

Plan C.A.E. de l'AR de l'annexe

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Secu N° et N° 2025
Publié le 21/01/2025

8115

En tant que riverains directement concernés par le projet (parcelle N° 325 et parcelle N° 326), nous tenons à vous faire part d'observations, préoccupations et réserves concernant ce projet, que nous vous communiquerons d'autre part par voie électronique à l'adresse : urbanisme@ville-venco.fr.

Nous constatons en effet :

- des nuisances sonores : dans un quartier jusque là calme et pavillonnaire ce projet engendrera inévitablement une augmentation significative des nuisances sonores en raison de la densité accumulée de population (LS logements), quels dispositifs, quels aménagements, quelles solutions, quelles préconisations sont proposés et envisagés pour conserver le cadre de vie du voisinage.

- des nuisances visuelles et atteinte à l'intimité

Notre maison et terrain situé en contrebas direct du site du projet, se voient privés de tout ensoleillement du fait de la construction du Bâtiment B1.

mais également aucune solution n'est adaptée par rapport à la construction de la maison N°2 (villa 2) qui nous prive de l'ensoleillement (direction sud en hiver) et aucune mesure n'est prise pour conserver

notre intimité car un vis à vis intrusif et direct sont alors créés. La villa N°2 est beaucoup trop proche de notre propriété et du terrain naturel qui surplombe notre terrain qui sont déjà effondrés suite aux vents intempéries.

les nuisances sonores et visuelles et l'atteinte à notre intimité de ce projet

nuisent gravement à notre qualité de vie.

En tenant compte de ces observations, nous demandons que le projet soit reconsidéré en intégrant nos réserves et en reconsidérant l'emplacement des logements surplombant notre domicile.

M. et Mme JURRET

Bonjour, AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS 04-AR

Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Étant ~~voisin~~ de ce projet de construction, nous sommes très inquiets des impacts sur le quartier.

Tout d'abord, c'est une zone pavillonnaire comprenant des villas de type provençale et nous souhaiterions y construire de grands bâtiments qui vont défigurer l'environnement.

L'augmentation des espaces verts et l'amélioration de la perméabilité est au minimum "hypocrite", puisque c'est actuellement une pépinière et que la majorité des espaces "imperméables" contiennent des plantes disponibles à la vente. Construire 45 logements et communiquer sur une augmentation des espaces verts à cet endroit est pour le moins surprenant.

Bien évidemment, les nuisances sonores inévitables dans ce quartier calme, et les atteintes à l'intimité des riverains n'ont été pris en compte par une concertation de l'ensemble des personnes concernées. Nous avons découvert ce projet totalement par hasard il y a 2 jours.

Enfin, le chemin qui amène aux parcelles AK 38 et 39 nous inquiètent fortement. Ces parcelles appartiennent actuellement à la mairie et devaient être utilisées comme potagers pour les cantines de la ville, ce qui est un très beau projet pour nos enfants. Quelles sont les garanties que ces parcelles ne deviennent pas une extension future de ce projet de logements. Pourquoi construire une voie entre les 2 villas individuelles?

Merci de prendre en considération les retours des riverains et de préserver l'authenticité de notre beau quartier.

Néant.

AR Prefecture de la Région de Bruxelles-Capitale	8 Décembre
006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR	
Reçu le 21/01/2025	
Publié le 21/01/2025	

- 10ff. Mme BAGUET présidente association Vence Ouest
- Première constatation =
- Insuffisance de parkings visiteurs sur le terrain (4) au plan de, emplacements réglementaires
 - Fournir un plan de végétalisation = Prenant en compte la végétation existante et à créer (alignement centenaire) et à créer -
 - Aménagement de l'accès principal ARR et Danube = Véhicules, piétons, piste cyclable et double sens partiel -
 - Fournir documents concernant le relevé topo existant et terrain naturel, coupes ~~insuffisantes~~ insuffisantes - Fournir un document relevé géométrique -

Vendredi 20 décembre

R4

AR Prefecture ^{Neark}
006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Recu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Lundi 23 Décembre

Neark

Vendredi 27 Décembre

Pierre CARREGA

- je note plusieurs effets par rendre - ou essayer de rendre - le projet pas trop nuisif par rapport à ce qui est obtenu dans d'autres projets -
- Un effort sur la transition énergétique avec - enfin - l'apparition de panneaux solaires sur certains pans de toit, mais certainement une version minimaliste : en 2024 on s'attend à une plus grande superficie -
- Par contre : le projet est trop conséquent : 45 logements prévus dans ce quartier très calme, c'est trop ! A diminuer -
- Le nombre de places de parking est trop restreint même si légal, ce qui aura une incidence sur le "paysage", les voitures résidentes en excès et les visiteurs affaissant "à côté".
- Une augmentation des "espaces verts" au sens administratif ne se verra pas "visuellement" et le minéral va dominer, en particulier avec les immeubles -
- Enfin il semble que certains toits, d'après les dessins, soient intercalés des espaces verts, gagnés ? Si c'est le cas c'est une aberration sous notre climat sec estival. Nous ne sommes pas en Norvège ! Gasillage d'eau coûteuse attendue -

M^r Vanghelde & M^{me} Truch

R.S.

- nous venons d'acquiescer une villa route des collas pour sa tranquillité et son caractère paysan. Mais la dévaluation du bien que nous venons d'acquiescer, le projet nous semble en décalage complet avec le quartier.

- l'accès en bus de gaudissart nécessite un autre aménagement et l'absence d'assainissement et d'évacuation des eaux est un problème (pour rappel des inondations de cet automne)

- Les places de parking en sous nombre impliquera un stationnement sauvage dans les rues alentours, chemin des collas compris.

- Tous les chiffres reflétant une "sans disant" amélioration de l'apaise au sol, des espaces verts... ne sont qu'un tour de passe passe administratif. factuellement le projet prévoit 45 logements dont 17 sociaux...

Fin dites registre. 27/12/24.

- 5 dites dans le registre
- 20 dites reçues par mail
- 1 courrier reçu: -

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025



Outlook
AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Dossier n° 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Opposition au projet de construction avenue Rhin et Danube

À partir de Fred & Mireille doucet <mimi.fred.doucet@gmail.com>

Date Ven 13/12/2024 18:27

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Monsieur le Maire,

Nous vous écrivons pour exprimer notre désaccord concernant le projet de construction d'une résidence de 45 logements, dont 17 logements locatifs sociaux, Avenue Rhin et Danube, sur les parcelles cadastrées AK 17, 18, 20, 21, 24 à 30, 34 à 37, et 385.

Ce projet, dans sa forme actuelle, soulève de nombreuses inquiétudes :

- **La saturation de l'école Chagall et des Baous**, déjà en situation critique, ne permettra pas d'accueillir les nouveaux élèves issus de cette résidence dans de bonnes conditions éducatives.
- **L'impact sur la circulation locale**, avec un afflux important de véhicules dans un secteur déjà accidentogène, notamment à proximité du futur portail. Ce risque accru pour la sécurité des riverains, des enfants et des usagers de la route est particulièrement préoccupant.
- **Les nuisances potentielles liées à l'augmentation de la densité urbaine**, qui pourraient dégrader significativement la qualité de vie des habitants actuels du quartier.

Nous demandons donc que ce projet soit reconsidéré dans son ensemble. Il nous semble indispensable d'évaluer des alternatives plus adaptées au contexte local et de s'assurer que les besoins en infrastructures et en sécurité soient pleinement pris en compte avant toute décision.

Nous restons disponibles pour échanger sur ce sujet et espérons que notre contribution sera prise en considération lors de la concertation préalable.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations respectueuses.

Mr et Mme Doucet

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025



Outlook
AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Publié le 21/01/2025

Objet : Refus du projet de construction de logements avenue Rhin et Danube

À partir de Mously Delphine <mouslydelphine@gmail.com>

Date Ven 13/12/2024 22:25

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Monsieur le Maire, mesdames messieurs les membres de l'urbanisme,

Je me permets de vous écrire pour exprimer notre désaccord concernant le projet de construction de logements sociaux dans notre quartier résidentiel.

(concernant le projet de construction d'une résidence de 45 logements, dont 17 logements locatifs sociaux, Avenue Rhin et Danube, sur les parcelles cadastrées AK 17, 18, 20, 21, 24 à 30, 34 à 37, et 385.)

Tout d'abord, il est important de souligner que l'école Chagall est déjà à pleine capacité, tout comme le collège de la Sine. L'augmentation significative du nombre de résidents entraînera une circulation de véhicules importante, engendrant ainsi un engorgement conséquent sur le pont de l'avenue Rhin et Danube. Cette situation risque de nuire à la sécurité des usagers et à la qualité de vie des habitants. De plus, nous nous interrogeons sur les conséquences esthétiques et environnementales de ce projet malgré les plans présentés. La construction de nouveaux logements contribuera à dénaturer le paysage, transformant notre belle ville de Vence, au pied des collines, en une agglomération de béton. Cela altérerait non seulement le charme de notre commune, mais également son caractère unique qui attire tant d'habitants et de visiteurs.

De plus, les sols d'argile présents dans notre secteur ne sont pas solides. Les travaux de construction pourraient générer des fissures sur les habitations environnantes, compromettant ainsi leur intégrité. À long terme, ce risque sera aussi présent au sein de la future résidence, notamment avec la mise en place de parkings en sous-sol, qui pourraient aggraver cette situation.

Enfin, nous ressentons que ces projets de construction sont le reflet d'une évolution démographique et urbanistique qui, à notre sens, manque de respect envers l'identité de notre ville et de ses habitants. Une telle croissance pourrait avoir des conséquences dramatiques pour le cadre de vie de notre communauté.

C'est à dire, des nuisances potentielles liées à l'augmentation de la densité urbaine, qui pourraient dégrader significativement la qualité de vie des habitants actuels du quartier.

Nous demandons donc que ce projet soit reconsidéré dans son ensemble. Il nous semble indispensable d'évaluer des alternatives plus adaptées au contexte local.

Nous vous remercions de prendre en considération nos préoccupations concernant ce projet et espérons que notre voix sera entendue afin de préserver l'intégrité et le charme de notre belle ville.

Cordialement,

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Outlook

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDPS_04-AR
Concertation publique relative à la création de 22 villas et 23 logementsReçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

A partir de Jean-Pierre Grima <jeanpierregrima@gmail.com>

Date Mar 17/12/2024 16:18

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Madame, Monsieur,

En tant qu'habitant du quartier de la Sine et en soutien du Collectif Gaudissart, je souhaite faire part de mes fortes réserves concernant le projet immobilier en question, à la fois pour ses impacts immédiats et ses implications à long terme.

1. Une bétonisation excessive et des risques accrus d'inondation

Ce projet, bien qu'apparemment respectueux des pourcentages d'emprise au sol fixés par le PLUm (15 %), ne prend pas en compte les risques réels d'artificialisation des sols dans une zone déjà vulnérable. La multiplication des surfaces imperméabilisées entraînera une aggravation du ruissellement des eaux lors de fortes pluies, augmentant ainsi le risque d'inondations pour les habitations environnantes.

Le quartier de la Sine a déjà connu des épisodes de précipitations intenses qui ont démontré la fragilité des infrastructures actuelles. La mise en œuvre de ce projet pourrait exposer les riverains à des sinistres graves, ce qui va à l'encontre de tout principe de développement durable et de résilience urbaine.

2. Une saturation du réseau routier et une dégradation de la qualité de vie

Le réseau routier de notre quartier est déjà largement saturé, notamment depuis l'achèvement du projet du Parc Chagall. L'augmentation du nombre de véhicules prévue (au minimum 69 véhicules résidentiels + visiteurs) entraînera des nuisances supplémentaires :

- Engorgement circulaire dans des rues étroites peu adaptées à une densification.
- Pollution sonore et atmosphérique accrue, affectant directement la tranquillité des habitants.
- Manque de sécurité pour les piétons et les cyclistes dans un secteur où les aménagements doux sont insuffisants.

L'expérience récente du Parc Chagall illustre bien ces problématiques. Les nouveaux habitants de cette résidence génèrent un flux constant qui perturbe le quotidien des riverains. Le cumul de ce nouveau projet ne fera qu'aggraver cette situation.

3. Un déséquilibre dans la planification urbaine locale

La ville de Vence a déjà accueilli un grand nombre de nouvelles constructions ces dernières années, avec une augmentation significative de la densité démographique. Il est essentiel de questionner la pertinence de continuer à surcharger certains quartiers, sans investir suffisamment dans les infrastructures adaptées :

Les équipements publics, tels que les écoles, les espaces verts, ou les transports en commun, ne suivent pas ce rythme d'urbanisation.

Le manque de cohérence dans la répartition des projets immobiliers sur l'ensemble du territoire vençois crée un déséquilibre, affectant directement des zones comme la Sine.

Conclusion

En tant que citoyen, je m'oppose fermement à ce projet, qui va à l'encontre des besoins réels des habitants du quartier et compromet leur qualité de vie. Je demande à ce que la municipalité

et les promoteurs renvoient leur copie pour proposer un projet plus respectueux de l'environnement, des infrastructures existantes et des attentes des riverains.

AR Prefecture
006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025

Dans l'attente d'une prise en compte sérieuse de nos préoccupations, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Pierre Grima
Habitant du quartier de la Sine

 Outlook

AR Prefecture
Concertation publique Projet immobilier Pépinières Gaudissart
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025
À partir de Céline Fassi <c.fassi16@gmail.com>

Date Jeu 19/12/2024 21:07

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Bonjour Monsieur le Maire, je me permets de vous adresser ce mail pour vous faire part de mon opinion au sujet de ce énième projet de construction immobilière sur Vence. Tout d'abord, parlons de la partie infrastructures routières, encore des véhicules supplémentaires qui vont devoir traverser notre cité pour se rendre sur le littoral et augmenter encore le temps d'attente pour traverser le centre ville. Ou alors, ils décideront de passer par la Sine, déjà sur-fréquentée aux heures de bureau...

Ensuite, vous avez ici un terrain d'une rare exposition, idéale pour les plantations avec la présence de serres et d'un réseau d'irrigation. Pourquoi ne pas préempter sur l'acquisition de ce terrain et y installer une ferme maraîchère municipale comme à Mougins qui pourrait subvenir aux besoins en légumes de nos cantines de notre commune. Vous aurez ici l'occasion d'engager fermement notre ville vers une production locale et de favoriser les circuits courts. Vous n'êtes d'ailleurs pas sans savoir que le nombre de maraîchers dans notre département est en nette diminution, et que les terrains disponibles se réduisent comme neige au soleil compte tenu de l'inflation immobilière.

Donnons nous les moyens de devenir autonomes.

Merci pour votre attention,

Céline Fassi
0664124244

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Outlook

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Projet construction Gaudissard
Publié le 21/01/2025

À partir de cannet.celine <cannet.celine@sfr.fr>

Date Dim 22/12/2024 17:26

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Madame, Monsieur,

Par ce présent Mail, je vous informe que je m'oppose au projet de construction de 22 villas et 23 logements sur le site de la pépinière GAUDISSARD.

Vence ne devient que BÉTON !! Arrêtons ce massacre à notre jolie "petite" ville.

L'axe de l'avenue Rhin et Danube est actuellement déjà saturé à certains moments de la journée alors je n'imagine même pas la circulation infernale avec tous ces logements supplémentaires et une augmentation de la population et plus de places dans les écoles.

Je ne désapprouve pas la construction de quelques villas "individuelles" mais pas cette construction massive.

Un collectif est en cours de création avec les riverains de l'avenue Rhin et Danube, chemin des anciens Combattants AFN, chemin de la plus Haute Sine...

Nous nous mobiliserons ensemble pour arrêter ce projet. Je me suis installée chemin des anciens Combattants AFN pour son calme, je veux qu'il y reste.

Affaire à suivre...

Cordialement,

Céline CANNET,
Chemin des anciens Combattants AFN.
COLLECTIF GAUDISSARD.

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025



Outlook

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Projet gaudissart (45 logements)
Publié le 21/01/2025

À partir de Elodie Rouyer <elo06140@hotmail.fr>

Date Lun 23/12/2024 16:21

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Mme, Mr,

Je me permets de vous écrire concernant la concertation publique qui a lieu en ce moment sur le projet de construction sur l'emplacement de la pépinière Gaudissart.

Mes interrogations sont les suivantes :

- Est-il prévu de créer des écoles supplémentaires dans le secteur de la sine ? Les écoles Baou/Chagall commençant à être saturées, de même que le collège de la sine.
- Au niveau de la circulation, est-il prévu d'améliorer la route de la sine pour descendre sur la colle ? Quelles autres solution sont envisagées pour désengorger la circulation dans Vence ?

Le projet à l'air beau, mes inquiétudes se portent seulement sur la population grandissante dans la ville et les infrastructures alentours.

En vous souhaitant de bonnes fêtes de fin d'année.

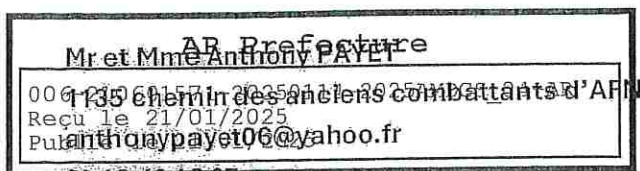
Bien cordialement.

Elodie ROUYER

Envoyé à partir de [Outlook pour Android](#)

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025



À l'attention de Monsieur le Maire,
Place Clemenceau
06140 Vence

Le 23 Décembre 2024, à Vence,

Objet : Observations dans le cadre de la concertation publique – Projet de construction sur le site de la pépinière Gaudissart

Monsieur le Maire,

En tant que riverains mitoyens au site de la pépinière Gaudissart, nous tenons à formuler nos observations sur le projet de construction envisagé en ce lieu. Étant particulièrement concernés par les répercussions de ce projet, nous souhaitons attirer votre attention sur plusieurs problématiques d'importance majeure, et ce, afin de garantir une prise en compte équitable et rigoureuse des enjeux soulevés.

