRE

ABF : Architecte des Bâtiments de France
C.E : Code de l'Environnement
C.U : Code de l'Urbanisme
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DUP : Déclaration d'utilité publique
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement
EPF PACA : Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur
ICPE : Etablissement Classé pour la Protection de l'Environnement
PADD : Programme d'Aménagement et de Développement Durable
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan local d'Urbanisme
PMR : Personnes à Mobilité Réduite
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRi: Plan de Prévention du Risque inondation
PPRIf : Plan de Prévention du Risque d'incendie de Forêts
RT 2012 : Réglementation Thermique 2012 (norme découlant du Grenelle de l'environnement)
SCOT : Schéma de Cohérence Territorial
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU : loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

1. **GENERALITES** **4**

1.1 **– Objet de l'enquête publique** **4**

1.2 **– Cadre législatif et réglementaire** **6**

1.3 **– Composition du dossier d'enquête publique** **7**

2. **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE** **8**

2.1 **– Désignation du commissaire enquêteur** **8**

2.2 **– Prescription de l'enquête publique** **8**

2.3 **– Modalités d'ouverture de l'enquête publique** **8**

2.4 **– Publicité et information du public** **9**

2.5 **– Consultations préalables à l'enquête publique** **11**

2.6 **– Clôture de l'enquête publique** **12**

3. **ANALYSES** **12**

3.1 **– Avis des Services Administratifs, de l'Autorité Environnementale et des PPA** **12**

3.2 **– Observations du public** **15**

3.3 **– Commentaires du commissaire enquêteur** **38**

4. **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE** **41**

5. **ANNEXES**

5.1 **– PV de Synthèse des observations adressé à l'EPF PACA** **42**

5.2 **– Mémoire en réponse de l'EPF PACA** **46**

1.– GENERALITES

1.1 – Objet de l'enquête publique

Préambule

Située à 25 km au nord de Nice la commune de Levens se caractérise, comme de nombreuses communes des Alpes Maritimes, par une très faible capacité d'urbanisation résiduelle en dehors des zones naturelles à préserver.

Créditée de 1,71% de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2015, la commune de Levens a l'obligation de se conformer à la loi SRU modifiée qui impose de disposer de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

La volonté de la commune de Levens et de la Métropole Nice côte d'Azur, à laquelle elle est rattachée, est d'augmenter significativement le parc de logements, afin de se conformer au PLH établi pour la période 2010-2015, tout en économisant l'espace et en développant de nouveaux pôles urbains .

En adéquation avec les différents plans et programmes de planification en vigueur (DTA, SCOT, PLH, PLU), l'aménagement du secteur des Traverses à Levens, situé à l'intersection des RM 19 et RM 20, aujourd'hui fortement fragmenté et dégradé, est susceptible de répondre à cette problématique.

Cette opération est présentée avec une orientation de mixité sociale, la prise en compte des besoins spécifiques des personnes âgées et le développement d'un pôle urbain au travers d'une offre de logements nouveaux accompagnés de commerces de proximité et de services.

Description du projet

Ce projet a fait l'objet d'une étude de faisabilité par l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, liée à la commune de Levens et à la Métropole NCA par une convention d'intervention foncière.

Cette étude validée par le conseil municipal de Levens, le 19 novembre 2014, prévoit dans un périmètre bien défini, sur 3 secteurs totalisant 12000 m^2 environ, la réalisation :

- de 145 logements dont 58 en logements locatifs sociaux sur une superficie totale de plancher d'environ 7835 m^2,
- de commerces de proximité et services (centre médico-sportif) sur une superficie de plancher d'environ 1800 m^2,
- d'une résidence pour personnes âgées autonomes,
- d'une place publique et de cheminements piétons, l'aménagement du carrefour (RM20 et RM19)
- de 200 places de stationnement

L'opération est envisagée sur 25 parcelles cadastrées AD 108, 109, 110, 111, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 258, 282, 283, 284, 285, 286, 496, 497, 556, 560, 561, 562, 563 et 574.

Le projet nécessite la pleine maîtrise foncière des parcelles et des immeubles existants.

Les parcelles AD 253, 282-284 (lot n° 2), 283, 285, 286, 496, 497, 556, 560, 561, 562 et 563 appartiennent d'ores et déjà à la commune de Levens.
Les parcelles AD 108, 109, 110, 111, 250, 251, 254, 255, 256 et 574 ont été acquises par l'EPF PACA en vertu de la convention d'intervention foncière en phase réalisation signée en juin 2015.
Seules les parcelles AD 252 (lots n° 4, 5, 6, 7, 11 et 12), 258, 282-284 (lot n° 1) restent non acquises et doivent faire l'objet d'une procédure d'expropriation pour la réalisation de ce projet.

Par ailleurs l'ensemble de ces parcelles se situe en zone UBa et UBb du PLU en vigueur et pour lesquelles le règlement n'est pas totalement compatible avec les constructions envisagées.
Une mise en compatibilité du PLU est donc proposée avec la création d'un secteur UBt (UBt1 et UBt2) regroupant l'ensemble de ces parcelles et comportant un règlement adapté à la réalisation de ce projet.

C'est dans ce contexte que le conseil municipal de la commune de Levens a, lors de sa séance du 11 octobre 2016, après délibération, adopté :

- le périmètre de l'opération,
- l'avis favorable au projet de réalisation d'une opération à dominante d'habitat en mixité sociale et fonctionnelle, commerces et services,
- la sollicitation de la métropole NCA pour la mise en œuvre de la procédure de demande de déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du PLU et de cessibilité.

Le conseil métropolitain, lors de sa séance du 18 novembre 2016, après en avoir délibéré a :

- approuvé le projet de réalisation, sur le site des Traverses à Levens le long de la RM 19, d'une opération à dominante habitat en mixité sociale et fonctionnelle et l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de ce projet au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur la base de l'estimation de France domaine d'un montant de 4 470 000 € indemnités de remploi et aléas divers compris,
- approuvé les dossiers réglementaires établis en application des articles R 112-4, R112-6, R131-3 et R131-14 du code de l'expropriation, comportant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier parcellaire, en vue de la réalisation d'une opération à dominante habitat sur le site des Traverses à Levens, ainsi que le dossier de mise en compatibilité du PLU de Levens,

- décidé de solliciter de Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes l'ouverture des enquêtes publiques conjointes,
- autorisé l'Etablissement Public Foncier PACA à être bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de cessibilité et à conduire les phases administratives et judiciaires se rapportant à cette opération,
- décidé de solliciter de Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes de bien vouloir prendre, aux termes des enquêtes précitées, un arrêté déclarant l'utilité publique du projet avec mise en compatibilité du PLU et conjointement un arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU pour l'aménagement du site des Traverses à Levens et l'enquête parcellaire conjointe ont donc pour objectif d'informer le public sur l'opération envisagée, de recueillir ses observations et ses propositions sur l'ensemble des dispositifs proposés et notamment sur :

- l'utilité publique du projet,
- l'identification des parcelles nécessaires à la réalisation du projet,
- la mise en compatibilité du PLU de Levens avec le projet.

1.2 – Cadre législatif et réglementaire

Code de l'urbanisme et notamment les articles :

- L153-54 à L153-59 portant sur la mise en compatibilité du PLU, (l'enquête publique pour la mise en compatibilité du PLU selon le Livre 1er, Titre II, Chapitre III du code de l'environnement s'impose art. L153-55),
- R153-13 et R153-14 mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique,
- L103-2 relatif à la concertation publique.

Code de l'expropriation et notamment les articles :

- L121-1 à L121-5 Déclaration d'utilité publique ; dispositions générales,
- L122-5 Déclaration d'utilité publique relative avec une opération incompatible avec un document d'urbanisme,
- L122-6 Déclaration d'utilité publique portant sur des immeubles soumis au régime de la copropriété,
- R121-1 Déclaration d'utilité publique ; dispositions générales,
- R112-4 à R112-7 Dossier d'enquête.

Code de l'environnement et notamment les articles :

- L123-1 à L123-19 relatifs à l'enquête publique (champ d'application et déroulement),
- R123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques portant sur des opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Convention d'intervention foncière en phase réalisation, portant sur le site des Traverses à Levens, entre l'EPF PACA, la commune de Levens et la métropole Nice côte d'Azur, signée respectivement les 1er, 5 et 26 juin 2015

Arrêté préfectoral du 11 mai 2017 d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Levens et enquête parcellaire conjointe.

1.3 – Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête, établi par l'Etablissement Public Foncier PACA, consultable par le public, comporte dans une chemise à sangle 3 sous-dossiers organisés comme suit :

A – Sous-dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (chemise à rabats)

- A1 Informations juridiques et administratives (fascicule relié de 8 pages)
- A2 Notice explicative (fascicule relié de 46 pages),
- A3 Plan de situation (2 plans joints),
- A4 Périmètre de la DUP (extrait du plan cadastral),
- A5 Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (fascicule relié de 5 pages),
- A6 Plan général des travaux (2 plans joints de répartition des logements, des commerces et services ainsi que la résidence service),
- A7 Estimation sommaire des dépenses (fascicule de 2 pages)

B – Sous-dossier d'enquête parcellaire conjointe (chemise à rabats)

- B1 Etat parcellaire (fascicule relié de 17 pages),
- B2 Plan parcellaire (extrait du plan cadastral joint avec indication des propriétaires des parcelles)

C – Sous-dossier de mise en compatibilité du PLU (fascicule relié de 42 pages + en annexe la décision n° CU-2016-93-06-08, prise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), en date du 25 juillet 2016, après examen au cas par cas, relative à l'évaluation environnementale de la déclaration d'utilité publique entraînant la mise en compatibilité du PLU de Levens.

En complément de ce dossier technique une chemise administrative a été constituée par les services préfectoraux comportant les documents suivants :

- Les différentes conventions d'intervention foncière signées entre l'EPF PACA, la commune de Levens et la métropole NCA,
- La délibération du conseil municipal de Levens en date du 11 octobre 2016,
- La délibération du conseil métropolitain NCA en date du 18 novembre 2016,
- L'avis des Domaines sur la valeur vénale des acquisitions foncières nécessaires à l'opération,
- L'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles,
- L'avis de l'ABF de l'UDAP 06,
- L'avis de la DDTM 06, Service territorial Est montagne,
- Le compte-rendu de la réunion des PPA, en date du 27 avril 2017,
- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique en date du 11 mai 2017,
- Les parutions de presse de l'avis d'enquête publique,
- L'attestation d'affichage établi par le maire de la commune de Levens.

Deux registres, (A- DUP et B- enquête parcellaire), sont joints à ce dossier pour recueillir les observations du public.
Un registre dématérialisé a également été mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture. Les observations du public pouvaient être adressées par Mail à l'adresse suivante : http://www.alpes-maritimes.gouv.fr (rubrique publications/enquêtes publiques/expropriation/Levens-EPF PACA-Site des Traverses)

Toutes les pièces de ce dossier ainsi que les 2 registres (A et B) ont été paraphés par le commissaire enquêteur avant leur mise à disposition du public pour consultation en mairie de Levens.

2. - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1– Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 17000015/06, en date du 21 avril 2017, le président du tribunal administratif de Nice a nommément désigné M. Alfred MARTINEZ, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour une opération de requalification du site des Traverses de la commune de Levens.

2.2 – Prescription de l'enquête publique

Par arrêté préfectoral, en date du 11 mai 2017, le Préfet du département des Alpes-Maritimes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique préalable, durant 32 jours consécutifs, du 12 juin au 13 juillet 2017, relative :

- à la déclaration d'Utilité publique du projet de requalification du site des Traverses emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Levens (registre A),
- à une enquête publique parcellaire conjointe afin de déterminer exactement les immeubles à acquérir pour permettre la réalisation de ce projet (registre B).

2.3 – Modalités d'ouverture de l'enquête publique

Lors d'une première prise de contact avec les services préfectoraux le commissaire – enquêteur s'est entretenu le 25 avril 2017 avec Mme Aurélie MATHIEU sur la teneur de cette enquête et sur le calendrier de déroulement de l'enquête publique. Un dossier complet relatif à ce projet a été remis au commissaire-enquêteur.

Une réunion de cadrage avec le maître d'ouvrage, l'Etablissement Public Foncier PACA (Mme Audrey PETRUZZELLA, M. Eric LAFONT), les services préfectoraux (Mme Maryse ROCHET, Mme Aurélie MATHIEU) et le commissaire-enquêteur (Alfred MARTINEZ) a eu lieu le 9 mai 2017, au cours de laquelle l'EPF PACA a exposé le montage et le projet de réalisation de cette opération de requalification du site des Traverses à Levens.

A l'issue de cette présentation, les dates de l'enquête publique, les lieux de consultation du dossier ainsi que les dates de permanence du commissaire enquêteur ont été arrêtés.

Le commissaire enquêteur, en charge de conduire l'enquête publique, a procédé le 30 mai 2017, au visa du dossier d'enquête et des registres (A et B), destinés à être mis à la disposition du public.

Une visite du site des Traverses à Levens a également été fixée entre l'EPF PACA et le commissaire-enquêteur. Cette visite s'est déroulée le 6 juin 2017, avec la participation de Mme Audrey PETRUZZELLA et de M. Alfred MARTINEZ. Elle a permis de mieux cerner les enjeux et les perspectives de l'opération projetée.

Le commissaire-enquêteur a pu constater, ce même jour, la bonne application réglementaire de l'affichage de l'avis d'enquête aussi bien sur le site des Traverses qu'à la mairie de Levens.

