

PLU



COMMUNAUTÉ URBAINE NICE CÔTE D'AZUR

COMMUNE DE CAGNES SUR MER

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



Ville de  
CAGNES-SUR-MER

# PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

## CAGNES-SUR-MER

### BILAN DE LA CONCERTATION

Annexé à la délibération du conseil communautaire du 23 décembre 2010

## Présentation Générale des actions de concertation

Par jugement en date du 6 mai 2004, le tribunal administratif de Nice a annulé le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Cagnes-sur-Mer, approuvé par le Conseil Municipal en date du 24 octobre 2001.

Cette annulation a eu pour effet de remettre en vigueur les POS immédiatement antérieurs (POS partiel approuvés en 1979, 1993 et 1994). Or, l'application de ces anciennes dispositions compromettait la réalisation des objectifs communaux.

C'est pourquoi, par délibération en date du 9 décembre 2004, le Conseil Municipal de Cagnes sur Mer a prescrit la révision des différents POS partiels et définit, conformément aux articles L.300-2 et L.123-6 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation

Modalités de concertation qui s'articulent autour de 3 phases :

La première phase d'informations et de débats a porté sur le contenu, la démarche et les objectifs du PLU avant l'élaboration du PADD.

La deuxième phase, à caractère thématique, s'est déroulée pendant l'élaboration du PADD et la réalisation des études.

La troisième phase, à caractère d'interprétation réglementaire, s'est déroulée pendant la transposition des objectifs et des orientations dans le règlement et les plans de zonage. Une réunion de présentation du projet de PLU aux cagnois a également été organisée en phase dite « d'arrêt »

En outre, un registre destiné à recueillir les avis du public a été ouvert en Mairie et ce, jusqu'à l'arrêt du projet.

## **1. LA CONCERTATION PUBLIQUE - Phase 1 : Le Diagnostic**

La première phase de la procédure d'élaboration du projet de PLU de Cagnes-sur-Mer a consisté à élaborer le diagnostic.

Ce dernier a fait l'objet d'une mise à disposition du diagnostic préalable en mairie et d'une réunion publique,.

### **Actions de concertation mises en œuvre :**

Une réunion publique s'est tenue le 23 avril 2007 pour présenter aux cagnois le diagnostic.

Cette réunion a été annoncée par voie de presse locale et affichages.

La réunion a été présidée et animée par Monsieur le Sénateur Maire.

Le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU, a présenté, par le biais, d'un diaporama le diagnostic à travers 4 thématiques : le logement, les transports, l'activité économique et l'environnement.

Divers échanges ont suivi cette présentation

Un registre a été mis à la disposition du public afin d'y consigner les éventuelles observations.

### **Synthèse des résultats de la concertation dans sa phase 1 :**

Il ressort que les préoccupations des cagnois portent principalement sur :

- Le logement : favoriser la construction de logements accessibles à tous mais sans paupériser les quartiers
- La maîtrise du développement de la ville : le souhait majoritaire est de ne pas permettre une urbanisation trop importante en accordant des hauteurs d'immeubles élevées mais au contraire conserver une ville à échelle humaine.
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement des grands paysages constitués par les coteaux cagnois.

## **2. LA CONCERTATION PUBLIQUE - Phase 2 : Le PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été présenté à la population et a fait l'objet d'une exposition publique dans les locaux de la mairie dès le 28 juin 2007

### **Actions de concertation mises en œuvre**

Présentation aux cagnois du PADD le 28 juin 2007  
Réunion annoncée par voie de presse locale et affichages  
La réunion a été présidée et animée par Monsieur le Sénateur Maire

Le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU, a présenté, par le biais, d'un diaporama le PADD présentant :

- ✓ Un rappel pédagogique de l'élaboration d'un PLU
- ✓ Les 4 grandes orientations issues du diagnostic
- ✓ Une carte synthétisant ces 4 grandes orientations

Divers échanges ont suivi cette présentation

Par ailleurs, une exposition dénommée « du diagnostic au PADD », constituée de 12 panneaux, format 60x85, a eu lieu dans les locaux de la mairie. Cette exposition s'est tenue pendant toute la durée de la concertation jusqu'à la présentation du projet de zonage.

Un registre a été mis à la disposition du public afin d'y consigner leurs éventuelles observations

### **Synthèse des résultats de la concertation dans sa phase 2 :**

L'orientation n°3 relative au renforcement de l'attractivité économique de la commune fait apparaître un projet de port de plaisance en limite avec la commune de Saint Laurent du Var.

Les habitants du Cros de Cagnes s'interrogent sur le projet de port et craignent une évolution en port de commerce.

En réponse la commune indique qu'elle n'entend pas privilégier la création d'un port de commerce, et précise sa position : la DTA lui offre la possibilité de créer un port de plaisance, elle se saisit de cette opportunité afin de répondre aux besoins des plaisanciers (nombre insuffisant d'anneaux sur la commune et à l'échelle du département).

