

Enquête publique relative au Déclassement du parking public Gorbella sur la commune de Nice (06)

Consultation publique

Du 21 Septembre au 11 Octobre 2016

Rapport, conclusions motivées et avis

Rapport établi par Georges MARTINEZ, Commissaire Enquêteur

Sommaire

1	Chapitre 1 - Généralités	3
1.1	Le cadre juridique	3
1.2	L'organisation de l'enquête	3
1.2.1	Date et durée de l'enquête	3
1.2.2	Publicité	4
1.2.3	Constitution du dossier	4
1.3	Objet de l'enquête	5
1.3.1	Aspects généraux et techniques	5
1.3.2	Aspect juridique	6
1.4	Responsable du projet	7
2	Chapitre 2 - Organisation et déroulement de l'enquête	8
2.1	Organisation et préparation de l'enquête	8
2.2	Déroulement de l'enquête	8
2.2.1	Mesures de publicité	8
2.2.2	Chronologie de l'enquête	8
2.2.3	Observations du public	9
3	Chapitre 3 – Analyse des observations et conclusions motivées	15
3.1	Analyse des observations	15
3.2	Synthèse des observations du public et questionnement du maitre d'ouvrage	17
3.2.1	Synthèse des observations et formulation des questions à la Ville de Nice	17
3.2.2	Analyse de la réponse de maître d'ouvrage	18
3.3	Conclusions motivées	21
3.3.1	Rappel de l'objet de l'enquête et de son déroulement	21
3.3.2	Conclusions sur le projet de déclassement du parking public Gorbella	21
4	Avis du Commissaire Enquêteur	23
5	Annexes	24

1 CHAPITRE 1 - GENERALITES

1.1 LE CADRE JURIDIQUE

La procédure et l'enquête publique relève notamment des textes suivants :

- Le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-29 & L. 2122- 21 ;
- Le code de la voirie routière et notamment les articles L.141-3, L.141-4, R. 141-4 à R. 141-6 R. 141-8 à R. 141-9 ;
- La délibération n° 5-7 du Conseil Municipal de Nice en date du 30 mai 2016, exécutoire le 7 juin 2016, portant approbation d'une enquête publique préalable au déclassement d'un parc public dans le cadre de la requalification et revalorisation du site du Ray ;

1.2 L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire de la ville de Nice du 27 juillet 2016, me désignant en qualité de Commissaire Enquêteur. Cet arrêté pris en vigueur de la délibération du Conseil Municipale du 30 mai 2016, précise les dates et durée de l'enquête ainsi que les permanences du Commissaire Enquêteur permettant de recevoir les observations du public.

1.2.1 Date et durée de l'enquête

Le dossier et le registre d'enquête, paraphé par mes soins, ont été déposés sur le lieu de la consultation publique en Mairie annexe du Ray – Place Fontaine du Temple- 06100 Nice.

L'enquête s'est déroulée du 21 Septembre au 11 Octobre 2016, soit 21 jours.

Trois permanences ont été effectuées par mes soins, sur cette période :

- Mercredi 21 Septembre 2016, premier jour de l'enquête, de 9 à 12 h. et de 14 à 17 h. heures ;
- Vendredi 30 Septembre 2016, de 14 à 15h45
- Mardi 11 Octobre 2016, dernier jour de l'enquête, de 9 à 12 h. et de 14 à 17 h.

1.2.2 Publicité

L'avis d'enquête a été publié dans le quotidien local Nice-Matin du 5 septembre 2016

Un affichage règlementaire de l'avis d'enquête, constaté par mes soins, a été réalisé en plusieurs endroits autour du parking public Gorbella.

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché en Mairie principale de Nice et en mairie annexe du Thiole/Ray le 6 Septembre 2016.

1.2.3 Constitution du dossier

Le dossier mis à l'enquête publique comprend :

- Un plan de situation à l'échelle du 1/25 000^e
- Un plan parcellaire à l'échelle du 1/1000^e
- Un état parcellaire
- Une notice explicative détaillant :
 - Une présentation générale
 - La Nature du projet de requalification urbaine et paysagère
 - La procédure de déclassement
 - Des annexes
 - Des photographies du site
 - Le plan du parking de substitution
- L'arrêté d'ouverture d'enquête en date du 27 juillet 2016, reçu en Préfecture le 1 aout 2016, signé, pour le Maire, par M. Christian Tordo, Adjoint délégué aux Affaires Foncières, accompagné de la délibération du Conseil Municipal de Nice du 30 mai 2016 approuvant le lancement d'un enquête publique préalable au déclassement d'un parking public dans le cadre de la requalification et revalorisation du site du Ray,
- L'avis d'enquête publique de déclassement accompagné des photos de son affichage sur le site
- Le registre de l'enquête, paraphé par mes soins avant le début de l'enquête publique, ouvert le 10 aout 2016 par M. Philippe Pradal, Maire de Nice
- Le certificat d'affichage en mairie principale et annexe Thiole/Ray de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- La copie de la publication de l'avis d'enquête dans le quotidien local Nice-Matin du 5/09/2016

1.3 OBJET DE L'ENQUETE

Dans le cadre de l'aménagement du site du Ray, la ville de Nice a décidé de procéder au déclassement, en vue de sa vente, d'un terrain d'environ un hectare à un opérateur privé pour réaliser un ensemble immobilier. Ce terrain comprend la partie occupée par le parking Gorbella, objet de l'enquête, et une partie de la tribune ouest de l'ancien stade, qui ne nécessite pas d'enquête publique.

1.3.1 Aspects généraux et techniques

La ville de Nice, par délibération du 26 juin 2015, a décidé du lancement d'une consultation promoteurs/concepteurs/bailleurs sociaux sur le site du Ray. La Ville de Nice a en effet la maîtrise foncière du plus de six hectares sur cette zone et suite à la construction du nouveau stade, Allianz Riviera, dans la plaine du Var, elle peut engager la réalisation d'un projet urbain dans ce secteur Nord de la Ville. Une concertation publique concernant la requalification de ce quartier s'est déroulée en Janvier et Février 2014.

Le projet à venir comprendra notamment :

- Sur le site même du Ray (anciens stade et terrains d'entraînement)
 - La création d'un parc urbain d'environ 2.8 ha
 - Un plateau sportif
 - La réalisation d'un ensemble immobilier mixte logements/commerces par un opérateur privé. La réalisation de logements sociaux est comprise dans cette opération ainsi que celle d'une surface de commerces.
 - La construction d'un parc de stationnement correspondant aux besoins générés par l'opération
- La mise à disposition d'un parc public de stationnement de 268 places (actuellement parc-autos du super marché « Carrefour Market » déplacé sur le site du Ray)
- La réhabilitation du groupe scolaire Ray-Gorbella

Pour mener à bien la réalisation de cette opération, la Ville de Nice a décidé de vendre un terrain d'environ un hectare à un opérateur privé pour réaliser l'ensemble immobilier. Les autres réalisations de ce projet seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique.