1- Problèmes de circulation et infrastructures routières inadaptées

Le site de la pépinière Gaudissart est situé à proximité immédiate du viaduc du Malvan, un point névralgique en matière de circulation. Avec la création de 45 logements, il est raisonnable d'anticiper un afflux quotidien de véhicules. Les abords du viaduc du Malvan, identifiés comme point d'accès principal, se trouvent sur un axe où circulent quotidiennement de nombreux usagers, piétons et collégiens. Ce viaduc, dont les infrastructures existantes apparaissent inadaptées à supporter un afflux supplémentaire de véhicules, présente une configuration non conforme aux standards de sécurité actuels : ses trottoirs sont étroits, ne permettant pas une circulation piétonne sécurisée, et sa capacité globale ne répond pas aux exigences de fluidité et de sécurité nécessaires pour faire face à une augmentation significative du trafic.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que les dangers liés à la multiplication des mouvements de véhicules engendrés par le projet s'étendront tant aux piétons qu'aux automobilistes, notamment dans les zones adjacentes à l'entrée et à la sortie du viaduc. Ces zones, en l'état actuel des infrastructures, ne disposent d'aucune adaptation garantissant une gestion maîtrisée de cet afflux de circulation.

Une analyse détaillée, réalisée le 20 décembre 2024 sur site, par un expert en évaluation des risques Mr Antoine RUIZ (consultant en sécurité routière) annexée au présent courrier, conclut que « *Du point de vue de la sécurité routière, le projet de création des 45 logements sur le site des actuelles pépinières Gaudissart présente donc un risque significatif, dont les collectivités doivent avoir conscience, car dans le cas où ce risque ne serait pas traité, leur responsabilité pourrait être engagée.* »

Il est donc impératif que la problématique des infrastructures existantes soit réexaminée avec la plus grande attention pour garantir la compatibilité avec les enjeux de sécurité publique.

AR Prefecture

2- Augmentation du trafic et impact sur les voies résidentielles environnantes

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Recu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

L'arrivée de près d'une centaine de véhicules supplémentaires, liée aux nouvelles habitations, aura un impact significatif sur la circulation dans les environs immédiats du site. Outre les problèmes liés à l'entrée et à la sortie du projet, cette augmentation de trafic entraînera nécessairement un report sur des itinéraires de contournement, notamment le chemin des Anciens Combattants d'AFN.

Ce chemin, à vocation résidentielle, ne présente pas les caractéristiques techniques adaptées à une augmentation du trafic routier. Il est étroit, mal éclairé, et dépourvu de trottoirs, exposant ainsi piétons, enfants et habitants à des risques accrus de sécurité. L'absence de mesures de sécurisation adaptées, telles que l'aménagement de trottoirs ou l'installation d'un éclairage public suffisant, aggrave la dangerosité de cet itinéraire pour les riverains. Ces nuisances supplémentaires, combinées aux risques avérés pour la sécurité des usagers, doivent impérativement être prises en compte dans l'analyse du projet.

3- Problèmes de stationnement et saturation des espaces environnants

Le projet, dans sa configuration actuelle, prévoit un nombre de places de stationnement nettement insuffisant pour répondre aux besoins des futurs résidents et de leurs visiteurs. Ce déficit de places dédiées entraînera inévitablement une saturation des rues avoisinantes, notamment la rue Rhin-et-Danube, qui deviendront des zones de stationnement de substitution non adaptées à cet usage.

Ce phénomène de stationnement excessif aura des répercussions négatives sur l'organisation et la sécurité de la circulation locale. Ces rues ne disposent ni de l'espace ni de l'infrastructure nécessaires pour absorber ce surplus de véhicules. Cela risque de générer des désordres visuels importants, des encombrements récurrents, et des tensions entre usagers, aggravant les nuisances pour les riverains.

En ne dimensionnant pas correctement les infrastructures dédiées au stationnement, le projet expose les habitants du quartier à des désagréments majeurs, incompatibles avec un cadre de vie serein et équilibré. Les besoins réels en stationnement, proportionnels au volume des logements prévus, doivent être pris en compte.

Il apparaît indispensable que la problématique du stationnement soit réexaminée à la lumière des besoins excédentaires qu'engendrera le projet. Une telle révision doit intégrer une évaluation complète et rigoureuse des impacts sur les espaces publics environnants et prévoir des solutions adaptées pour éviter une saturation locale.

4- Risque avéré et aggravé d'écoulement des eaux pluviales

Les récents épisodes d'inondations sur la voie publique (rue Rhin-et-Danube) du 16 octobre 2024, à proximité immédiate du projet de construction, ont démontré une situation hydrologique déjà critique. Il convient de souligner que l'écoulement des eaux pluviales, ou plus précisément le lit des eaux constaté lors de ces inondations, sont passées par le terrain du futur projet sur des

006655683002501
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

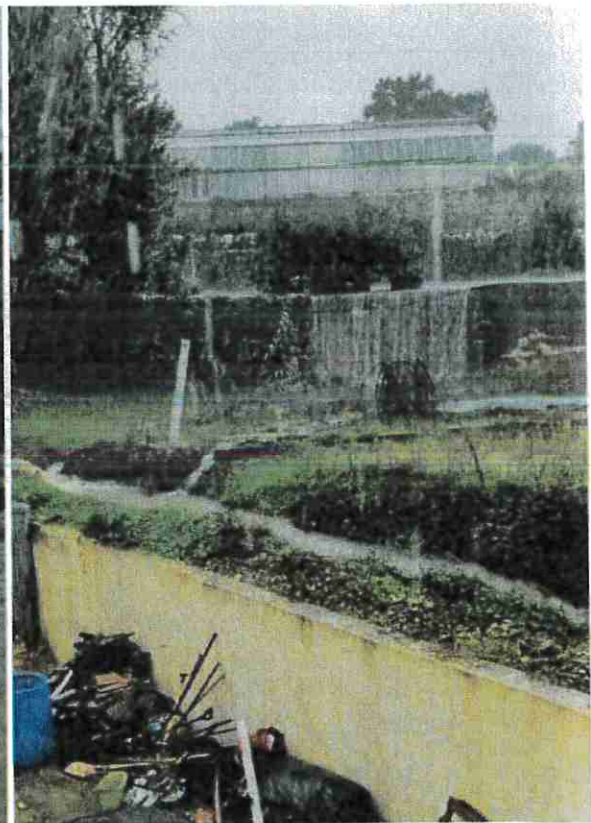
AP. Prefecture

surfaces actuellement indiquées dans les plans existants comme des zones perméables et des espaces verts en pleine terre. Cette caractéristique rend d'autant plus préoccupante la perspective de réduction significative des surfaces perméables, remplacées par des bâtis et des voiries dans le cadre du projet de construction des 45 logements.

Ces eaux pluviales, incapables d'être correctement absorbées dans leur état actuel, se sont déversées sur le terrain du futur projet avant de s'écouler en cascade sur notre propriété, causant de graves dégâts matériels, notamment la destruction partielle de notre chemin d'accès le rendant impraticable. Cette situation critique serait irrémédiablement aggravée par l'imperméabilisation accrue du site. Ces constats, appuyés par des photos et vidéos jointes à ce dossier, mettent en lumière l'absence de mesures spécifiques dans les documents du projet pour garantir une gestion maîtrisée des eaux pluviales.

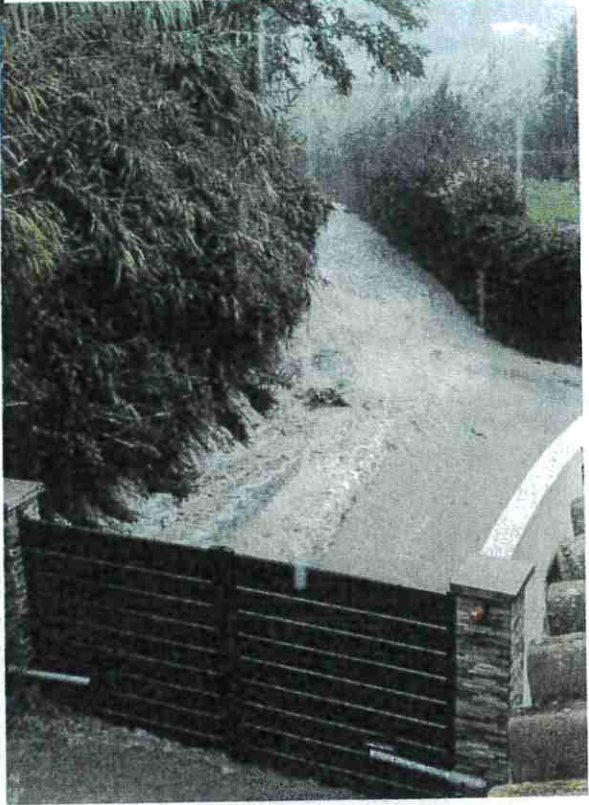
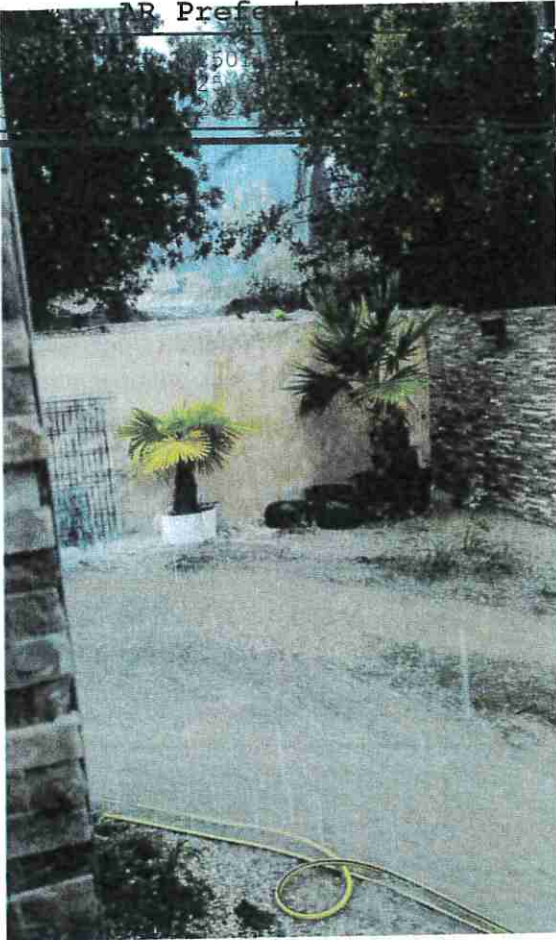


Inondation Entrée de la Pépinière – coté rue Rhin et Danube



Déversement en cascade

AR Prefe
00
Rec
Pub



Déversement en cascade sur notre propriété Déversement en cascade sur notre chemin d'accès



Dégâts après sinistre



Chemin d'accès impraticable

AR, Prefecture
006 à Villeneuve-Loubet), mandataire pour le
Recu le 21/01/2025
Publi le 21/01/2025
PARCE, expert mandaté le 20 octobre 2024.

De surcroît, une étude hydrologique a été diligentée par la société CEREG (bureau d'étude situé à Villeneuve-Loubet), mandataire pour le projet de construction, avec la venue de Mr Sébastien PARCE, expert mandaté le 20 octobre 2024. Lors de cette rencontre fortuite sur notre propriété, nous avons transmis à Mr Sébastien PARCE des photos et vidéos illustrant les inondations et leurs conséquences. Celui-ci a reconnu que de tels événements étaient, en effet, très préoccupants et nécessitaient une prise en compte particulière dans le cadre d'un projet.

Cependant, à notre grand étonnement, aucun document mentionnant cette étude hydrologique ni ses conclusions ne figure dans le dossier de concertation publique. Comment un aspect aussi essentiel que la gestion des eaux pluviales dans un contexte manifestement vulnérable n'est pas mentionnée dans le dossier de concertation ?

Nous demandons donc que cette étude hydrologique soit rendue publique et intégrée au dossier de concertation. Par ailleurs, nous réitérons la nécessité que la maîtrise des écoulements soit étudiée rigoureusement et intégrée dans les documents du projet, incluant notamment : Le dimensionnement approprié des bassins de rétention, la mise en place de systèmes adaptés d'évacuation des eaux pluviales et une analyse approfondie des impacts hydrologiques du projet sur les terrains en aval et les infrastructures existantes.

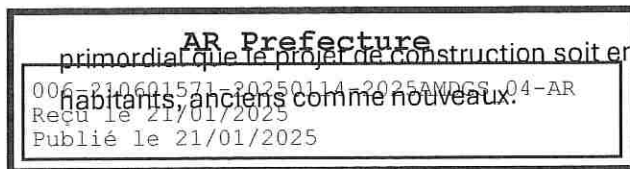
5- Services publics sous-dimensionnés

Le projet de construction tel qu'il est proposé, associé avec l'état actuel des services publics, desservant le quartier de la pépinière Gaudissart, met en lumière un sous-dimensionnement manifeste particulièrement en ce qui concerne les transports en commun. Ces infrastructures, cruciales pour garantir la mobilité des habitants, sont actuellement déjà saturées, au point que certains collégiens et usagers se voient refuser l'accès à ces services publics faute de places disponibles.

L'ajout de 45 logements, dont 17 à vocation sociale, viendrait aggraver cette situation déjà critique. Cet accroissement de population entraînera une pression supplémentaire sur les transports en commun et les autres services publics locaux, notamment sans aucune garantie d'adaptation ou d'amélioration préalable de ces infrastructures.

Cette saturation potentielle ne se limite pas aux transports. Elle affectera également l'accès aux autres services publics essentiels, comme les établissements scolaires, les services périscolaires (centre aéré...) déjà saturés et dont certaines familles s'y voient refuser l'accès par faute de place, les équipements sportifs, et les infrastructures sociales tel que : les centres de santé et médicaux, les services sociaux, les espaces culturels. Une telle inadéquation entre l'offre de services publics et la demande accrue générée par le projet de construction constituerait un facteur important de dégradation du cadre de vie pour l'ensemble des riverains.

Il est donc impératif que cette problématique soit abordée en amont et que des mesures concrètes soient prises pour adapter les services publics à l'afflux de population prévu. Il est



primordial que le projet de construction soit en adéquation avec les besoins fondamentaux des habitants, anciens comme nouveaux.

6- Manque de documentation essentielle et incohérences dans le dossier de concertation publique

6-A : Absence de document topographique pour évaluer l'implantation et les hauteurs des constructions projetées

Le dossier de concertation ne comporte pas de document topographique détaillant précisément l'implantation des constructions projetées ni leurs hauteurs. Ce type de document est indispensable pour appréhender l'impact réel du projet sur le site, tant sur le plan esthétique que sur le plan de l'intégration dans le paysage existant. Sans une telle pièce justificative, il devient impossible de mesurer adéquatement l'impact des constructions envisagées sur les propriétés voisines, notamment en ce qui concerne les nuisances visuelles et les effets de l'ombre.

6-B : Absence de document représentant la coupe de principe de notre propriété mitoyenne du projet

En tant que riverains mitoyens de la pépinière Gaudissart et directement concerné par le projet, il est fondamental de disposer d'une coupe de principe incluant notre propriété. La coupe devrait permettre d'évaluer précisément l'implantation et les hauteurs des constructions projetées, et ce, en lien direct avec notre propriété. Bien que notre maison apparaisse 18 fois dans le dossier de concertation, il est à noter qu'aucune coupe ne nous concernant spécifiquement n'est présente. Cette absence empêche une analyse complète et pertinente de l'impact du projet sur notre cadre de vie.

6-C : Absence d'analyse de l'étude hydrologique réalisée par la société CEREG

L'étude hydrologique diligentée par la société CEREG (bureau d'étude situé à Villeneuve Loubet) et mandatée pour le projet de construction ne figure pas dans le dossier de concertation. Cette étude a été réalisée le 20 octobre 2024 par Mr Sébastien PARCE dans le but d'étudier les risques liés à l'écoulement des eaux pluviales et à leur gestion sur le site de la pépinière Gaudissart. Il est crucial que les résultats de cette analyse soient rendus accessibles afin que les riverains puissent évaluer l'impact du projet sur la gestion des eaux et sur la prévention des risques d'inondation.

6-D : Incohérence concernant la surface imperméabilisée du projet

Il est difficile de comprendre comment la surface imperméabilisée du projet final (25%) peut être inférieure à la surface imperméabilisée initiale (34%), sachant que la surface construite initiale représente 621 m² et que le projet final prévoit une construction de 2 064 m². Ce n'est pas seulement une question de chiffres, mais aussi de logique. Les zones classées comme « imperméabilisées » dans les plans existants comprennent en réalité des espaces où des plantes et des arbres sont installés, en pot ou en pleine terre, permettant ainsi une infiltration naturelle de l'eau. Ces surfaces, bien qu'énumérées comme imperméabilisées, ne doivent pas être assimilées à des surfaces rigides incapables d'absorber les eaux pluviales. L'écart entre les

AB Prefecture

006
Reçu le 21/01/2025
Publié le 25/01/2025

surfaces réellement imperméabilisées et celles revendiquées par le projet nécessite une réévaluation rigoureuse afin de garantir que les informations fournies soient exactes et cohérentes.

6-E : Contradiction sur la nature des logements dans le projet

Le projet est intitulé « projet immobilier de logements individuels [...] » en première page du dossier de concertation publique, alors que, sur les 45 logements prévus, seulement 2 sont des maisons individuelles. En effet, 43 logements sont regroupés et jumelés, ce qui rend l'appellation « logement individuel » erronée. De plus, sur le plan de masse paysager élargi, il est indiqué que le projet comprend 28 logements individuels, ce qui est également inexact au regard de la réalité du projet. Cette confusion terminologique témoigne d'une présentation erronée, susceptible de fausser l'appréciation des riverains et des autorités compétentes sur le caractère du projet. Il conviendrait de corriger cette incohérence et de préciser clairement le type de logements envisagés afin d'assurer une information transparente et fidèle.

