

## ARRÊTÉ DU MAIRE

**Portant bilan de la concertation préalable dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier de logements situé Avenue Rhin et Danube parcelles cadastrées AK 17 -18- 20 – 21- 24 à 30 ; 34 à 37 et 385**

Nous, Régis LEBIGRE, Maire de la commune de VENCE.

**Vu**, les dispositions du code général des collectivités territoriales.

**Vu**, les dispositions du code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-2 et R.300-1.

**Vu**, l'arrêté municipal du 26 juin 2024 reçu en Préfecture de Nice le 27 juin 2024 à 12h36 prescrivant les modalités de la concertation préalable dans le cadre de la construction d'ensembles immobiliers de 30 logements et plus sur le territoire de la commune de Vence.

**Vu**, l'arrêté municipal du 27 novembre 2024 reçu en préfecture le 14 Août 2024 prescrivant les modalités de la concertation préalable relatives à la construction d'un ensemble immobilier de logements situé Avenue Rhin et Danube parcelles cadastrées AK 17 -18- 20 – 21- 24 à 30 ; 34 à 37 et 385

*Considérant le dossier technique de la société Gaudissart soumis à concertation,*

*Considérant que le projet entre dans le champ d'application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme en ce qu'il s'agit d'une opération de travaux soumise à permis de construire et non concernée par l'alinéa 3 de l'article L.103-2, située sur un territoire couvert par un plan local d'urbanisme.*

*Considérant qu'il a été procédé à l'organisation d'une concertation préalable au titre du code de l'urbanisme et au visa de son article L.300-2.*

*Considérant que la concertation préalable, organisée du Lundi 9 au vendredi 27 décembre 2024 à 12h00. s'est déroulée conformément aux dispositions prévues par l'arrêté municipal du 27 novembre 2024 prescrivant les modalités de cette concertation.*

*Considérant qu'il appartient au Maire de Vence, en tant qu'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire, d'arrêter le bilan de la concertation.*

## ARRÊTONS

**ARTICLE 1 :** Le bilan de la concertation préalable, joint en annexe est arrêté.

**ARTICLE 2 :** Le bilan de la concertation sera joint au dossier de permis de construire à déposer. Le dit bilan sera adressé au promoteur dans un délai maximum de 21 jours à compter de la date de clôture de la concertation, soit au plus tard le 17 janvier par mail et voie postale.

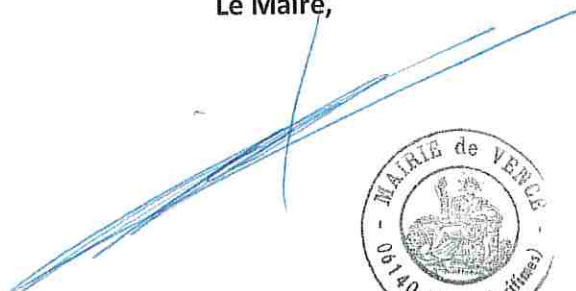
**ARTICLE 3 :** Le bilan de la concertation sera tenu à disposition du public, en mairie au service de l'urbanisme, pendant deux mois à compter de la publication du présent arrêté et sera consultable sur le site internet de la commune de Vence.

**ARTICLE 4 :** Pour toutes contestations sur les dispositions du présent arrêté et à défaut d'accord amiable, le présent arrêté pourra faire l'objet, dans le délai de 2 mois suivant sa notification d'un recours contentieux, soit par voie postale devant le Tribunal Administratif de Nice, 18, avenue des Fleurs 06000 NICE, soit par voie dématérialisée, via le site internet : <https://www.telerecours.fr>.

**ARTICLE 5** : Monsieur le Directeur Général des Services, Madame la Directrice de l'Urbanisme sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes. Le présent arrêté sera affiché en mairie de Vence, publié sur le site internet de la commune et inscrit au registre des arrêtés municipaux. Il sera notifié à la société « PROMOCA », promoteur de l'opération, par courriel et également par lettre recommandée avec accusé de réception ou par agent assermenté.

A Vence, le 14 janvier 2025

Le Maire,



**Annexes :**

Bilan de la concertation

Copie du registre des courriers et courriels reçus

BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE AU PROJET IMMOBILIER DE 45 LOGEMENTS  
AR Prefecture  
AVENUE RHIN ET DANUBE PRESENTE PAR LE PROMOTEUR PROMOCA

006-210601571-20250114-2025AMDGS04-AR  
Reçu le 16/01/2025  
Publié le 16/01/2025

Monsieur le Maire rappelle qu'il a prescrit une **démarche de concertation préalable** à tout dépôt de permis de construire pour tout projet de plus de 30 logements, par arrêté municipal N° 2024 AMDGS30 du 26 juin 2024, au regard de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Il a par ailleurs par arrêté municipal N° 2024 0813 AMDG du 27 novembre 2024, lancé **une concertation spécifique à la réalisation d'une résidence de 45 logements**, dont 17 sociaux présentée par le promoteur Promoca quartier de la Sine, du 9 au 27 décembre 2024.

L'information a été relayée **sur et le journal numérique de la commune ainsi que sur les panneaux d'affichage de la mairie.**

Conformément aux dispositions de l'arrêté le dossier a été tenu à disposition du public du 9 au 27 décembre 2024 à midi au service de l'urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels et sur le site de la commune.

Les dires pouvaient être rédigés sur le registre ouvert au service de l'urbanisme ainsi qu'adressés par mail à l'adresse : [urbanisme@ville-vence.fr](mailto:urbanisme@ville-vence.fr) ou envoyés par courrier à l'attention de M le Maire place Clémenceau.