Une seconde visite a été organisée le 22 juin 2017 sur l'ensemble du territoire communal, à la demande du commissaire-enquêteur, après la clôture de sa permanence. Elle s'est déroulée en compagnie du maire de Levens, du commissaire-enquêteur et de Mme Laurence GONTARD du cabinet Nicaya Conseil.

2.4 – Publicité et information du public

La publicité et l'information du public ont été assurées à la fois, par des parutions de presse, par l'affichage de l'avis d'enquête, par des permanences publiques du commissaire enquêteur et par les sites internet de la préfecture des Alpes Maritimes, de l'Etablissement Public Foncier PACA et de la commune de Levens.

La mairie de Levens a en outre confié au cabinet Nicaya conseil l'organisation d'une opération de communication à destination de la population levensoise.
Cette décision a fait suite à une réunion initiée par EPF PACA le 20 juin 2017 en mairie de Levens en présence de :

- M. Antoine VERAN maire de Levens
- M. Jean-Pierre FRAZZO, Adjoint délégué à l'urbanisme, l'environnement, travaux fonciers
- Mme Valérie GUIDO DGS
- Mme Tamara NOEL Métropole NCA
- Mme Laurence GONTARD Nicaya Conseil
- M. Eric LAFOND EPF PACA
- M. Alfred MARTINEZ Commissaire-enquêteur

Parutions de presse

Deux avis d'enquête publique ont été publiés dans chacun des deux organes de presse suivants :

- Nice Matin les 22 mai et 12 juin 2017
- Avenir Côte d'Azur les 19 mai et 16 juin 2017

Affichage

L'avis d'enquête a fait l'objet de l'affichage réglementaire en Mairie de Levens ainsi que sur le périmètre du projet sur le site des Traverses :

- un avis d'enquête affiché à la coopérative oléicole (parcelle 282),
- un avis d'enquête affiché sur le bâtiment situé à l'angle de la RM 19 et de la RM20 (parcelle 252).
- Un avis d'enquête affiché sur la porte de la maison de retraite désaffectée (parcelle 110),
- Un avis d'enquête affiché sur la clôture de la parcelle 562 (RM 19).

Un certificat d'affichage établi par le maire de Levens, en date du 17 mai 2017, atteste que l'affichage en mairie a été réalisé à partir du 16 mai 2017.

En qualité de commissaire enquêteur j'ai pu constater, dès le 6 juin 2017, la réalité de cet affichage et j'atteste en outre avoir observé le maintien de cet affichage jusqu'au 13 juillet 2017 inclus.

Permanences du commissaire enquêteur

Afin d'informer le public, sur le projet de requalification du site des Traverses à Levens et recueillir ses observations, le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes :

A la mairie de Levens :

- Lundi 12 juin 2017 de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 16 h,
- Jeudi 22 juin 2017 de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 16 h,
- Mercredi 5 juillet 2017 de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 16 h.
- Jeudi 13 juillet 2017 de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 16 h.

Site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Des informations relatives à l'enquête en cours, notamment l'avis d'ouverture de l'enquête publique ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA, en date du 25 juillet 2016, étaient consultables à l'adresse suivante :

http://alpes-maritimes.gouv.fr (rubrique publications - enquêtes publiques – expropriations - Levens site des Traverses)

Une fenêtre « réagir à cet article » était proposée pour recevoir par mail les observations du public (registre dématérialisé E).

Site internet de l'Etablissement Public Foncier PACA

Conformément aux dispositions de l'article L123-10 du code de l'environnement, une version numérique du dossier d'enquête était consultable à l'adresse suivante :
http://www.epfpaca.com (rubrique publications/Enquête préalable à la déclaration publique/DUP-LEVENS-Site des Traverses).

Site internet de la mairie de Levens

L'avis d'enquête publique était consultable à l'adresse suivante : http://www.levens.fr (rubrique infos pratiques/Avis d'enquête publique).

Opération de communication et d'information

En parallèle à l'enquête publique une campagne d'écoute et d'échanges avec le public sur le projet du site des Traverses a été confiée au cabinet Nicaya Conseil afin d'enrichir d'ici la fin septembre les demandes adressées aux opérateurs choisis pour la réalisation du projet.

2.5 – Consultations préalables à l'enquête publique

2.5.1- Services Administratifs

En préalable à l'enquête publique le projet de requalification du site des Traverses à Levens a été soumis pour avis à la DDTM, à la DRAC et à l'ABF (UDAP). Leurs observations sont examinées au point 3.1.1 de ce rapport.

2.5.2- Autorité Environnementale

Ce projet de requalification du site des Traverses à Levens compte tenu de la demande de déclaration publique emportant mise en compatibilité du PLU de Levens est soumis à une évaluation environnementale en application du code de l'urbanisme et notamment ses articles L104-2, L300-6, R104-8 et R104-33.
La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) saisie pour l'examen de ce projet a émis, le 25 juillet 2017, la décision n° CU-2016-93-06-08 jointe au dossier d'enquête et mise en ligne sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes.

L'analyse de cette décision est abordée au point 3.1.2 de ce rapport.

2.5.3- Personnes Publiques Associées

Le projet d'aménagement du site des Traverses à Levens, pour lequel une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Levens est demandée, a été adopté par délibération du conseil municipal de Levens en date du 11 octobre 2016 et par le Conseil Métropolitain en date du 18 novembre 2016.

La nécessité de mettre en compatibilité le PLU de la commune de Levens avec le projet de requalification du site des Traverses, en application de l'article L153-54 du code de l'urbanisme a conduit à soumettre ce projet à l'avis des Personnes publiques associées (PPA).

Une réunion des PPA s'est déroulée le 21 avril 2017 à la préfecture des Alpes-Maritimes, sous la présidence de Mme Béatrice NEGAS, chef du service territorial Est montagne, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer.

Le compte rendu de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique et fait l'objet d'une analyse au point 3.1.3 de ce rapport.

2.6 – clôture de l'enquête publique

A l'issue des 32 jours consécutifs de mise à disposition du public du dossier d'enquête, relatif à la demande d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Levens et enquête parcellaire conjointe, portant sur la requalification du site des Traverses à Levens, le 13 juillet 2017 à 16h00, le commissaire enquêteur a clos l'enquête publique et a rassemblé l'ensemble des observations pour rédiger le présent rapport.

66 observations ont été consignées dans le registre d'enquête A (DUP emportant mise en compatibilité du PLU).
2 observations ont été portées sur le registre B (enquête parcellaire).
Le registre dématérialisé (E) a permis de recueillir 53 observations
Une pétition a également été remise au commissaire enquêteur totalisant 84 signatures version papier ainsi que 210 commentaires adressés sur le site web « change.org » et 720 signatures sur ce même site internet sans commentaires

L'ensemble de ces observations est analysé au point 3.2 de ce rapport.

3. – ANALYSES

3.1- Avis des services administratifs, de l'Autorité environnementale et des PPA

3.1.1- Services administratifs

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Par courrier en date du 8 mars 2017, la DDTM donne un avis favorable de principe à ce projet en recommandant toutefois d'apporter une certaine vigilance à l'instruction des permis de construire compte tenu de la localisation de ce site en zone bleue (zone de risque modéré) du PPRi, relatif aux crues torrentielles et aux inondations, approuvé le 19 juin 2012.

Commissaire–enquêteur *: dont acte de l'avis favorable exprimé par ce service assorti de cette recommandation de vigilance au regard du PPRi.*

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Le service régional d'archéologie informe, par courrier du 29 mars 2017, qu'il n'édictera, sur ce projet, aucune prescription archéologique en application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (livre V du code du patrimoine).

Commissaire-enquêteur *: dont acte*

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

L'ABF a, par courrier en date du 3 mars 2017, émis un avis favorable à condition :

- de créer des espaces de qualité permettant de requalifier l'espace public le long de la RM19 jusqu'au village, depuis la nouvelle centralité des Traverses, afin d'éviter que celle-ci ne constitue une entité isolée ;
- de travailler finement la volumétrie des futures constructions afin de garantir leur insertion harmonieuse dans le paysage de la commune, en particulier en secteur C, extrêmement perceptible depuis le village. L'effet de barre en rupture d'échelle avec le bâtit avoisinant exprimé dans le dossier est à éviter ;
- d'élaborer un véritable projet paysager qui ne soit pas un simple accompagnement du projet architectural ;
- d'encourager une architecture contemporaine de qualité, respectueuse de la topographie du lieu et parfaitement insérée dans son environnement.

***Commissaire-enquêteur** : il est pris acte de cet avis favorable de l'ABF à condition que ce projet fasse l'objet d'une insertion paysagère de qualité, notamment en secteur C où l'effet de barre d'immeuble est à éviter.*

3.1.2- Autorité Environnementale

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA considérant que :

- ce projet a pour objectif la réalisation de logements en mixité sociale et fonctionnelle et des locaux commerciaux ;
- ce projet est situé en zone urbaine UBa, sur un secteur déjà anthropisé (20 logements, 1 cave oléicole) ;
- ce projet n'est inscrit dans aucun périmètre de protection de Natura 2000 et ne concerne aucune ZNIEFF ;
- la mise en compatibilité du PLU a pour objet de créer 2 secteurs UBt1 et UBt2 avec un règlement adapté ;
- le projet prévoit la collecte des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement ;
- au regard des éléments fournis et des connaissances disponibles à ce stade, les incidences de la mise en œuvre de la DUP sur la santé humaine et sur l'environnement ne paraissent pas significatives.

Déclare par décision n° CU-2016-93-06-08, du 25 juillet 2016, que la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Levens n'est pas soumise à évaluation environnementale.

***Commissaire-enquêteur** : Il est pris acte des considérations émises par la MRAe et notamment l'absence d'incidences de ce projet sur l'environnement.*

3.1.3- Personnes Publiques Associées (PPA)

En vue de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Levens avec la déclaration d'utilité publique portant sur la requalification du site des Traverses à Levens, une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées a été tenue le 21 avril 2017, à la préfecture des Alpes Maritimes sous la présidence de Mme Béatrice NECAS chef du service territorial Est montagne, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer.

Et avec la participation de :

- M. Antoine VERAN, maire de Levens
- M. Jean-Pierre FRAZZO, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme et aux travaux
- Mme Valérie GUIDO, directrice générale des services, Levens
- Mme Maryline LE GARREC, responsable du service urbanisme, Levens
- Mme Nicole PIEFFORT, responsable section aménagement urbanisme au Conseil Général des Alpes-Maritimes
- M. Michel CHARPENTIER Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- M. Quentin VIANNES, Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
- Mme Tamara NOEL, service logement Métropole NCA
- Mme Cécile NEGRIER, service planification Métropole NCA
- Mme Audrey PETRUZZELLA, Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA)
- Mme Aurélie MATHIEU, Préfecture 06 – DRCL-BAJL
- Mme Maryse ROCHET, Préfecture 06 – DRCL-BAJL
- M. Laurent COLLIN, chargé d'étude STEM-Pôle aménagement planification (DDTM)

PPA absents, excusés et non représentés :

- Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 06)
- La chambre d'agriculture
- La chambre des métiers et de l'artisanat

Absents :
- le président du conseil régional PACA
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- le directeur régional des affaires culturelles
- le délégué territorial de l'ARS
- le chef de l'unité territorial de la DREAL.

Après l'introduction de la réunion par Mme NECAS, et une présentation du projet et de la procédure, M. le maire de Levens a précisé le contexte et les enjeux de ce projet.
Les PPA présents ont fait part des observations suivantes :

- **CCI 06** : avis favorable au projet et souhaite être informé des commerces susceptibles de s'installer dans cette requalification urbaine.
  M. le maire de Levens fait part d'une partie des commerces susceptibles de s'installer sur le site des Traverses (pharmacie, boulangerie, infirmier et paramédical, centre de rééducation). Ces nouvelles implantations se feront sans concurrencer les commerces du centre ville.
  Par courrier, en date du 18 mai 2017, adressé au préfet des Alpes-Maritimes, la CCI confirme son avis favorable à ce projet en attirant, toutefois, l'attention sur la nécessité de concevoir ce développement commercial en prenant en compte le tissu existant du centre-ville.

- **Conseil Général des Alpes Maritimes** : avis favorable au projet. Les routes sont métropolitaines et les enjeux du projet notamment en matière de logements adaptés aux besoins sont indéniables.

- **Métropole Nice Côte d'Azur** : Avis favorable au projet. La ligne de bus desservant le secteur est l'une des plus fréquentées du département. Le projet impacte la réflexion sur le plan de déplacement urbain en cours d'étude dans le cadre de l'élaboration du PLUM valant PDU.

- **DDTM** : comme indiqué lors de la consultation préalable (point 3.1.1) l'avis est favorable et il conviendra d'être vigilant dans l'instruction des permis de construire, compte tenu du secteur situé en zone bleue de risque modéré du PPRi relatif aux crues torrentielles et aux inondations.

- **SDIS** : le secteur n'est pas impacté par le plan de prévention des risques incendies et feux de forêt et les hydrants existent déjà.

- **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** (avis écrit-absent excusé) : n'exprime aucune remarque mais souhaite être associée au moment de la commercialisation des pieds d'immeubles réservés aux commerces et service de proximité. Le service développement d'entreprise de la Chambre sera mis à disposition.

- **Chambre d'Agriculture** (avis écrit-absent excusé) : n'émet aucune observation compte tenu de l'absence d'impact de ce projet sur les zones et activités agricoles.