Ces points soulignent que le dossier de concertation publique présente de nombreuses incohérences, qui rendent impossible une évaluation complète et rigoureuse du projet. Il est impératif que ces éléments soient corrigés afin d'assurer une prise de décision éclairée et fondée sur des données exactes et pertinentes.

7- Contradiction avec la politique de la ville en matière de développement agricole

Il est important de relever une contradiction flagrante entre le projet de construction de 45 logements sur le site de la pépinière Gaudissart et la politique de développement agricole de la municipalité, telle qu'exprimée dans la publication officielle du **19 mai 2021** (annexé ci-dessous). Cette dernière indique clairement que la municipalité, dans un souci de développement durable et d'autosuffisance alimentaire, a acquis un terrain de 5 000 m² situé avenue Henri Rambert, **mitoyen** de la pépinière Gaudissart, dans le but précis de créer de nouvelles parcelles agricoles biologiques. Ce terrain, qui avait initialement été acquis par l'EPFR PACA pour y construire des logements sociaux, a été racheté par la ville avec une toute autre ambition : développer des espaces agricoles dédiés à la production bio, destinés à alimenter notamment les cantines scolaires en produits locaux.

La publication souligne que cette ambition agricole repose sur une condition essentielle : la constitution d'un ensemble foncier suffisant, rassemblant plusieurs espaces similaires, pour permettre l'installation d'agriculteurs. Or, le site de la pépinière Gaudissart, **mitoyen** à ce terrain de 5 000 m², aurait pu jouer un rôle déterminant dans la réalisation de cet objectif. En optant pour un projet immobilier, ce site, qui aurait pu être intégré dans cette stratégie agricole, doit être transformé en espace résidentiel, excluant de façon irrémédiable les perspectives de constitution d'une surface agricole cohérente et exploitable.

Cette situation remet donc en cause l'utilité même de l'acquisition des 5 000 m² avenue Henri Rambert, car ces terrains risquent de ne jamais être exploités à leur pleine capacité agricole. En

AB Prefecture
006-210601571-20250114-2025AMDGS_01-AB
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

L'absence d'autres espaces mitoyens préservés ou dédiés à une vocation similaire, la surface actuelle devient insuffisante pour y installer durablement des agriculteurs, comme le projet municipal initial l'envisageait. Ce choix d'urbanisation fragilise ainsi l'ensemble de la démarche municipale en faveur de l'agriculture bio et compromet la concrétisation de ses ambitions en matière d'autosuffisance alimentaire locale.

En résumé, ce projet immobilier ne se limite pas à une contradiction avec les engagements de la ville en faveur de l'agriculture durable : il met également en péril la viabilité d'une initiative importante de préservation et de valorisation des terres agricoles, pourtant clairement exprimé dans la politique municipale récente.

Tout **Publications** Personnes Reels



Ville de Vence

19 mai 2021 · 🌐

ACQUISITION D'UN TERRAIN À VOCATION AGRICOLE

Conformément à son souhait de développer les terres agricoles afin de pouvoir fournir les cantines scolaires en cultures bio et locales, la Municipalité a effectué un premier achat foncier en ce sens à l'ouest de la commune. Un terrain de 5000 m2 situé avenue Henri Rambert (à côté de la Pépinière Gaudissart) qui avait dans un premier temps été acquis par l'EPFR PACA en vue d'y réaliser un programme de logements sociaux, a récemment été racheté par la Ville. Une toute autre destination est désormais réservée à ce terrain : la création de nouvelles parcelles agricoles bio, qui pourra se concrétiser lorsque plusieurs espaces fonciers du même type constitueront une surface suffisante pour y installer des agriculteurs.

8- Nuisances personnelles

En notre qualité de voisins mitoyens de la pépinière Gaudissart sur trois côtés de notre propriété, à savoir le nord, l'ouest et le sud, nous tenons à exprimer nos plus vives réserves quant au projet de construction de 45 logements sur ce site, en raison des nuisances inévitables et multiples qu'il engendrera sur notre propriété.

AR Prefecture
8-A : Nuisances visuelles, atteinte à la qualité de vie, et risques liés à la stabilité des sols

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

En premier lieu, les nuisances visuelles générées par ce projet soulèvent de sérieuses inquiétudes. Parmi elles, la construction prévue d'une maison individuelle, désignée dans le projet sous le nom de "villa 2", représente un point particulièrement problématique. Implantée en surplomb de notre jardin côté sud, cette habitation engendrera un ombrage permanent durant la saison hivernale, notamment l'ensoleillement naturel de notre espace extérieur. Cet impact direct sur la luminosité aura pour conséquence d'altérer le confort et l'usage de notre jardin, affectant ainsi notre cadre de vie.

Par ailleurs, la position dominante de cette construction sur notre propriété crée un vis-à-vis intrusif immédiat. Cette situation compromet gravement l'intimité de notre foyer, exposant nos espaces de vie à une surveillance directe et constante, volontaire ou non, depuis cette nouvelle habitation. Une telle configuration constitue une atteinte manifeste à la jouissance paisible de notre propriété, pourtant garantie par les principes fondamentaux de l'urbanisme, qui doivent préserver les droits des riverains.

En outre, les récentes intempéries du 16 octobre 2024 ont révélé une problématique critique liée à la stabilité des sols de cette zone. Les terres du talus situées au sud de notre terrain, et appartenant à la pépinière, se sont effondrées sur notre propriété, occasionnant des dommages significatifs, comme en témoignent les photos annexées à ce document. Ces terrains sont essentiellement constitués de remblais instables, comme en attestent la présence visible de plastiques et autres déchets dans les terres.



Effondrement des terres, talus sud propriété de la Pépinière



Remblais visibles



Remblais visibles

L'implantation d'une construction sur cette partie du terrain ne fera qu'aggraver cette situation déjà préoccupante. Elle augmentera la charge sur des sols déjà fragiles, intensifiant le risque d'effondrement et exposant notre foyer à une d'insécurité croissante et durable.

Ces éléments soulignent l'urgence de réévaluer l'implantation de la "villa 2" et de procéder à une étude approfondie de la stabilité des sols. Des mesures correctives et préventives doivent être impérativement mises en œuvre pour garantir la sécurité de notre propriété.

8-B : Les nuisances structurelles potentielles pour notre propriété

La construction du projet suscite de sérieuses inquiétudes quant aux nuisances structurelles qu'elle pourrait engendrer pour notre propriété, située en mitoyenneté directe et entourée sur trois côtés par les futures constructions.

Le projet prévoit la création de sous-sols pour accueillir les stationnements nécessaires aux 45 logements prévus. La réalisation de ces sous-sols impliquera des travaux de grande ampleur, nécessitant le creusement de fondations extrêmement profondes. Cette configuration pose un risque majeur de mouvements de terrain, susceptible d'affecter gravement la stabilité de notre propriété.

Par ailleurs, la multiplication des fondations nécessaires à l'implantation des bâtis entraînera des vibrations et des variations de pression dans les sols environnants, impactant directement l'intégrité structurelle de notre habitation. Ces perturbations géotechniques, combinées à la proximité immédiate des travaux, augmenteront le risque de fissures dans nos murs, d'affaissements de terrain, et de dommages irréversibles à notre bien immobilier.

Ces travaux intensifs rendent notre propriété particulièrement vulnérable à des mouvements de terrain. La création de sous-sols et les profondes excavations associées à ce projet, effectuées sur trois côtés de notre terrain, pourraient déséquilibrer les sols sous-jacents et engendrer des désordres structurels qui compromettraient durablement la sécurité et l'habitabilité de notre maison.

Au regard de ces éléments, une étude géotechnique est indispensable pour garantir l'impact structurel sur notre propriété.

AR Prefecture
8-C : Les nuisances sonores

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

Les nuisances sonores inhérentes à un projet d'une telle densité démographique méritent une attention particulière. La concentration de 45 logements sur un site initialement destiné à une activité agricole de faible nuisance entraînera une accumulation de bruits liés à la circulation automobile des résidents et de leurs visiteurs, ainsi qu'aux activités quotidiennes d'un grand nombre d'occupants. Ces perturbations sonores répétées dénatureront irrémédiablement notre quiétude, qui est actuellement un quartier résidentiel paisible. Nous insistons sur la nécessité d'une réflexion approfondie pour minimiser ces impacts et préserver notre qualité de vie en tant que de voisin mitoyen au projet.

En conclusion, le projet de construction de 45 logements sur le site de la Pépinière Gaudissart soulève de nombreuses préoccupations qui méritent une attention approfondie. Les nuisances potentielles – qu'elles soient visuelles, sonores, hydrologiques ou structurelles – auront un impact direct et durable sur les riverains, en particulier sur notre propriété mitoyenne. Les problématiques soulevées dans ce courrier mettent en évidence un manque de cohérence entre le projet proposé et les impératifs de sécurité, de tranquillité et de respect de l'environnement, sans oublier la compatibilité avec les politiques publiques en matière d'urbanisme et de développement durable.

Nous demandons que ces observations soient prises en compte de manière sérieuse et que des ajustements soient apportés au projet afin de garantir le respect des normes nécessaires et de préserver les droits et la qualité de vie des riverains. La concertation publique doit permettre une réflexion constructive pour concilier le développement urbain et la préservation du cadre de vie, et nous espérons que nos remarques contribueront à cet objectif.

Nous restons à disposition pour toute clarification et nous réitérons notre souhait d'une approche transparente et collaborative dans ce dossier.

Mr et Mme Anthony PAYET
Voisins mitoyens de la pépinière

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025



ROUTE & SÉCURITÉ

Antoine RUIZ Consultant

197 impasse St-Philippe
006-210601571-20250114-2025AMDGS04-AR
Rec 84210 PERNES-LES-FONTAINES
Publié 26/07/2025
Siret 749 820 973 00016 - APE 7490B

antoine.rui@routesecurite.fr

M. et Mme Anthony PAYET

135 Chemin des Anciens Combattants en AFN

06140 VENCE

RAPPORT D'ÉTUDE DE VOIRIE

Nous avons été sollicités par Monsieur Anthony PAYET afin d'apporter une expertise indépendante au sujet de l'impact potentiel sur la sécurité routière d'un projet immobilier présenté en concertation publique :

*Projet immobilier de logements individuels, libres et sociaux,
Pépinères Gaudissart – Quartier de la Sine – 06140 VENCE*

CONTEXTE

Les parcelles 00 AK 17-18-20-21-24-25-26-27-28-29-30-34-35-36-37-385 font l'objet d'un projet immobilier de construction de 45 logements, en plusieurs immeubles de deux étages et parking en sous-sol.

La question que nous traitons dans cette étude, est celle de l'impact du projet sur la sécurité routière, particulièrement sur la Route Métropolitaine 2210A et l'Avenue Rhin et Danube.

OBSERVATIONS – CONSTATATIONS

Nos observations et recherches se sont portées sur le trafic des voies de desserte du projet : l'Avenue Rhin et Danube et la Route Métropolitaine, dans les deux sens. Il est pertinent d'anticiper et de projeter les conséquences qu'aurait la réalisation du projet sur l'écoulement des véhicules au carrefour, à la fois en sens entrant et en sens sortant, et sur la circulation des piétons et cyclistes voulant se rendre en centre-ville.

Nous avons donc pris les mesures des chaussées et des trottoirs existants, et consulté les données de trafic sur la Métropolitaine publiées par le département (www.datasud.fr), et la fréquence des véhicules de transport en commun en provenance du Collège de la Sine (cf illustration ci-après).



1- Le pont

Un premier constat s'impose concernant le pont sur le Malvan qui permet la liaison avec le centre-ville. Dans une logique de développement du trafic routier et piéton, ce pont serait sous-dimensionné. Afin de prévoir l'augmentation du trafic routier possiblement généré par la résidence, nous pouvons considérer que les 45 logements devraient occasionner au moins 90 passages quotidiens de véhicules légers, deux-roues motorisés, vélos ou engins de déplacement personnel motorisés, et surtout de piétons. Le fait que le pont ne constitue pas de solution sécurisée pour l'écoulement de ce trafic est un frein majeur au projet débattu ici.



En effet, celui-ci est constitué d'une chaussée d'environ 6,20 m de largeur, bordée de deux trottoirs d'une largeur inférieure à 0,80 m, ce qui est déjà inconfortable

pour les usagers, en particulier les piétons et les cyclistes, quand les normes du Cerema, pour ce type d'ouvrage, indiquent 7,50 m pour la chaussée et 1,25 m minimum pour les trottoirs¹.

L'étroitesse des trottoirs et de la chaussée ne permet pas une circulation sécurisante des usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

¹ Chaîne Algorithmique Modulaire Ouvrages d'Art – Cerema juin 2023



Comme le débit de la Route Métropolitaine (qui a été mesuré par le département 2 km plus à l'ouest), est en moyenne supérieur à 5 000 véhicules/jour, il ne permet pas un aménagement de type chaussée à voie centrale banalisée, ou chaudiou. Il n'est pas possible non plus de créer des bandes cyclables, et encore moins une piste cyclable.

2- Le carrefour

Un second constat porte sur l'accès depuis Vence au terrain de l'actuelle pépinière Gaudissart. La configuration des lieux est la suivante : après la ligne droite du pont (1), la Métropolitaine forme un virage à droite (2) dans la sortie duquel a été tracée une voie de stockage ou voie de tourne-à-gauche (3).



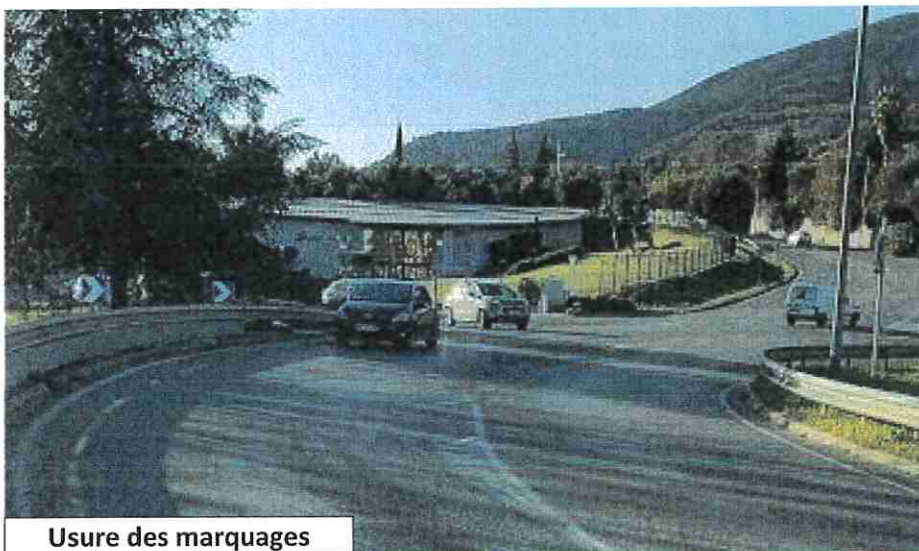
Cette voie, d'une longueur d'environ 35 mètres, ne permet le stockage, dans des conditions de sécurité, que de 4 véhicules, ce qui pourrait être insuffisant à l'heure de pointe. Elle présente en outre le défaut d'être peu visible depuis le pont, cachée par les barrières et la



végétation, situation aggravée en fin de journée en automne et au printemps car l'orientation est-ouest de la route occasionne un contre-jour. Un véhicule arrivant en légère survitesse se déporterait aisément sur ladite voie de stockage.

Le risque d'une collision par l'arrière d'un véhicule en attente de tourner vers la résidence n'est donc pas négligeable.

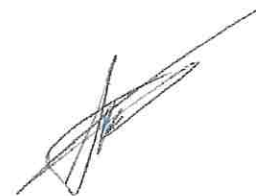
L'usure des marquages au sol indique que les véhicules se dirigeant vers Vence ont tendance à couper le virage, habitude sans doute confortée par l'absence, le plus souvent, de véhicules tournant à gauche vers l'Avenue Rhin et Danube, ce qui changerait si le projet voyait le jour. On imagine aisément quel risque accidentogène provoquerait alors la création d'un flux de véhicules tournant à gauche à cet endroit-là, alors qu'on sait que tout changement, même mineur, dans la configuration de la voirie est un facteur de risque.



CONCLUSION

Du point de vue de la sécurité routière, le projet de création des 45 logements sur le site des actuelles pépinières Gaudissart présente donc un risque significatif, dont les collectivités doivent avoir conscience, car dans le cas où ce risque ne serait pas traité, leur responsabilité pourrait être engagée.

Fait à Pernes-les-Fontaines, le 20/12/2024



ANTOINE RUIZ

Collectif GAUDISSERT
AR Préfecture

Riverains du site de la Pépinière Gaudissart

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

À l'attention de Monsieur le Maire,
Place Clemenceau
06140 Vence

Le 23 Décembre 2024, à Vence,

Objet : Observations dans le cadre de la concertation publique, du Projet de construction sur le site de la Pépinière Gaudissart, par le Collectif GAUDISSERT

Monsieur le Maire,

Nous, membres du **Collectif GAUDISSERT** des riverains du site de la Pépinière Gaudissart, soussignés :

Mr & Mme Anthony PAYET, Mme Fabiana SANCHEZ, Mr Georges BODINO, Mme Céline CANNET, Mr Laurent CHABERT, Mr Clarence CHARVOLIN, Mr Jean-Louis DEPARDIEU, Mme Sophia FRASSU, Mme Chantal MARIO, Mme Elodie ROUYER et Mr Mathieu REDON

souhaitons, par la présente, vous faire partie de nos observations et préoccupations concernant le projet de construction de 45 logements envisagés sur ce site.

Ce courrier reflète les inquiétudes partagées par l'ensemble des membres de notre Collectif, qui se sentent directement concernés par les impacts que ce projet pourrait avoir sur le cadre de vie, la sécurité, et l'environnement immédiat du quartier. Nous espérons que nos remarques permettront d'enrichir la concertation publique et d'encourager une prise en compte rigoureuse de ces enjeux cruciaux.