Ce projet immobilier doit permettre la réalisation de 45 logements dont 17 sociaux d'une emprise au sol de 2064 m<sup>2</sup>

Le dossier a été présenté à la commission d'urbanisme le 10 décembre 2024.

Les administrés ont formulé :

- 5 dires sur le registre,
- 20 courriels,
- 1 courrier adressé par voie postale reprenant le courriel N°7.

Par ailleurs 4 mails arrivés hors délai n'ont pas pu être intégrés à la concertation.

Les observations formulées soulignent notamment :

- La construction de logements dans une zone actuellement dédiée à une pépinière avec des arbres remarquables signalés mais non identifiés.
- Le manque de places de stationnement, le projet prévoyant 73 places dont 4 visiteurs pour 45 logements conformément à la réglementation (1 / logement social et 2 / logement de plus de 60 m<sup>2</sup>) alors qu'il en faudrait au moins 90 soit 2 par logement.
- La densification de la circulation induite par le projet comptabilisant potentiellement environ 90 véhicules empruntant l'Avenue Rhin et Danube et ses abords, et une augmentation des vélos notamment aux abords du pont du Malvan sans sécurisation supplémentaire.

- L'absence de cheminement piéton sécurisé notamment sur le pont du Malvan et ses abords.
- L'absence de cheminement piéton sécurisé notamment sur le pont du Malvan et ses abords.  
AR Prefecture
- L'absence de cheminement piéton sécurisé notamment sur le pont du Malvan et ses abords.  
14-2025AMDGS04-AR  
Reçu le 16/01/2025  
Publié le 16/01/2025
- L'impact du projet sur l'offre actuelle en matière de transport en commun.
- La perte d'intimité pour les maisons situées en aval et les nuisances d'usage (vue sur maisons et jardins ; bruit) dues à la situation dominante des constructions projetées par rapport aux constructions existantes
- L'absence de prise en compte de la gestion des eaux pluviales suite à la minéralisation induite par le projet dans un site déjà impacté par des écoulements depuis l'amont lors des fortes pluies d'octobre 2024.
- Souhait du maintien de la zone en espaces naturels par la création d'une zone agricole en cohérence avec la politique de développement de la commune.
- L'absence de précision sur la topographie actuelle du terrain et l'imprécision du calcul des espaces verts.

Les requêtes et recommandations formulées dans les dire sont les suivantes :

- Réduire significativement le nombre de logements au regard de ce quartier pavillonnaire.
- Réduire les incidences sur les riverains proches en aval.
- Augmenter significativement le nombre de stationnements afin d'éviter l'utilisation des bas côtés de l'avenue Rhin et Danube.
- Conserver les arbres existants significatifs du site après les avoir identifiés.
- Etudier les incidences sur la circulation actuelle déjà importante dans le secteur notamment le cisaillement de circulation de l'avenue Rhin et Danube dans le sens Vence Tourettes (Transmission d'un rapport d'étude de voirie dans dire N°7)
- Vérifier la capacité d'accueil des écoles et des transports en commun en lien avec le projet.

### **Conclusion :**

Les dire relevés lors de cette concertation proviennent de riverains concernés directement par le projet mais également de Vençois, mécontents de la transformation de cet espace aujourd'hui quasi-naturel en un ensemble immobilier plus dense que les constructions alentour.

Les principaux points relevés sont les suivants :

- Nombre de stationnements insuffisants.
- Impact de l'accès véhicule sur la circulation de l'avenue Rhin et Danube pouvant être accidentogène compte tenu de l'augmentation des véhicules et l'accroissement du nombre de piétons empruntant le pont du Malvan sans aménagements spécifiques prévus.

- impact des constructions sur les propriétés limitrophes notamment en termes de vue et de nuisance d'usage.
- Réduction significative de la végétation existante et minéralisation accrue.
- Gestion des eaux pluviales à préciser.

AR Prefecture  
Reçu le 16/01/2025  
Publié le 16/01/2025

Ainsi, au regard de ce qui précède le projet devra faire l'objet d'évolutions comme suit :

- Il convient de procéder à une augmentation des capacités de stationnement afin de ne pas impacter le domaine public alentour.
- Des coupes sur les villas groupées et villas individuelles en amont des villas existantes devront être réalisées de limites à limites, afin de mesurer leur insertion dans le site et leur impact sur les existants et notamment sur la villa N°2. Des propositions d'évolution seront soumises à la commune pour limiter ces impacts.
- La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une étude hydrogéologique spécifique et jointe au dossier de permis de construire afin de proposer des solutions de gestion des eaux de ruissellement en provenance des fonds supérieurs en plus de la gestion à la parcelle prévue par les documents d'urbanisme.
- Une étude géotechnique devra être fournie et jointe à la demande pour s'assurer de la stabilité du sol au regard des décaissements envisagés et de la nature du sol.
- Une étude agronomique devra être fournie et jointe à la demande afin de connaître la fertilité du sol.
- La métropole Nice Côte d'Azur compétente en matière de voirie sera sollicitée par le promoteur concernant l'impact du projet sur la circulation piétonne et automobile de l'Avenue Rhin et Danube pour vérifier sa capacité à absorber les flux induits par le projet. La réponse de la métropole sera annexée au dossier de permis de construire déposé.
- Les services de la commune seront sollicités par le promoteur pour vérifier la capacité des équipements scolaires à accueillir les résidents du projet. La réponse de la commune sera annexée au dossier de permis de construire déposé.

Le présent bilan de la concertation sera annexé au dépôt du permis de construire conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 27 novembre 2024.

PJ : La copie du registre de concertation, des courriels et courriers sont joints à la présente.

