



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

**sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
plan local d'urbanisme métropolitain de Nice Côte d'Azur pour
le projet de requalification du site ENEDIS avenue Brancolar à
Nice (06)**

**N° MRAe
2023APACA17/3392**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis du 20 avril 2023 sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain de Nice Côte d'Azur pour le projet de requalification du site ENEDIS avenue Brancolar à Nice (06)

PRÉAMBULE

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 15 avril 2021), cet avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain de Nice Côte d'Azur pour le projet de requalification du site ENEDIS avenue Brancolar à Nice (06) a été adopté le 20/04/2023 en « collégialité électronique » par Jean-François Desbouis, Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la Métropole Nice Côte d'Azur pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 20/01/2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 31/01/2023 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 15 mars 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

SYNTHÈSE

La commune de Nice, située dans le département des Alpes-Maritimes, compte une population de 342 669 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 72 km². Elle s'inscrit dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale de la Métropole Nice Côte d'Azur, en cours d'élaboration et regroupant 51 communes.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la métropole (PLUm) de Nice Côte d'Azur sur la commune de Nice a pour objet de reconverter le site actuellement « *inoccupé* » d'Enedis Brancolar et de l'ouvrir aux secteurs environnants en proposant une mixité d'usages (logements, commerces, services...) et un aménagement urbain et paysager.

Le secteur de projet, d'une surface d'environ 1,4 ha, comprend actuellement un bâtiment principal R+6 et un ensemble de quatre bâtiments. Le projet prévoit, après la démolition des bâtis existants, un programme immobilier de neuf bâtiments de 18 700 m² de surface de plancher avec 280 places de parking en sous-sol et la création d'une trame verte urbaine et de liaisons entre les équipements publics.

Le secteur de projet est classé actuellement en sous-secteur urbain d'équipements d'intérêt collectif et de services publics UEI¹. La mise en compatibilité du PLUm consiste à modifier les dispositions réglementaires écrites et graphiques, afin de permettre la mise en œuvre de la programmation mixte et intergénérationnelle, la création d'une trame verte urbaine et la création de lien entre les équipements publics.

La MRAe recommande de :

- présenter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prenant en compte les enjeux paysagers au droit du secteur de projet afin de garantir une cohérence d'ensemble des futurs bâtiments et des aménagements avec leur environnement, notamment par rapport au secteur résidentiel avoisinant et au monument historique de l'Hôtel Régina ;
- présenter les mesures en faveur de l'utilisation du vélo et traduire, dans une OAP du PLUm, les mesures en faveur des mobilités douces ;
- de traduire dans une OAP les mesures prévues pour améliorer la trame verte urbaine ;
- compléter le dossier par une évaluation des incidences Natura 2000.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

1 Le secteur UEI a vocation pour accueillir les locaux techniques et industriels des administrations publiques et des gestionnaires et concessionnaires des réseaux.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.3.1. <i>Qualité de la démarche</i>	7
1.4. Compatibilité avec les documents d'ordre juridique supérieur et cohérence avec le PADD. .	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	8
2.1. Paysage et patrimoine.....	8
2.2. Déplacements.....	9
2.3. Qualité de l'air et bruit.....	9
2.4. Biodiversité (dont Natura 2000).....	10
2.4.1. <i>Trame verte urbaine</i>	10
2.4.2. <i>Étude des incidences Natura 2000</i>	10

AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- notice de présentation valant rapport sur les incidences environnementales (RIE) ;
- extraits de règlement et de plan de zonage ;
- schémas de démolition et de situation du site du projet.

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Nice, située dans le département des Alpes-Maritimes, compte une population de 342 669 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 72 km². Elle est comprise dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole Nice Côte d'Azur, en cours d'élaboration et regroupant 51 communes.