Les détails de nos observations, couvrant divers aspects du projet, sont exposés ci-après :

1- Problèmes de circulation et infrastructures routières inadaptées

Le projet de construction de 45 logements sur le site de la Pépinière Gaudissart soulève des préoccupations concernant la circulation et la sécurité routière, notamment en raison de la proximité du viaduc du Malvan, point névralgique et principal accès au site. Ce viaduc, dont les infrastructures existantes apparaissent inadaptées à supporter un afflux supplémentaire de véhicules, présente une configuration non conforme aux standards de sécurité actuels : ses trottoirs sont étroits, ne permettant pas une circulation piétonne sécurisée, et sa capacité globale ne répond pas aux exigences de fluidité et de sécurité nécessaires pour faire face à une augmentation significative du trafic.

Une analyse détaillée, réalisée le 20 décembre 2024 sur site, par un expert en évaluation des risques Mr Antoine RUIZ (consultant en sécurité routière) annexée au présent courrier, conclut que « **Du point de vue de la sécurité routière, le projet de création des 45 logements sur le**

site des actuelles pépinières Gaudissart présente donc un risque significatif, dont les collectivités doivent avoir conscience, car dans le cas où ce risque ne serait pas traité, leur responsabilité pourrait être engagée. »
AR Préfecture
006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Publié le 21/01/2025

Un réexamen approfondi des infrastructures existantes est donc impératif pour garantir la sécurité publique face aux enjeux de ce projet.

2- Augmentation du trafic et impact sur les voies résidentielles environnantes

L'arrivée de près d'une centaine de véhicules supplémentaires, liée aux nouvelles habitations, aura un impact significatif sur la circulation dans les environs immédiats du site. Outre les problèmes liés à l'entrée et à la sortie du projet, cette augmentation de trafic entraînera nécessairement un report sur des itinéraires de contournement, notamment le chemin des Anciens Combattants d'AFN.

Ce chemin résidentiel, étroit, mal éclairé et dépourvu de trottoirs, expose les piétons et les riverains à des risques accrus de sécurité. L'absence d'aménagements adaptés, tels que trottoirs ou éclairage, renforce la dangerosité pour les habitants. Ces impacts sur les voies environnantes doivent être rigoureusement évalués avant toute avancée du projet.

3- Problèmes de stationnement et saturation des espaces environnants

Le projet, dans sa configuration actuelle, prévoit un nombre insuffisant de places de stationnement, ce qui entraînera une saturation des rues avoisinantes, notamment la rue Rhin-et-Danube, inadaptée à cet usage. Ce déficit de stationnement engendrera des encombrements, des désordres visuels, et des tensions entre usagers, perturbant la sécurité et l'organisation de la circulation locale. Les rues concernées, dépourvues d'infrastructures adaptées, ne peuvent absorber ce surplus de véhicules sans nuire gravement à la qualité de vie des riverains. Il est impératif de réexaminer les besoins réels en stationnement, en tenant compte des impacts sur les espaces publics, afin de prévenir une saturation nuisible au quartier.

4- Risque avéré et aggravé d'écoulement des eaux pluviales

Les inondations survenues le 16 octobre 2024 sur l'avenue Rhin-et-Danube, à proximité immédiate du projet de construction, ont révélé une situation hydrologique déjà critique.

Ces eaux pluviales, constatées lors de ces épisodes, insuffisamment absorbées par les terres de la pépinière dans l'état actuel du site, ont provoqué des dégâts matériels importants en aval, notamment la destruction partielle d'un chemin d'accès de plusieurs propriétés voisines. Une imperméabilisation des terres du site, remplacées par des bâtis et des voiries dans le cadre du projet des 45 logements, aggraverait cette situation, menaçant davantage les propriétés en contrebas. Malgré ces constats, aucune mesure spécifique pour maîtriser les écoulements pluviaux ne figure dans les documents du projet. Une étude hydrologique réalisée par le bureau CEREG a pourtant été diligentée le 20 octobre 2024, mais ses conclusions ne sont pas incluses dans le dossier de concertation publique.

Nous demandons que cette étude soit rendue publique et que le projet intègre des solutions concrètes **des bassins de rétention adaptés, des systèmes efficaces d'évacuation des eaux pluviales, et une analyse rigoureuse de leurs impacts sur les terrains en aval.** Il est impératif que ces éléments soient étudiés et publiés avant toute validation du projet.

5- Services publics sous-dimensionnés

Le projet de construction de 45 logements, dont 17 à vocation sociale, risque d'aggraver le sous-dimensionnement des services publics dans le quartier de la pépinière Gaudissart, notamment en matière de transports en commun. Ces infrastructures sont déjà saturées, au point que certains collégiens et usagers se voient refuser l'accès faute de places disponibles. L'ajout de nouveaux habitants accentuera cette pression, sans qu'aucune adaptation ou amélioration des infrastructures préalables ne soit garantie.

Ce problème s'étend également à d'autres services publics essentiels, tels que les établissements scolaires, les services périscolaires (centre aéré...) déjà saturés et dont certaines familles s'y voient refuser l'accès par faute de place, les équipements sportifs, et les infrastructures sociales tel que : les centres de santé et médicaux, les services sociaux, les espaces culturels. Une telle inadéquation entre l'offre de services publics et la demande accrue générée par le projet de construction constituerait un facteur important de dégradation du cadre de vie pour l'ensemble des riverains. Il est crucial que des mesures concrètes soient mises en place pour adapter les infrastructures publiques aux besoins accumulés, des habitants anciens comme nouveaux, qu'engendrera le projet.

6- Manque de documentation essentielle et incohérences dans le dossier de concertation publique

Le dossier de concertation publique relatif au projet de construction présente plusieurs manquements et incohérences qui compliquent l'évaluation du projet.

Tout d'abord, il manque un document topographique détaillant l'implantation des constructions et leurs hauteurs. Un élément essentiel pour apprécier l'impact visuel et l'intégration du projet dans le paysage existant.

De plus, l'étude hydrologique réalisée par la société CEREG, le 20 octobre 2024, n'est pas incluse dans le dossier. Cette étude, menée pour évaluer les risques liés à l'écoulement des eaux pluviales et à leur gestion sur le site de la pépinière Gaudissart, est cruciale. Il est essentiel que ces résultats soient accessibles afin que les riverains puissent juger l'impact du projet sur la gestion des eaux et sur la prévention des risques d'inondation.

En outre, une incohérence majeure concerne la surface imperméabilisée du projet. Le dossier indique que la surface imperméabilisée serait réduite de 34 % à 25 %, bien que la surface construite passe de 621 m² à 2 064 m². Ce n'est pas seulement une question de chiffres, mais aussi de logique. Cette information est contradictoire, car certains espaces dits « imperméabilisés » dans les plans existants comprennent en réalité des espaces où des plantes

et des arbres sont installés, en pot ou en pleine terre, permettant ainsi une infiltration naturelle de l'eau. Ces surfaces, bien qu'énumérées comme imperméabilisées, ne doivent pas être assimilées à des surfaces rigides incapables d'absorber les eaux pluviales. Le projet nécessite donc une réévaluation pour garantir la cohérence des données.

Enfin, le projet est intitulé « projet immobilier de logements individuels [...] » en première page du dossier de concertation publique, et sur le plan de masse paysager élargi il est indiqué que le projet comprend 28 logements individuels, or seulement et uniquement 2 des 45 logements prévus sont des maisons individuelles. Le reste du projet comprend des logements regroupés et jumelés, ce qui rend cette appellation incorrecte et pourrait induire en erreur les riverains et les autorités. Cette confusion terminologique témoigne d'une présentation erronée, il conviendrait de préciser clairement le type de logements envisagés afin d'assurer une information transparente et fidèle.

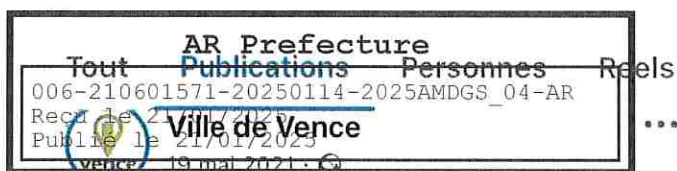
Ces incohérences nuisent à une évaluation précise du projet et nécessitent des corrections afin d'assurer une prise de décision éclairée et basée sur des informations fiables.

7- Contradiction avec la politique de la ville en matière de développement agricole

Le projet de construction de 45 logements sur le site de la pépinière Gaudissart entre en contradiction avec la politique agricole durable de la municipalité, affirmée dans une publication officielle du 19 mai 2021 (annexée ci-dessous). La ville avait en effet acquis un terrain de 5 000 m² avenue Henri Rambert, initialement prévu pour des logements sociaux, pour développer des parcelles agricoles biologiques, notamment destinées à alimenter les cantines scolaires en produits locaux.

Ce projet nécessitait un regroupement cohérent de terrains agricoles, condition essentielle pour installer durablement des agriculteurs. Or, le site de la pépinière Gaudissart mitoyen au terrain de 5 000 m² acquis par la mairie, parfaitement situé et qui aurait pu être intégré dans cette stratégie agricole, sera urbanisé, compromettant ainsi la cohérence foncière et la faisabilité de ce projet agricole. Cette situation remet donc en cause l'utilité même de l'acquisition des 5 000 m² avenue Henri Rambert, car ces terrains risquent de ne jamais être exploités à leur pleine capacité agricole. En l'absence d'autres espaces mitoyens préservés ou dédiés à une vocation similaire.

En résumé, ce projet immobilier ne se limite pas à une contradiction avec les engagements de la ville en faveur de l'agriculture durable : il met également en péril la viabilité d'une initiative importante de préservation et de valorisation des terres agricoles, pourtant clairement exprimé dans la politique municipale récente.



ACQUISITION D'UN TERRAIN À VOCATION AGRICOLE

Conformément à son souhait de développer les terres agricoles afin de pouvoir fournir les cantines scolaires en cultures bio et locales, la Municipalité a effectué un premier achat foncier en ce sens à l'ouest de la commune. Un terrain de 5000 m² situé avenue Henri Rambert (à côté de la Pépinière Gaudissart) qui avait dans un premier temps été acquis par l'EPFR PACA en vue d'y réaliser un programme de logements sociaux, a récemment été racheté par la Ville. Une toute autre destination est désormais réservée à ce terrain : la création de nouvelles parcelles agricoles bio, qui pourra se concrétiser lorsque plusieurs espaces fonciers du même type constitueront une surface suffisante pour y installer des agriculteurs.

*

En conclusion, **le Collectif Gaudissart** souhaite réaffirmer son attachement à un développement harmonieux et respectueux du cadre de vie et de l'environnement de notre quartier. Nous estimons que le projet tel qu'il est actuellement présenté soulève de nombreuses problématiques, tant sur le plan de la sécurité, des infrastructures, des nuisances, que de la préservation des ressources locales.

Nous demandons donc que nos observations soient prises en compte avec sérieux dans le cadre de la concertation publique et qu'elles incitent à une révision approfondie du projet pour en atténuer les impacts négatifs.

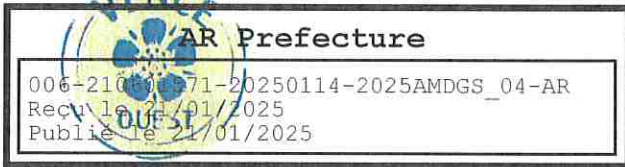
Dans l'attente de vos retours, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations respectueuses.

Le Collectif Gaudissart

Mr & Mme Anthony PAYET, Mme Fabiana SANCHEZ, Mr Georges BODINO, Mme Céline CANNET, Mr Laurent CHABERT, Mr Clarence CHARVOLIN, Mr Jean-Louis DEPARDIEU, Mme Sophia FRASSU, Mme Chantal MARIO, Mme Elodie ROUYER et Mr Mathieu REDON

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025



Association Vence Ouest
932 chemin de la plus haute Sine
06140 Vence

Monsieur le Maire de Vence

Vence le 24 décembre 2024

Dires déposés par l'association Vence Ouest concernant le projet de constructions avenue Rhin et Danube à Vence (pépinières de Gaudissart) suite à l'arrêté de concertation publique de Monsieur le Maire de Vence en date du 29 novembre 2024.

1. Situation géographique du terrain

Le projet se trouve dans le quartier ouest de la ville, direction Tourrettes -sur -loup à 2km du centre-ville de Vence. L'entrée principale se situe avenue Rhin et Danube, le collège de la Sine est à proximité.

2. Le site

C'est un détachement, environ 14000 m2, d'une unité foncière de superficie plus importante.

- Topographie : Constitué d'une part de restanques en déclivité vers l'est depuis le chemin des Colles et d'autre part de l'aménagement d'une plateforme située en partie basse pour les besoins de l'exploitation de la pépinière.
- Exploitation d'une activité agricole, pépinière, depuis des décennies.
- Accès : Par l'avenue Rhin et Danube.
- Végétation existante : Arbres remarquables (oliviers centenaires).

3. Analyse du projet de construction

Création de 45 logements dont 17 sociaux répartis en deux bâtiments collectifs.

14 villas groupées, deux villas individuelles et 6 villas jumelées.

Emprise au sol de la surface bâtie : 2064 m2 soit environ 15% de la superficie du terrain détaché.

Hauteur des constructions 7 m à l'égout, soit R+1.

Accès principal par l'avenue Rhin et Danube uniquement, à créer.

4. Demandes et questions soulevées par l'association VO à la lecture du projet

• Sur le site :

- Prendre en compte et conserver la végétation existante (arbres remarquables) fournir un plan de végétalisation avant et après travaux.
- Fournir un relevé topographique des lieux afin d'apprécier la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel. Documents non fournis dans le dossier de concertation.
- Matérialiser le niveau du terrain naturel au droit de la plateforme existante pour l'implantation des bâtiments (hauteur des remblais en limite de propriété).

- Préciser la nature des revêtements des voies d'accès, perméables ou imperméables ?

AR Préfecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Accès principal à la voie publique Avenue Rhin et Danube :

Prendre en compte dans la création de cet accès la densité de la circulation surtout aux heures d'entrée et sortie du collège.

- Créer un chemin piéton sécurisé pour les collégiens notamment.
- Conserver la limitation de la vitesse à 30km/h.
- Quel est le devenir du double sens partiel actuel pour accéder au site ? Comment le sécuriser ?
- Prévoir un aménagement adapté pour le raccordement à la route à grande circulation desservant Vence et Turrettes sur loup en entrée de pont.
- Améliorer et sécuriser la traversée du viaduc existant pour les piétons et assurer la continuité de la piste cyclable sur le pont et en direction de Vence.

- **Stationnement :**

Le nombre de places de stationnement prévu par le projet, même s'il correspond au dimensionnement minimal préconisé (69 places de parking pour 45 logements et 4 pour les visiteurs), est notoirement insuffisant. Il y a lieu de considérer a minima deux véhicules par logement pour prendre en compte l'éloignement des lieux de travail pour les ménages, ce qui conduit à prévoir 90 places de parking et une vingtaine d'emplacements visiteurs, afin d'éviter le stationnement anarchique sur l'avenue Rhin et Danube.

Fournir un plan paysagé avec les emplacements de parking supplémentaires demandés.

- **Réseaux :**

- **Eaux usées :** Préciser les modalités de raccordement du projet au réseau public.
- **Eaux pluviales :** Prendre en compte les besoins très importants d'évacuation des eaux pluviales du bassin versant. Réaliser une étude hydrologique et hydraulique du bassin versant pour prise en compte des risques de pluies centennales et événements exceptionnels (CF conséquences des intempéries du 16 d'octobre 2024 constatées par huissier).

5. Synthèse :

Les documents fournis sont incomplets pour bien comprendre le projet.

Nous insistons sur la nécessité de prendre en compte les 3 problèmes importants suivants :

- Sécurisation des accès et de la circulation aux abords du projet ;
- Création de parkings résidents et visiteurs supplémentaires ;
- Réalisation d'une étude hydrologique et hydraulique de l'ensemble du bassin versant prenant en compte le risque centennal.

Brigitte Baguet
Présidente de l'association Vence Ouest



Outlook

AR Prefecture

006-218601671-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

À partir de Dominique Mas <dominic.mas@gmail.com>

Date Mer 25/12/2024 11:21

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Bonjour à tous,

Je vous écris pour votre concertation publique au sujet du projet PROMOCA.

Je vote OUI et doublement OUI !

Vence a tellement besoin de logements !

Ceux-ci sont particulièrement adaptés aux nouvelles normes et la végétation y est largement respectée.

Les anciennes serres étaient tellement magnifiques pour les préférer à ce projet ?

Je vous relance également pour le projet CHAGALL SUD pour lequel j'avais obtenu un logement attribué par la Mairie.

Tout semble bloqué ; qu'en est-il réellement ?

Je vous remercie par avance pour votre réponse et passez de bonnes fêtes !

Dominique MAS
15 rue de la Cabraire
06140 Vence
06 13 54 25 24

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025

**CONCERTATION PUBLIQUE - Observations et
Propositions sur le Projet Immobilier de logements
individuels, libres et sociaux**

**Pépinières Gaudissart
Quartier de La Sine
06 140 - Vence**

Décembre 2024

Observations Mairie de Grasse

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

Préservation de l'espace naturel

En priorité, il serait souhaitable que ce terrain soit préservé en tant qu'espace naturel ou qu'il soit réutilisé pour une autre pépinière. Une alternative intéressante serait de le transformer en parc public, ce qui permettrait aux nombreux collégiens du Collège de la Sine de bénéficier d'un espace de loisirs et de détente.

2. Respect de l'architecture provençale

Si la nécessité de créer des logements persiste, il est essentiel que l'architecture respecte le style provençal, afin de maintenir l'identité et l'art de vivre à Vence. Un exemple récent de cette approche pourrait être repris comme cette réalisation au Rouret, où l'architecture locale a été respectée tout en intégrant des solutions modernes.