Ce terrain d'un hectare, objet du projet de vente comprend d'une part la partie occupée par le parking Gorbella, objet de l'enquête publique et d'autre part une partie des tribunes ouest du stade, qui ne nécessite pas d'enquête.

Préalablement à la cession du terrain, il convient de déclasser du domaine public communal le parking et conformément aux textes réglementaires, voir ci-après, de procéder à une enquête publique. A suite de cette enquête publique, par délibération, la Ville de Nice

prendra acte des conclusions de l'enquête publique et en engagera sa désaffectation et son déclassement.

La surface occupée par le parking Gorbella est de 8110 m². Le parking lui-même à une capacité de 280 places. Il est occupé 2 jours par semaine par un marché forain.

Afin de maintenir une offre en stationnement public, un parking provisoire a été aménagé sur le terrain attenant (ex terrain de football Koczur) d'une capacité de 207 places, pouvant accueillir le marché forain.

Le parc-autos pour les voitures électriques en libre-service (Auto Bleue) le long du Boulevard Gorbella sera conservé le plus longtemps possible puis repositionner dans le projet.

1.3.2 Aspects juridiques

La présente enquête publique en vue du déclassement du parking public Gorbella est régie par les articles L141-3, L141-4 du Code de la Voirie Routière qui mentionnent notamment que « *Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.*

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

Enfin, « Lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée. »

Les articles R.141-4 à R.141-6, R.141-8 et R.141-9 précisent l'organisation de l'enquête publique.

« Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. La durée de l'enquête est fixée à quinze jours. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé. »

Le Code de la Voirie routière précise le contenu du dossier d'enquête.

« Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées. »

On notera enfin que le Code général de la propriété des personnes publiques dans son Article L2141-1 précise qu' « Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. »

1.4 RESPONSABLE DU PROJET

Le projet est conduit par la Ville de Nice

2 CHAPITRE 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE

Une première réunion de présentation du dossier et d'organisation de l'enquête publique a été organisée avec le service en charge de cette opération le 1/07/2016. Elle a permis de fixer les dates de début et de fin de l'enquête, les jours et heures de permanence du commissaire enquêteur en Marie annexe du Ray, lieu de l'enquête. Lors de cette réunion, j'ai pu constater la complétude du dossier d'enquête à ce stade. Différentes pièces notamment les certificats d'affichage et copie de la publication presse ont été normalement ajoutés préalablement au début de la mise à la disposition du public.

J'ai effectué une visite des lieux pour apprécier concrètement les dispositions conformément aux documents descriptifs figurant dans la notice explicative.

2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.2.1 Mesures de publicité

2.2.1.1 *Affichages réglementaires*

L'avis d'enquête a été publiée dans le quotidien local Nice-Matin du 5/09/2016.

Une attestation de la publication est insérée dans le dossier d'enquête.

L'affichage règlementaire a été réalisé en plusieurs endroits différents.

Les attestations d'affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête publique en Mairie principale et en Marie annexe du Ray figurent au dossier d'enquête.

2.2.2 Chronologie de l'enquête

Le mercredi 21 septembre 2016 à 8h30, premier jour de l'enquête, préalablement à l'heure de réception du public, j'ai paraphé et signé le registre d'enquête et je me suis assuré de la parfaite complétude du dossier d'enquête puis j'ai tenu ma première permanence.

Le 30 septembre 2016, j'ai tenu ma seconde permanence

Le 11 Octobre 2016 j'ai tenu ma troisième permanence, puis clôturé le registre d'enquête.

2.2.3 Observations du public

Dans le Registre d'Enquête, mis à disposition du public, à la Mairie annexe du Ray, du 21 Septembre au 11 Octobre 2016, au total :

- 19 personnes ont déposé des observations,
- 8 personnes ont déposé un courrier dont une copie a été annexée au registre d'enquête et,
- Une pétition, constituée de 47 feuillets, comportant 571 signatures de personnes, a été déposée le 11/10/2016.

A chaque permanence, des personnes sont venues pour poser des questions et échanger avec le commissaire enquêteur. C'est ainsi que 2 personnes ont été reçues les Mercredi 21 et Vendredi 30 Septembre et 9 personnes sont venues le 11 Octobre, jour de clôture de l'enquête.

2.2.3.1 Observations consignées sur le registre

Les observations suivantes ont été soit portées au registre soit formulées dans les courriers remis au siège de l'enquête, en Mairie annexe Ray-Gorbella et, annexés au registre :

Observation n°1 - 26/09/2016 - Lucien PONS 7 Rue Mellarède :

Cette personne regrette le départ du stade du Ray au profit de l'Allianz Riviera dans la Plaine du Var. Il demande la signification de la « remise en qualité du Jardin Mouchan » dans le cadre du projet évoqué dans la notice explicative. En matière de déclassement du parc-autos, la personne conçoit que cela relève de l'intérêt public. Il constate la perte de 27 places (-285 publiques du parking Gorbella et +268 du « Carrefour Market ») et demande des précisions sur la gestion du futur parc autos public (ex. parc-autos « Carrefour Market ») gratuité assurée ou exploitation privée. Le requérant demande si des obligations seront imposées à l'opérateur privé (à priori la question concerne la gestion du parc autos). Diverses questions concernant la partie logements du projet (pourquoi parle-t-on de m2 et non en nombre de logements, et pourquoi une différence en volume global de logement entre la délibération du 30/05/2016 (16000 m2) et le projet de requalification (17000 m2)

Observation n°2 - 27/09/2016 - CAUS Patrice :

Les infrastructures routières de Gorbella ne sont pas prévues pour supporter une augmentation de la circulation (300 logements = 2000 personnes en plus). Propose de maintenir les emplacements actuels de stationnement et de construire à l'emplacement du stade car le débouché sur l'avenue du Ray est plus aisé que sur Gorbella déjà très embouteillé lors des sorties des écoles. Evoque la conception générale du projet en matière de volume et hauteurs de construction. En conclusion il indique que le projet va créer un abcès urbain.

Observation n°3 - 27/09/2016 – M. Castellani Christian - 9 Avenue Léo Imbert (Les Alpilles) -
Courrier annexé au registre :

Le requérant formule deux observations. La première concerne la notion de désaffectation du domaine public du parc-autos. Pour le requérant, il s'agit d'une désaffectation « forcée » en raison de la réalisation des fouilles archéologiques. Il demande de constater que la notion de désaffectation du bien, objet de l'enquête, n'est pas réalisée. La deuxième observation concerne la problématique du stationnement au quartier du Ray. Le requérant établit un diagnostic des places de stationnement en faisant des évaluations de besoins en la matière pour les futurs équipements sportifs (escrime, dojo, gymnase). Par cette analyse, il aboutit à un manque d'environ 166 places de stationnement. Il conclut en indiquant qu'il s'oppose au déclassement de l'emprise foncière actuelle en demande la création d'un parc autos public de 200 places dans le cadre du projet.