Les autres orientations n'appellent pas d'observations particulières.

La réunion de concertation publique sur le PADD n'a pas fait ressortir d'opposition à ce projet.

### **3. LA CONCERTATION PUBLIQUE - Phase 3**

#### **3.1. Présentation du projet de zonage et du projet de règlement**

Cette phase a consisté à présenter l'avant projet du PLU : plan de zonage, règlement, liste des emplacements réservés.

Deux réunions publiques ont été organisées, l'une par la communauté urbaine Nice Côte d'Azur, la seconde par la ville de Cagnes-sur-Mer.

#### **Actions de concertation mises en œuvre**

- Présentation aux cagnois du projet de zonage et de règlement les 22 février et 2 avril 2010 ;
- Réunions annoncées par voie de presse locale et affichages ;
- Les réunions ont été présidées et animées par Monsieur le Sénateur Maire.

Le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU, a présenté par le biais d'un diaporama le projet de zonage et de règlement consistant :

- ✓ Rappel des principales contraintes s'appliquant sur le territoire
- ✓ Rappel des orientations du PADD
- ✓ Principales évolutions au regard des POS en vigueur (cas des anciennes zones NB)
- ✓ Traduction du PADD dans le règlement et le zonage

Le projet de PLU a été mis à la disposition du public pendant 2 mois du 22 février au 23 avril 2010.

Un registre spécifique a été mis à la disposition du public afin d'y consigner ses éventuelles observations.

217 observations ont été consignées, portant pour la majorité, sur des cas particuliers (adaptation du zonage à la parcelle)

#### **Synthèse des résultats de la concertation :**

##### **➤ Réunions publiques des 22 février et 2 avril 2010 :**

Ces deux réunions ont permis un échange notamment sur les raisons pour lesquelles le POS de 2001 annulé n'a pu être reconduit dans son intégralité. Le cas spécifique de la mutation des anciennes zones NB avec la problématique de l'application de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme (Loi Littoral) a été explicité.

Monsieur le Sénateur-Maire a clairement précisé que le document exposé pendant deux mois était un document de travail.

Le projet de PLU prendra en compte, dans la mesure du possible, les observations consignées dans le registre.

Ce projet de PLU, une fois arrêté par la communauté urbaine Nice Côte d'Azur, sera mis en ligne sur le site de la ville afin que les cagnois puissent en prendre connaissance.

## **Synthèse des principales observations notées sur le registre :**

### **Inquiétude des agriculteurs de la vallée de la Cagne au regard des emplacements réservés relatifs aux champs d'expansion de crues :**

Ces emplacements réservés résultent des études réalisées par le SIEVI, dans le cadre du contrat de rivière. Toutefois, la commune a demandé à NCA qu'une étude complémentaire soit effectuée afin d'analyser la possibilité de modifier l'implantation de ces emplacements réservés et assurer ainsi la pérennité des exploitations agricoles.

### **Certaines observations portent sur des pièces du PLU qui n'ont pas été présentées dans le cadre de la concertation tel que le rapport de présentation et les annexes sanitaires :**

Il a été rappelé que le dossier complet du projet de PLU sera mis à disposition du public lors de l'enquête publique.

### **Les emplacements réservés pour chemins piétons dans le quartier de la Pinède ont fait l'objet de nombreuses observations :**

Après avoir organisé une réunion spécifique, sur site, avec les habitants de ce quartier, le maillage du cheminement piéton a été modifié pour éviter notamment de passer sur deux propriétés privées.

### **L'emplacement réservé pour chemin piéton dans la copropriété du Lido a fait l'objet de nombreuses observations :**

Après avoir organisé une réunion spécifique, en mairie, avec les copropriétaires de ce complexe immobilier, il a été demandé à l'AFUL représentant les différentes copropriétés de produire une contre-proposition afin de retrouver un maillage nord-sud, de l'avenue de Nice vers le bord de mer. A ce jour, l'AFUL n'a rien fourni. Le cheminement piéton a donc été maintenu.

### **Emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de la pinède :**

L'élargissement de la rue de la Pinède est projeté à 8 mètres. La volonté communale de réaliser une piste cyclable et un trottoir de 1.50 m de part et d'autre de cette voie à sens unique, a conduit à maintenir cet emplacement réservé.

### **Emplacement réservé pour le prolongement de l'avenue Massenet :**

Cet emplacement réservé est destiné à relier l'avenue Massenet à l'avenue de la Serre et l'avenue de Nice. Il constituera une parallèle à l'avenue de Nice et permettra une desserte Est-ouest du quartier des Pins, desserte aujourd'hui malaisée. Il est maintenu.

### **Emplacement réservé pour l'élargissement de l'avenue des violettes :**

L'élargissement projeté à 10 mètres a été réduit à 8 mètres.