***Commissaire-enquêteur** : il est pris acte de l'avis favorable donné à l'unanimité des PPA présentes. Quelques recommandations sont exprimées par la DDTM, par la CCI et par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Une prise en compte de ces recommandations par les opérateurs est souhaitable.*

3.2- Observations du public

66 interventions du public, numérotées de 1 à 66, ont été consignées sur le registre d'enquête A (DUP emportant mise en compatibilité du PLU),
2 observations ont été consignées dans le registre B (enquête parcellaire),
53 observations ont été mises en ligne sur le registre dématérialisé (E) ouvert sur le site internet de la préfecture.
Par ailleurs une pétition papier de 84 signatures a été déposée le 12 juin 2017 et deux pétitions internet totalisant d'une part 210 commentaires (change.org) et d'autre part 720 signatures, sans commentaires, ont été jointes.

29 avis favorables au projet ont été exprimés par le public.
378 avis défavorables au projet ont été exprimés par le public (en grande majorité par la pétition papier et internet).

Une synthèse de ces observations défavorables, jointe en annexe 1, a été remise au responsable d'ouvrage (EPF PACA), lors d'une réunion tenue le 19 juillet 2017 à la métropole NCA en présence de Mme GUIDO et de M. FRAZZO représentant la commune de

Levens, de Mme NEGRIER de la Métropole NCA et de MM. LAFONT et N'GUYEN VAN LOC représentant l'EPF PACA.

Un mémoire en réponse, joint en annexe 2, a été adressé au commissaire-enquêteur le 4 août 2017 et reçu le 9 août 2017 en RAR.

- **Registre d'enquête A** (DUP emportant mise en compatibilité du PLU):

1- Mme Sophie HENNECART, Pharmacien : indique reprendre la pharmacie de Levens et approuve le projet des Traverses qui permettrait d'intégrer la nouvelle pharmacie et offrir ainsi une meilleure accessibilité aux habitants de Levens et une mise aux normes de ce commerce

Commissaire-enquêteur *: l'implantation d'une nouvelle pharmacie sur le site des Traverses permettra une accessibilité plus aisée et représentera une offre de service pour un plus grand nombre de levensois.*

2- Mme Sylvia MEOW : déplore que l'affichage de l'avis d'enquête publique ne se soit pas retrouvé sur l'ensemble du territoire de la commune.

Commissaire–enquêteur *: l'affichage de l'avis d'enquête a été conforme aux exigences réglementaires et nul ne peut prétendre à un défaut d'information sur l'enquête publique prescrite par le préfet des Alpes-Maritimes. Tous les moyens mis en œuvre pour l'information du public sont détaillés au point 2.4 de ce rapport.*

3- M. Xavier ROUX : intensifier les constructions sur la commune est une pure folie au regard des infrastructures manquantes et des problèmes de circulation engendrés. Déplore le manque de dialogue avec la mairie.

Commissaire-enquêteur *: la densification des constructions sur l'espace urbain déjà existant est préconisée par la loi ALUR et s'inscrit dans le développement durable de la DTA des Alpes Maritimes. Ce projet est proposé pour rattraper le retard en logements sociaux imposés par la loi SRU modifiée.*

4- Mme Virginie PAVONNE : réclame plus d'échanges avec les Levensois. Considère que ce projet complètement démesuré ne sert pas les intérêts des Levensois. Remet une pétition de 84 signatures contre le projet.

Commissaire-enquêteur *: analyse thématique donnée par en page 35 de ce rapport.*
Par ailleurs, bien que décidée tardivement, une campagne d'échanges et d'informations, sur le projet des Traverses, a été confiée au cabinet Nicaya conseil, par la commune de Levens, afin d'enrichir d'ici la fin août les aspirations des levensois qui pourront s'exprimer lors d' une réunion publique qui sera proposée vraisemblablement début septembre.

5- Mme Isabelle MARTIN, 64 rte de la Roquette : déclare avoir conscience du manque de logements sociaux mais cependant trouve ce projet excessivement ambitieux et

dangereux en raison de l'accès difficile du site et des difficultés de circulation que cela va engendrer par l'apport de véhicules nouveaux.
Estime par ailleurs que les 40% de LLS au regard des 60% restant en accession libre paraissent bien faibles pour justifier d'une DUP.
Quant au centre médico-sportif proposé, il existe déjà (centre Kiné) et il ne ferait que se déplacer pour s'agrandir.
Ce projet ne doit pas se faire sans concertation avec les riverains et souhaite que ce quartier ne soit pas pénalisé.

Commissaire-enquêteur *: ce projet trouve sa légitimité dans le besoin avéré de logements sociaux sur la commune de Levens ; 60 demandes de LLS sont à ce jour recensées par le service logement de la mairie de Levens.*

6- Mme Delphine VEUILLOZ : se dit favorable à ce projet pour rester dans la dynamique de ce village. De nouveaux jeunes habitants permettront de maintenir les classes dans les deux écoles. Les commerces de proximité sont jugés intéressants.

Commissaire-enquêteur *: dont acte*

7- Mme Sabrina DIAZ : favorable à ce projet qui pourrait lui permettre d'obtenir un local commercial pour agrandir sa boulangerie, devenue trop exiguë, et ainsi mieux servir sa clientèle.

Commissaire-enquêteur *: dont acte*

8- Mme Ghislaine BICINI : enseignante et directrice de la maternelle de Levens se déclare tout à fait favorable à ce projet qui permettra d'offrir une qualité de vie et des services qui n'existaient pas. Un projet qui s'inscrit dans la dynamique de ce village ; merci de le laisser s'épanouir.

Commissaire-enquêteur *: dont acte*

9- M. Hervé GASTEUIL : commerçant et papa de 2 enfants scolarisés à Levens donne un avis favorable à ce projet qui va dynamiser le village de Levens.

Commissaire-enquêteur : *dont acte*

10- M. Hervé GASTEUIL et M. Cédric ANGELLA : Station Energies Service, donnent un avis très favorable au projet.

Commissaire-enquêteur *: dont acte*

11- Mlle Manuela CALVETTI : née à Levens, habite depuis 20 ans sur la parcelle 98/99 qui se situe juste en face des constructions. Sans se prononcer sur le projet manifeste quelques interrogations sur sa future vision de ces constructions (hauteur, distance).

Commissaire-enquêteur *: le projet de requalification du site des Traverses devra s'intégrer au mieux à l'environnement et le cahier des charges imposé aux opérateurs sera de nature à imposer une intégration paysagère pour les futures constructions.*

12- M. E. VERAN : donne un avis favorable à ce projet

Commissaire-enquêteur *: dont acte*

13- Mme BENANTI : déclare être de tout cœur avec ce projet.

Commissaire-enquêteur *: dont acte.*

14- M. Michel PIGNON : ce projet ne profite pas aux Levensois. Cite M. ESTROSI qui aurait déclaré « avant de débloquer des droits à bâtir il faut savoir comment faire circuler les gens ». Ce propos veut illustrer la difficulté de circulation sur les RM19 et RM20.
Dénonce par ailleurs l'invendu de 6 appartements au Rivet et le manque de places de parking dans ce projet.

Commissaire-enquêteur *: les difficultés liées à la circulation sont abordées par l'analyse thématique donnée en page 35 de ce rapport.*
Le programme de constructions de logements sociaux au « Rivet » a, à ma connaissance, totalement répondu aux attentes en termes de LLS.

15- X : Anonyme qui déclare « très beau projet »..

Commissaire-enquêteur *: dont acte*

16- M. Thierry ACHENFARB, 12 rte de la Roquette : souhaite que ce beau village reste authentique, ne veut pas de béton, de pollution et de bruit. Projet qualifié de fou.

Commissaire-enquêteur *: observation de portée trop générale pouvant s'appliquer à n'importe quel projet de développement urbain non souhaité.*

17- M. Jean-Paul VINCENT : dépose un courrier daté du 22/06/2017 dans lequel il fait part de son opposition à la construction de 145 logements sur le site des Traverses en raison :

- d'un besoin moindre en logements sur la commune (évalué à une trentaine de demande par une conseillère municipale lors d'un récent conseil),
- dans le dernier projet réalisé « les maisons du Rivet », livré à l'automne 2016, il reste encore des logements vacants,
- 145 logements, c'est 350 personnes de plus, ce qui signifie 150 à 200 voitures supplémentaires alors que les accès à Nice aux heures de pointe sont saturés,
- les maires de Tourette-Levens, Saint André de la Roche et La Roquette ont-ils été consultés sur ce projet totalement disproportionné et sans réelle justification, car il ne correspond en rien aux besoins de la commune,
- les surfaces commerciales du projet ne vont-elles pas conduire à la mort programmée du centre village ?,
- l'impact de ce projet sans fondement réel et sérieux sera irréversible pour les générations futures.

D'ou la question « Utilité publique de ce projet ? », à qui profite réellement ce projet démesuré ?

***Commissaire-enquêteur** : la déclaration d'utilité publique se justifie par la portée sociale et de développement durable contenue dans ce projet.*

18- Mme Virginie PAVONE : dépose le 22/06/2017, 4 articles de presse parus dans Nice Matin sur le site des Traverses.

***Commissaire-enquêteur** : Ces articles de presse, antérieurs à l'enquête publique, relataient l'opposition d'une partie de la population au projet de requalification du site des Traverses.*

19- M. V. ZANIN : donne un avis favorable au projet

***Commissaire-enquêteur** : dont acte*

20- M. CARBONE : donne un avis favorable au projet

***Commissaire-enquêteur** : dont acte*

21- X Anonyme : pourquoi pas si cela apporte un plus à la commune

***Commissaire-enquêteur** : dont acte*

22- Mme Virginie BALDIT : affirme être de tout cœur avec ce projet

***Commissaire-enquêteur** : dont acte*

23- M. Boris BALDIT : donne un avis favorable au projet

***Commissaire-enquêteur** : dont acte*

24- Mme Mylène ARRODO : donne un avis favorable à ce projet

***Commissaire-enquêteur** : dont acte*

25- Mme Régine QUARANTA : très favorable au projet qui apportera une qualité de vie pour les jeunes et plus de commodités pour les plus âgés.

***Commissaire-enquêteur** : dont acte*

26- M. et Mme COWLEY : affirment être en accord avec les arguments présentés par M. J. Paul VINCENT (obs. 17) et déclarent être absolument défavorables à ce projet. Si la pharmacie doit s'agrandir, il y a des locaux disponibles au village.

***Commissaire-enquêteur** : voire analyse donnée au point 17*

27- Mme Monique DEGRANDI Adjointe au logement social Mairie de Levens : rappelle que le nombre de demandes de logements sociaux locatifs au 17/06/2017 est de 60 qui peuvent être déclinées comme suit :

- 19 personnes seules (dont 7 retraités)
- 5 couples sans enfant,

- 20 familles monoparentales (1ou 2 enfants),
- 16 familles avec enfants (2 à 3 enfants).

Il est observé une augmentation constante de familles monoparentales, souvent dans des situations précaires qui nécessitent un relogement d'urgence.
Par ailleurs les efforts entrepris par la commune envers les personnes âgées conduisent, d'une part à conduire des opérations de rénovation subventionnées et d'autre part à proposer la réalisation d'une résidence pour séniors autonomes (28 logements) dans le quartier des Traverses et dans un environnement offrant de nombreux équipements (commerces, pharmacie, loisirs, etc.)

***Commissaire-enquêteur** : cette mise au point de l'adjointe au logement permet de répondre aux observations faites sur les besoins réels de la commune en logements sociaux et justifie la volonté de celle-ci de poursuivre les programmes d'orientation sociale.*

28- X signature illisible : avis favorable pour ce projet d'aménagement des Traverses qui correspond à la réalité des besoins en matière d'habitat accessible et adapté à l'ensemble de la population levensoise.

***Commissaire-enquêteur** : dont acte*

29- Mme Régine MAÏCON : déclare être opposée à ce projet pour les raisons suivantes :

- ce projet est démesuré par rapport aux besoins. Si 38 logements sociaux sont nécessaires la rénovation de bâtiments appartenant à la commune suffirait amplement à combler ce besoin (place du Portal, plateau de la colline, etc.)
- fiasco des deux programmes immobiliers précédents (face à l'école primaire et au Rivet) où des logements restent invendus,
- les routes RM19 et RM20 sont saturées matin et soir, rajouter 200 véhicules à ce flux sans pouvoir augmenter les transports en commun saturés eux aussi conduira à l'asphyxie,
- les infrastructures ne sont pas adaptées à un tel afflux de population (crèche, écoles maternelle et primaire, jardins publics pour enfants délabrés et sans normes de sécurité)
- les commerces proposés briseront l'équilibre précaire qui existe aujourd'hui (SPAR, U, boulangerie).

***Commissaire-enquêteur** : la commune de Levens présente à ce jour un déficit en logements sociaux de 409 LLS au regard de la loi SRU et la rénovation de bâtiments appartenant à la commune ne peut à elle seule combler ce retard.*
Voire analyse thématique (p. 35).

30- Mme Michelle PEAN : se dit très surprise de voir que le projet n'ait pas été modifié contrairement à ce qui lui aurait été affirmé. Ne souhaite pas avoir un mur de béton devant sa propriété située sur la parcelle 554. Espère voir ce projet modifié.