Observation n°4 - 30/09/2016 - Mme Nakache Tale :

Evoque en premier les difficultés de stationnement dans le quartier en raison de la densité actuelle de logements. Dans la mesure où le parc autos de l'actuel Carrefour Market, parc-autos maintenu, serait payant et ouvert la nuit, elle trouve anormal de payer pour se garer devant chez elle. De toute façon, elle indique que la récupération de ce parc-autos ne compensera pas le besoin de stationnement lié au projet qui est passé de 80 à 303 logements. Elle conclut sur le besoin de réaliser des parkings public et gratuits au prorata du nombre de logements.

Observation n°5 - 30/09/2016 Mme Vial Elvire :

Evoque les problèmes de stationnement actuel sur l'avenue de Gairaut où des riverains posent des arceaux devant chez eux. Sur la place du Ray, avec l'ensemble des commerces et équipements publics, elle indique que ces problèmes de stationnement vont être de plus en plus difficiles.

Observation n°6 - 5/10/2016 Mme Giovanelli :

Cette personne n'est pas opposée au projet d'aménagement du Ray mais demande que soit portée une attention d'une part aux capacités de stationnement en rapport au volume d'habitants supplémentaires et d'autre part à la préservation et l'agrandissement de l'école tout en veillant aux questions de sécurité des enfants en ne l'entourant pas de grands immeubles.

Observation n°7 - 7/10/2016 – Mme Graglia :

Cette personne fait part des inconvénients de la concentration des constructions coté Boulevard Gorbella notamment la densification de l'espace ouest au profit de la partie Est (Avenue du Ray), l'aggravation des conditions de circulation sur l'axe Gorbella et la disparition l'espace ouvert constitué par le parking actuel utile et gratuit. Elle suggère de répartir autrement les bâtiments le long des deux axes Ray et Lairolle afin de donner plus d'espaces

verts côté ouest, et de s'inspirer des propositions formulées par d'autres associations. En conclusion, elle indique qu'il convient de maintenir, dans ce quartier stratégique à la sortie de l'autoroute, un vaste parking public gratuit.

Observation n°8 – 10/10/2016 - M. Coldeboeuf – Avenue Saint Barthelemy :

Cette personne, qui juge utile le déclassement du parking pour la réalisation immobilière, évoque les besoins en places de parking dans le quartier. Elle suggère la réalisation d'«d'immeubles de parking » comme dans la plaine du Var permettant de louer des places à des prix étudiés.

Observation n°9 - 10/10/2016 – M et Mme Schmidt Raymond et Monique :

Ces personnes pensent que la concentration du bâti le long de Gorbella au niveau du projet va aggraver la circulation, entraîner l'insécurité, des nuisances sonores et des problèmes de stationnement. Ils suggèrent de répartir autrement les bâtiments dans le projets (coté avenue du Ray et Lairolle) et de maintenir des espaces verts. Enfin, ils posent la question de la nécessité de densification du secteur.

Observation n°10 - 10/10/2016 – M. Laurent Vigneron :

Il indique ne pas être favorable au déclassement du parking car déjà le stationnement est très compliqué et la situation sera plus difficile avec les nouvelles constructions. Le solde des places de stationnement sera largement négatif. Il demande le maintien de places de stationnement libre dans le projet d'aménagement du stade du Ray.

Observation n°11 - 10/10/2016- Rosso Jean :

Cette personne considère le projet « inhumain » (augmentation des nuisances en matière de circulation, évacuation eaux usées, pollution...). Les équipements ne sont pas dimensionnés pour accueillir une population équivalente à un village de moyenne importance (300 logements-1500 à 2000 personnes). L'augmentation de la hauteur des immeubles entrainera une dégradation des conditions de vie. Favorable à des petits immeubles entourés d'espaces verte et pas aux barres d'immeubles.

Observation n°12- 11/10/2016 - signature illisible :

Cette personne formule un avis défavorable au déclassement et considère qu'il s'agit d'une erreur d'enlever les 280 places de stationnement car le quartier souffre déjà d'un manque de stationnement et craint une saturation.

Observation n°13 - 13/10/2016 – signature illisible

Ne souhaite pas la privatisation du domaine public qui entraîne la suppression du stationnement gratuit. Elle souhaite que les constructions ne soient pas toutes concentrées coté Gorbella (plutôt un espace vert coté Gorbella) et en nombre moins importants.

Observation n°14 - 11/10/2016 - Mme Noret - Présidente Comité de quartier Cernuschi-Valentiny - Saint Sylvestre – Nice Nord, accompagnée de M. Leroy :

Ces personnes formulent les questions suivantes :

- Le nom de l'opérateur bénéficiant du déclassement du parking public
- Le nombre de logements et de places de stationnement prévu dans le projet
- Le devenir du parc-autos ouvert en substitution du parking déclassé (en raison des fouilles archéologiques)
- Le devenir du marché forain
- Le point sur le projet d'hôtel envisagé
- Les résultats de l'enquête sociale sur les conséquences de la venue de nouveaux publics
- Précisons sur la restructuration du réseau routier entourant l'ancien stade.

Observation n°15 - 11/10/2016 Mme Fabienne Oubrayrie – Rue Charles Baudelaire :

Cette personne qui a déposé un courrier (voir plus loin) indique que 11 personnes se joignent à celui-ci.

Observation n°16 - 11/10/2016 – signature illisible

Cette personne constate l'utilité des parkings (ancien et nouveau provisoire) existants très occupés, répondant ainsi à un besoin. Elle suggère la création de nouvelles places sous le parc-autos de l'actuel « Carrefour Market » afin de répondre aux nouveaux besoins. Elle formule l'idée de réserver partiellement des places en parc-relais comme celui du parking Jean Bouin. Pour différentes utilisations (pour le marché forain), elle propose de prévoir la création d'une poche de stationnement arborée en surface dans le cadre du projet d'aménagement.

Observation n°17 - 11/10/2016 – signature illisible

Cette personne qui habite au n° 56-58 Boulevard Gorbella (attenant au projet) demande la création d'un mur antibruit et une cour couverte sur le groupe scolaire Ray-Gorbella en raison des nuisances sonores. Pour des raisons identiques, en particulier la nuit, elle demande la sécurisation des parkings.

Observation n°18 - 11/10/2016 – Famille Condera - Avenue Cyrille Besset

Demande la suppression de tout projet de construction au profit d'espaces verts (« une coulée verte ») car le quartier Nice Nord ne possède que quelques jardins exigus. Création de parking mais en sous-sols.

Observation n°19 - 11/10/2016 – signature illisible – Avenue Cyrille Besset

Le volume de logements prévus dans le projet est trop important. Le quartier va être asphyxié. Il convient de conserver au quartier du Ray sa vocation sportive (terrain de jeu pour enfants et lieu de détente pour adultes) et créer des parkings en sous-sol.