Grasse RÉGION

nice-matin
Vendredi 2 août 2024

La révélation d'Emerige des Comtes de Provence

Au Rouret, 58 nouveaux logements seront situés dans une résidence originale, s'inscrivant entre tradition et modernité

Tout récemment s'est tenu une cérémonie, pas vraiment une inauguration mais plutôt un avant-goût de ce que vont être les logements du chemin des Comtes de Provence qui seront bientôt livrés. Comme une ode à la région provençale, un espace de vie composé de quatre bâtiments ouverts sur une place de village entièrement pensé par une équipe soudée par une vision commune patrimoniale entre le maire Gérard Lombardo, les architectes de renom Nada et Marc Breitman, et le promoteur Emerige. Les codes de l'architecture provençale sont réunis, l'ensemble fait montre d'une parfaite intégration dans le paysage du centre historique.

Lombardo : « Un maire seul ne peut rien faire »

Un campanile, des arcades, des tourelles, des façades couleurs sienne et ocre, des triples génoises, des balcons et terrasses, entre les bâtiments une place, une fontaine. Autant d'éléments qui confèrent son originalité à la résidence. « Nous avons le sens de l'engagement, nous avons tenu promesse tant dans la qualité des matériaux des logements, la pérennité de cette réalisation,



La résidence Les Comtes de Provence sera bientôt livrée. (Photos F. B.)

témoigne le P.-D.G. d'Emerige Méditerranée, Alexandre Ebel. L'acte de bâtir peut aussi donner de belles choses. » Et le maire Gérard Lombardo d'enchaîner : « Un maire seul ne peut rien faire, ici c'est la réalisation de toute une équipe, c'est l'addition de talent. » À son tour le sénateur Dominique Sassone-Estrosi confirmait qu'ici « le maire a une vision pour sa population, des logements, des équipements publics, cet ensemble s'inscrit entre tradition et modernité ».

FAB. BONGIOVANNI

Quelques chiffres

La résidence compte logements, dont 27 accès libre, 9 en logements locatifs intermédiaires, 22 logements sociaux, notera 891 m² de surfaces commerciales et deux locaux dédiés aux équipements publics (police municipale et médiathèque).



Le P.-D.G. d'Emerige (au centre) a donné sa « révélation » du projet.

Propositions

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

Amélioration de l'Accès et de la Sécurité

- **Création d'un accès principal sécurisé** : L'accès au site par l'avenue Rhin et Danube doit être pensé en prenant en compte la densité de circulation, notamment aux heures d'entrée et sortie du collège. Il est essentiel de sécuriser cet accès et de prévoir des aménagements pour protéger les piétons, en particulier les collégiens.
- **Sécurisation du viaduc et de la circulation environnante** : Le projet doit inclure des améliorations pour la traversée sécurisée du viaduc existant, ainsi que la continuité de la piste cyclable vers Vence et Tourrettes-sur-Loup. La vitesse de circulation doit être limitée à 30 km/h dans cette zone pour garantir la sécurité des usagers.
- Quel est le devenir **du double sens partiel** actuel pour accéder au site ? Comment le sécuriser ?
- Prévoir un aménagement adapté pour le raccordement à la route à grande circulation desservant Vence et Tourrettes sur loup en entrée de pont.

2. Mobilité Douce

- **Création de traverses piétonnes** : Il est crucial de favoriser la mobilité douce autour du projet, notamment en créant des traversées piétonnes pour relier facilement les rues voisines, réduisant ainsi les détours inutiles et améliorant l'accessibilité à pied.
- **Trottoirs ombragés** : Assurer la création de trottoirs ombragés le long des voies d'accès pour améliorer le confort des piétons et leur protection contre le soleil.

3. Sur le site

- Prendre en compte et conserver la végétation existante, en particulier les **arbres remarquables**, fournir un plan de végétalisation avant et après travaux.
- Fournir un relevé topographique des lieux afin d'apprécier la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel. Documents non fournis dans le dossier de concertation.
- Matérialiser le niveau du terrain naturel au droit de la plateforme existante pour l'implantation des bâtiments (hauteur des remblais en limite de propriété).

4. Stationnement et gestion des eaux de pluie associée

- **Nombre de places de stationnement** : Le nombre de places de parking proposées (69 places pour 45 logements) semble insuffisant, notamment si l'on considère qu'il faudrait au moins deux véhicules par logement, en raison de l'éloignement des lieux de travail. Il est recommandé de prévoir environ 90 places de stationnement pour les résidents et une vingtaine d'emplacements pour les visiteurs. Un plan paysagé détaillant les places supplémentaires proposées serait nécessaire.

- **Parkings en chaussée à structure réservoir** : Les parkings doivent être conçus avec des matériaux perméables permettant de recueillir, stocker et restituer les eaux de pluie tombant sur les voiries et les toitures. Cela aidera à prévenir l'imperméabilisation excessive des sols.
- **Installation d'un décanteur d'huiles** : Pour protéger l'environnement et éviter la pollution des sols et nappes phréatiques par les hydrocarbures, un système de décantation des huiles doit être installé sur les parkings. Ce dispositif filtrera les hydrocarbures résiduels des véhicules stationnés.
- **Panneaux solaires ou plantation d'arbres** : Afin de créer de l'ombre naturelle ou artificielle pour les véhicules, il est suggéré de couvrir les parkings avec des panneaux solaires. Cela permettrait non seulement de fournir de l'ombre, mais aussi de générer de l'énergie renouvelable pour les bâtiments associés. Alternativement, la plantation d'arbres peut être envisagée pour créer une ombre naturelle.

5. Réseaux et Gestion des Eaux

- **Raccordement des eaux usées** : Il est nécessaire de préciser les modalités de raccordement du projet au réseau public d'eaux usées.
- **Évacuation des eaux pluviales** : Une étude hydrologique et hydraulique complète du bassin versant doit être réalisée afin d'évaluer et de prendre en compte les risques de pluies exceptionnelles, comme celles survenues lors des intempéries du 16 octobre 2024. Cette étude devra analyser les besoins d'évacuation des eaux pluviales pour éviter les risques d'inondation.

Synthèse des Principales Demandes

Les documents fournis pour ce projet demeurent incomplets et ne permettent pas de bien comprendre les enjeux. Il est impératif de :

- **Sécuriser l'accès et la circulation** aux abords du projet tout en introduisant une **mobilité douce**
- **Adopter une architecture provençale**
- **Revoir la conception du stationnement**, en tenant compte des besoins réels des résidents et des visiteurs et la gestion des eaux de pluie
- **Réaliser une étude hydrologique approfondie** prenant en compte les risques de pluies centennales.

L'ensemble de ces mesures est nécessaire pour garantir la réussite du projet tout en préservant l'environnement, la qualité de vie des habitants, et la sécurité des usagers.

 Outlook

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMD6S:0A-AR
concertation au sujet du projet "pépinières de Gaudissart" avenue Rhin et Danube
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

À partir de sci emmapa <sci.emmapa@gmail.com>

Date Jeu 26/12/2024 09:34

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Bonjour,

Au sujet des logements sociaux, nous aurions 45 logements.


Sauf erreur, la loi impose 25/100 pour ces logements.

Cela ferait exactement 11,25 logements, soit 12 en pratique, mais pas 17.

Il serait bon et bienvenu de faire la rectification.

Je vous en remercie, et vous adresse mes salutations les meilleures.

sci emmapa

 Outlook

concertation au projet des "pépinières de Gaudissart" avenue Rhin et Danube à Vence

À partir de sci emmapa <sci.emmapa@gmail.com>

Date Jeu 26/12/2024 09:55

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Bonjour,

Je remarque que ce projet comporte 45 logements dont 17 sociaux.

Cela fait 37/100 dans la copropriété et est DANGEREUX pour la future GESTION.

En effet, les logements sociaux sont gérés par des bailleurs sociaux qui ne paient JAMAIS la totalité des charges dûes. exemple 3 F méditerranée à Vence.

Au grand maximum 50/100.

cela met en péril la gestion financière de la copropriété et les entreprises ne viennent plus effectuer les tâches de fonctionnement, même de base.

Il faudrait rester avec les 25/100 de logements sociaux, soit $45 \times 0,25 = 12$.

Cela ferait 25/100 de millièmes dans la copropriété, ce qui est correcte et ne permet plus au bailleur social de perturber le fonctionnement de la copropriété.

Meilleures salutations, sci emmapa

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Outlook

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Dire concernant le projet de l'avenue Rhin et Danube

A partir de Miran Patrice <miranecolo@yahoo.fr>

Date Jeu 26/12/2024 10:01

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Cc Brigitte Baguet <brigitte.baguet@laposte.net>

Bonjour.
projet de construction sur l'ex-pépinière Gaudissart.

Ci-dessous mes remarques concernant le

1. Situation géographique du terrain

Le projet se trouve dans le quartier ouest de la ville, direction Tourrettes -sur -loup à 2km du centre-ville de Vence. L'entrée principale se situe avenue Rhin et Danube, le collège de la Sine est à proximité.

2. Le site

C'est un détachement, environ 14000 m2, d'une unité foncière de superficie plus importante.

- Topographie : Constitué d'une part de restanques en déclivité vers l'est depuis le chemin des Colles et d'autre part de l'aménagement d'une plateforme située en partie basse pour les besoins de l'exploitation de la pépinière.
- Exploitation d'une activité agricole, pépinière, depuis des décennies.
- Accès : Par l'avenue Rhin et Danube.
- Végétation existante : Arbres remarquables (oliviers centenaires).

3. Analyse du projet de construction

Création de 45 logements dont 17 sociaux répartis en deux bâtiments collectifs.

14 villas groupées, deux villas individuelles et 6 villas jumelées.

Emprise au sol de la surface bâtie : 2064 m2 soit environ 15% de la superficie du terrain détaché.

Hauteur des constructions 7 m à l'égout, soit R+1.

Accès principal par l'avenue Rhin et Danube uniquement, à créer.

4. Demandes et questions soulevées par l'association VO à la lecture du projet

- **Sur le site :**
- Prendre en compte et conserver la végétation existante (arbres remarquables) fournir un plan de végétalisation avant et après travaux.
- Fournir un relevé topographique des lieux afin d'apprécier la hauteur des

constructions par rapport au terrain naturel. Documents non fournis dans le dossier de concertation.

• ~~AP Préfectorale~~
Matérialiser le niveau du terrain naturel au droit de la plateforme existante pour l'implantation des bâtiments (hauteur des remblais en limite de propriété)

006-210601
Reçu le 21/01/2025
Publié le 17/01/2025

Préciser la nature des revêtements des voies d'accès, perméables ou imperméables ?

- Accès principal à la voie publique Avenue Rhin et Danube :

006-21060177-20250114-2025AMB00104-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

- Prendre en compte dans la création de cet accès la densité de la circulation surtout aux heures d'entrée et sortie du collège.

- Créer un chemin piéton sécurisé pour les collégiens notamment.
- Conserver la limitation de la vitesse à 30km/h.
- Quel est le devenir du double sens partiel actuel pour accéder au site ?
Comment le sécuriser ?
- Prévoir un aménagement adapté pour le raccordement à la route à grande circulation desservant Vence et Tournettes sur loup en entrée de pont.
- Améliorer et sécuriser la traversée du viaduc existant pour les piétons et assurer la continuité de la piste cyclable sur le pont et en direction de Vence.

- **Stationnement :**

Le nombre de places de stationnement prévu par le projet, même s'il correspond au dimensionnement minimal préconisé (69 places de parking pour 45 logements et 4 pour les visiteurs), est notoirement insuffisant. Il y a lieu de considérer a minima deux véhicules par logement pour prendre en compte l'éloignement des lieux de travail pour les ménages, ce qui conduit à prévoir 90 places de parking et une vingtaine d'emplacements visiteurs, afin d'éviter le stationnement anarchique sur l'avenue Rhin et Danube.

Fournir un plan paysagé avec les emplacements de parking supplémentaires demandés.

- **Réseaux :**

- **Eaux usées :** Préciser les modalités de raccordement du projet au réseau public.
- **Eaux pluviales :** Prendre en compte les besoins très importants d'évacuation des eaux pluviales du bassin versant. Réaliser une étude hydrologique et hydraulique du bassin versant pour prise en compte des risques de pluies centennales et événements exceptionnels (CF conséquences des intempéries du 16 d'octobre 2024 constatées par huissier).

5. Synthèse :

Les documents fournis sont incomplets pour bien comprendre le projet.

Nous insistons sur la nécessité de prendre en compte les 3 problèmes importants suivants :

- Sécurisation des accès et de la circulation aux abords du projet ;
- Création de parkings résidents et visiteurs supplémentaires ;
- Réalisation d'une étude hydrologique et hydraulique de l'ensemble du bassin versant prenant en compte le risque centennal.

- ☞ Pour conclure ce site déjà repéré dans la TVB aurait du faire l'objet d'une indemnisation de servitudes environnementales du type ORE. Cordialement
Patrice Miran

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

M 14

Outlook

AR Prefecture

RHIN DANUBE-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

À partir de jeanpierre.convers@neuf.fr <jeanpierre.convers@neuf.fr>

Date Jeu 26/12/2024 17:27

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Bonjour

Ci-dessous, ma remarque parmi d'autres concernant le projet RHIN DANUBE :

Travailler pour aboutir à un ensemble esthétique, équilibré, jouant
Sur les formes sur les volumes, les pleins, les vides, les matériaux et qui soit
valorisant
aussi bien pour les habitants que pour la ville.

En un mot, qu'il soit actuel et n'aie pas l'air périmé dès sa sortie de terre.

Bonne réception

Jean-Pierre Convers

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Outlook

AR Prefecture

006-2106015711-2025011-40255AMDDE_04-FR
Attention de Monsieur le Maire, Place Clemenceau 06140 Vence
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

A partir de Fabiana Sanchez <fabisanchez@msn.com>

Date Jeu 26/12/2024 17:50

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Objet : Observations sur le projet de construction de 45 logements sur le site de la pépinière Gaudissart

Le 26 Décembre 2024, à Vence,

Monsieur Le Maire,

En tant que voisine directe de M. et Mme Anthony Payet, et membre solidaire du collectif Gaudissart, je souhaite exprimer mes observations sur le projet de construction de 45 logements sur le site de la pépinière Gaudissart. Je partage et approuve pleinement les remarques et préoccupations soulevées par M. et Mme Payet ainsi que par le collectif. Voici les points principaux que je tiens à souligner :

1. **Problèmes de circulation et infrastructures routières inadaptées** : Le viaduc du Malvan, principal accès au site, est déjà saturé et inadapté aux piétons. L'afflux supplémentaire de véhicules exacerbera les problèmes existants, mettant en danger les piétons et les usagers.
2. **Risques hydrologiques** : Les inondations récentes ont démontré la vulnérabilité du site et des propriétés voisines. L'imperméabilisation prévue dans le projet aggraverait les écoulements d'eau non maîtrisés. Une étude hydrologique, bien que réalisée, n'est pas incluse dans le dossier de concertation.
3. **Stationnement insuffisant** : Le déficit de places de stationnement créera une saturation des rues environnantes, notamment la rue Rhin-et-Danube, augmentant les nuisances et perturbant la circulation locale.
4. **Sous-dimensionnement des services publics** : Les infrastructures de transport, déjà saturées, et les services publics locaux, comme les écoles et les centres périscolaires, ne pourront absorber l'augmentation de la population générée par ce projet.
5. **Incohérences avec la politique agricole municipale** : Le projet entre en contradiction avec les objectifs de développement agricole durable de la ville, qui visait à préserver et développer des terres agricoles, notamment celles mitoyennes au site.
6. **Manque de transparence dans le dossier** : L'absence de documents essentiels, tels qu'un plan topographique détaillé ou une analyse complète de l'étude hydrologique, nuit à une évaluation rigoureuse du projet.

Je demande donc que ces préoccupations soient prises en compte et que des révisions approfondies soient apportées au projet avant toute validation. Il est crucial que l'intérêt collectif, la sécurité des riverains et la cohérence avec les politiques municipales soient au cœur des décisions prises.

Dans l'attente de vos retours, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Mme Fabiana Sanchez

1119 A Chemin des Anciens combattants APN

06140 Vence AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

M 16

Nathalie RUSSEL

280 chemin des Meilleres ouest
a Ruche AR Prefecture
06140 VENCE
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Concertation publique du 09/12/2024 9h00 au 27/12/2024 12h, pour le projet de « construction d'une résidence de 45 logements dont 17 logements locatifs sociaux », localisé avenue Rhin et Danube et porté par PROMOCA

La présente consultation, porte sur un projet de construction de logements, sur une superficie de 13 794 m² dont le terrain initial était une pépinière, soit un espace agricole.

Le présent projet appelle de ma part de nombreuses d'observations :

I – Concernant le périmètre du projet:

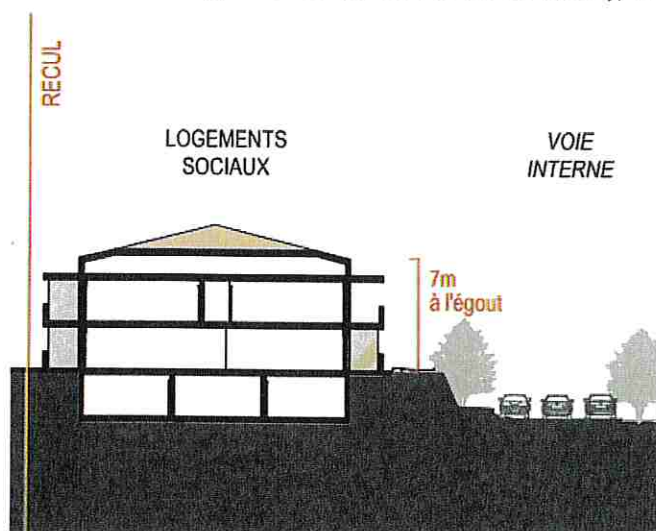
Le projet ne semble pas répondre aux politiques publiques relatives à la loi climat et résilience du 22/08/2021 et notamment l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette) du 20/07/2023.