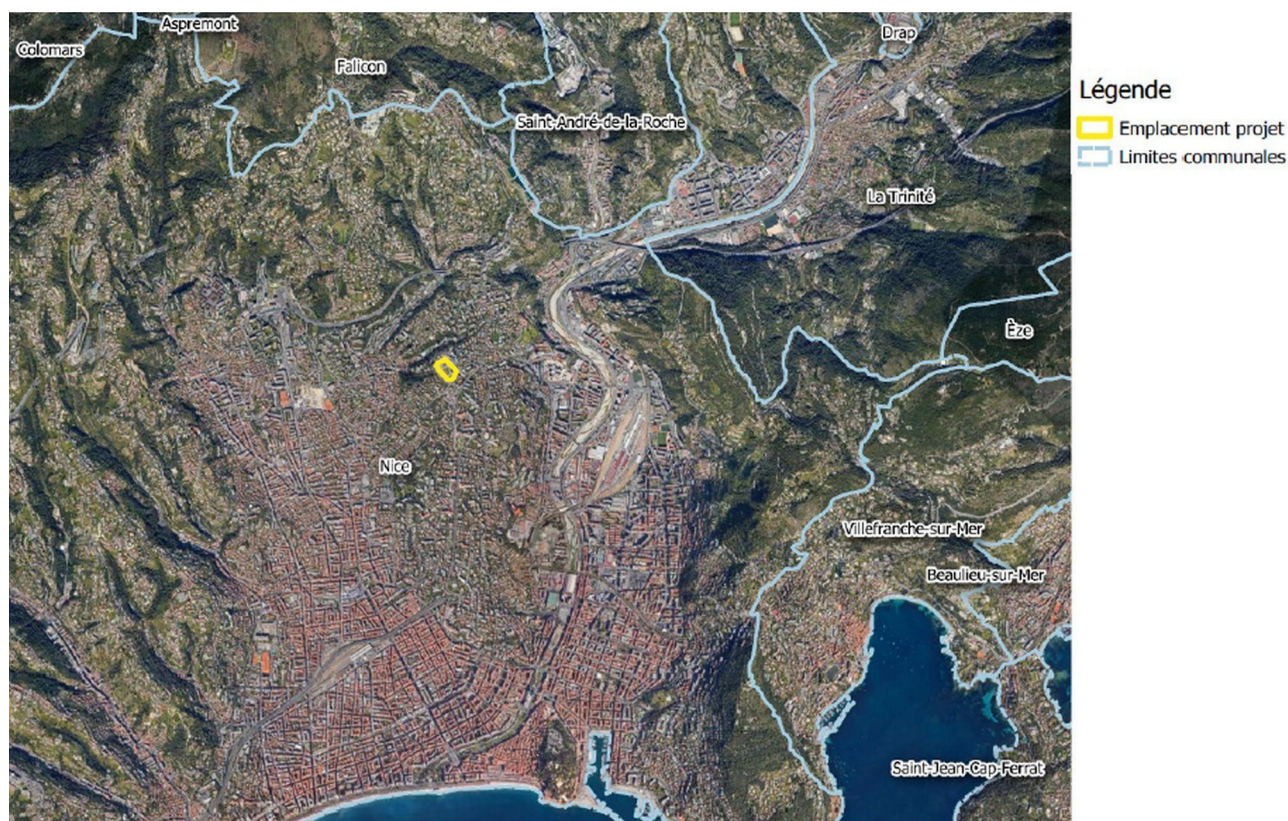


Figure 1: Localisation du périmètre de la déclaration de projet, sur la commune de Nice.

Source: notice de présentation

Le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) de Nice Côte d'Azur a été approuvé le 25 octobre 2019.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DP-MEC) du PLUm de Nice Côte d'Azur sur la commune de Nice a pour objet de reconvertir le site « *inoccupé* » d'Enedis Brancolar et de l'ouvrir aux secteurs environnants en proposant une mixité d'usages (logements, commerces, services...) et un aménagement urbain et paysager.

Le secteur de projet, d'une surface d'environ 1,4 ha, est actuellement occupé par un bâtiment principal R+6 et un ensemble de quatre bâtiments en rez-de-chaussée. Le dossier qualifie le secteur de projet de « *une friche urbaine impénétrable, créant un rempart entre le quartier résidentiel et les équipements collectifs* » et indique qu'il nécessite « *un travail de requalification* ».

Le projet prévoit, après la démolition des bâtis existants, un programme immobilier de neuf bâtiments de 18 700 m² de surface de plancher comportant 280 places de stationnement en sous-sol et la création d'une trame verte urbaine.

Les nouvelles constructions se répartissent ainsi : trois bâtiments R+6 pour des logements en accession libre, un bâtiment R+4 mixte pour des logements en accession libre et des logements sociaux, un bâtiment intergénérationnel, un bâtiment dédié à la programmation sociale, un bâtiment pour les commerces et locaux d'activités, un ensemble de trois maisons à vocation inclusive pour les personnes en situation de handicap et un local associatif.

En termes de destination des logements, la programmation prévisionnelle se répartit en 113 chambres/logements pour la résidence service senior, 13 logements en bail réel solidaire, 15 logements locatifs sociaux dont une partie sera destinée à une collocation inclusive pour personne atteinte de troubles autistiques, 3 maisons inclusives représentant 30-33 logements et 110 logements libres.