Courriers déposés durant l'enquête :

- 27/09/2016 - M. Castellani Rue Leo Imbert

Ce courrier fait l'objet de l'observation n°3 au registre d'enquête, décrite ci-avant.

- 7/10/2016 - Mme Yonnet – Rue Joseph d'Arbaud

Courrier identique au précédent traitant de l'absence de notion de désaffectation du parking public et de la problématique du stationnement au quartier Ray- Gorbella

- 11/10/2016 – Mme Asso Joséphine – Avenue Frederic Mistral

Evoque d'une part le fait que le parking public, pour sortir du domaine public doit être désaffecté puis déclassé, ce qui n'a pas été fait selon cette personne et, d'autre part la problématique du stationnement dans le secteur qui sera accrue avec les nouveaux logements envisagés.

- 11/10/2016 – Mme Fabienne Oubrayrie – Rue Baudelaire

Evoque la question de la présence d'hirondelles dans la tribune ouest dont la démolition n'a pas l'objet d'études d'impact, et les mauvaises conditions de circulation et de stationnement dans le quartier. Les projets d'aménagement envisagés (logements, commerces) vont aggraver cette situation. Cette personne pose deux questions concernant d'une part le jardin Mouchan (en quoi consiste la modification ?) et d'autre part les conditions d'approvisionnement du nouveau « Carrefour » (circulation des poids lourds). Elle considère que le quartier, où il faisait bon vivre, est sacrifié (qualité de vie, petit commerce menacé, suppression de stationnement, pollution, ...).

- 11/10/2016 – M. Ricciardi Eric – Rue Chevaliers de Malte

Courrier identique au premier courrier évoqué (M. Castellani) traitant de l'absence de notion de désaffectation du parking public et de la problématique du stationnement au quartier Ray-Gorbella. Toutefois ce courrier est complété par un paragraphe dans lequel cette personne se plaint du manque d'information sur le devenir du quartier, elle indique que l'enquête publique n'a pas été relayé sur le site nice.fr. Enfin, elle interroge sur la non restitution du parking au 16 septembre 2016 (tel que prévu dans les annonces)

- 11/10/2016 – M. Maurice Alberti - Rue Chevaliers de Malte

Courrier identique au premier courrier évoqué (M. Castellani) traitant de l'absence de notion de désaffectation du parking public et de la problématique du stationnement au quartier Ray-Gorbella.

- 11/10/2016 – Mme Gelsomino Michèle - Rue Chevaliers de Malte

Courrier identique au premier courrier évoqué (M. Castellani) traitant de l'absence de notion de désaffectation du parking public et de la problématique du stationnement au quartier Ray-Gorbella.

- 11/10/2016 – Mme Maestroni Sandrine - Présidente de l'association GRAINN

Après des nombreux considérants (PADD, Agenda 21, lien intrinsèque entre déclassé du parking et projet d'aménagement, bilan de la concertation, PLU, ...) et un préambule

rappelant que l'association n'est pas opposée aux évolutions, à la construction de logements et au projet (« séduit par tant d'originalité et une conception concourant au label BIODIVERCITY »), elle constate que le projet d'aménagement n'est pas équitable dans sa répartition sur l'ensemble du site (coté Gorbella, perte du parking et bétonnage). Le courrier se poursuit sur la question du stationnement et des difficultés de circulation dans ce secteur. Elle évoque ensuite le manque d'information dans le quartier sur la fermeture du parking pour cause de fouilles archéologiques et de la mise à disposition d'un nouveau parc de stationnement. Elle indique que le processus de désaffectation du parking n'a pas eu lieu, que le parking est demeuré fermé alors que les fouilles sont terminées. Elle interroge sur le zonage, la diminution du périmètre d'études, les structures prévues de services publics, ... Elle souhaite avoir une présentation détaillée et définitive du projet. Cette association a déposé une pétition (voir ci-après) contre la suppression des 280 places de stationnement non compensé dans le projet (maintien des 280 places et également du petit parking le long de Gorbella pouvant servir d'arrêt minute). Enfin elle conclut en indiquant qu'elle est contre le déclassement du parking Gorbella et réclame une répartition équitable du bâti et des espaces verts.

Pétition déposée le 11/10/2016 – Association G.R.A.I.N.N.

Cette pétition, constituée de 47 feuillets comportant 571 signatures de personnes a été déposée lors de la dernière permanence le 11/10/2016. Elle indique sa vocation de modifier le projet du Ray. Cette pétition s'oppose à la perte des places gratuites du parking Gorbella, à la suppression du parking pour les véhicules électriques le long de Gorbella, à la réalisation d'un nouveau parking relais au Ray, à tout le béton coté Gorbella (pas de « surdensification » le long du tracé du tramway). Les pétitionnaires réclament une présentation publique et détaillée du projet, la réalisation d'espaces verts coté Gorbella et de places de stationnement gratuites pour les riverains et commerçants.

2.2.3.2 Observations orales recueillies lors des permanences :

Treize personnes sont venues au cours des 3 permanences pour échanger avec le commissaire enquêteur. Un certain nombre d'entre elles ont déposé un courrier ou porté leurs observations sur le registre. Les remarques ou interrogations suivantes ont été formulées au cours de ces échanges :

- Les préoccupations relatives à l'accroissement du nombre de logements dans le secteur et les craintes quant aux conséquences pour la vie du quartier. Des personnes sont opposées à la densification urbaine du quartier,
- L'absence d'espaces verts dans le quartier (par rapport à d'autres quartiers notamment),
- L'évolution du nombre de logements (de 80 à 300) dans le projet depuis les premières présentations, et la hauteur prévue des bâtiments (R+6 ?)

- Les conditions de circulation dans le quartier et les nombreuses infractions constatées qui seront aggravées par les flux supplémentaires générés par les nouveaux logements et équipements publics. Les problèmes de stationnement (blocage de la benne à ordures le soir Rue Marcel Pagnol) générant des nuisances (utilisation des avertisseur)
- Questions relatives aux conditions de livraison du futur « Carrefour » : position des entrées et sorties des poids lourds (Lairolle, Bidault ?)

Des personnes ont constaté que des automobilistes se garent (gratuitement) sur le parking Gorbella plutôt qu'au parc-relais de la Las Planas. Ils demandent une intervention sur ce sujet.