L'implantation du projet en l'état implique la «minéralisation» d'un espace dédié à une pépinière.

II – Concernant le contenu du projet

Le projet prévoit sur une emprise de 13 794 m², 45 logements dont 17 logements locatifs sociaux (LLS)

Promoca présente plusieurs projets et retient celui qui compte 22 villas groupées et ou jumelées et 23 logements en R+1 (7m de haut), dont 17 LLS.



La hauteur des bâtiments de logements sociaux n'est pas précisée, seule la hauteur de 7m à l'égout est donné. Il conviendra de donner la hauteur au faîtage, ainsi que celle des autres volumes afin de vérifier l'intégration du projet dans l'espace pavillonnaire du secteur.

Le nombre de place de stationnements prévu est de 69 places de stationnement et 4 places visiteurs.

Au regard du projet, la réalité entraînera au moins 2 véhicules par logement soit environ 90 véhicules supplémentaires qui emprunteront l'avenue Rhin et Danube. Le nombre de stationnement est clairement sous-dimensionné, et le parking visiteurs et ridiculement faible.

L'arrivée de ce nombre de véhicules supplémentaires interroge sur la gestion des flux de circulation aux heures de pointes du matin et du soir et la sécurité sur l'avenue Rhin et Danube.

Je demande à consulter l'étude de trafic réalisée pour mesurer l'impact de ce surplus de véhicules sur l'avenue Rhin et Danube, et les saturations de voix de circulation présentent aux HPM et HPS.

Si une telle étude n'était pas réalisée, elle devra être fournie par PROMOCA.

III – Concernant l'intégration du projet dans le secteur de la Sine

Les volumes présentés paraissent trop volumineux par rapport à l'esprit pavillonnaire existant sur la zone et ne répondent pas aux grandes orientations annoncées en préambule, à savoir :

1. adaptation à la typologie environnante à vocation pavillonnaire avec des volumes à taille humaine pour une meilleure intégration dans le quartier
2. création de maisons de villes avec chacune son espace extérieur privatif adaptation au site et à sa topographie en s'implantant au plus proche du terrain naturel et de ses restanques pour limiter au maximum les volumes des terrassements
3. conservation **des quelques arbres remarquables** sur site et création d'espaces verts communs et privatifs pour ne pas dénaturer le site
4. majorité des stationnements en sous-sol pour minimiser l'impact de la voiture et favoriser des espaces extérieurs qualitatifs
5. désimperméabilisation du site et augmentation des espaces verts

1- L'esprit pavillonnaire n'est pas démontré. Le projet présente des maisons de ville qui ne s'articulent pas dans une logique d'éco-quartier, mais comme des îlots massifs.

2- Le projet prévoit seulement 4 places de stationnements visiteurs en surfaces et 69 places VL en sous-sol. Ce nombre est insuffisamment dimensionné, ce qui entraînera inévitablement des stationnements anarchiques en dehors de la résidence, sur l'avenue Rhin et Danube.

Comment est envisagé le traitement de cet aspect par le promoteur ?

3- Les arbres remarquables conservés ne sont pas identifiés.

4- L'annonce de stationner en sous-sol les véhicules semble être en contradiction avec la limitation des terrassements, sauf à surélever les constructions.

5- La désimperméabilisation du site, par l'augmentation des espaces verts est curieux car les espaces sous-serres sont des espaces plantés. Il conviendra de prendre en compte la

réalité du terrain à savoir les espaces végétalisés sous-serre avant le projet et les espaces verts de pleine-terre après la réalisation du projet. Les données seront à actualiser.

006-210601571-20250114-2025AMDGS 04-AR
Publié le 21/01/2025

Enfin, concernant le choix de la municipalité de mener une concertation préalable pour tout projet supérieur à 30 logements afin d'associer les vençois à la vie de la commune est honorable.

Pour autant, les concertations se tiennent sans grande publicité auprès des vençois traduisant la volonté de ne pas réellement les associer :

- Pas de flyer distribués, dans les boîtes aux lettres, projet consultable sur internet, ou en mairie
- Accès au registre seulement 3 matinées par semaine
- Consultation qui se déroule sur 15 jours seulement avec une semaine en pleine période de vacances scolaire et fêtes de Noël.

Je regrette cette mauvaise communication, et l'absence de transparence sur les projets de territoire de la commune, donnant l'impression que la bétonisation de la ville est déjà écrite depuis le début du mandat du maire.

En conclusion, pour ce projet, je demande une attention particulière sur le juste dimensionnement des stationnements et des accès. J'attends une prise en compte du flux de trafic supplémentaire avec la présentation d'une étude de trafic actualisée. Enfin je souhaite connaître les mesures qui seront mises en oeuvre pour éviter de créer une zone accidentogène dont les premières victimes seraient des collégiens.

Concernant les espaces de pleine-terre avant/après j'attends l'identification des arbres remarquables conservés, et la comptabilisation précise des surfaces avant/après projet, sachant que les espaces sous-serre sont des espaces de pleine-terre.

Vence, le 26 décembre 2024



Nathalie Russel

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Outlook

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Création de 22 villas et 23 Logements Vence Ouest Rhin et Danube

A partir de Claudine Raps <claudine-raps@wanadoo.fr>

Date Ven 27/12/2024 09:40

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Monsieur le Maire,

Concernant ce projet qui continue à Bétonner notre Ville, en tant que Vençoise Présidente d'un Conseil Syndical

d'une Résidence de 32 logements, je vous demande de vouloir bien prendre en compte mes observations suivantes concernant ce projet.

- Sécurisation des accès et de la circulation aux abords du projet qui est à proximité du Collège de la Sine
- Création de parkings résidents et visiteurs supplémentaires afin d'éviter des stationnements anarchique dans l'avenue Rhin et Danube
- Réalisation d'une étude hydrologique et hydraulique de l'ensemble du bassin versant prenant en compte le risque centennal.

Compte tenu du changement climatique et des récentes inondations il est impératif que cette étude soit menée avec le plus grand sérieux.

- Rendre en espaces verts toute la surface de constructions au sol de ce projet.

Recevez Mr le Maire mes salutations distinguées.

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

M 18

Outlook

AR Prefecture
006-210601571-20250114-2025MDGS_04-AR
concentration terrain Gaudissart
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

A partir de E & E GRIMANELLI <egriman@orange.fr>
Date Ven 27/12/2024 10:24
À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Etienne et Elisabeth GRIMANELLI
197 chemin de la Billoire 06140 Vence
egriman@orange.fr

Nous découvrons seulement aujourd'hui le projet de construction sur le terrain de la Pépinière Gaudissart , entrées Avenue Rhin et Danube et Chemin des Colles.

Ce terrain concerne la plus grande partie de la surface de la Pépinière, soit 14000 m2. C'est un terrain agricole, possédant des oliviers centenaires. C'est le poumon vert de notre quartier, et la beauté de notre environnement. Beauté aussi pour les promeneurs et les visiteurs de la Ville.

La préservation des terres cultivées, loin de la ville ,doit être privilégiée. Les constructions excessives, le bétonnage des voies à l'intérieur d'un gros lotissement détruirait ce beau paysage.

Le nombre de logements prévus , des immeubles, des villas groupées et individuelles nous semble complètement excessif.

Il y a déjà actuellement tout près des constructions en cours assez anarchiques (chemin de la Plus Basse Sine)

le nombre prévu de places de parking pour les résidents ,et des quelques places pour visiteurs sera insuffisant. On peut imaginer des voitures stationnant dans les rues autour,alors que nos chemins sont étroits avec des difficultés permanentes à se croiser (Chemin des Colles, Chemin de la Plus haute Sine, Chemin des combattants AFN))

Comment pourrait être aménagées les entrées devant le "Musée" Rétif et sur le Chemin des Colles?

Le pont est étroit avec de très minces trottoirs,dangereux pour les piétons, pour les cyclistes et pour les élèves du Lycée et du Collège . Augmenter considérablement la circulation serait une grosse erreur.

En fait , l'entrée Ouest de la ville de Vence est devenue très difficile, avec les travaux Chagall,les immeubles entassés, le parking souterrain.La seconde tranche de travaux pour quand?

Les commerçants du Centre ville se plaignent de perdre leur clientèle, des boutiques ferment. Comment faire des courses en ville car l'embouteillage autour de l'Ara et devant la Poste est quasiment permanent.

Alors, en construisant beaucoup trop, on augmente la circulation, encore et encore.

La ville de Vence est une ville embouteillée, de quoi décourager les

visiteurs ?

Nous espérons que ce projet n'aboutira pas.

Nous vous remercions de votre attention.

AR: Prefecture
E et E Grimartelli

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.

<https://mibc-fr-05.mailinblack.com/securelink/?url=http://>

www.avast.com&key=eyJjYm91bnRlIiLCJ1cmwiOiJodHRwOi8vd3d3LmF2YXN0LmNvbSIsInRva2VuIjoiZ0FBQUFBQm5ibkpsVXFqQjNsdE81ZS03Sm1TMVNOd0NWUXcxcE5oT1dDWTZ5cmdzRkVXZXRyLXdZMG11NDBlOXV6eDdlId1J0bXNGWWEyX3hsSIIBSUxTb0U4YlVoNnQ5SXAxZlZrNHJzMFfNbg5HOWxYQjNjVEE4cXRpd21VczA4NXFBVVRNc0l2VkRDOXU1SVRUMzZ4Tld6NWdPcDJObDZvUERZbGRaZm8xeUg0UGs5V0hPSm9ESnRZQW9ITHM2NVpOd0JzOXNUZGV5Mzk3a2JST3FfTlNzeEpkdnI4RXEwMIYwdGdyb2FYekRNSWIGdDV3NzduMmx2MXJ2ZXdXTINPM0d3TmVYZkZUbmJQN3A3M2Yta2daal9iSEFrYmFqczBLSEVZbGNibGw3NHZxRk5Yd2ZodHFCZC1ZdHJPO2hqblRxdkMwckMwWFgif
Q==

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 25/01/2025**Commentaires à propos d'un document de Concertation
publique - Décembre 2024, édité par PROMOCA, à
propos des Pépinières Gaudissart**

En tant qu'association qui porte une urbanisation raisonnée pour Vence, c'est à dire qui tient compte des facteurs humains et environnementaux avant les facteurs économiques, pour une ville durable et résiliente, « Vence Collectif : pour une urbanisation raisonnée » est fondée à formuler les commentaires généraux suivants (compte tenu de la précision relative du document):

1- Le calcul de « l'amélioration de la perméabilité du site » (pp.12-13) paraît suspect dans la mesure notamment le taux d'imperméabilisation de l'existant (p.12) semble exagérément gonflé (notamment rubrique « emprise espaces imperméables »).

2- Dès lors, les besoins très importants d'évacuation des eaux pluviales du bassin versant sont sous-évalués et non traités, et alors que les risques de pluies exceptionnelles et d'inondations augmentent avec le changement climatique.

3- Conformément à l'article 15.3 du Règlement Général du PLUM, il importe de s'assurer que le stationnement des véhicules corresponde "aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation". Les places de stationnement prévues sont en nombre largement sous-dimensionné par rapport au nombre de logements. Y compris pour le stationnement visiteurs (4 places visibles p.17!).

4- Le projet va engendrer une circulation de voitures sans commune mesure avec le nombre de places de stationnement prévu justement (du simple au double?). Et alors qu'aucune adaptation n'est prévue pour la voirie de desserte. Tout cela va inmanquablement en l'état résulter en augmentation de la saturation sur l'avenue Rhin et Danube et de la dangerosité de l'accès du projet à cette avenue.

5- Malgré la mention (« par rapport aux besoins du PLUM ») p.18, et suivant la composition des logements prévus au projet (2P, 3P etc.) non indiquée dans le document, il n'est pas certain que la surface prévue de local vélos soit suffisamment importante et respecte les articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation conformément au décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022. Tout ce qui va dans le sens d'une facilitation d'une mobilité douce devrait être fait.

6- Comme dans les nombreux cas de projets urbanisation qui émaillent le quotidien des Vençois sur tout le territoire, il semble qu'il y ait à nouveau ici un manque total de préparation en amont des infrastructures et des capacités de la ville à faire face à cet afflux d'habitants. Soit notamment, au-delà de la voirie, son réseau d'assainissement, son réseau d'alimentation en eau, et les capacités de ses établissements scolaires. Si c'est mentionné ici, c'est que la responsabilité sociétale de ces thèmes ne devrait pas revenir uniquement à la Municipalité, mais également au Promoteur.

On ne peut finalement s'empêcher de se poser légitimement la question de pourquoi ces terrains, d'une rare exposition, idéals pour les plantations, ne sont pas plutôt consacrés à

une production locale pour satisfaire les besoins en légumes en circuit court des Vençois.

D'autres villes l'ont fait, pourquoi pas Vence ?

006 21/01/2025 14:20:54 MDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

n(20)

H

Outlook
AR Prefecture
006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
questions à propos du projet de création de 22 villas et 23 logements ave Rhin et Danube
Publié le 21/01/2025

À partir de Fabrice SALAÜN <f.salaun@hotmail.fr>

Date Ven 27/12/2024 12:26

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Cc vencecollectif@gmail.com <vencecollectif@gmail.com>

Bonjour,

Nous sommes propriétaires des parcelles (AK 41 et 42) qui jouxtent la délimitation du terrain ou ce projet devrait voir le jour. En premier lieu, nous tenons à vous exprimer notre surprise de n'avoir pas été contacté par vos services pour nous avertir de ce projet que nous avons découvert par hasard.....

Concernant ce projet "pharaonique" avenue Rhin et Danube nous avons plusieurs questions :

- Que devient l'espace qui sépare notre propriété des serres de Gaudissard ? En effet sur votre plan l'espace entre les propriétés n'existe plus et la délimitation de ce terrain jouxte la nôtre sans aucune séparation sur une vingtaine de mètres (ligne discontinue verte plan cadastral page 10)
- Y aura t il un accès à cet ensemble immobilier par ce petit chemin? Si cela est le cas nous pouvons dès à présent vous avertir que nous nous y opposerons par tous les moyens légaux. Dans l'hypothèse contraire quelles mesures comptez vous prendre pour que les habitants de ces habitations n'utilisent pas cet accès ?
- Quel type de séparation mur, grillage, bordure végétale) est envisagé entre notre propriété et les villas en question les plus proches sur le plan (2 villas individuelles) et surtout quelle hauteur est prévue pour ces séparations ?
- Nous tenons à ce que les arbres qui servent de barrière naturelle entre les différentes propriétés de ce vallon soient conservés. A l'heure du respect de l'espace naturel et compte tenue de l'intensité croissante des évènements climatiques ne pensez vous pas qu'il est primordial de maintenir ces séparations naturelles entre les parcelles concernées ?
- Avez-vous déjà évalué la durée minimale de ce chantier ?

Dans l'attente
Mr et Mme SALAÜN
397 Chemin des Colles
06140 VENCE

Envoyé à partir de [Outlook pour Android](#)

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

Lettre N°1 = Mail n°7.



AR Prefecture Mr et Mme Anthony PAYET 1135 chemin des anciens combattants d'AFM Recu le 21/01/2025 anthoinpayet06@yahoo.fr 06 13 42 18 87
--

À l'attention de Monsieur le Maire,
Place Clemenceau
06140 Vence

Le 23 Décembre 2024, à Vence,

Objet : Observations dans le cadre de la concertation publique – Projet de construction sur le site de la pépinière Gaudissart

Monsieur le Maire,

En tant que riverains mitoyens au site de la pépinière Gaudissart, nous tenons à formuler nos observations sur le projet de construction envisagé en ce lieu. Étant particulièrement concernés par les répercussions de ce projet, nous souhaitons attirer votre attention sur plusieurs problématiques d'importance majeure, et ce, afin de garantir une prise en compte équitable et rigoureuse des enjeux soulevés.

1- Problèmes de circulation et infrastructures routières inadaptées

Le site de la pépinière Gaudissart est situé à proximité immédiate du viaduc du Malvan, un point névralgique en matière de circulation. Avec la création de 45 logements, il est raisonnable d'anticiper un afflux quotidien de véhicules. Les abords du viaduc du Malvan, identifiés comme point d'accès principal, se trouvent sur un axe où circulent quotidiennement de nombreux usagers, piétons et collégiens. Ce viaduc, dont les infrastructures existantes apparaissent inadaptées à supporter un afflux supplémentaire de véhicules, présente une configuration non conforme aux standards de sécurité actuels : ses trottoirs sont étroits, ne permettant pas une circulation piétonne sécurisée, et sa capacité globale ne répond pas aux exigences de fluidité et de sécurité nécessaires pour faire face à une augmentation significative du trafic.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que les dangers liés à la multiplication des mouvements de véhicules engendrés par le projet s'étendront tant aux piétons qu'aux automobilistes, notamment dans les zones adjacentes à l'entrée et à la sortie du viaduc. Ces zones, en l'état actuel des infrastructures, ne disposent d'aucune adaptation garantissant une gestion maîtrisée de cet afflux de circulation.

Une analyse détaillée, réalisée le 20 décembre 2024 sur site, par un expert en évaluation des risques Mr Antoine RUIZ (consultant en sécurité routière) annexée au présent courrier, conclut que « ***Du point de vue de la sécurité routière, le projet de création des 45 logements sur le site des actuelles pépinières Gaudissart présente donc un risque significatif, dont les collectivités doivent avoir conscience, car dans le cas où ce risque ne serait pas traité, leur responsabilité pourrait être engagée.*** »

Il est donc impératif que la problématique des infrastructures existantes soit réexaminée avec la plus grande attention pour garantir la compatibilité avec les enjeux de sécurité publique.