***Commissaire-enquêteur** : selon le schéma produit en page 10 du document de mise en compatibilité du PLU l'implantation de l'immeuble en partie Nord de la parcelle 556 serait distant d'environ 10 m des limites de la parcelle 554. Cela peut constituer une gêne et troubler l'intimité des occupants de cette parcelle.*

Le projet présenté est susceptible d'évoluer pour une meilleure intégration environnementale.

31- Mme Anne-Marie LEFREBVRE : fait allusion à la publication qui accompagne la pétition de « Levens pour tous » et considère que sans démenti ni rectification de la mairie le projet présenté sera bien celui qui sera réalisé.

***Commissaire-enquêteur** : il est évident que la photo montage du document qui accompagne la pétition « Levens pour tous » ne peut être considérée comme un document contractuel des constructions qui seront réalisées.*

32- M. Jean-Luc BARBOTO : trouve ce projet surdimensionné, notamment les parties commerciales qui auront pour effet de désertifier le centre-bourg. Nuisances dues aux travaux. Il faut absolument revoir à la baisse ce projet.

***Commissaire-enquêteur** : sans être radicalement opposé au projet cette observation rejoint de nombreuses observations déjà formulées sur le surdimensionnement du projet.*
Une réduction des surfaces de planchers serait de nature à rencontrer plus d'adhésion de la population à ce projet.

33- M. Daniel BENEST et Mme Yvette BENEST : considèrent que le déménagement de la pharmacie reste l'élément le plus gênant de ce projet.
Ce projet comporte-t-il suffisamment d'espaces verts, notamment des jardins d'enfants qui manquent cruellement sur la commune.

***Commissaire-enquêteur :** le déplacement de la pharmacie semble inévitable en raison du non respect des normes PMR applicables à cet établissement.*

34- Mme Isabelle EVEN-JAMPIERRE : remet un courrier dans lequel elle expose les observations suivantes :

- la population de Levens stagne et par voie de conséquence la demande de logement aussi,
- projet surdimensionné pour une commune rurale éloignée d'une heure de route de la métropole,
- il est préférable de rénover ou de reconstruire les bâtiments délabrés et vétustes du quartier des Traverses en respectant le style architectural créé au milieu du XIX siècle de façon à renforcer le caractère patrimonial de ce quartier,
- que la piétonisation de la RM19 entre l'école et le grand pré permette de se déplacer en toute sécurité et de sortir du « tout automobile.

***Commissaire-enquêteur** : voire analyse thématique (p. 35).*

35- Mme Colette GIRAUD : contre ce projet immobilier. 145 logements supplémentaires ne feront qu'apporter des désagréments multiples, sans combler pour autant le déficit en logements sociaux. Il faudra donc encore construire sans que le quota obligatoire soit jamais atteint et cela au prix de la qualité de vie à Levens.
Beaucoup de logements sociaux pourraient être proposés en réhabilitant des constructions désaffectées.
Difficulté de déplacement pour les actifs et centre-village délaissé.

Commissaire-enquêteur : *voire analyse thématique (p. 35).*

36- M. Pascal GIORDANO : contre le projet des Traverses trop grand. Le terrain situé au dessus de la coopérative, offert à la commune, devait devenir un jardin d'enfants ; il faut respecter la volonté du donateur. Pas de barres comme à l'Ariane. Rien ne suit (routes, eau, égouts …) il faut réfléchir davantage à ce projet.

Commissaire-enquêteur : *l'effet « barres d'immeubles » doit effectivement être évité en secteur C de ce projet. Voire analyse thématique (p. 35).*

37- M. Pierre VALENTIN : favorable à ce projet qui répond à deux besoins actuels : une offre commerciale à l'entrée du village et de nouveaux logements comblant le manque sur la commune. Toutefois trois recommandations sont émises :

- construire un projet architectural « authentique » d'aspect « Niçois » ou « Provençal » agréable à voir,
- améliorer les cheminements piétons sur la RM19,
- reprendre à neuf l'enrobé sur la RM19 entre le grand pré et Tourette.

Commissaire-enquêteur : *ce projet doit effectivement s'intégrer harmonieusement dans l'environnement du quartier et doit prendre en compte les cheminements piétons*

38- M. Nicolas BRAQUET : avis favorable au projet ;

Commissaire-enquêteur *: dont acte.*

39- Mme Michèle CASTELLS : dépose un dire de deux pages pour rappeler la qualité de vie à Levens et mentionner que ce projet a pour objectif de répondre à la loi en matière de logements sociaux, de permettre aux personnes âgées en difficulté de pouvoir continuer à vivre en habitat individuel. Ce projet a l'avantage de regrouper des logements, des commerces, des services de proximité et des places de stationnement. Ce quartier a besoin d'un sérieux rafraichissement (maisons délabrées, insalubres ou abandonnées, carrefour dangereux, coopérative en décalage avec les exigences sanitaires et environnementales).
Il est urgent d'examiner en concertation avec les levensois la requalification de ce quartier qui créera du lien social intergénérationnel en développant des valeurs de solidarité entre tous.

Commissaire-enquêteur : *la qualité de vie sur la commune de Levens ne devrait pas souffrir d'une telle réalisation.*

40- M. Michel RASTRELLI : il s'agit d'un projet, tout est à faire, rien n'est ficelé et je reste à l'écoute de la suite qui sera donnée. Ce quartier a besoin d'un relooking, il est à l'abandon.

Commissaire-enquêteur : *effectivement rien n'est figé et la campagne d'échanges et de recueil d'observations engagée par la commune peut faire légèrement évoluer ce projet pour une meilleure acceptation de la population.*

41- Mme Ghislaine ERUST : avis favorable à cette réalisation.

***Commissaire-enquêteur** : dont acte*

42- Mme Paulette SOTHOREL : formidable projet, merci.

***Commissaire-enquêteur** : dont acte*

43- Mme Laurence GUERIN : donne un avis favorable à ce projet.

***Commissaire-enquêteur** : dont acte.*

44- M. Michel GROSZ : contre le projet car il apprécie le caractère « village » et non à la banlieue dortoir. La route de la Roquette ressemble déjà à une autoroute, avec 250 véhicules supplémentaires cela va devenir catastrophique.

***Commissaire-enquêteur** : question d'appréciation, mais la route de la Roquette n'a vraiment rien à voir avec une autoroute !*

45- Mme Montserrat COLLET : contre ce projet immobilier. Peu de logements sociaux en définitif pour 145 logements proposés dans un secteur routier saturé et dangereux.
Il vaut mieux réhabiliter l'existant. Pose la question de la gestion financière de l'opération, du déplacement de la coopérative.
Les commerces ruineront le village. Les infrastructures ne sont pas traitées (écoles, crèche, routes). Pas de projet global d'urbanisation sur Levens. Dénonce l'absence de concertation avec les levensois mais considère que les commissions et réunion publique proposées en septembre ne sont qu'un simulacre de démocratie.

***Commissaire-enquêteur** : voire analyse thématique (p. 35).*

46- Mme VALECALE : Levens village oléicole deviendrait une annexe de la banlieue de Nice avec les nuisances routières sur des routes déjà saturées. Projet démesuré qui déterminerait l'abandon du centre ancien.

***Commissaire-enquêteur :** toutes les villes se développent, y compris les petits villages comme Levens où la croissance démographique continue de progresser à un rythme de 1,1%/ an.*

47- Signature illisible : projet démesuré pour les infrastructures existantes (routes, égout, téléphone, eau…) et viderait un peu plus le village. Dommage.

***Commissaire-enquêteur :** observation de portée générale et imprécise au regard du projet.*

48- M. VALLECALLE : le projet de requalification des Traverses est une aberration qui ne tient pas compte des réalités d'un village qui grandit trop vite. L'appartenance à la métropole ne laisse aucune prise aux levensois sur leur devenir. Quel intérêt pour la population d'une DUP qui va accroitre les difficultés de circulation sur des routes déjà saturées. Quel est véritablement le besoin en logements sur la commune et particulièrement en logements sociaux. La dernière opération des « Rivet » n'a pas eu le

succès escompté (logements vacants et rotation de la population). Ce projet est inutile et démesuré et rendra la vie des levensois moins facile et agréable.

***Commissaire-enquêteur** : la population de Levens croît et les besoins en logements vont de paire avec cette évolution.*

4**9- M. Voneschen MAZZANI** : en tout point d'accord avec les observations faites ci-dessus (pt. 48).

***Commissaire-enquêteur :** dont acte*

50- M. DUMAS : en complet accord avec ce qui est écrit ci-dessus (pt.48), projet démesuré. Absolument contre.

***Commissaire-enquêteur :** dont acte*

51- Mme DALLA ROSA Jennifer et David : d'accord avec ce qui est prévu dans ce projet.

***Commissaire-enquêteur** : dont acte.*

52- Mme MOUSON : le PLU a déjà défavorisé certains levensois au profit d'autres (terrains devenus inconstructibles, zones naturelles en lieu et place de terres agricoles …) alors quel intérêt pour des logements sociaux. Il vaut mieux payer une amende et sauvegarder la tranquillité du village.

***Commissaire-enquêteur :** voire analyse thématique (p. 35).*

53- M. et Mme CRISTINI : non au projet gigantesque des Traverses qui va dégrader notre village, population trop importante à absorber pour des infrastructures insuffisantes, réseau routier surchargé. Les nouveaux locaux commerciaux vont créer une concurrence mortelle pour les petits commerces existants qui ont déjà du mal à survivre et le village va dépérir. Ce projet immobilier ne respecte pas les anciens et les vieilles familles levensoises et encore moins cette famille décimée durant la guerre qui avait fait don de ce terrain au dessus du moulin pour que soit réalisé un jardin d'enfants.
Ce projet est ficelé d'avance et l'avis de la population n'est jamais pris en compte.

***Commissaire-enquêteur :** voire analyse thématique (p. 35).*

54- ASSOCIATION CITOYENNE CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT LEVENSOIS (ACCEL) : un dire de deux pages est signé par la présidente de l'association Mme Sylvia MEON pour exprimer :

- qu'aucun diagnostic concernant les déplacements routiers n'est proposé dans ce dossier,
- que ce projet n'apparaît pas dans le PLU adopté en 2012, modifié en juin 2015 (aucune réserve de servitude de mixité sociale),
- pourquoi le déplacement de la coopérative, connu depuis longtemps, n'a-t-il pas été acté par le PLU,

- la réserve MS02 de servitude de mixité sociale actée au PLU modifié en 2015, projette 10 logements potentiels sur le site des Traverses, pourquoi cette différence ?
- l'étude fournie au dossier se base sur des chiffres de 2012 alors qu'un recensement plus récent a été fait en 2015 ; constante augmentation de logements vacants depuis 1968 (147 en 2012). Une incitation à leur réhabilitation devrait être obligatoire.
- Quel est le chiffre officiel de demande de logements sociaux sur la commune.
- Il est trop facile de se servir des logements sociaux pour qu'une DUP soit prononcée afin de pouvoir exproprier des personnes de leurs biens.
- Ce projet est surdimensionné pour notre commune qui se situe à plus de 45 minutes des bassins d'emplois.
- Les logements en accession ne se vendent pas (programme Rivet) et on projette encore 87 nouveaux en accession.

Pour toutes ces raisons nous donnons un avis défavorable à ce projet qui n'est en rien d'utilité publique.

Commissaire-enquêteur *: voire analyse thématique (p. 35).*

55- Mme Sabrina ZIMBAZARDI : tout à fait d'accord avec M. et Mme CRISTINI (obs. 53) et en profond désaccord avec ce projet des Traverses. Ce quartier subit de plus en plus de nuisances (circulation, bruit ...) et ce projet ne respecte pas le bien être des concitoyens.

Commissaire-enquêteur : *dont acte*

56- M. et Mme MARRALE : avis favorable à ce projet

Commissaire-enquêteur *: dont acte*

57- Mme Viviane POULET : non à ce projet démesuré. J'aime le village de Levens et ce projet va détruire son identité. Ces constructions détruisent des espaces riches en patrimoine ainsi que sa flore et sa faune. Les routes sont saturées et nous devons vivre dans un environnement non pollué.

Commissaire-enquêteur : *ce projet n'est concerné par aucun site de protection naturelle (Natura 2000, ZNIEFF) et l'avis de l'autorité environnementale l'a confirmé par la décision n° CU-2016-93-06-08 donnée le 25 juillet 2016.*

58- Mme Dominique GERLAND DE BACCO : fait état de la très grande difficulté de circulation que ce projet va engendrer. La dangerosité pour les piétons est également évoquée par le manque de trottoirs sur la commune.

Commissaire-enquêteur *: le cheminement piéton déjà amorcé sur la RM 19 à partir de l'école doit être prolongé jusqu'au grand pré, des études de faisabilité sont engagées avec la métropole à ce sujet. Voire analyse thématique (p. 35)*.

59- M. Jean OGER : affirme que ce projet fait l'unanimité contre lui compte tenu de son absurdité. Que le carrefour fasse l'objet d'un réaménagement, que la coopérative soit déplacée pourquoi pas, le reste n'est que bêtise et aberration.

Commissaire-enquêteur *: observation trop générale et imprécise au regard du projet.*

60- M. Gilbert BOVIS : tout en rappelant que cette enquête publique ne présente aucune utilité en raison de l'appel de marché lancé déjà le 7 mars 2017, déclare que les équipements publics sont insuffisants pour accueillir en une seule fois près de 8% d'augmentation de la population.
La solution raisonnable serait de réhabiliter les logements en bordure de la RM19, de restructurer le carrefour. Construire des immeubles à Levens comme sur le littoral est une ineptie.