3 CHAPITRE 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

3.1 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Après une analyse approfondie, l'ensemble des observations peuvent se regrouper selon les thèmes suivants :

- Le processus de désaffectation du parking public Gorbella
- La problématique générale de la circulation et du stationnement dans le secteur concerné
- La densification urbaine du quartier Ray-Gorbella
- La répartition des volumes (bâti - logements et commerces, espaces verts, équipements publics) dans le cadre du projet d'aménagement du site du Ray
- La demande de maintien d'un parking public gratuit sur le site du Ray
- Le devenir du marché forain actuellement
- Des questions diverses

Pour chaque thème identifié, les analyses sont les suivantes :

- Le processus de désaffectation du parking public Gorbella :

Plusieurs personnes ont évoqué cette question. Toutefois, il est indiqué dans le dossier présenté au public que cette enquête publique est préalable au déclassement du parking public. La désaffectation, puis le déclassement, interviendront ultérieurement à l'issue de l'enquête et de délibérations du conseil métropolitain pour la désaffectation et municipal pour le déclassement tel que décrit dans le paragraphe 3 de la notice explicative. Si l'accès au parking a été effectivement neutralisé pour la réalisation des fouilles archéologiques, il a été procédé à la mise à disposition d'un parking de substitution. Compte tenu des demandes formulées par le public, il convient que le maître d'ouvrage précise la situation à l'issue des

travaux de fouilles archéologiques et si la remise en état du parking Gorbella, tel qu'indiqués dans les flyers, au 16/09/2016 est toujours d'actualité.

- La problématique générale de la circulation et du stationnement dans le secteur concerné :

Cette question est de nombreuses fois abordée dans les observations sur le registre, dans les courriers ou oralement lors des permanences. Cette question ne relève pas de l'objet de l'enquête en cours qui est précisé dans l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête dans son article 1, à savoir le déclassement du parking public Gorbella ... en vue de son intégration dans le domaine privé de la ville pour permettre sa cession à un opérateur privé ». Le soin est laissé au maître d'ouvrage de répondre aux préoccupations évoquées. En matière de stationnement, la question de la suppression des places de stationnement du parking Gorbella est abordé dans l'analyse des questions suivantes.

- La densification urbaine du quartier Ray-Gorbella :

Comme le thème précédent, cette question est également de nombreuses fois abordée dans les observations sur le registre, dans les courriers ou oralement lors des permanences. Cette question générale de l'urbanisation de ce quartier Nord ne relève pas de l'objet de l'enquête en cours qui est précisé dans l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête. Là également, le soin est laissé au maître d'ouvrage de répondre aux préoccupations évoquées.

En marge de cette enquête, nous demandons au Maître d'ouvrage, pour répondre aux préoccupations des riverains de ce quartier relative à la densification urbaine, si une présentation du projet permettant d'éclairer le public sur cette question d'urbanisation du secteur et les mesures d'accompagnement envisagées, est prévue.

- La répartition des volumes (bâti -logements et commerces, espaces verts, équipements publics) dans le cadre du projet d'aménagement :

Afin de limiter les impacts du projet d'aménagement, de nombreuses personnes proposent de construire l'ensemble immobilier coté avenue du Ray (à l'emplacement de l'ancien stade par exemple) emplacement qui leurs parait plus adéquat et, d'aérer la façade coté Gorbella. Comme d'autres questions soulevées par le projet d'aménagement du site du Ray, cette demande ne relève pas de l'enquête publique en cours. Sur ce point, compte tenu de l'insistance de la demande, une réponse pourrait être apportée par le maître d'ouvrage afin de renseigner le public sur les choix retenus.

- Une demande de maintien d'un parking public gratuit :

Il s'agit de demandes insistantes et concrètes. Le déclassement entrainera la suppression du parking et la perte de 280 places de stationnement. Plusieurs courriers, après un calcul de

gain et perte, établi avec quelques estimations font part au global sur l'opération, d'un manque de 200 places de stationnement. Si les éléments d'information fournis dans le dossier d'enquête, concernant les caractéristiques du projet sur le site du Ray, permettent d'éclairer le projet suffisamment, elles ne sont pas assez détaillées pour permettre de répondre pleinement à ces personnes. Sur le plan strictement comptable, la mise à disposition du parking du « Carrefour Market » (268 places) compense pratiquement la perte du parking Gorbella (280 places). Mais ces éléments ne tiennent pas compte des besoins générés par le projet (logements, commerces, équipements publics, etc...). La demande formulée est le maintien d'un parc autos public gratuit. Il est demandé au maître d'ouvrage de préciser le bilan en matière de stationnement sur l'ensemble du périmètre en fonction des diverses affectations (logements, commerces, équipements publics, etc...). Sur cette problématique du stationnement, une réponse est attendue sur la proposition formulée par le public de réalisation, dans le cadre du projet, d'un parc autos public.

- Le devenir du marché forain :

Plusieurs personnes se sont inquiétées du devenir du marché forain dans le cadre du projet. Cette activité intervenant sur le parking à déclasser, une réponse est attendue du maître d'ouvrage.

- Des questions diverses :

Il est demandé au maître d'ouvrage de bien vouloir apporter une réponse sur les points suivants :

- Signification de la remise en qualité du jardin Mouchan,
- Précisions sur la future gestion du parc de stationnement à l'emplacement du « Carrefour Market »

3.2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONNEMENT DU MAÎTRE D'OUVRAGE

3.2.1 Synthèse des observations et formulation des questions à la Ville de Nice

Au terme de l'Enquête Publique, il est constaté une mobilisation effective du public et un nombre assez important d'observations pour ce type d'enquête. Cette participation particulière du public à cette enquête publique est motivée par le projet d'aménagement du site du Ray qui suscite des préoccupations se traduisant notamment par une pétition de plus de 500 personnes. L'objet de l'enquête publique est le déclasserement du parking public et non la formulation d'un avis sur le projet d'aménagement du site du Ray. Toutefois, ce déclasserement conduira à la suppression des places de stationnement du parking Gorbella. Il convient donc que le maître d'ouvrage précise le bilan en matière de stationnement sur l'ensemble du périmètre prenant en compte l'ensemble des besoins (logements, commerces, équipements publics, etc...). Sur cette problématique du stationnement, une réponse est attendue sur la proposition formulée par le public de réalisation dans le cadre du projet d'un parc autos public. En marge de cette enquête publique, le maître d'ouvrage s'attachera à éclairer le public sur la

question d'urbanisation du quartier et à préciser les mesures d'accompagnement envisagées.

Un procès-verbal de synthèse de la consultation a été remis aux services de la ville de Nice le 17/10/2016 présentant les observations formulées par le public et indiquant les questionnements ci-avant. Une réponse à l'ensemble des questions évoquées m'est parvenue le 7 Novembre 2016. Une copie de cette réponse figure en annexe de ce rapport.

3.2.2 Analyse de la réponse de maître d'ouvrage

Nota : dans la suite du document, il est utilisé l'abréviation VDN pour « Ville de Nice »

3.2.2.1 Le processus de désaffectation du parking public Gorbella

La Ville de Nice indique que la capacité de stationnement offerte grâce à l'aménagement d'un parc autos provisoire sera maintenue jusqu'au démarrage du chantier de l'école (2018). Elle précise que le parking Gorbella ne sera pas ré-ouvert compte tenu du coût de remise en état de ce parking vis-à-vis de sa faible durée d'exploitation (de 6 à 8 mois environ) et que dans ce sens un arrêté municipal est en cours de signature afin d'officialiser ce point. Ces éléments permettent de répondre aux interrogations formulées par le public et complètent ceux indiqués dans l'analyse des observations du public quant au processus de désaffectation.