Le présent avis concerne la mise en compatibilité du document d'urbanisme et ne porte pas sur les éventuels impacts du projet d'opération immobilière sur l'avenue Brancolar à Nice. Ce projet a fait l'objet d'une saisine spécifique du Préfet de région pour examen au cas par cas et n'a pas été soumis à étude d'impact (décision n° [AE-F09323P0018](#) du 28/02/2023).

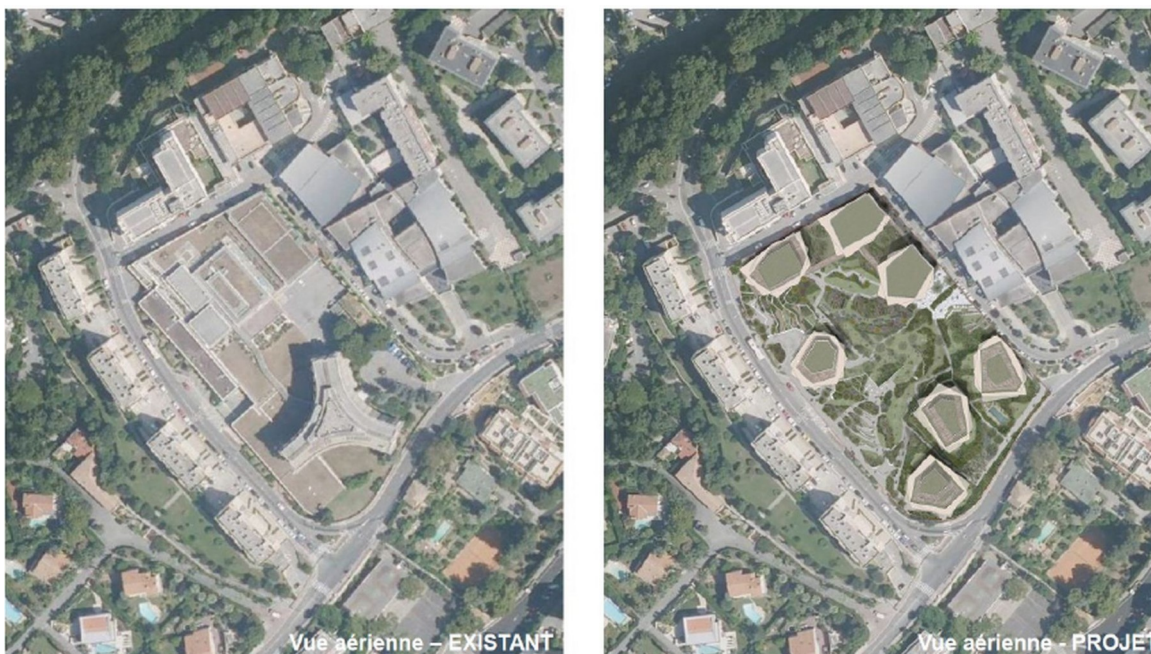


Figure 2: Localisation du secteur de projet: état actuel (à gauche) et du projet envisagé (à droite), source: notice de présentation

Le secteur de projet est classé actuellement en sous-secteur urbain d'équipements d'intérêt collectif et de services publics UEI².

La mise en compatibilité du PLUm consiste à modifier les dispositions réglementaires écrites et graphiques, afin de permettre la mise en œuvre de la programmation mixte et intergénérationnelle, la création d'une trame verte urbaine et la création de lien entre les équipements publics. Les modifications porteront sur :

- le reclassement de la zone UEI en créant, dans le plan graphique et dans le règlement, le sous-secteur urbain correspondant aux zones de projet autorisant les logements (UPbr) ;
- la création d'un emplacement réservé (ER) de voirie dans le plan graphique et la mise à jour de la liste des ER, afin de réaménager l'avenue de la Marne et l'avenue Brancolar, notamment en faveur des modes doux.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation du paysage et du patrimoine ;
- les déplacements, y compris les modes actifs (marche, vélo) ;
- la préservation de la qualité de l'air et la limitation des nuisances sonores ;
- la création d'une trame verte urbaine structurant l'espace et contribuant au bien-être des habitants.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

1.3.1. Qualité de la démarche

La notice de présentation contient, sur la forme, les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le Code de l'urbanisme. Elle aborde l'ensemble des thématiques requises pour la caractérisation des enjeux concernés par le PLUm. L'analyse des incidences est ciblée sur le secteur de projet qui fait l'objet de la mise en compatibilité du PLUm.