Commissaire-enquêteur *: voire analyse thématique (p. 35).*

61- Mme Blandine LEMOINE : Très ferme opposition au projet en raison de l'inadaptation du réseau routier à ce surcroit de population et de véhicules sur les routes. Ce projet serait excessivement dangereux.

Commissaire-enquêteur *: la circulation automobile est certes difficile sur ces routes de moyenne montagne et le PLU métropolitain en cours d'élaboration devra intégrer cette problématique.*

62- M. Jean-Pierre FRAZZO adjoint au maire en charge de l'urbanisme et de l'environnement : dépose un courrier le 13 juillet 2017 à l'adresse du commissaire-enquêteur pour apporter les précisions suivantes sur l'inquiétude manifestée par les administrés sur les problèmes de circulation et sur la perte d'identité du quartier des Traverses :

- le Plan de Déplacement Urbain de la métropole Nice Côte d'Azur en cours d'élaboration dans le cadre du projet du PLU métropolitain prendra en compte l'insertion du projet des Traverses ;
- concernant le respect de l'identité du quartier des Traverses, il paraît souhaitable que les parcelles contenant l'actuelle coopérative puissent accueillir des logements libres ou en accession formés de petites unités avec jardins privatifs reproduisant ainsi le tissu urbain habituel de Levens.

Par ailleurs concernant la pétition déposée elle ne regroupe que 80 signatures papier sur une population levensoise d'environ 4800 personnes.
Quant à la pétition internet avec l'intervention d'environ 700 personnes, 150 personnes environ sont résidentes ou propriétaires sur la commune dont une grande partie est déjà signataire de la pétition papier. Les autres n'ont ni domicile, ni résidence ni activité connus à Levens.

Commissaire-enquêteur *: il est pris acte des précisions apportées par l'adjoint à l'urbanisme. Mon analyse sur les pétitions remises le 12 juin 2017 est donnée en page 35 de ce rapport.*

63- M. Thierry ALFOCEA : ce projet est très intéressant dans la mesure où ce centre médico-sportif permettra d'apporter à la population de Levens un plus dans les soins et le suivi des rééducations traumatiques. Les problèmes de stationnement qui en découleraient devront toutefois être examinés avec la plus grande attention.

Commissaire-enquêteur *: 200 places de stationnement environ sont envisagées et les opérateurs devront s'assurer de la bonne desserte des différents commerces et services envisagés sur le site.*

64- M. Georges REVERTE : soutien ce projet jugé équilibré par sa proposition de logements sociaux pour les personnes âgées, par l'implantation de commerces dans un espace moderne et adapté et enfin par une augmentation de l'habitat résidentiel à prix modéré. Pense que les infrastructures suivront pour mener à bien ce projet.

Commissaire-enquêteur *: dont acte*

65- M. Jean-François VEYSSIERES : ce village de l'arrière pays qui nous a accueilli il y a plus de 30 ans va disparaître et ressembler à une petite ville avec la pollution des voitures. Triste parce que cette enquête préalable ne sert à rien car tout est décidé d'avance.

Commissaire-enquêteur *: rien n'est décidé d'avance et l'enquête publique a eu lieu pour recueillir des observations qui sont toujours de nature à faire évoluer les projets.*

66- Mme Isabelle VINCENT : dénonce une trop forte augmentation de la population sur Levens depuis son arrivée en 1978 à la recherche de calme et de tranquillité.
Les infrastructures n'ont pas suivi et la dangerosité de la circulation a augmenté.
Les nouveaux commerces envisagés vont mettre à mal les commerces du village.
Ce projet est mal placé et démesuré et doit être abandonné.

Commissaire-enquêteur *: voire analyse thématique (p. 35).*

- **Registre B** (enquête parcellaire)

1- EDF : par courrier daté du 5 juillet 2017 le service « Responsable Patrimoine » fait savoir, qu'en réponse au questionnaire adressé par l'EPF PACA portant sur la parcelle AD 258 concernée par l'enquête parcellaire conjointe à la demande de DUP valant mise compatibilité du PLU de Levens pour la requalification du site des Traverses, qu'EDF n'est pas propriétaire de la parcelle visée.
Le maire de Levens rencontré le 21 juin 2017 a été informé de cette absence de propriété.

Commissaire-enquêteur *: la non propriété de cette parcelle par EDF doit conduire la commune à entreprendre une démarche d'acquisition pour justifier de la maitrise foncière nécessaire au projet.*

2- Famille CAYUELA : le projet est énorme mais s'il est fait avec respect et correctement c'est favorable pour nous. Nous espérons un bon projet.

***(Commissaire-enquêteur** : cette observation reflétant un avis favorable a été portée par erreur sur ce registre dédié à l'enquête parcellaire et aurait du être inscrite sur le registre A dédié à la demande de DUP valant mise en compatibilité du PLU.*

- **Registre dématérialisé E (toutes les observations enregistrées dans ce registre, identiques à celles figurant ci-dessus, font l'objet de l'analyse thématique donnée en page 35 de ce rapport)**

1- M. Marc BRIA-BERTER : projet bien trop important, 145 logements vont impliquer plus de 200 voitures supplémentaires sur les routes qui n'ont pas la capacité d'absorber ce surcroit de circulation. Les écoles ne sont pas compatibles, les réseaux (électriques, VRD, voiries) ne sont pas adaptés. En conclusion ce projet est démesuré pour Levens.

2- X anonyme : il y a déjà trop de logements vacants à Levens ! Alors quel intérêt ?

3- Mme Alessandra PASTORELLI : je dis non à ce projet abominable

4- M. Philippe MULLER : projet qui se cache derrière du social (38 logements) ne répond pas aux besoins du village. Le précédent programme social n'a eu aucun succès (aucun appartement en vente n'a trouvé acquéreur). Les infrastructures ne sont pas adaptées à l'augmentation de la population. Les travaux vont générer des nuisances et de la dangerosité sur les routes.

5- X anonyme : non au projet des Traverses, projet surdimensionné par rapport aux besoins du village. Pas de routes adaptées, pourquoi un nouveau supermarché. Ce nouveau centre va tuer le centre village. A trop vouloir construire on en perd son âme.

6- X anonyme : non au projet, encore du béton. Où est le village de mon enfance ? Trop de monde sur les routes. Il y a d'autres priorités.

7- Virginie PAVONE : projet trop grand au regard des infrastructures. Logements trop condensés, le projet doit être repensé pour coller aux besoins de Levens. Le centre village va mourir sans activité commerciale notamment sa pharmacie. Comment feront les personnes âgées du village sans commerces de proximité et sans pharmacie. Les routes sont inadaptées pour cette augmentation de véhicules. Il y a d'autres priorités et notamment des jardins d'enfants. Pensez aux besoins réels des Levensois.

8- M. Luc BARDOUL : non à ce projet qui est totalement opposé à l'esprit du village. Urbaniser c'est créer de graves problèmes de cohabitations.

9- X anonyme : contre ce projet, nous sommes installés dans ce village pour sa tranquillité et nous tenons à la garder.

10- X anonyme : non à ce projet, Levens doit rester un village et pas une ville. Les routes sont inadaptées à la circulation. Pas besoin de logements, il y en a trop de vacants. Faites plutôt un hôpital.

11- Mme Pascale ROUSSEL : non à ce projet démesuré, inacceptable d'expulser des personnes de leur domicile et leurs animaux. Cela détruit la vie et les commerces du village. Les routes ne sont pas adaptées. Il vaut mieux restaurer les bâtiments en place.

12- Mme Valérie OGER : projet démesuré, nous ne voulons pas devenir une ville. Ce projet va tuer le village et ses commerçants. Le dernier projet « les maisons du Rivet » n'a pas trouvé les acquéreurs escomptés. Arrêtons le béton et continuons à vivre une vie de village.

13- X anonyme : non à ce projet démesuré, les infrastructures ne sont pas adaptées. Le projet est présenté comme utile mais aux Rivet des logements sont encore vacants. OUI à l'accueil de nouveaux venus mais pas en si grand nombre.

14- M. Christophe MAZZERBO : faire un village au pied du village ! Non à ce projet

15- X anonyme : la DUP est un faux prétexte. Pour ne plus payer l'amende de 70000 € la commune doit construire 483 logements sociaux supplémentaires, la soixantaine de logements sociaux proposée aux Traverses pour un projet estimé entre 12 et 15 millions d'euros, ne dispenserait pas la commune d'une amende de 61335 € (423 logements sociaux manquants). Il vaut mieux continuer à payer les 70000€ d'amende plutôt que de gaspiller l'argent du contribuable. Il est demandé au préfet de réévaluer ce projet

16- Anonyme : projet surdimensionné, certes l'évolution de Levens est inévitable et si le projet au départ est louable, il est surdimensionné à l'arrivée. Il faut laisser la population s'exprimer et il convient de réduire la voilure.

17- Anonyme : encore des logements sociaux pour des cas sociaux …. Avec des lauriers roses on a l'impression d'être dans un hôpital psychiatrique à ciel ouvert. On peut faire Les Moulins ou l'Ariane bis.

18- Anonyme : M. le maire avait assuré, il y a quelques années, que ce village ne dépasserait pas 5000 habitants. Ce village autrefois si calme est devenu très bruyant en raison d'une circulation intense. Plus de logements se traduira par plus de véhicules sur les routes. Restons un village et respectons la campagne, le silence et la tranquillité.

19- Anonyme : Un gros non au projet qui ne présente aucun intérêt pour les Levensois. Routes saturées, avant de construire pour les non levensois il faut revoir les infrastructures. Il faut que Levens reste un village et non l'Ariane bis.

20- Anonyme : M. le maire avait dit, il y a quelques années, que Levens ne dépasserait pas 5000 habitants…(propos identiques à ceux émis au point 18 ci-dessus).

21- M. Christian GEORGIN-GREPINET : Les Traverses, un projet beaucoup trop important, contraignant et toujours plus de nuisances. Des logements vacants il y en a déjà. Préservons notre environnement et notre qualité de vie même si cela nous impose des contraintes quotidiennes (route en mauvais état, circulation difficile … etc.). La circulation automobile est intense sur la RM19, le stationnement anarchique et la vitesse excessive ; le danger est grand pour les piétons et les riverains. Les infrastructures ne sont pas dimensionnées pour un tel projet (routes, eaux pluviales, eaux usées, électricité).

Lors d'orages torrentiels les propriétés situées en aval du projet ne risquent elles pas d'être inondées ? Enfin un tel projet va projeter le village dans les communes de plus de 5000 habitants avec de nouvelles obligations (plus de logements sociaux, aire d'accueil des gens du voyage …etc).

22- M. Sylvain RUBENTHALER : non au béton, construire une barre d'immeuble dans un beau village me semble être une bêtise sans nom.

23- M. RODOLPHE : ce projet ne va pas avec le village. Les infrastructures ne sont pas en rapport avec les routes, les écoles etc. Il ne faut pas tuer l'âme du village.

24- Mme BABETH : comment envisager des constructions nouvelles alors que le réseau routier est totalement saturé aux heures de pointe. 250 véhicules de plus, c'est de la folie furieuse ! Déclare être contre ce projet qui détruira le village.

25- M. Georges MAGLIETTI : non à ce projet débile qui n'apportera rien de bon au village. Il faut arrêter de vendre notre village à la métropole pour en faire une banlieue de Nice, d'autant que le réseau routier RM19 est le plus dégradé du département. Sans compter que l'école n'est pas extensible, restons un village.

26- LEVENSAN : restons un village. Difficulté de circulation accrue. La tranquillité du village est déjà troublée par des groupes de jeunes en soirée, alors qu'en sera-t-il avec cet apport de population HLM. Non au projet.

27- M. Serge TACCONI : non au projet des Traverses qui va dénaturer le village avec tout ce béton. Que va devenir Levens, le village où il fait bon vivre.

28- M. Christian FORNERO : encore plus de circulation, plus de bouchons, des infrastructures déjà saturées, une dégradation de notre environnement. Contre ce projet.

29- NATH : ce projet c'est n'importe quoi, on doit rester un village, sans cas sociaux. On n'arrive déjà pas à descendre sur Nice sans bouchon.

30- Anne 0'NYME : Levens devenant une banlieue de la grande ville voisine se vide de ses habitants. En somme c'est le progrès En marche.

31- FLORENCE : contre ce projet surdimensionné, principalement à cause des routes, des écoles et des infrastructures non adaptées. Il faut conserver l'esprit village et ralentir l'évolution.

32- Anonyme : considère ce projet de véreux et ne comprend pas que l'on puisse proposer de nouveaux commerces sur ce site. Il faut préserver ce village et le protéger.

33- Anonyme : considère que le projet des traverses est de travers. Levens a-t-il besoin d'un projet aussi important ? 145 logements c'est 400 à 500 personnes de plus et 300 véhicules/jour sur la RM19 déjà asphyxiée. Aucune structure n'est prévue pour l'accueil de ces familles. C'est l'identité du village qui est bafouée, gardons le charme d'un village où il fait bon vivre.

34- M. Patrick H : non au projet des Traverses. Ce quartier constitué de petites villas sera défiguré par ce projet démesuré. Impact sur une circulation déjà saturée. Non aux nouvelles construction d'immeubles.

35- M. Robert F : gros double non à ce projet jugé trop important. Impact visuel sur le village, circulation accrue sur des routes saturées, nuisances à l'entrée du village. Projet démesuré pour le village.