### **Opposition des riverains du quartier de la Roseraie d'être inclus dans la zone à vocation hospitalière**

Après étude de leurs observations, le plan de zonage a été modifié. Les parcelles sont désormais incluses dans la zone UCa autorisant les constructions à usage d'habitation

### **Demandes des propriétaires des quartiers pavillonnaires de l'Hubac, chemin mermoz et des Gros Buaux et rue Alphonse Daudet de réduire la superficie minimale exigée pour permettre la construction ou l'extension des constructions existantes**

Après étude et afin de tenir compte du parcellaire existant, le zonage a été modifié comme suit :

- Secteur Sainte Colombe, Gros Buaux et Alphonse Daudet : superficie minimale exigée pour être constructible : réduction de 1.500 m<sup>2</sup> à 1.000 m<sup>2</sup>
- Secteur Route de la Gaude et partie basse de l'avenue Mermoz : superficie minimale exigée pour être constructible : réduction de 1.500 m<sup>2</sup> à une zone sans superficie minimale exigée.
- Secteur de l'hubac : superficie minimale exigée pour être constructible réduction de 1.000 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>

### **Extension de la zone agricole, chemin des Noisetiers et chemin des Mauberts**

A la demande des propriétaires voulant restaurer une oliveraie et maintenir une activité agricole, la zone naturelle et les espaces boisés classés ont été supprimés au bénéfice d'une zone agricole.

### **Servitudes de mixité sociale**

Différentes servitudes de mixité sociale initialement prévues à 100 % de logements sociaux ont été réduites à la demande des différents propriétaires, notamment pour permettre l'implantation de commerces, bureaux ou services en pied de façades, des futurs bâtiments :

- SMS n°19, avenue du Val Fleuri : réduction de 100 à 50%
- SMS n°9 avenue des Alpes : réduction de 100 à 50 %

### **Inquiétude des riverains relative à la servitude de mixité sociale pour une résidence universitaire, avenue Germaine**

La commune maintient son projet en raison d'une part, de la localisation du site retenu : proximité de la gare multimodale de Cagnes sur Mer. et d'autre part, afin de répondre aux besoins en logements étudiants

### **Projet de Port : crainte des habitants du Cros de Cagnes de voir se réaliser un port de commerce**

Comme il l'avait été précisé lors de la phase n°2 relative au PADD, le projet de port, apparaissant en zone d'urbanisation future dans le projet de PLU (2AUP) n'a pas pour vocation de devenir un port de commerce

### **Adaptation du zonage UPc à la parcelle**

De nombreuses adaptations à la parcelle (plus d'une centaine) ont été effectuées dans la zone UPc afin de permettre aux propriétaires, soit de disposer de la superficie minimale exigée pour réaliser une extension des constructions existantes, soit pour permettre le détachement d'un lot constructible

### **3.2. Présentation aux cagnois du projet de PLU en phase dite « d'arrêt »**

Cette étape a consisté à présenter le projet de PLU, modifié pour prendre en compte des observations recueillies pendant la durée de la concertation, aux cagnois avant l'arrêt de ce document par la communauté urbaine de Nice Côte d'Azur. Une réunion publique a été organisée par la ville de Cagnes sur Mer.

#### **Action de concertation mises en œuvre**

Une réunion publique s'est tenue le 25 octobre 2010 pour présenter aux cagnois le projet de PLU avant son arrêt par NCA.

La réunion a été annoncée par voie de presse locale et affichages.

La réunion a été présidée et animée par Monsieur le Sénateur Maire

Les services de la ville ont présenté, par le biais d'un diaporama, le projet de PLU.

Il a été précisé que le projet de PLU arrêté par NCA sera mis en ligne sur le site de la ville.

#### **Synthèse des résultats de la réunion publique du 25 octobre 2010**

##### **Opposition des riverains relative à l'emplacement réservé de l'allée des jacinthes**

Opposition non formulée pendant la période de concertation spécifique prévue en phase 3, période au cours de laquelle a été exposé, pendant 2 mois, le projet de zonage, le règlement et la liste des emplacements réservés.

La ville et Nice Côte d'Azur sont prêtes à étudier une proposition des riverains pour modifier cet emplacement réservé. Toutefois, cette proposition devra prendre en compte l'objectif communal d'assurer une desserte interne du quartier privilégiant les déplacements en modes doux (chemin piéton et piste cyclable) et la liaison avec le chemin des Alliés.

La commune et Nice Côte d'Azur sont dans l'attente d'une proposition satisfaisante qu'elle appuiera au moment de l'enquête publique.

##### **Crainte des habitants du Cros de Cagnes pour la réalisation d'un port de commerce**

Monsieur le Sénateur-Maire rappelle qu'il a saisi le Président de Nice Côte d'Azur pour l'informer que la commune de Cagnes-sur-Mer s'oppose à toute réalisation d'un port de commerce là où elle envisage de réaliser un port de plaisance.