La MRAe note néanmoins que l'évaluation proposée est menée à l'échelle du projet et non pas à celle d'une évaluation environnementale stratégique d'un document d'urbanisme, ce qui ne permet pas d'évaluer complètement les incidences de la MEC-DP sur les enjeux sus-cités.

1.4. Compatibilité avec les documents d'ordre juridique supérieur et cohérence avec le PADD

Le SCoT de la métropole Nice Côte d'Azur est en cours d'élaboration. Le dossier analyse donc la compatibilité de la DP-MEC du PLUm de Nice Côte d'Azur avec les différents plans-programmes et les documents d'urbanisme d'ordre juridique supérieur au PLUm, en absence de SCoT opposable. Cela concerne la DTA des Alpes-Maritimes, le SRADDET PACA, le SDAGE Rhône-Méditerranée, le SAGE du Var, le PRGI³.

2 Le secteur UEI a vocation pour accueillir les locaux techniques et industriels des administrations publiques et des gestionnaires et concessionnaires des réseaux.

3 La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion

La MRAe constate que l'analyse de compatibilité consiste essentiellement, pour la SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE du Var, à énumérer les principales orientations ou objectifs des documents et n'apporte pas une véritable analyse de la compatibilité de la DP-MEC du PLUm de Nice Côte d'Azur.

Concernant le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le dossier n'évoque pas la cohérence de la mise en compatibilité du PLUm avec le PADD opposable.

La MRAe recommande d'explicitier la compatibilité de la DP-MEC du PLUm de Nice Côte d'Azur avec le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE du Var. Elle recommande également d'analyser sa cohérence avec le PADD.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Paysage et patrimoine

Selon le dossier, la commune de Nice se situe dans l'entité « La Basse Vallée du Var » de l'atlas paysager des Alpes-Maritimes. Le secteur de projet s'inscrit dans la sous-entité paysagère dénommée « Sous les corniches » longeant la partie littorale de Nice à Monaco et s'intègre dans un « environnement vallonné, d'altimétries fortement variables ».

Le secteur de projet est inclus dans le périmètre de protection de 500 mètres autour de l'Hôtel Régina, inscrit au titre des monuments historiques.

Le dossier identifie deux enjeux paysagers concernant « la préservation de l'harmonie architecturale ambiante » et « la préservation du caractère végétal urbain présents aux abords du site ». Il précise que le rehaussement des hauteurs des bâtis et la modification du paysage global actuel induiront des incidences « non négligeables dans un contexte urbain déjà dense ».

Un ensemble de sept mesures visant à « limiter l'impact paysager du bâti et favoriser son insertion dans le quartier » est proposé. Ces mesures concernent entre autres « la préservation et la création d'axes de vues vers le paysage environnant, des constructions en épannelage et la végétalisation de certaines toitures pour intégrer de manière douce les hauteurs bâtis... ».

La MRAe note que le dossier propose des schémas d'ambiance pour illustrer « les concepts urbains et paysagers forts sur les espaces communs et privés du site » mais, en se limitant au projet lui-même, n'intègre pas la prise en compte et la cohérence avec le contexte paysager du secteur de projet alors que le dossier concerne la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Aucun photomontage n'illustre l'insertion paysagère du secteur de projet dans son environnement immédiat et rapproché, en particulier avec le monument historique de l'Hôtel Régina.

Il manque au dossier un schéma global d'aménagement paysager montrant la cohérence d'ensemble du sous secteur UPbr avec son environnement (immédiat, rapproché et éloigné). Ses éléments pourraient utilement être repris dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), encadrant ainsi les modalités d'intégration des futurs bâtis et aménagements avec le secteur résidentiel voisin ainsi que le monument historique de l'Hôtel Régina.

La MRAe recommande de présenter un schéma global d'aménagement paysager, pouvant par exemple faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation prenant en compte les enjeux paysagers au droit du secteur de projet afin de garantir une cohérence d'ensemble

des Eaux bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE), le Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE), le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PRGI).

du secteur de projet avec son environnement (secteur résidentiel voisin et monument historique de l'Hôtel Régina).

2.2. Déplacements

Selon le dossier, le trafic routier est qualifié d'important au droit de l'avenue de la Marne et de l'avenue de Brancolar. Le secteur de projet est desservi par deux lignes et deux arrêts de bus. Il bénéficie d'aménagements piétons « *majoritairement confortables mais soumis à des discontinuités* ». Cinq places de stationnement sur les 85 disponibles à proximité sont réservées aux véhicules électriques et à l'autopartage.