36- Michèle et Gérard WILMES : manifestent leur désaccord à ce projet pour les raisons suivantes :

- seule une réserve de servitude pour la construction d'un rond-point était portée au PLU récemment adopté. Aucun projet immobilier n'était prévu sur ce site ; pourquoi ?
- la référence permanente aux logements sociaux n'est-t-elle pas un prétexte pour réaliser une opération financière de plus ? Certes les logements sociaux sont nécessaires, alors pourquoi ne pas réhabiliter prioritairement des logements laissés vacants depuis de nombreuses années ? par ailleurs seule une minorité de logements est réservée au social, le reste étant prévu en accession, on peut donc s'interroger lorsque l'on constate le « semi-échec » du projet des Rivet.
- Accroissement de voitures individuelles sur des axes de circulation déjà saturés.
- Chantier pharaonique entrainant des nuisances durant 18 à 24 mois.
- Circonspects sur le coût de ce projet, qui prend en charge les indemnités d'expropriation.
- Si comme au Rivet la main d'œuvre en charge des constructions est étrangère, quel est l'intérêt pour l'emploi en PACA ?

Pour toutes ces raisons NON à la prolifération du béton.

37- Anonyme : projet allant bien au-delà des besoins des habitants de Levens, les besoins en logements peuvent être satisfaits aisément (maisons et appartements inoccupés, à vendre ou laissés vides). Se loger à Levens sans bassin d'emplois oblige à se déplacer sur des routes déjà saturées, trafic amplifié dangereusement. Enfin un village doit-t-il copier la ville avec la création d'un centre commercial alors que d'agréables petites boutiques font vivre le centre ancien. Alors non à ce projet.

38- M. Christophe RAIBAUT : affirme être né dans ce quartier et l'avoir vu évoluer dans le bon sens. Aujourd'hui ce projet va engendrer une multiplication des véhicules qui rendra la circulation encore plus difficile. Cela explique que certains habitants quittent Levens pour se rapprocher des Villes. Pour faire avancer Levens il serait souhaitable d'avoir un collège et plus de places en crèches. Il serait compliqué de créer de nouveaux commerces susceptibles de troubler les commerces existants. En conclusion il serait souhaitable de prendre en compte l'avis de la population.

39- Dominique POTIER : coulée verte à Nice et coulée de béton à Levens, sans consultation en amont, sans étude d'impact et sans évaluation environnementale puisque ce dossier n'y est pas soumis et c'est bien dommage.
Pourquoi des constructions nouvelles alors qu'il existe des logements vacants qui pourraient être réhabilités.
Pourquoi de nouveaux commerces alors que ceux qui existent sont largement suffisants et plus conviviaux.

N'est-il pas mensonger d'inciter à s'installer dans un village alors que cela deviendra une triste banlieue sans âme, bruyante, soumise à une circulation intense et dangereuse.
Les écoles de Levens et le collège de Tourette déjà surchargés ne seront pas en mesure d'accueillir ce surcroit de population.
La prise en charge des eaux pluviales ne semble pas avoir été pris en compte dans ce projet immobilier.
Non à ce projet qui n'est en rien d'utilité publique.

40- Mme Annika JONES : pense que les citoyens ont aujourd'hui besoin d'espaces verts. Au moment où il faut songer à un futur plus écologique et sain, il serait souhaitable de construire des pistes cyclables, de soutenir des marchés locaux et des logements sociaux dispersés dans tout le village pour une vraie mixité sociale. Levens ne serait que plus désirable.

41- Anonyme : non au projet des Traverses, non au nouveau centre commercial, destruction du moulin, sauvegardons le patrimoine et la qualité de vie à Levens.

42- Anonyme : non au projet des Traverses qui s'inscrit dans une dynamique de densification du village qui n'a pas fait la preuve jusqu'à présent de son absolue nécessité pour la prospérité de Levens.

43- M. Gérard PLA : avis négatif à ce projet car il ne correspond pas aux besoins de la population.
Les logements sociaux constituent un prétexte et ce projet ne répond pas à cette nécessité.
Les logements en accession ne sont justifiés que par des opérations financières et ne correspondent pas aux besoins de la population car de nombreuses propriétés sont à la vente et ne trouve pas preneur.
La situation géographique de Levens est déterminante pour tout projet d'aménagement et l'argumentation sur les problèmes de circulation, les risques, les nuisances, le bruit, les équipements manquants, la qualité de vie qui se dégrade, est justifiée.
Les projets d'aménagement sur Levens sont proposés sans consultation de la population et le contentieux qui en découle conduit à annuler certaines opérations comme le projet de «l' Orte » où après dix ans de bataille la cour d'appel administrative de Marseille a décidé que rien ne se ferait sur ce site déclaré inondable en totalité au PPR inondation et en zone protégé du PLU. Ainsi aux Traverses on évacue ces deux questions ; pas d'étude environnementale et le problème des eaux pluviales est minoré.

44- M. Holger HOMANN : ce projet contredit les orientations acceptées pour un futur amélioré :

- soutenir les producteurs locaux et les petits commerçants, alors pas de supermarché,
- favoriser les transports doux (trottoirs, pistes cyclables) , alors contrarier l'usage de la voiture en ne créant pas de nouveaux parkings,
- favoriser les investissements durables par la rénovation de l'existant, alors pas de grand projet d'un investisseur.

45- Mme Isabelle GATTINI : nous sommes déjà trop nombreux à Levens, ce projet est démesuré et trop ambitieux et n'apportera que plus d'embouteillages sur les routes et dénaturera encore un peu plus la nature.

46- M. Jean-Didier BOIS : non à ce projet démesuré en l'état actuel des infrastructures (absence de trottoirs et de pistes cyclables, pas d'espaces verts et de véritables jardins d'enfants, routes sous-dimensionnées), il n'amènerait que des nuisances, dangers et contraintes supplémentaires.

47- M. Frank A : non à ce projet, la démographie s'est accrue ces dernières années et les infrastructures n'ont pas suivies ; le réseau routier est saturé et les écoles surpeuplées. Pourquoi ne pas construire que des logements sociaux. On propose plus de commerces alors que ceux du village ont déjà du mal à exister.

48- Mme Ariane MASSEGLIA : partage tous les avis négatifs donnés concernant l'augmentation des nuisances (circulation, bruit, pollution, ruissellements pluviaux) ainsi que sur l'aberration que constitue ce projet de 145 logements pour seulement 58 logements sociaux.
Rappelle l'argumentaire déposé lors de la pétition jointe.

- cette DUP ne servira au final qu'à proposer seulement 30 logements sociaux et 28 places en résidence pour personnes âgées. Il serait plus approprié de réhabiliter l'immeuble dégradé en secteur A du projet, de prévoir la résidence retraite et quelques logements à loyers modérés. Cela permettrait d'obtenir environ 57 logements sociaux et 28 places en résidence retraite ce qui constituerait un choix suffisant et équilibré pour les besoins de la commune.
- Quant aux 1800 m^2 de surfaces commerciales cela fait frémir, que vont devenir les commerces existants.
- Difficulté de circulation pour 71,6 % des actifs qui rejoignent le littoral pour leur travail, soit deux heures de trajet par jour (A/R).

Suit un certain nombre de commentaires sur l'étude réalisée pour le dossier d'enquête, portant pêle-mêle sur les déplacements, le manque d'infrastructures de loisirs, sur les 147 logements vacants cités dans le dossier et sur le nombre de logements sociaux réalisés au 1er janvier 2015 (35) qui doit être comparé aux chiffres donnés page 7 du doc. A2 : 15 log. Agréés au titre des aides de la pierre, dont 12 déjà livrés, 100 log. en opérations réalisées par des bailleurs sociaux, dont 78 déjà livrés + 22 log. neufs en accession sociale en cours de commercialisation, soit un total de 147 logements sociaux disponibles (35+12+78+22).
Il convient de maintenir des espaces verts et d'aménager un jardin d'enfant, un jardin public ou des jardins partagés sur les espaces non construits du site des Traverses pour accompagner un aménagement mesuré et équilibré des Traverses.
La modification du PLU est présentée comme n'ayant pas prévu l'urbanisation telle qu'elle est présentée dans ce projet et par conséquent qu'il convient de réduire l'emprise des espaces verts autour des habitations. Argumentation tirée par les cheveux !
Que va devenir Levens si pour chaque projet on modifiera le PLU pour densifier encore et encore.
Projet démesuré et inadapté qui accentuera l'effet commune dortoir.

49- Marie de Levens : contre ce projet de constructions au quartier des Traverses ; pose des questions sur l'étude de logements locatifs, sur la vente des logements et sur le stationnement de 250 véhicules supplémentaires qui seront générés par ces constructions.

50- M. Gabriel RICCI : Traverse non merci ! deux routes d'accès non adaptées à la circulation, urbanisation anarchique, des espaces naturels qui le sont de moins en moins, des services publics qui peinent à suivre… Levens ville dortoir et morosité chez les levensois.

51- M. Gilles BENEJAM : non au projet des Traverses. Projet déjà bouclé sans débat préalable avec les citoyens. Logements sociaux OK ; mais le reste n'est qu'une opération de bétonneurs pour favoriser les promoteurs.
Tout cela ne créera que nuisances et pollutions diverses et dégradera encore un peu plus Levens.

52- D.G. Levensoise : sachant qu'il y a une vingtaine d'appartements à vendre dans le village, pourquoi l'investissement ne se fait pas sur ceux-ci, ce qui ferait revivre notre joli village qui se meurt.

53- Mme Sandrine MAISSA : ce projet est trop grand pour les infrastructures existantes (routes, écoles, maternelles). La sécurité n'est pas assurée (absence de trottoirs, circulation intensive) nuisances de bruit.

- **Pétition remise le 12 juin 2017**

Une pétition contre le projet des Traverses totalisant 84 signatures a été remise au commissaire-enquêteur le 12 juin 2017. Etaient jointes à cette pétition une liste d'interventions sur le site internet « change.org » comportant environ 210 commentaires de personnes diverses ainsi qu'une seconde liste de 720 signatures internet sans commentaires. Ces listes internet avaient été ouvertes depuis le 15 octobre 2016.
Tous les commentaires figurant sur la liste internet sont de même nature que les observations faites dans les registres d'enquête et recoupent les mêmes thèmes, notamment :

- le projet est démesuré pour Levens,
- la circulation est déjà saturée et les routes non adaptées pour accueillir ce nouveau projet,
- les infrastructures ne sont pas adaptées à ce projet,
- les nouveaux commerces seront de nature à mettre en péril les commerces existants,
- la production de logements en accession est trop importante au regard de la demande compte tenu d'un nombre important de logements vacants déjà constaté sur la commune.
- La réhabilitation des logements vacants devrait se substituer aux constructions nouvelles.
- Ce projet va supprimer l'âme du village et va détériorer la qualité de vie à Levens.

***Commissaire-enquêteur** : Une analyse de ces différentes observations est donnée ci-après pour chaque thématique évoquée contre ce projet.*
Il est toutefois regrettable que ces pétitions, ouvertes depuis le 15 octobre 2016, aient été menées sans consultation du dossier d'enquête mis à la disposition du public à partir du 12 juin 2017.

Je considère que toutes les observations recueillies par ces pétitions ont été faites sur la base d'informations incomplètes, sur le projet, susceptibles de susciter un jugement très partial et stéréotypé sur la requalification du site des Traverses à Levens.
L'intervention de personnes étrangères à la commune de Levens, voire même du territoire national, démontre à l'évidence une méconnaissance totale des enjeux locaux et des objectifs de développement de la commune de Levens.

Analyse thématique des observations défavorables au projet

Suite aux éléments de réponse donnés par le maitre d'ouvrage (annexe 2 ci-jointe), mon analyse des différentes observations formulées par le public est déclinée selon les thèmes suivants :

- ✓ ***Logement***

  Ce projet de requalification du site des Traverses à Levens par la construction de logements en mixité sociale répond à une obligation de la commune de se conformer à la loi SRU par la production de plus de LLS.
  Il convient de rappeler que le déficit à ce jour de la commune en logements sociaux est de 409 unités.
  Par ailleurs les besoins recensés aujourd'hui sont de 60 demandes, 44 résidant sur Levens et 16 hors commune (19 personnes seules, 5 couples sans enfant, 20 familles monoparentales et 16 familles avec deux parents).
  Le parc privé ne peut à lui seul répondre à ces besoins et l'investissement dans cette catégorie de logement s'avère moins performant pour la commune. Une démarche de réhabilitation est malgré tout entreprise et 23 projets sont actuellement à l'étude.

  Les orientations de la DTA et du PADD sont de nature à éviter l'étalement urbain afin de favoriser la protection des espaces naturels, d'où la nécessiter de reconstruire sur des secteurs déjà urbanisés.
  L'un des objectifs du PADD consiste à renouveler et à densifier l'urbanisation dans une gestion économe de l'espace en veillant à la mixité de l'habitat et à la diversité sociale.
  L'opération projetée sur le site des Traverses permet de répondre à cet objectif et va dans le sens de la politique définie en faveur de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale.

  Le projet des Traverses devra faire l'objet d'études architecturales autorisant une bonne intégration dans l'environnement et rien n'interdit de faire évoluer les constructions envisagées principalement sur le secteur C du projet.

  En ce qui concerne les logements vacants mis en vente, ils relèvent de l'offre et la demande du marché immobilier et la commune de Levens ne peut certainement pas faire l'acquisition de tous ces logements pour en faire des logements sociaux.