Les éléments transmis par VDN ainsi que l'analyse formulée à la page 15, permettent d'apporter une réponse complète aux questions soulevées sur le sujet.

3.2.2.2 Problématique générale d'urbanisation du quartier Ray-Gorbella :

Ces questions ne relèvent pas de l'objet de l'enquête publique en cours. Cependant, dans la mesure où le public a formulé des interrogations voire des préoccupations sur le projet d'aménagement, il est apparu nécessaire de questionner VDN sur ce dernier.

Sur ce point, dans sa réponse VDN propose de se référer à la concertation qui a été mise en place préalablement à l'arrêt du projet. La Ville rappelle que cette concertation s'est déroulée en deux phases. Dans une première phase il peut être noté que des groupes de travail avec les associations et les élus en particulier sur les thématiques logements, équipements publics et circulation, thèmes qui ont fait l'objet d'observations lors de l'enquête publique en cours, ont été mises en place en juillet et Novembre 2012. Dans une deuxième phase, VDN indique qu'une concertation publique, a été conduite à titre réglementaire, dans le respect des dispositions de l'article L 300-2, avec mise à disposition d'un registre et réalisation d'une exposition du 17 janvier au 17 février 2014, au centre d'animation et de loisirs Gorbella. VDN précise que ces consultations, qui ont mobilisées près de 2 000 avis exprimés ont permis de dégager le souhait partagé d'un écoquartier niçois, déclinant de façon équilibrée une offre de logements de qualité, associée à des équipements sportifs avec en outre une attente forte en espaces paysagers. Dans la note de réponse en pièce jointe, VDN décrit l'ensemble du processus qui a abouti au choix du lauréat, validé par le conseil municipal du 30 mai 2016.

Sur la question du volume de logements prévu au projet, qui a fait également l'objet de questionnement de la part du public, VDN confirme la surface totale de plancher évoquée dans la notice explicative du dossier d'enquête publique en cours à savoir 17.000 m² et que les typologies de logement sont en cours de définition avec un prévisionnel de 303 logements.

Il s'agit là d'éléments d'information complémentaire en réponse à certaines observations du public dans la mesure où l'objet de l'enquête n'est pas une demande d'avis sur le choix du projet.

3.2.2.3 Répartition des volumes dans le cadre du projet

Dans sa réponse VDN précise que le parti d'aménagement reprend les éléments issus du bilan de la concertation, laissant en particulier une large place aux espaces verts. En effet sur les 6 hectares que compte le site, la création d'un nouveau parc mobilise près de 3 hectares, 1,5 hectare d'équipements publics qui sont réhabilités, tandis que le projet immobilier est implanté sur un seul hectare.

Dans sa note VDN poursuit en indiquant que la structuration du front bâti sur le boulevard Gorbella est par ailleurs conforme aux dispositions du PLU, celui-ci prévoyant une densification urbaine en accompagnement des axes de voiries majeurs, dont fait partie ce boulevard, qui supporte en outre la ligne 1 du tramway.

Concernant la circulation et les accès au projet, suite à une étude conduite en interne, il a été demandé aux concepteurs du projet d'écarter tout accès direct pour les véhicules sur le bd Gorbella, afin de ne pas pénaliser l'axe tramway. L'ensemble des entrées et sorties du projet se font par l'avenue Lairolle. De même les livraisons seront organisées depuis cette avenue.

Afin de répondre aux personnes ayant évoqué les questions lors de l'enquête en cours, au sujet de la composition urbaine du projet sur le côté du Bd Gorbella, les éléments recueillis auprès de VDN permettent de préciser que l'opération immobilière privée développe un front urbain sur le Bd Gorbella mais que des percées visuelles vers le parc et des cheminements ont été prévues. Le projet prévoit en effet d'une part que le futur parc sera accessible depuis le boulevard Gorbella par un vaste mail piéton, positionné entre le groupe scolaire Ray Gorbella et le projet privé. D'une vingtaine de mètres de large, cette allée publique sera ouverte à tous et permettra de maintenir une liaison entre le bd Gorbella et la partie Nord du Parc. Elle pourra accueillir le marché, pré-existant aujourd'hui sur le quartier. Au sud de l'opération immobilière, sera également aménagée une promenade végétalisée, à la manière d'une « mini-coulée verte », créant une seconde liaison piétonne entre le bd Gorbella, le parc et l'avenue Lairolle. Enfin, dans la journée, les piétons pourront également emprunter un cheminement piéton privé transversal nord-sud, demeurant ouvert, et reliant le mail au nord et la promenade végétalisée au sud.

Comme sur le point précédent, il s'agit là d'éléments d'information complémentaires en réponse à certaines observations du public dans la mesure où l'objet de l'enquête n'est pas une demande d'avis sur le choix du projet d'aménagement du site du Ray.

3.2.2.4 Demande maintien d'un parking public gratuit

La ville de Nice précise qu'à terme l'offre de stationnement dans le cadre du projet sera portée à 1 000 places au total, se décomposant en 682 places créées au sein du programme privé (400 places au titre de la surface commerciale, 182 au titre des logements et une offre supplémentaire de 100 places environ) et 268 places (ex Carrefour Market).

Ces éléments, notamment la création au niveau du projet de 100 places supplémentaires permettent de tirer un bilan plutôt positif en matière d'offre publique de stationnement. Le principe d'une mise en place d'un mode de gestion (de type mutualisation/foisonnement) performant permettant d'optimiser l'offre de parking apparaît intéressante en permettant une gestion plus dynamique des places de stationnement y compris celles des surfaces commerciales.

Concernant le parking privé géré par Carrefour Market d'une capacité de 268 places (payantes sauf en cas de passage en caisse) la ville de Nice précise que ces dernières reviendront en gestion de la Métropole selon un mode qui reste à déterminer. Toutefois VDN indique que, les 268 places publiques étant en infrastructure, elles feront l'objet d'une tarification comme cela se pratique dans les autres ouvrages de la Ville. Des dispositifs spécifiques à destination des résidents (stationnement résident) pourront être proposés.

Pour répondre aux questions relatives au stationnement des véhicules électriques, VDN précise que des bornes de recharge électriques qui seront déployées au sein de l'opération immobilière et qu'elle veillera à repositionner les stations auto bleues et vélos bleus existantes.

L'information de réalisation, au sein de l'opération d'un niveau supplémentaire pour un parc de stationnement public complétant le stationnement récupéré de « Carrefour Market » actuel répond ainsi d'une part à de nombreuses demandes formulées par le public et d'autre part à la perte liée au déclassement envisagé.