La phase opérationnelle du projet prévoit la création 280 places stationnement en sous-sol des constructions et, en surface, des places de stationnement dédiées aux PMR⁴ et au dépose-minute. Le dossier mentionne une hausse de la fréquentation du secteur de projet et de ses abords, expliquée par l'augmentation des flux de véhicules, la demande supplémentaire de stationnement et la nécessité de développer les modes doux de déplacement, notamment pour les piétons.

Le dossier propose, au titre des mesures ERC⁵, des aménagements de type « *larges espaces de transitions entre les divers espaces privés et publics (un parvis haut et un parvis bas) et des liaisons piétonnes favorables à la porosité du site avec son environnement et à la sécurisation des piétons pour améliorer les circulations piétonnes* ». Alors que le dossier indique « *promouvoir les mobilités alternatives pour limiter les flux motorisés* », la MRAe constate qu'aucun aménagement n'est pourtant prévu pour faciliter l'utilisation du vélo.

Afin de garantir les mesures annoncées, celles-ci auraient gagné à être traduites dans une OAP.

La MRAe recommande de proposer une OAP consacrée à la mobilité douce, qui pourrait utilement intégrer des mesures en faveur de l'utilisation du vélo.

2.3. Qualité de l'air et bruit

Concernant les nuisances sonores, le dossier mentionne que le secteur de projet, situé à 700 m de l'autoroute A8, n'est pas inclus dans les zones de dépassement du seuil réglementaire de l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2019 du plan de prévention du bruit dans l'environnement – 3^e échéance.

Le secteur de projet est en revanche concerné par les nuisances sonores induites de la fréquentation de l'avenue de la Marne et de l'avenue de Brancolar. Son impact est considéré de niveau « modéré » compte tenu des charges de trafic sur ces deux axes.

Le dossier indique que les futurs bâtiments bénéficieront d'une ambiance sonore modérée (mesure au niveau des façades des bâtiments), excepté « *un point de calcul situé au plus proche de l'Avenue de la Marne [qui atteindra] le seuil d'ambiance sonore non modérée de jour (modérée de nuit)* ». Le dossier mentionne que des pistes d'optimisation peuvent être développées lors de la phase opérationnelle du projet.

Pour la MRAe, les mesures proposées relèvent du stade projet et non de la mise en compatibilité du PLU ; ainsi le dossier n'intègre pas de mesures de type marge de recul vis-à-vis des axes routiers et ne précise pas si elles ont été étudiées.

4 Personnes à mobilité réduite

5 Éviter – Réduire – Compenser

Dans la même logique, deux des trois mesures indiquées au dossier « *les aménagements d'espaces verts et de voies de circulation piétonnes* » sont des composantes du projet⁶ et ne constituent donc pas des mesures ERC de niveau PLUm.

2.4. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.4.1. Trame verte urbaine

Selon le dossier, le secteur de projet est localisé au sein d'un espace artificialisé du SRCE⁷ du SRADDET PACA et hors des trames vertes et bleues du PLUm du secteur de Nice. Il ne présente pas d'enjeux pour les réservoirs ou corridors écologiques.

La phase opérationnelle du projet propose un ensemble de quatre mesures pour améliorer la trame verte urbaine, notamment en conservant les arbres remarquables du site et en re-végétalisant l'espace artificialisé du secteur de projet.

La MRAe constate que certaines de ces mesures sont partiellement traduites dans le règlement écrit « 40 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts ou paysagers » alors que d'autres ne le sont pas : « la conservation des arbres remarquables du site (pins parasol, cyprès, cèdres), la végétalisation des espaces extérieurs tels que certaines toitures... ».

La MRAe recommande de traduire dans une OAP les mesures prévues pour améliorer le renforcement de la trame verte urbaine, notamment par la préservation des arbres remarquables du site complétée par la remise en végétation de l'espace artificialisé du secteur de projet et la plantation d'arbres et arbustes attractifs pour la petite faune.

2.4.2. Étude des incidences Natura 2000

Selon le dossier, le secteur de projet est situé à 1,2 km des « Corniches de la Riviera » et à 2,4 km des « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise ».

La MRAe constate que le dossier ne présente pas une évaluation des incidences de l'évolution du plan sur le réseau Natura 2000 dont les principaux éléments doivent être retranscrits dans l'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de présenter une évaluation des incidences Natura 2000 comme requis par l'article R414-19 du code de l'environnement.

6 Le dossier mentionne « *Le projet répond à l'enjeu d'ouverture du site actuel en proposant un aménagement urbain et paysager et à la volonté de proposer une programmation mixte (logements, commerces, services...) et des usages diversifiés* »

7 Schéma régional de cohérence écologique