Original:	S. Gaurin
Copie(s)	Maire
Faito(s)	D. Tealdi
le.....	N. Chazet



5 1035800P&K0000110207

2- Augmentation du trafic et impact sur les voies résidentielles environnantes

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

L'arrivée de près d'une centaine de véhicules supplémentaires, liée aux nouvelles habitations, aura un impact significatif sur la circulation dans les environs immédiats du site. Outre les problèmes liés à l'entrée et à la sortie du projet, cette augmentation de trafic entraînera nécessairement un report sur des itinéraires de contournement, notamment le chemin des Anciens Combattants d'AFN.

Ce chemin, à vocation résidentielle, ne présente pas les caractéristiques techniques adaptées à une augmentation du trafic routier. Il est étroit, mal éclairé, et dépourvu de trottoirs, exposant ainsi piétons, enfants et habitants à des risques accrus de sécurité. L'absence de mesures de sécurisation adaptées, telles que l'aménagement de trottoirs ou l'installation d'un éclairage public suffisant, aggrave la dangerosité de cet itinéraire pour les riverains. Ces nuisances supplémentaires, combinées aux risques avérés pour la sécurité des usagers, doivent impérativement être prises en compte dans l'analyse du projet.

3- Problèmes de stationnement et saturation des espaces environnants

Le projet, dans sa configuration actuelle, prévoit un nombre de places de stationnement nettement insuffisant pour répondre aux besoins des futurs résidents et de leurs visiteurs. Ce déficit de places dédiées entraînera inévitablement une saturation des rues avoisinantes, notamment la rue Rhin-et-Danube, qui deviendront des zones de stationnement de substitution non adaptées à cet usage.

Ce phénomène de stationnement excessif aura des répercussions négatives sur l'organisation et la sécurité de la circulation locale. Ces rues ne disposent ni de l'espace ni de l'infrastructure nécessaires pour absorber ce surplus de véhicules. Cela risque de générer des désordres visuels importants, des encombrements récurrents, et des tensions entre usagers, aggravant les nuisances pour les riverains.

En ne dimensionnant pas correctement les infrastructures dédiées au stationnement, le projet expose les habitants du quartier à des désagréments majeurs, incompatibles avec un cadre de vie serein et équilibré. Les besoins réels en stationnement, proportionnels au volume des logements prévus, doivent être pris en compte.

Il apparaît indispensable que la problématique du stationnement soit réexaminée à la lumière des besoins excédentaires qu'engendra le projet. Une telle révision doit intégrer une évaluation complète et rigoureuse des impacts sur les espaces publics environnants et prévoir des solutions adaptées pour éviter une saturation locale.

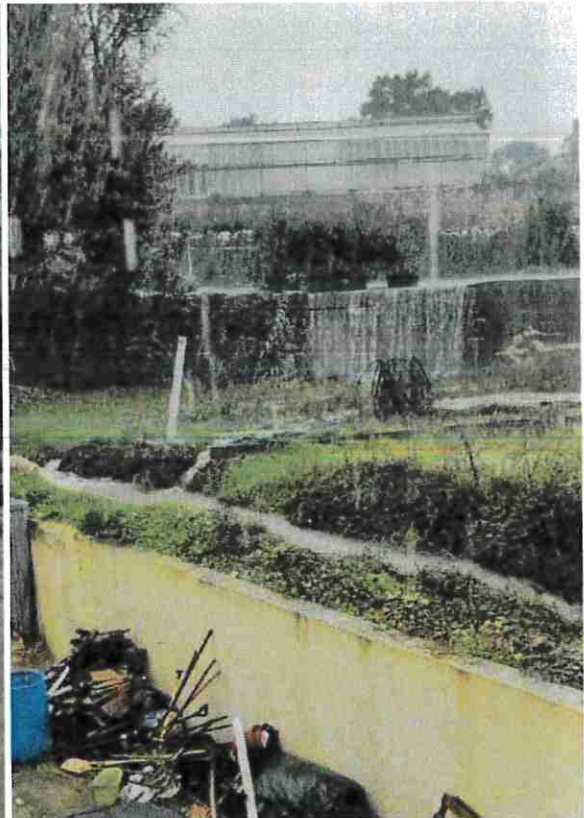
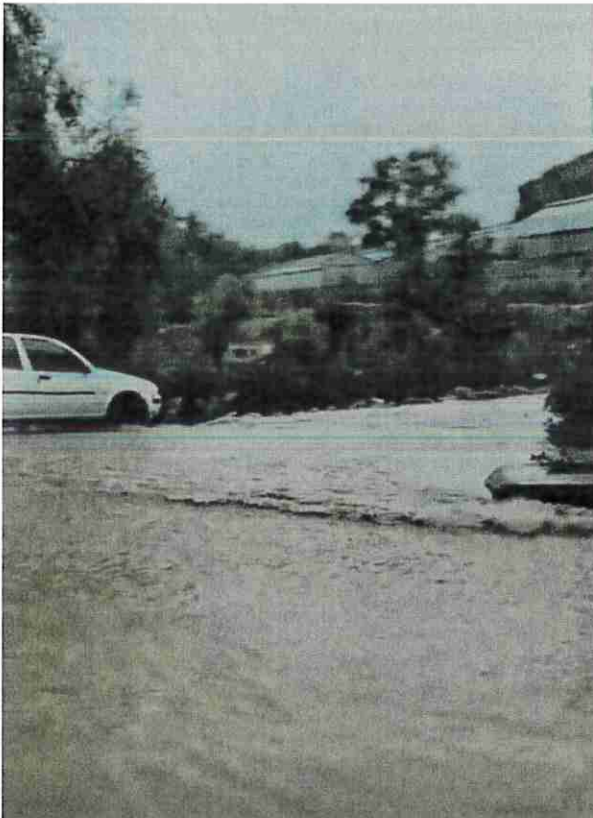
4- Risque avéré et aggravé d'écoulement des eaux pluviales

Les récents épisodes d'inondations sur la voie publique (rue Rhin-et-Danube) du 16 octobre 2024, à proximité immédiate du projet de construction, ont démontré une situation hydrologique déjà critique. Il convient de souligner que l'écoulement des eaux pluviales, ou plus précisément le lit des eaux constaté lors de ces inondations, sont passés par le terrain du futur projet sur des

AR, Préfecture
 00655001020010000110307
 Reçu le 21/01/2025
 Publiée le 21/01/2025

surfaces actuellement indiquées dans les plans existants comme des zones perméables et des espaces verts en pleine terre. Cette caractéristique rend d'autant plus préoccupante la perspective de réduction significative des surfaces perméables, remplacées par des bâtis et des voïes dans le cadre du projet de construction des 45 logements.

Ces eaux pluviales, incapables d'être correctement absorbées dans leur état actuel, se sont déversées sur le terrain du futur projet avant de s'écouler en cascade sur notre propriété, causant de graves dégâts matériels, notamment la destruction partielle de notre chemin d'accès le rendant impraticable. Cette situation critique serait irrémédiablement aggravée par l'imperméabilisation accrue du site. Ces constats, appuyés par des photos et vidéos jointes à ce dossier, mettent en lumière l'absence de mesures spécifiques dans les documents du projet pour garantir une gestion maîtrisée des eaux pluviales.



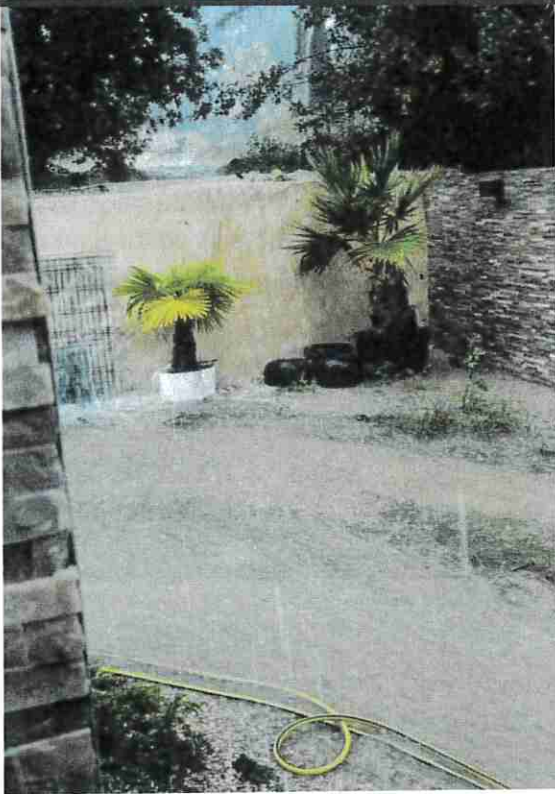
Inondation Entrée de la Pépinière – coté rue Rhin et Danube

Déversement en cascade



510358000110307

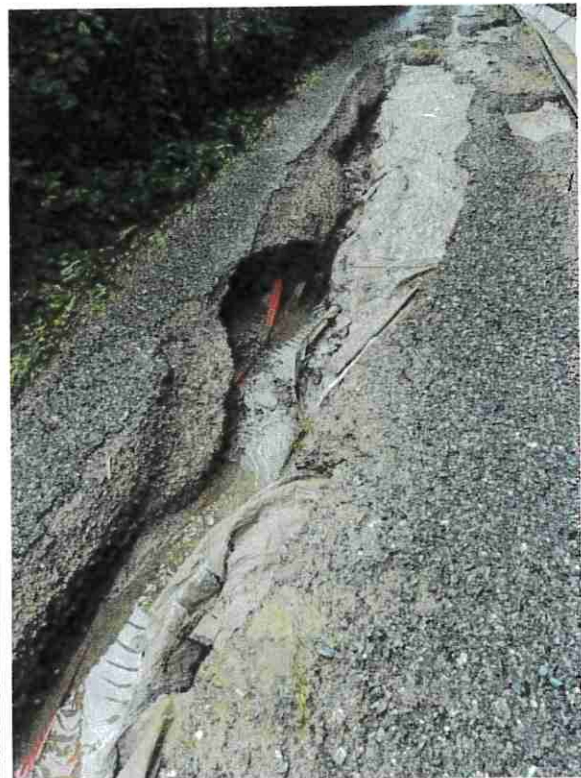
AR Prefe
00
Re
Pub



Déversement en cascade sur notre propriété Déversement en cascade sur notre chemin d'accès



Dégâts après sinistre



Chemin d'accès impraticable

AR Prefecture
006 à Milléneuve-Loubet), mandataire pour le
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

De surcroît, une étude hydrologique a été diligentée par la société CEREG (bureau d'étude situé à Milléneuve-Loubet), mandataire pour le projet de construction, avec la venue de Mr Sébastien PARCE expert mandaté le 20 octobre 2024. Lors de cette rencontre fortuite sur notre propriété, nous avons transmis à Mr Sébastien PARCE des photos et vidéos illustrant les inondations et leurs conséquences. Celui-ci a reconnu que de tels événements étaient, en effet, très préoccupants et nécessitaient une prise en compte particulière dans le cadre d'un projet.

Cependant, à notre grand étonnement, aucun document mentionnant cette étude hydrologique ni ses conclusions ne figure dans le dossier de concertation publique. Comment un aspect aussi essentiel que la gestion des eaux pluviales dans un contexte manifestement vulnérable n'est pas mentionnée dans le dossier de concertation ?

Nous demandons donc que cette étude hydrologique soit rendue publique et intégrée au dossier de concertation. Par ailleurs, nous réitérons la nécessité que la maîtrise des écoulements soit étudiée rigoureusement et intégrée dans les documents du projet, incluant notamment : Le dimensionnement approprié des bassins de rétention, la mise en place de systèmes adaptés d'évacuation des eaux pluviales et une analyse approfondie des impacts hydrologiques du projet sur les terrains en aval et les infrastructures existantes.

5- Services publics sous-dimensionnés

Le projet de construction tel qu'il est proposé, associé avec l'état actuel des services publics, desservant le quartier de la pépinière Gaudissart, met en lumière un sous-dimensionnement manifeste particulièrement en ce qui concerne les transports en commun. Ces infrastructures, cruciales pour garantir la mobilité des habitants, sont actuellement déjà saturées, au point que certains collégiens et usagers se voient refuser l'accès à ces services publics faute de places disponibles.

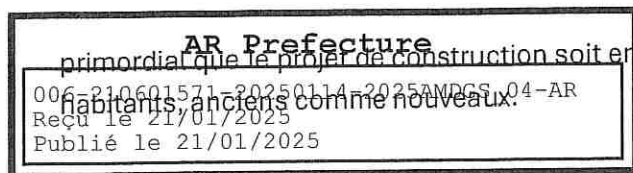
L'ajout de 45 logements, dont 17 à vocation sociale, viendrait aggraver cette situation déjà critique. Cet accroissement de population entraînera une pression supplémentaire sur les transports en commun et les autres services publics locaux, notamment sans aucune garantie d'adaptation ou d'amélioration préalable de ces infrastructures.

Cette saturation potentielle ne se limite pas aux transports. Elle affectera également l'accès aux autres services publics essentiels, comme les établissements scolaires, les services périscolaires (centre aéré...) déjà saturés et dont certaines familles s'y voient refuser l'accès par faute de place, les équipements sportifs, et les infrastructures sociales tel que : les centres de santé et médicaux, les services sociaux, les espaces culturels. Une telle inadéquation entre l'offre de services publics et la demande accrue générée par le projet de construction constituerait un facteur important de dégradation du cadre de vie pour l'ensemble des riverains.

Il est donc impératif que cette problématique soit abordée en amont et que des mesures concrètes soient prises pour adapter les services publics à l'afflux de population prévu. Il est



5103580UPSK0000110407



primordial que le projet de construction soit en adéquation avec les besoins fondamentaux des habitants, anciens comme nouveaux.

6- Manque de documentation essentielle et incohérences dans le dossier de concertation publique

6-A : Absence de document topographique pour évaluer l'implantation et les hauteurs des constructions projetées

Le dossier de concertation ne comporte pas de document topographique détaillant précisément l'implantation des constructions projetées ni leurs hauteurs. Ce type de document est indispensable pour appréhender l'impact réel du projet sur le site, tant sur le plan esthétique que sur le plan de l'intégration dans le paysage existant. Sans une telle pièce justificative, il devient impossible de mesurer adéquatement l'impact des constructions envisagées sur les propriétés voisines, notamment en ce qui concerne les nuisances visuelles et les effets de l'ombre.

6-B : Absence de document représentant la coupe de principe de notre propriété mitoyenne du projet

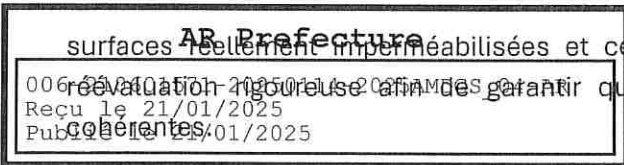
En tant que riverains mitoyens de la pépinière Gaudissart et directement concerné par le projet, il est fondamental de disposer d'une coupe de principe incluant notre propriété. La coupe devrait permettre d'évaluer précisément l'implantation et les hauteurs des constructions projetées, et ce, en lien direct avec notre propriété. Bien que notre maison apparaisse 18 fois dans le dossier de concertation, il est à noter qu'aucune coupe ne nous concernant spécifiquement n'est présente. Cette absence empêche une analyse complète et pertinente de l'impact du projet sur notre cadre de vie.

6-C : Absence d'analyse de l'étude hydrologique réalisée par la société CEREG

L'étude hydrologique diligentée par la société CEREG (bureau d'étude situé à Villeneuve Loubet) et mandatée pour le projet de construction ne figure pas dans le dossier de concertation. Cette étude a été réalisée le 20 octobre 2024 par Mr Sébastien PARCE dans le but d'étudier les risques liés à l'écoulement des eaux pluviales et à leur gestion sur le site de la pépinière Gaudissart. Il est crucial que les résultats de cette analyse soient rendus accessibles afin que les riverains puissent évaluer l'impact du projet sur la gestion des eaux et sur la prévention des risques d'inondation.

6-D : Incohérence concernant la surface imperméabilisée du projet

Il est difficile de comprendre comment la surface imperméabilisée du projet final (25%) peut être inférieure à la surface imperméabilisée initiale (34%), sachant que la surface construite initiale représente 621 m² et que le projet final prévoit une construction de 2 064 m². Ce n'est pas seulement une question de chiffres, mais aussi de logique. Les zones classées comme « imperméabilisées » dans les plans existants comprennent en réalité des espaces où des plantes et des arbres sont installés, en pot ou en pleine terre, permettant ainsi une infiltration naturelle de l'eau. Ces surfaces, bien qu'énumérées comme imperméabilisées, ne doivent pas être assimilées à des surfaces rigides incapables d'absorber les eaux pluviales. L'écart entre les



surfaces tellement imperméabilisées et celles revendiquées par le projet nécessite une évaluation rigoureuse afin de garantir que les informations fournies soient exactes et cohérentes.

6-E : Contradiction sur la nature des logements dans le projet

Le projet est intitulé « projet immobilier de logements individuels [...] » en première page du dossier de concertation publique, alors que, sur les 45 logements prévus, seulement 2 sont des maisons individuelles. En effet, 43 logements sont regroupés et jumelés, ce qui rend l'appellation « logement individuel » erronée. De plus, sur le plan de masse paysager élargi, il est indiqué que le projet comprend 28 logements individuels, ce qui est également inexact au regard de la réalité du projet. Cette confusion terminologique témoigne d'une présentation erronée, susceptible de fausser l'appréciation des riverains et des autorités compétentes sur le caractère du projet. Il conviendrait de corriger cette incohérence et de préciser clairement le type de logements envisagés afin d'assurer une information transparente et fidèle.

Ces points soulignent que le dossier de concertation publique présente de nombreuses incohérences, qui rendent impossible une évaluation complète et rigoureuse du projet. Il est impératif que ces éléments soient corrigés afin d'assurer une prise de décision éclairée et fondée sur des données exactes et pertinentes.