3.2.2.5 Devenir du marché forain

La Ville de Nice indique que le marché forain sera à terme repositionné sur le mail piéton situé entre l'école Gorbella et le projet immobilier et que son aménagement sera étudié en concertation avec les services compétents et les forains.

Ces éléments répondent aux préoccupations formulées par le public.

3.2.2.6 Remise en qualité du Jardin Mouchan

La Ville de Nice indique que l'un des enjeux du projet étant d'assurer une perméabilité du site et son ouverture vers le quartier, il est prévu de créer une liaison entre l'actuel jardin Mouchan et le futur parc. A cette occasion ce jardin fera l'objet d'une remise à niveau en termes de qualité de façon à assurer une continuité et une harmonisation avec le nouvel espace vert du parc. Ces précisions sont de nature à répondre aux questions posées par le public.

3.3 CONCLUSIONS MOTIVEES

3.3.1 Rappel de l'objet de l'enquête et de son déroulement

Par arrêté municipal en date du 27 juillet 2016 de Monsieur le Maire de Nice, il a été procédé à une enquête publique relative au déclassement du parking public Gorbella. Cette consultation publique s'est déroulée règlementairement du 21 septembre au 11 octobre 2016. Les formalités administratives ont été accomplies par la collectivité. Lors de l'enquête publique, le public a pu régulièrement prendre connaissance du dossier et faire part de leurs observations éventuelles. Ainsi le déroulement de l'enquête n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

3.3.2 Conclusions sur le projet de déclassement du parking public Gorbella

L'objet de cette enquête publique est la demande de déclassement du parking public Gorbella formulée par la Ville de Nice. L'espace concerné accueille bien entendu un parc autos public mais également un marché forain bihebdomadaire. Il convenait donc de s'assurer de l'avenir de ces deux activités. Les éléments fournis par la Ville de Nice confirme d'une part la prise en compte d'un stationnement public au sein du projet d'aménagement du Ray et un repositionnement définitif du marché forain dans des meilleures conditions de fonctionnement qu'actuellement. Ces éléments permettent de répondre aux nombreuses préoccupations formulées par le public.

Si cette enquête publique a suscité une très large participation du public pour ce type d'enquête, il convient d'indiquer que cette participation apparait motivée par les interrogations sur le projet d'aménagement du site du Ray. Sur cette question, qui ne relève pas de l'objet de l'enquête publique, la ville de Nice dans sa réponse, rappelle la concertation qui a été mise en place préalable à l'élaboration du projet. A ce stade on ne peut qu'engager la ville de Nice à poursuivre cette concertation tout au long de la réalisation de ce projet.

Il est donc constaté que des réponses ont été apportées à la plupart des questionnements ou préoccupations du public à savoir sur les points relatifs à l'offre de stationnement public dans le secteur et le maintien d'un marché forain.

Sur les autres points ne relevant pas strictement de l'objet de l'enquête, des éclairages apportant une information complémentaire ont été obtenus de la Ville de Nice permettant de répondre au public notamment les habitants du quartier du Ray-Gorbella.

Cette enquête, qui s'est parfaitement déroulée, a permis un large échange avec le public. De nombreuses observations ne relèvent pas de l'objet de l'enquête. A ce titre, Il n'est pas constaté une opposition au projet d'aménagement du site du Ray mais des préoccupations des habitants d'un secteur urbain en évolution. En indiquant notamment que des places de stationnement publiques supplémentaires sont prévues avec le projet et qu'un repositionnement de qualité est envisagé pour le marché forain, la Ville de Nice répond aux observations du public et au devenir des fonctions actuellement assurées par le terrain objet du déclassement.

En conclusion, l'opération envisagée par la Ville de Nice, de déclassement du parking public Gorbella, au titre de cette enquête publique, n'appelle pas d'observation.

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu

- Le dossier soumis à l'enquête publique ;
- Le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-29 & L. 2122- 21 ;
- Le code de la voirie routière et notamment les articles L.141-3, L.141-4, R. 141-4 à R. 141-6 R. 141-8 à R. 141-9 ;
- Les conditions de déroulement de l'enquête ;
- Les observations formulées par le public lors de l'enquête ;
- La réponse de la Ville de Nice aux questions issues de l'analyse des observations du public lors de l'enquête ;
- Mes conclusions sur le projet de déclassement du parking public Gorbella ;

J'émet :

UN AVIS FAVORABLE

Au projet de déclassement du parking public Gorbella

A Nice le 07/11/2016

Georges MARTINEZ

Commissaire Enquêteur

5 ANNEXES

Note de réponse de la Ville de Nice.



VILLE DE NICE

Monsieur Georges MARTINEZ
Commissaire-Enquêteur

Nice, le 07 NOV. 2016

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à la clôture de l'enquête publique relative au déclassement du parking public Gorbella qui s'est déroulée du 21 septembre 2016 au 11 octobre 2016 vous nous avez remis en main propres le 17 octobre 2016 votre rapport de synthèse.

Ce document présente les observations qui vous ont été faites au cours de l'enquête.

A ce titre, je me permets de vous apporter des précisions concernant les différents points que vous abordez dans votre synthèse

1. Sur le volet processus de désaffectation :

Comme vous l'indiquez, l'objet de l'enquête est de se prononcer sur le déclassement du parking Gorbella et non sur sa désaffectation.

Au delà de la procédure foncière, vous nous interrogez sur la remise en état du parking à l'issue de la phase de diagnostic archéologique.

Compte tenu de la réalisation d'un parking de substitution de 207 places sur l'ancien terrain de football KOCZUR FERRY, (librement accessible jusqu'au démarrage du chantier de l'école (2018) et permettant également le repositionnement du marché forain) et au vu du coût de remise en état du parking Gorbella pour une durée limitée (6 à 8 mois environ), il a été décidé de fermer définitivement le parking Gorbella.

Un arrêté municipal est en cours de signature afin d'officialiser ce point.

2. Sur les volets stationnement/circulation/ maintien d'un parking public gratuit :

Afin de répondre au souhait du maire de maintenir une offre de stationnement cohérente avec les attentes du quartier, ce volet a été particulièrement étudié.

L'offre actuelle de stationnement est essentiellement assurée par le parking de surface K. Ferry d'une capacité d'environ 207 places (en remplacement du Parking Ray Gorbella) et par le parking privé géré par Carrefour Market d'une capacité de 268 places payantes (sauf en cas de passage en caisse), soit un total d'environ 500 places.