- ✓ **Circulation**

La gestion des routes RM 19 et RM 20 relève de la métropole NCA et le PADD du PLUm en cours d'élaboration prendra nécessairement en compte les déplacements sur le territoire de la commune de Levens.

Les premières réflexions menées dans le cadre du PLUm tendent à favoriser les transports en commun et à développer des pôles d'échanges multimodaux, dont celui de Levens (Plan du Var) privilégiant ainsi les correspondances vers le tramway et les gares de trains (SNCF et CFP).

La limitation des trajets « domicile/travail » pourrait également être envisagée par des initiatives relevant du covoiturage ou par le développement du télétravail.

La circulation automobile ne sera pas plus pénalisée, qu'elle ne l'est actuellement, par le projet de requalification du site des Traverses dans la mesure où un bon nombre de logements nouveaux sera vraisemblablement destiné à la population levensoise.

Par ailleurs les déplacements en mode doux ne sont pas exempts de ce projet puisque des aménagements piétons sont envisagés et autoriseront le cheminement des levensois en toute sécurité le long de la RM 19.
Une planification pluriannuelle, avec les services de la métropole, est d'ores et déjà à l'étude pour la réalisation de ces dispositifs.

- ✓ **Infrastructures**

Les réseaux existants sont actuellement en cours de travaux et de renouvellement et rien ne permet de penser que ce quartier des Traverses entièrement urbanisé soit dépourvu de réseaux.
Toutefois le réseau de récupération et d'évacuation des eaux pluviales devra faire l'objet dune attention particulière notamment en secteur C du projet afin d'éviter les risques de ruissellement et d'inondation sur le site et en aval de celui-ci.

Concernant les établissements scolaires et d'accueil de la petite enfance, il semblerait que, selon les éléments de réponse fournis par la commune, les besoins en la matière soient respectés et que des possibilités d'agrandissement existent en cas de progression des effectifs.

La vie associative semble également pouvoir bénéficier à court terme de nouveaux locaux à visée culturelle, sportive et de loisir.

- ✓ **Commerces**

L'offre commerciale et de services, sur le site des Traverses, sera de nature à développer économiquement ce quartier et à créer une dynamique totalement absente à ce jour.

Ces commerces devront être complémentaires et non concurrentiels avec les commerces existants ; comme recommandé à la fois par la CCI et la chambre des métiers.

Le déplacement de la pharmacie du village sur le site des Traverses est envisagé en raison principalement des normes d'accès PMR et par un souci d'agrandissement et de modernisation des locaux.

D'autres commerces envisagent également d'accroitre et de moderniser leur superficie afin d'offrir un meilleur service à leur clientèle ce qui en soi est tout à fait louable et participera au développement de ce quartier.

- ✓ **Qualité de vie**

Le cadre de vie de la population Levensoise ne devrait pas changer radicalement par la requalification du quartier des Traverses et l'âme du village, si souvent évoquée par certaines personnes, reste liée au centre historique qui n'est absolument pas concerné par ce projet.
La qualité architecturale et l'intégration paysagère devront toutefois être de mise afin de valoriser l'ensemble du site.

La coopérative oléicole à laquelle, sont attachés de nombreux Levensois, est dans l'obligation de se mettre en conformité avec la législation ICPE et le bâtiment actuel, délabré en grande partie et très désuet par ailleurs, ne peut s'accommoder de ces exigences règlementaires. Ceci explique que son déménagement était devenu inéluctable.
Les règles du PLU n'autorisent pas davantage les ICPE sur ce secteur.

Enfin la commune fait savoir que toutes les parcelles en secteur C ont été acquises directement auprès des propriétaires par acte notarié et non par legs.

- ✓ **Risques**

Le site des Traverses étant situé en zone de risque PA de production ou d'aggravation de l'aléa du PPR inondation et crues torrentielles, approuvé le 19 juin 2012, toutes nouvelles constructions doivent être dotées de moyens de collecte, d'infiltration et/ ou de rétention des eaux de pluies afin de limiter le ruissellement.
Le réseau d'eaux pluviales au quartier des Traverses devra répondre à ces dispositions règlementaires.

- ✓ **PLU**

La servitude de mixité sociale (SMS) prévue initialement au PLU envisageait une réhabilitation du site le long de la RM 19 mais la pression de la loi SRU a conduit la commune à envisager la construction de plus de logements.

3.3- Commentaires du commissaire-enquêteur

La demande de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Levens et enquête parcellaire conjointe, portant sur la requalification du site des Traverses à Levens a été soumise à la présente enquête publique en application des articles L153-54 et R153-13 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette enquête s'est déroulée conformément au code de l'environnement, chapitre III, Titre II, Livre 1er (art. L123-1 et suivants et R123-1 et suivants).

Le dossier d'enquête produit par le maître d'ouvrage est conforme aux articles R 112-4 et R 112-6 du code de l'expropriation et une enquête parcellaire conjointe est proposée en application de l'article R 131-14 du code de l'expropriation.
L'autorité expropriante, l'EPF PACA, a été mandatée par la commune de Levens et par la Métropole NCA pour mener les opérations foncières et administratifs nécessaires à la réalisation de ce projet.

La décision n° CU 2016-93-06-08, émise par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 25 juillet 2016, a exempté ce dossier d'enquête de l'évaluation environnementale compte tenu de l'aspect urbain du site des Traverses et par voie de conséquence de l'absence d'impact de ce projet sur l'environnement,

De nombreuses communes du département des Alpes Maritimes peinent à proposer des logements sociaux, au regard de la loi SRU modifiée et la commune de Levens ne fait pas exception à la règle puisqu'elle ne disposait que de 1,71% de logements sociaux au 1er janvier 2015.
La volonté de la commune de Levens et de la métropole NCA, à laquelle elle est rattachée, de rattraper ce retard conduit à proposer de nouvelles constructions, sur des secteurs compatibles avec le PLU en vigueur, tout en prenant en compte l'économie d'espace et la qualité environnementale.

Le site des Traverses à Levens, totalement urbanisé, répond à cet enjeu de développement durable par la reconstruction de la ville sur la ville.

Ce projet des Traverses me paraît justifié dans la mesure où ce quartier est aujourd'hui en déshérence et en partie dégradé (immeuble délabré, friches apparentes, EHPAD vide et abandonné). Sa requalification permettra :

- de répondre à un besoin de logements,
- de répondre aux objectifs règlementaires en termes de logements sociaux,
- de conforter le pôle urbain constitué le long de la RM 19 et de renforcer un cadre de vie de qualité sur la commune,
- de favoriser le développement économique par la création de locaux d'activités, de services et de commerces de proximité,
- d'optimiser l'organisation spatiale par une proposition paysagère respectueuse de l'environnement,
- de répondre à un développement durable par la création d'un habitat respectant les exigences de la RT 2012.

D'un commun accord la commune de Levens et la métropole NCA ont opté pour une offre de 145 logements de qualité, dans ce secteur urbain UBa et UBb du PLU, en mixité sociale, en accession et en résidence service pour personnes âgées autonomes, totalisant environ 7800 m^2 de plancher.
Ce programme est accompagné par un développement commercial et de services en pied d'immeubles, totalisant environ 1800 m^2.
Une unité médico-sportive est également prévue en lieu et place de l'actuelle coopérative oléicole qui sera déplacée vers la zone industrielle.
224 places de stationnement complèteront ce programme de constructions.
Ce projet a l'ambition de requalifier le quartier des Traverses à Levens et de recréer une centralité urbaine à l'intersection des routes RM 19 et RM 20.

Conçue sur 25 parcelles totalisant environ 1200 m^2 de surface, la maitrise foncière totale de celles-ci est nécessaire pour la réalisation du projet.
A ce jour cinq parcelles n'étant toujours pas acquises (AD 251, AD 252, AD 258 et AD 282-284 partie) une déclaration d'utilité publique est sollicitée afin d'assurer une maitrise foncière complète des immeubles et des lots nécessaires au projet

✓ Au regard des documents de planification ce programme se révèle compatible à :

- DTA : Le projet des Traverses répond aux principales orientations d'aménagement par la gestion économe des sols, le renforcement des pôles existants et la promotion de la mixité de quartier (activité/habitat/équipement).

- SCOT : la commune de Levens relève du territoire du SCOT NCA, actuellement en cours d'élaboration sans prescription particulière sur le site d'étude mais dont l'ambition est de réussir le développement partagé et durable de Nice Côte d'Azur.

- PLH : Le projet des Traverses répond aux objectifs du PLH par la mixité sociale proposée (40% de LLS), le développement de l'offre en accession à coût maitrisé ainsi que par la prise en compte des personnes âgées.

- PADD : Ce projet participe à la réalisation des objectifs du PADD par la densification du pôle urbain constitué le long de la RM 19 et par la prise en compte de la gestion économe de l'espace.

- PLU : Ce projet répond aux orientations définies dans le PLU de Levens, approuvé le 21/09/2012 et modifié le 19/06/2015, par la mixité fonctionnelle proposée dans le développement urbain du site des Traverses et par la requalification des espaces publics.
  Une mise en compatibilité du PLU est toutefois nécessaire au niveau du règlement applicable à la zone pour la réalisation du projet de requalification du site des Traverses.

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

Le projet est situé en totalité sur les secteurs UBa et UBb (zone d'habitat et d'activités économiques) au PLU de la commune 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.

Deux nouveaux secteurs sont créés (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.

La déclaration d'utilité publique du projet vaudra mise en compatibilité du PLU.

✓ Au regard des Plans de Prévention des Risques et autres Plans ou Programmes :

- PPRIf et PPRi : le projet des Traverses n'est pas concerné par le Plan de prévention du Risque d'incendie de Forêt mais se trouve impacté par le Plan de prévention du Risque d'Inondation et crues torrentielles, approuvé le 19 juin 2012.

- SRCE : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, approuvé le 26 novembre 2014, classe le site des Traverses parmi les espaces artificialisés fortement modifiés par l'homme (constructions, voiries, jardins privatifs et friches anthropiques). Le site n'est concerné par aucune zone de protection biologique.

Observations du public

Les observations du public consignées dans les registres d'enquête ainsi que la pétition remise le 12/06/2017, durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2017, sont en majorité défavorables au projet.

Les principaux griefs portent sur :

- une proposition de logements surdimensionnée pour le site,
- l'aggravation de la circulation sur les routes RM 19 et RM 20,
- l'absence d'infrastructures suffisantes pour ce projet,
- la crainte de voir les nouveaux commerces faire disparaître les commerces existants,
- la perte d'une certaine qualité de vie (calme, tranquillité…) due à un apport massif de population nouvelle.

L'analyse de ces différentes observations a été faite au chapitre 3.2 de ce rapport et je souscris volontiers sur un point qui consiste à améliorer l'offre de logements en secteur C, en accord avec l'avis de l'ABF et in fine avec une proposition réfléchie de la commune (Obs. 62 M. FRAZZO Adjoint au maire)

Il convient de noter 29 avis favorables au projet, avec l'espoir de voir le quartier des Traverses être dynamisé et offrir un cadre de vie agréable avec un accompagnement de services et de commerces de proximité.

4. – CONCLUSIONS ET AVIS

Mes conclusions et avis sont exprimés dans un document distinct ci-joint annexé

5. – ANNEXES

- Annexes 1 : PV de synthèse des observations adressé à EPF PACA (ci-joint annexé page 42)
- Annexes 2 : Mémoire en réponse rédigé par EPF PACA (ci-joint annexé page 46). Les éléments de réponse étaient accompagnés de plusieurs documents annexés (1 à 24, dont certains faisaient partie du dossier d'enquête) destinés à éclairer le jugement du commissaire-enquêteur et non joints à ce rapport.

Rapport rédigé le 11 août 2017
Le Commissaire-enquêteur

Alfred MARTINEZ

ANNEXE 1

5.1 – PV de SYNTHESE DES OBSERVATIONS ADRESSE A EPF PACA

Enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Levens et enquête parcellaire conjointe portant sur la requalification du site des Traverses

(12/06/17 - 13/07/17)

Procès verbal de synthèse des observations recueillies

Préambule :

La fréquentation du public durant l'enquête publique a été relativement importante.
Trois registres ont été mis à la disposition du public sur le lieu de consultation du dossier d'enquête et de permanence du commissaire-enquêteur, à la mairie de Levens.

Registre A (DUP emportant mise en compatibilité du PLU) : 66 observations consignées
Registre B (enquête parcellaire) : 2 observations consignées
Registre E dématérialisé (site internet de la préfecture) : 53 observations consignées.
Une pétition a également été remise au commissaire-enquêteur, totalisant 84 signatures pour dénoncer le projet des Traverses ainsi qu'une liste de commentaires sur le site internet « change.org » totalisant 210 interventions s'opposant au projet.
Une liste internet de 720 signatures sans commentaires est également jointe.

Observations du public

Cette mobilisation du public contre le projet de requalification du site des Traverses à Levens peut être déclinée selon les thèmes suivants :

1- Logements

- Projet démesuré (145 logements sur 12000 m^2) dans un quartier résidentiel, trop de concentration de bâtiments. Inquiétude manifestée sur l'intégration de ces bâtiments dans le site (hauteur, accès, vue) notamment sur le secteur C (coopérative).

- La demande de DUP peut elle se justifier pour la production de 58 logements sociaux, voir seulement 30 LLS si on exclut les 28 logements réservés à la résidence sénior. Pourquoi construire 145 logements pour seulement 58 logements sociaux.