A terme, cette offre sera portée à environ 1 000 places, se décomposant en :

- 682 places créées au sein du programme privé (400 places au titre de la surface commerciale, 182 au titre des logements et une offre supplémentaire de 100 places environ). Le nombre de places de stationnement créées dans le cadre de l'opération immobilière est largement supérieur aux besoins réglementaires exigibles au titre du PLU (environ 300 places).
Le mode de gestion de ces 100 places supplémentaires, ouvertes au public est en cours de définition, en lien avec le promoteur (offre résidentielle/ tarification horaire).
- 268 places (ex Carrefour market) qui reviendront en gestion de la Métropole et seront donc publiques, selon un mode de gestion restant à arbitrer. Toutefois ces 268 places publiques, en infrastructure, feront l'objet d'une tarification comme cela se pratique dans les autres ouvrages de la Ville. Des dispositifs spécifiques à destination des résidents pourront être proposés. En revanche un accès entièrement gratuit ne semble pas envisageable, et engendre en outre des problématiques fréquentes de « voitures ventouses », peu favorables au stationnement résidentiel.

En parallèle, de manière plus globale la Ville de Nice et l'opérateur travaillent complémentaires sur la mise en place d'un dispositif de mutualisation/foisonnement performant, permettant d'optimiser l'offre de parking et d'apporter ainsi une réponse supplémentaire aux attentes des riverains.

Enfin, outre les bornes de recharge électriques qui seront déployées au sein de l'opération immobilière, la collectivité veillera à repositionner les stations auto bleues et vélos bleus existantes dans le périmètre du projet.

Concernant la circulation et les accès au projet, suite à une étude conduite en interne, il a été demandé aux concepteurs du projet d'écarter tout accès direct pour les véhicules sur le boulevard Gorbella, afin de ne pas pénaliser l'axe tramway. L'ensemble des entrées et sorties du projet se font par l'avenue Lairolle. De même les livraisons seront organisées depuis cette avenue.

3 Sur le volet de la densification urbaine . la répartition des volumes bâtis et I 'information du public:

Le parti d'aménagement reprend les éléments issus du bilan de la concertation, laissant en particulier une large place aux espaces verts.

En effet, le site qui s'étend sur 6 hectares sera composé par .

- _ la création d'un nouveau parc public d' environ de 3 hectares,
- _ des équipements publics qui sont réhabilités sur environ 1,5 hectare, _ et le projet immobilier qui n'impactera qu'un seul hectare.

L'opération immobilière privée développe un front urbain sur le Bd Gorbella, répondant sur ce point aux orientations du PLU, qui identifie le boulevard comme un axe structurant le long duquel peuvent venir s'implanter des immeubles en continuité. Le traitement actuel du pignon de l'immeuble existant au nord de l'emprise cédée, qui présente une façade totalement aveugle, reste en attente en particulier d'une suite, permettant ainsi de trouver cette continuité urbaine pressentie.

Enfin, il convient de noter que le projet dégage des percées visuelles vers le parc et des cherninements. Le futur parc sera accessible depuis le boulevard Gorbella par un vaste mail piéton, positionné entre le groupe scolaire Ray Gorbella et le projet privé. D'une vingtaine de mètres de large, cette allée publique sera ouverte à tous et permettra de maintenir une liaison entre le bd Gorbella et la partie Nord du Parc. Elle accueillera le marché pré-existant aujourd 'hui sur le quartier.

D'autre part, au sud de l'opération immobilière, sera également aménagée une promenade végétalisée, à la manière d'une « mini-coulée verte », créant une seconde liaison piétonne entre le bd Gorbella, le parc et l'avenue Lairolle.

Enfin, dans la journée, les piétons pourront également emprunter un cheminement piéton privé transversal, « nord sud », demeurant ouvert, et reliant le mail au nord et la promenade végétalisée au sud.

S'agissant de l'information du public, il convient de rappeler que le projet d'aménagement du stade du Ray a pris appui sur une large concertation mobilisée en amont, avec notamment :

■ Une première phase de concertation menée dès 2012 en appui sur la tenue de nombreux groupes de travail, associant élus, représentants des comités de quartiers et représentants de la vie civile (associations de commerçants, association sportives, etc . . .) Des réunions plénières des groupes de travail ont été faites en particulier le 26 juillet 2012 et le 21 novembre 2012, proposant une synthèse des échanges sur les thématiques Equipements, activités, logements » « Circulation, stationnement, accessibilité, sécurité » et « Environnement, espaces verts, développement durable »

■ Une deuxième phase de concertation publique, a été également conduite à titre réglementaire, dans le respect des dispositions de l'article L 300-2, avec mise à disposition d'un registre et réalisation d'une exposition du 17 janvier au 17 février 2014 au centre d'animation et de loisirs Gorbella. Ces consultations, qui ont mobilisées près de 2 000 avis exprimés ont permis de dégager le souhait partagé d'un éco-quartier niçois, déclinant de façon équilibrée une offre de logements de qualité, associée à des équipements sportifs avec en outre une attente forte en espaces paysagers.

A suivi une phase d'étude de mise en opérationnalité du projet entre mai 2014 et mai 2015, aboutissant à la délibération du 26 juin 2015, aux termes de laquelle a été acté le lancement de la consultation promoteurs-bailleurs-concepteurs pour la cession d'un lot à bâtir d'un hectare environ. Cette consultation s'est déroulée en deux phases

..Une première phase qui a consisté à sélectionner 4 équipes parmi les 14 équipes ayant fait acte de candidatures.

.. Une seconde phase, au cours de laquelle les 4 équipes sélectionnées ont été appelées à travailler sur des propositions d'aménagement en fournissant des esquisses et une proposition financière d'achat du terrain concerné.Λ

Le choix du lauréat proposé à l'unanimité par le comité de sélection, a été validé par le conseil municipal du 30 mai 2016. Le projet lauréat a été présenté lors d'une conférence de presse (cf. pièces jointes).

S'agissant du nombre de logements créés, le projet prévoit la création de 17.000 m² de surface de plancher dédiés aux logements dont 30% de logements sociaux dans le cadre de la variante du projet. Cette constructibilité a été portée au programme de consultation architectes/promoteurs et a été décliné par les opérateurs.

Les typologies de logements sont en cours de définition avec un prévisionnel de 303 logements permettant de décliner des tailles de logements correspondant à la demande du marché niçois (T 1, T2.. . T5). Au-delà du nombre, c'est une offre de logements de qualité assurant la mixité urbaine qui sera proposée dans le cadre du projet. L'ambition de la ville de Nice est ainsi de voir émerger un véritable quartier innovant offrant un nouveau souffle et une nouvelle image à ce secteur de la ville.

4. Devenir du marché forain :

Actuellement repositionné sur le terrain K. FERRY, il sera à terme installé sur le mail piéton situé entre l'école Gorbella et le projet immobilier. Les aménagements à réaliser seront étudiés en concertation avec les services compétents et les forains.

5. Remise en qualité du jardin Mouchan :

L'un des enjeux du projet étant d'assurer une perméabilité du site et son ouverture vers le quartier, il est prévu de créer une liaison entre l'actuel jardin Mouchan et le

futur parc. A cette occasion ce jardin fera l'objet d'une remise à niveau en termes de qualité de façon à assurer une continuité et une harmonisation avec le nouvel espace vert du parc.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Aména



énagement et Urbanisme

Laurence JACQUIER