- La construction de 87 logements en accession peut-elle se justifier alors que des logements récemment construits sont encore vacants (les Rivet) et que de nombreuses propriétés sont proposées à la vente. Les besoins en logements sur la commune sont évalués à une trentaine au maximum.

- La réhabilitation des logements vacants ou des bâtiments désaffectés suffirait à la demande de logements sur la commune.

- 147 logements vacants ne sont-ils pas suffisants pour satisfaire la demande de logements sur la commune.

- par ailleurs 35 logements sociaux disponibles au 1/01/2015 (de commercialisation)p. 7 du doc.A2) et la réalisation de 12 logements (aides à la

pierre) + 78 (bailleurs sociaux) + 22 (PLSA en cours de commercialisation), soit 112 logements de plus, quelle est la situation en logements sociaux sur la commune en 2017 et quels en sont réellement les besoins.

2- Circulation et déplacements urbains

- Les routes ne sont pas adaptées pour absorber un surcroît de circulation engendré par au minimum 200 véhicules supplémentaires. La circulation est extrêmement difficile et dangereuse aux heures de pointe sur les R 19 et RM20. Le bassin d'emploi sur Levens est très faible et contraint les levensois à se déplacer massivement vers le littoral et la zone industrielle de Carros.

- Le cheminement des piétons le long de la RM19, en centre urbain, est jugé très dangereux par l'absence de trottoirs et par le trafic automobile intense qui se développe chaque jour davantage (camions de matériaux, déchetterie …)

3- Infrastructures

- Infrastructures jugées insuffisantes pour absorber ce surcroît de population (crèches, écoles, jardins d'enfants, parkings, réseaux).

4- Commerces

- Le développement commercial de ce nouveau pôle urbain entrainera le déclin du centre village, plus de commerces, plus de pharmacie au centre village et les quelques commerces existants seront amenés à disparaitre.

- Les commerces existants sont suffisants pour le village et ils ont déjà bien du mal à survivre.

5- Cadre de vie

- Cette urbanisation au pied du village n'est-elle pas de nature à faire perdre l'âme de ce village à laquelle beaucoup de levensois sont attachés (qualité de vie, espaces verts, tranquillité…etc.).

- Le déplacement de la coopérative oléicole est un crève cœur pour les levensois attachés à son emplacement actuel plutôt qu'à son implantation future à proximité de la station d'épuration.

- Ce terrain (secteur C) avait été légué à la commune à condition d'en faire un jardin d'enfants. Pourquoi ne pas respecter la volonté des propriétaires défunts, tués à la suite d'un bombardement durant la guerre de 39/40.

- Le trafic automobile sera de nature à générer de plus en plus de nuisances (bruit, poussière)

6- Risques

- La problématique des eaux pluviales est également posée, L'imperméabilisation des sols par les constructions en secteur C ne risque-t-elle pas d'entrainer des inondations en aval ?

7- PLU

- Pourquoi la servitude de mixité sociale MS02 prévue sur le site des Traverses au PLU modifié en 2015 ne proposait que 10 logements au lieu de 18 (obs. 54 ACCEL).

ANNEXE 2

5.2 – MEMOIRE EN REPONSE REDIGE PAR EPF PACA

LEVENS – LES TRAVERSES

Réponses aux questions du commissaire enquêteur

1 LOGEMENT

Annexes

Préambule – un projet qui favorise la densité et l'économie d'espace :
Globalement, il convient de rappeler que le projet « Les Traverses » s'inscrit dans la lignée des objectifs fixés dans la loi ALUR, et ceux du PLH qui en découlent.
En effet, la loi vise à répondre aux besoins en logements en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires. Quant au PLH métropolitain, outil stratégique de programmation, il souligne la nécessité d'augmenter les rythmes de construction neuve ; et orienter la production vers des logements accessibles aux ménages locaux.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, précise que « l'opération prévue sur le site des Traverses consiste en la création d'environ 145 logements, (...) soit environ 7 725 m² de surfaces de plancher de logements ». Une marge de manœuvre existe donc. — Voir annexe 12

Les orientations du PADD affichent une volonté de renouvellement et de densification pour concilier production de logements et gestion économe de l'espace. — Voir Annexe 13 et 24

Au 17 juin 2017, la Commune a recensé 60 demandes de LLS : — Voir annexe 8

- 19 personnes seules,
- 5 couples sans enfant,
- 20 familles monoparentales,
- 16 familles avec deux parents.

Une démarche de réhabilitation est engagée par la Métropole NCA et la Commune (dispositif PIG) : — Voir annexes 10 et 11
au 22 mai 2017, Levens compte 7 projets de rénovation et 23 sont à l'étude. Toutefois, certains, notamment au sein du village, ne sont pas adaptés pour les personnes âgées, jeunes enfants. Il est vrai que l'offre neuve capte une population plus large, du fait de l'application des dernières normes en vigueur.

Nombre de LLS : — Voir annexe 7
Au titre de la loi SRU, Levens doit compter 519 LLS, or au 1/01/2016, Levens compte 110 LLS, soit un déficit de 409 LLS. Levens ne dispose pas d'un parc de logements vacants de cette ampleur.
Le conventionnement dans le parc privé communal vient certes augmenter le quota de LLS mais sans pérennité ; car ces logements sont conventionnés pour 9 ans seulement et avec un loyer de 9,5 €/m2.
Le parc privé à lui seul ne peut pas répondre à la demande de LLS. La commune a peu de locaux aujourd'hui vacants : celui indiqué dans le registre situé face à la maison du Portal est une ruine, et fait l'objet d'une étude de réhabilitation totale de l'immeuble.
Quant au locatif social réalisé par les bailleurs sociaux, il l'est pour la durée des

prêts (50 ans au minimum), et renouvelable, avec un loyer entre 4,5€ et 6€/m2 pour les segments PLUS/PLAI.
Pour rappel 70% des demandes de LLS sur NCA relèvent du PLAI.

Il convient de préciser que la constructibilité sous POS était supérieure car le COS n'était pas règlementé sur le secteur. Voir annexe 14

2 CIRCULATION

Le PLU Métropolitain envisage un redéploiement des trains et une augmentation de la fréquence de passage des bus.

Extrait du PADD du PLUm :
Améliorer la ligne des chemins de Fer de Provence (CFP), moyen d'accès rapide au centre-ville de Nice depuis les villages de montagne et les pôles multimodaux de la vallée du Var, avec une augmentation des fréquences et un cadencement de la desserte sur la partie basse (un train toutes les 15 minutes en heure de pointe) ; Développer les pôles d'échanges multimodaux, éléments essentiels du dispositif, avec des pôles à dimension internationale (Saint-Augustin / Arénas) ou métropolitaine (notamment gare de Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var secteur Gare, Nice Lingostière, Carros, Colomars La Manda, Saint-Martin-du-Var, Levens (Plan-du-Var),
Privilégier le rabattement et les correspondances des lignes de bus vers le tramway et les gares de trains, SNCF et CFP

Aussi l'objectif est bien de favoriser au maximum la desserte en transports en communs des communes du moyen pays.
De plus, cette nouvelle offre de mixité fonctionnelle doit participer à la limitation des trajets « domicile/ travail », ainsi qu'à la réalisation du réseau numérique (internet haut débit desservant l'ensemble du département en 2022), favorisant les options de télétravail.

La réalisation de l'opération Les Traverses, n'entrainera pas nécessairement un apport important de population nouvelle. En effet, on constate peu de turn-over sur les marchés immobiliers de Levens. On pourrait donc assister à un phénomène de décohabitation. L'offre créant la demande auprès de la population locale. Avec, en plus, une diversité de produits favorisant les parcours résidentiels. Voir annexes 15 à 19 et 21
Concernant l'aménagement des cheminements piétons des Traverses au Grand Pré, les trottoirs ont déjà été réalisés entre les Villas des Traverses et le Village (voir plans et estimatifs des travaux). Ceux situés au niveau du front bâti seront réalisés avec l'opération (cheminements piétons traversants envisagés, notamment pour rejoindre le secteur nord). Des études sont engagées et font l'objet d'une planification pluriannuelle avec les services de la Métropole.

3 INFRASTRUCTURES

Ecoles : Les effectifs des deux écoles sont en baisse depuis quelques années. Pour la maternelle, un permis de construire a été accordé en 2013 pour la création de 2 classes supplémentaires. Ce permis a été annulé en 2016, les travaux n'ayant pas été entrepris, considérant la baisse des effectifs. A noter que l'école maternelle bénéficie de locaux pour le périscolaire, d'une Voir annexes 2 à 5, 20, et 22

bibliothèque, et d'une salle polyvalente pour le sport.
En cours élémentaire, on assiste également à une baisse qui a valu un blocage à la rentrée 2014 (une classe était condamnée à la fermeture). En 2010, une 14ème classe a été ouverte dans l'ancienne bibliothèque. L'école bénéficie d'une salle dédiée à l'informatique, de locaux pour le périscolaire.
Dans le cas éventuel d'une augmentation des effectifs, la commune a acquis des fonciers attenants au groupe scolaire ; et a travaillé sur la possibilité d'étendre l'école de deux classes, d'agrandir la salle de restauration sans empiéter sur les salles attenantes (restant donc disponibles pour d'autres activités).
Ces projets sont pour l'instant à l'arrêt, mais peuvent être réactivés dans le cas d'une progression significative du nombre d'élèves.

Accueil petite enfance : Selon les éléments communiqués par le syndicat SIVOM Val de Banquière (Saint André de la Roche), gestionnaire de l'ensemble des structures d'accueil intercommunales des communes membres :
La crèche de Levens a un agrément de 30 places et a accueilli toute l'année 2016 55 enfants domiciliés sur la commune.
En plus, elle a pu accueillir un enfant porteur de handicap et 8 enfants dont les parents sont en insertion professionnelle.
Les enfants de la commune de Levens ont la possibilité de pouvoir être accueillis dans les autres crèches du SIVOM en lien avec le trajet domicile-travail des parents ; 22 enfants de Levens ont été accueillis dans les crèches de Castagniers, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Martin-du-Var et Tourrette-Levens.
Ensuite, la commune de Levens compte 23 assistantes maternelles agréées pour 64 temps complets et 5 temps partiels.
À ce jour et auprès des assistantes maternelles, il reste encore 18 temps complets et 2 temps partiels disponibles.
A noter enfin que le bâtiment de la crèche de Levens a déjà été agrandi et peut l'être encore.

Vie associative et activités levensoises : une quarantaine d'associations sont implantées et actives à l'année sur Levens ; dont une majorité à destination culturelle, sportive et de loisir.
De nouveaux projets viendront bientôt augmenter l'offre :

- un nouveau complexe sportif et socio-éducatif est en cours de construction (comportant un gymnase, un studio de danse, une halle couverte, un logement de gardien),
- un permis de construire a été déposé pour la réhabilitation et l'extension de la salle du foyer rural (salle de spectacles, cinéma, bibliothèque, théâtre), la consultation des entreprises est prévue pour septembre 2017.

Réseau pluvial : réseau réaménagé et exutoire dans le Vallon du Rieu.
Autres réseaux : les réseaux sont en cours de travaux de redimensionnement.

4 COMMERCE

L'offre commerciale des Traverses viendrait en complément de l'offre du centre-ville. Il s'agit de deux secteurs distincts et peu concurrents. Certains commerçants du centre souhaitent cependant se déplacer sur le nouveau pôle pour des raisons d'adaptabilité PMR. Voir annexe 6

L'équipe municipale a reçu un nombre significatif de marques d'intérêt de commerçants, concernant l'offre commerciale future des Traverses. Ce qui Voir annexe 6

confirme l'attractivité commerciale du site alors même qu'aucune commercialisation n'a été lancée.

5 CADRE DE VIE

Si la loi ALUR a pour objectif la densification, elle prône également la reconstruction de la ville sur la ville, par le renouvellement urbain, pour préserver les paysages et la qualité de vie.

La cave oléicole est un établissement dont l'activité est répertoriée dans la nomenclature ICPE (installation classée protection environnementale). Le déménagement est envisagé depuis de nombreuses années. L'assemblée générale des coopérateurs a voté le déménagement, et le financement du nouveau moulin.
De plus, les règles du PLU interdisent l'implantation de ce type d'établissement dans le secteur C, d'où un transfert justifié.

Voir annexes 1, 9 et 23

Enfin, la commune est propriétaire de plusieurs parcelles acquises directement auprès des propriétaires par acte notariés et non par legs.

6 RISQUES

Au sujet du risque pluvial, les travaux réalisés à proximité ne concernent pas directement le futur programme (ils ont permis de régler le problème du lotissement (av Charles David, Parc St Roch, la Gumba).
Le réseau d'eau pluvial est décrit en vert sur le plan joint avec une zone restant à inspecter (desserte des secteurs A et B du programme). La Métropole a d'ailleurs lancé des recherches en la matière.
Pour le secteur C, un réseau devra être créé avec possibilité d'utiliser le vallon comme exutoire (parcelle communale aujourd'hui utilisée pour l'épandage des margines de la coopérative) ; des études hydrogéologiques seront nécessaires en fonction du zonage et du règlement des PPR (plan de zonage joint avec en rose l'exutoire possible : parcelle AD n°259).

Voir annexe 22

7 PLU

La SMS a été envisagée à l'époque sous la forme d'une réhabilitation. Le projet affiche aujourd'hui une reconstruction de plus de logements qu'initialement prévus.