7- Contradiction avec la politique de la ville en matière de développement agricole

Il est important de relever une contradiction flagrante entre le projet de construction de 45 logements sur le site de la pépinière Gaudissart et la politique de développement agricole de la municipalité, telle qu'exprimée dans la publication officielle du **19 mai 2021** (annexé ci-dessous). Cette dernière indique clairement que la municipalité, dans un souci de développement durable et d'autosuffisance alimentaire, a acquis un terrain de 5 000 m² situé avenue Henri Rambert, **mitoyen** de la pépinière Gaudissart, dans le but précis de créer de nouvelles parcelles agricoles biologiques. Ce terrain, qui avait initialement été acquis par l'EPFR PACA pour y construire des logements sociaux, a été racheté par la ville avec une toute autre ambition : développer des espaces agricoles dédiés à la production bio, destinés à alimenter notamment les cantines scolaires en produits locaux.

La publication souligne que cette ambition agricole repose sur une condition essentielle : la constitution d'un ensemble foncier suffisant, rassemblant plusieurs espaces similaires, pour permettre l'installation d'agriculteurs. Or, le site de la pépinière Gaudissart, **mitoyen** à ce terrain de 5 000 m², aurait pu jouer un rôle déterminant dans la réalisation de cet objectif. En optant pour un projet immobilier, ce site, qui aurait pu être intégré dans cette stratégie agricole, doit être transformé en espace résidentiel, excluant de façon irrémédiable les perspectives de constitution d'une surface agricole cohérente et exploitable.

Cette situation remet donc en cause l'utilité même de l'acquisition des 5 000 m² avenue Henri Rambert, car ces terrains risquent de ne jamais être exploités à leur pleine capacité agricole. En



51035800P&K0000110507

AR Prefecture
006-210601571-20250114-2025AMDGS-01-AB
Reçu le 21/01/2025
Municipal Initial

L'absence d'autres espaces mitoyens préservés ou dédiés à une vocation similaire, la surface actuelle devient insuffisante pour y installer durablement des agriculteurs, comme le projet municipal initial l'envisageait. Ce choix d'urbanisation fragilise ainsi l'ensemble de la démarche municipale en faveur de l'agriculture bio et compromet la concrétisation de ses ambitions en matière d'autosuffisance alimentaire locale.

En résumé, ce projet immobilier ne se limite pas à une contradiction avec les engagements de la ville en faveur de l'agriculture durable : il met également en péril la viabilité d'une initiative importante de préservation et de valorisation des terres agricoles, pourtant clairement exprimé dans la politique municipale récente.

Tout **Publications** Personnes Reels



Ville de Vence

19 mai 2021 · 🌐

ACQUISITION D'UN TERRAIN À VOCATION AGRICOLE

Conformément à son souhait de développer les terres agricoles afin de pouvoir fournir les cantines scolaires en cultures bio et locales, la Municipalité a effectué un premier achat foncier en ce sens à l'ouest de la commune. Un terrain de 5000 m² situé avenue Henri Rambert (à côté de la Pépinière Gaudissart) qui avait dans un premier temps été acquis par l'EPFR PACA en vue d'y réaliser un programme de logements sociaux, a récemment été racheté par la Ville. Une toute autre destination est désormais réservée à ce terrain : la création de nouvelles parcelles agricoles bio, qui pourra se concrétiser lorsque plusieurs espaces fonciers du même type constitueront une surface suffisante pour y installer des agriculteurs.

8- Nuisances personnelles

En notre qualité de voisins mitoyens de la pépinière Gaudissart sur trois côtés de notre propriété, à savoir le nord, l'ouest et le sud, nous tenons à exprimer nos plus vives réserves quant au projet de construction de 45 logements sur ce site, en raison des nuisances inévitables et multiples qu'il engendrera sur notre propriété.

AR Prefecture
8-A : Nuisances visuelles, atteinte à la qualité de vie, et risques liés à la stabilité des sols

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Recu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

En premier lieu, les nuisances visuelles générées par ce projet soulèvent de sérieuses inquiétudes. Parmi elles, la construction prévue d'une maison individuelle, désignée dans le projet sous le nom de "villa 2", représente un point particulièrement problématique. Implantée en surplomb de notre jardin côté sud, cette habitation engendrera un ombrage permanent durant la saison hivernale, notamment l'ensoleillement naturel de notre espace extérieur. Cet impact direct sur la luminosité aura pour conséquence d'altérer le confort et l'usage de notre jardin, affectant ainsi notre cadre de vie.

Par ailleurs, la position dominante de cette construction sur notre propriété crée un vis-à-vis intrusif immédiat. Cette situation compromet gravement l'intimité de notre foyer, exposant nos espaces de vie à une surveillance directe et constante, volontaire ou non, depuis cette nouvelle habitation. Une telle configuration constitue une atteinte manifeste à la jouissance paisible de notre propriété, pourtant garantie par les principes fondamentaux de l'urbanisme, qui doivent préserver les droits des riverains.

En outre, les récentes intempéries du 16 octobre 2024 ont révélé une problématique critique liée à la stabilité des sols de cette zone. Les terres du talus situées au sud de notre terrain, et appartenant à la pépinière, se sont effondrées sur notre propriété, occasionnant des dommages significatifs, comme en témoignent les photos annexées à ce document. Ces terrains sont essentiellement constitués de remblais instables, comme en attestent la présence visible de plastiques et autres déchets dans les terres.



Effondrement des terres, talus sud propriété de la Pépinière

5 1035800P5K00001 10607



Remblais visibles



Remblais visibles

L'implantation d'une construction sur cette partie du terrain ne fera qu'aggraver cette situation déjà préoccupante. Elle augmentera la charge sur des sols déjà fragiles, intensifiant le risque d'effondrement et exposant notre foyer à une d'insécurité croissante et durable.

Ces éléments soulignent l'urgence de réévaluer l'implantation de la "villa 2" et de procéder à une étude approfondie de la stabilité des sols. Des mesures correctives et préventives doivent être impérativement mises en œuvre pour garantir la sécurité de notre propriété.

8-B : Les nuisances structurelles potentielles pour notre propriété

La construction du projet suscite de sérieuses inquiétudes quant aux nuisances structurelles qu'elle pourrait engendrer pour notre propriété, située en mitoyenneté directe et entourée sur trois côtés par les futures constructions.

Le projet prévoit la création de sous-sols pour accueillir les stationnements nécessaires aux 45 logements prévus. La réalisation de ces sous-sols impliquera des travaux de grande ampleur, nécessitant le creusement de fondations extrêmement profondes. Cette configuration pose un risque majeur de mouvements de terrain, susceptible d'affecter gravement la stabilité de notre propriété.

Par ailleurs, la multiplication des fondations nécessaires à l'implantation des bâtis entraînera des vibrations et des variations de pression dans les sols environnants, impactant directement l'intégrité structurelle de notre habitation. Ces perturbations géotechniques, combinées à la proximité immédiate des travaux, augmenteront le risque de fissures dans nos murs, d'affaissements de terrain, et de dommages irréversibles à notre bien immobilier.

Ces travaux intensifs rendent notre propriété particulièrement vulnérable à des mouvements de terrain. La création de sous-sols et les profondes excavations associées à ce projet, effectuées sur trois côtés de notre terrain, pourraient déséquilibrer les sols sous-jacents et engendrer des désordres structurels qui compromettraient durablement la sécurité et l'habitabilité de notre maison.

Au regard de ces éléments, une étude géotechnique est indispensable pour garantir l'impact structurel sur notre propriété.

AR Prefecture
8-C : Les nuisances sonores

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Reçu le 21/01/2025

Publié le 21/01/2025

Les nuisances sonores inhérentes à un projet d'une telle densité démographique méritent une attention particulière. La concentration de 45 logements sur un site initialement destiné à une activité agricole de faible nuisance entraînera une accumulation de bruits liés à la circulation automobile des résidents et de leurs visiteurs, ainsi qu'aux activités quotidiennes d'un grand nombre d'occupants. Ces perturbations sonores répétées dénatureront irrémédiablement notre quiétude, qui est actuellement un quartier résidentiel paisible. Nous insistons sur la nécessité d'une réflexion approfondie pour minimiser ces impacts et préserver notre qualité de vie en tant que de voisin mitoyen au projet.

En conclusion, le projet de construction de 45 logements sur le site de la Pépinière Gaudissart soulève de nombreuses préoccupations qui méritent une attention approfondie. Les nuisances potentielles – qu'elles soient visuelles, sonores, hydrologiques ou structurelles – auront un impact direct et durable sur les riverains, en particulier sur notre propriété mitoyenne. Les problématiques soulevées dans ce courrier mettent en évidence un manque de cohérence entre le projet proposé et les impératifs de sécurité, de tranquillité et de respect de l'environnement, sans oublier la compatibilité avec les politiques publiques en matière d'urbanisme et de développement durable.

Nous demandons que ces observations soient prises en compte de manière sérieuse et que des ajustements soient apportés au projet afin de garantir le respect des normes nécessaires et de préserver les droits et la qualité de vie des riverains. La concertation publique doit permettre une réflexion constructive pour concilier le développement urbain et la préservation du cadre de vie, et nous espérons que nos remarques contribueront à cet objectif.

Nous restons à disposition pour toute clarification et nous réitérons notre souhait d'une approche transparente et collaborative dans ce dossier.

Mr et Mme Anthony PAYET
Voisins mitoyens de la pépinière



5 1039BD0F5K0000110707

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025

Reçu hors délai
M(21)

Outlook
AR Prefecture
006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Recu le 21/01/2025
Publie le 21/01/2025
Concertation

À partir de Katell LE GOFF <katell_legoff@yahoo.fr>

Date Ven 27/12/2024 18:44

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Bonjour,

Je souhaite faire valoir les observations suivantes sur le projet avenue rhin et Danube.

On peut déjà constater un engorgement certain de la circulation dans la commune aux heures de pointe.

Il en va de même pour le stationnement en centre ville.

La rentrée de l'école Chagall a été faite en deux temps notamment pour permettre d'organiser des classes qui ne soient pas trop chargées.

Il ne semble pas que les équipements communaux soient suffisants pour accueillir dans de bonnes conditions les futurs habitants de ce nouveau projet.

Katell Visdeloup

[Yahoo Mail : Recherchez, organisez, maîtrisez](#)

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025



Outlook

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR

Opposition au projet immobilier sur le site de la pépinière Gaudissart à Vence

Publié le 21/01/2025

Reçu hon de loi

M(22)

À partir de laurent c <laurent.chabert@hotmail.fr>

Date Ven 27/12/2024 23:24

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Cc Jessy Portable <jessythao@hotmail.com>

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous écrire pour exprimer mon opposition au projet immobilier actuellement en cours d'élaboration sur le site de la pépinière Gaudissart à Vence, qui prévoit la construction de 46 logements.

Je souhaite soulever plusieurs points qui, à mon sens, rendent ce projet inadapté aux besoins et aux infrastructures de notre commune :

1. Infrastructures publiques insuffisantes : La construction de ce nombre important de logements risque de créer une pression supplémentaire sur nos infrastructures existantes. Les routes et le viaduc aux alentours ne sont pas conçus pour accueillir un tel afflux de nouveaux habitants, ce qui pourrait entraîner des embouteillages et des problèmes de circulation. Par exemple, depuis la construction de la première phase du projet Chagall, de nombreux embouteillages ont vu le jour qui débutent depuis le magasin Mr Bricolage jusqu'au rond point de l'ARA. La construction de ce projet immobilier fort de 46 logements viendrait surcharger un axe de communication déjà fortement emprunté liant Vence à Tourette sur Loup, le centre ville au collège de la Sine. A noter, que la voirie est très mal aménagée pour favoriser les transports alternatifs peu polluants: vélo, trottinette et marche à pieds et que les navettes sont souvent surchargées aux heures de pointe notamment pour les scolaires.
De plus, les crèches, écoles, collèges et lycée ne sont pas suffisamment adaptées à cette augmentation de population. L'école Chagall est déjà fortement sollicitée par le projet du même nom. Cela soulève des inquiétudes quant à l'accès à l'éducation pour les jeunes enfants et les adolescents. Qu'est il prévu de mettre en place pour faire face aux nouveaux besoins qui vont émerger avec ce projet?
2. Caractère résidentiel du quartier : Le projet ne semble pas respecter le caractère résidentiel et paisible de notre quartier. La présence de nombreux groupements de construction (maisons mitoyennes) et de deux immeubles est en désaccord avec les constructions environnantes (maisons individuelles). Cela pourrait dénaturer le paysage et réduire la qualité de vie des résidents

actuels. Nous devons préserver l'harmonie architecturale et la tranquillité qui font le charme du quartier.

3. Manque de mixité sociale : Le projet prévoit la création de deux bâtiments de

17 logements sociaux séparés des autres habitations du projet. Cette
séparation pose la question de la mixité sociale et de l'intégration des

différents types de logements au sein de cette résidence. Une telle approche risque de créer des divisions au sein de la communauté et de nuire à la cohésion sociale. Il aurait été préférable d'intégrer les logements sociaux prévus au sein même des constructions du parc privé.

4. Problème écologique et économique: Par ailleurs, vous qui avez manifesté un fort intérêt pour le secteur agricole, ce projet va à l'encontre de cette dynamique préférant l'implantation de 46 logements à la place d'une entreprise apportant de l'emploi sur le secteur de la commune. Pourquoi ne pas favoriser l'implantation de maraîchers qui pourraient fournir les écoles de légumes bio? Cela semblait votre projet avec le terrain attenant de 5000 m² dont la mairie s'est portée acquéreur. Avec les terrains de Gaudissart cela ferait un projet ambitieux et à la hauteur des besoins des vençois et du développement harmonieux de notre commune. De plus la bétonisation de cet espace autrefois alloué au travail de la terre pose des problèmes écologiques évidents: l'évacuation des eaux de pluie et la perméabilité des sols et du maintien évident de la biodiversité sur le secteur.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de reconsidérer ce projet. Une approche plus équilibrée et réfléchie serait souhaitable, prenant en compte les besoins réels des habitants et respectant le cadre de vie de notre quartier.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ce courrier et reste à votre disposition pour toute discussion concernant ce sujet.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire l'expression de mes salutations distinguées.

Jessy Thao et Laurent Chabert
612 Chemin des Colles
06140 Vence

AR Prefecture
Projet Gaudissart - Concertation publique
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025
À partir de Adrien Chaulé <chaulé_adrien@hotmail.com>

M(23)

Date Sam 28/12/2024 08:58
À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

Bonjour,

Voici mes remarques :

- Stationnements

Bien que le PLUM prévoit un certain nombre de stationnement, le stationnement imposé est insuffisant, 1 pl/log <60m², en supposant qu'un appartement de 60m² représente, en moyenne, un foyer de 3 personnes, cela peut représenter jusqu'à 3 véhicules/log. Vence n'est pas desservi en transport en commun comme Nice. De ce fait nous allons nous retrouver avec un stationnement anarchique le long de la route. Ce que nous constatons déjà suite à la construction de logements collectifs. (Ex : route de Cagnes ou chemin Sainte Colombe).

- Equipements publics

Lors de la validation du projet Chagall, une convention prévoyait la réalisation de travaux sur l'école Marc Chagall avec notamment la création de plusieurs classes. A ce jour les travaux n'ont toujours pas été réalisés. Le centre de loisir est saturé, il était déjà saturé avant la réalisation du projet Chagall, il l'est encore plus aujourd'hui. Il y a plusieurs projets sur Vence dont les PC ont été acceptés et pour lesquels les travaux devraient démarrer courant 2025-2026 (2e tranche Chagall, projet en contre bacs Leclerc).

La mairie doit faire un état des infrastructures et des ressources avant d'étudier tout nouveaux projets.

Et réaliser les travaux nécessaires avant la validation de toutes nouvelles constructions.

Cordialement

Adrien Chaulé

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS_04-AR
Reçu le 21/01/2025
Publié le 21/01/2025



Outlook

AR Prefecture

006-210601571-20250114-2025AMDGS 04-AR

Projet de construction sur le site de la pépinière Gaudissart

Publié le 21/01/2025

Reçu hors délai. M(24)

À partir de p.perine <p.perine@numericable.fr>

Date Mar 31/12/2024 12:32

À urbanisme <urbanisme@ville-vence.fr>

📎 2 pièces jointes (4 Mo)

Capture d'écran 2024-12-24 155736.png; Capture d'écran 2024-12-24 155758.png;

Monsieur le maire,

Suite au projet de construction de 22 villas et 23 logements située Avenue Rhin et Danube, je vous fais part nos observations. Etant diplômée depuis cette année de l'Ecole Nationale d'Architecture de Marseille et sensibilisée à l'impact du secteur de la construction sur notre environnement, il m'est important de vous faire part de mes réticences face à ce projet.

En premier lieu, il est primordial de tenir compte de l'intégration d'un projet dans son contexte environnant. Or, cette construction vise à détruire une pépinière existante afin de créer des logements accompagnés de jardins privatifs. Ne serait-ce pas davantage pertinent de conserver des zones vertes ouvertes aux habitants ?

Ensuite, la question de l'étalement urbain est également un aspect à prendre en compte. En effet l'urbanisation est source de diminution de la biodiversité du fait des surfaces occupées par l'habitat. C'est un phénomène national qui n'a pas épargné la ville de Vence comme on peut le constater si l'on compare les photographies aériennes entre 1950/1965 et aujourd'hui, avec une disparition des terres agricoles au détriment de l'habitat individuel. Alors que l'on sait que les zones rurales, avec leurs terres fertiles, jouent un rôle vital dans la production alimentaire et la préservation de l'équilibre écologique et ne doivent pas être sacrifiées au profit du développement urbain. De plus, leur préservation contribue à maintenir la qualité de l'air, de l'eau, à prévenir les inondations mais aussi à stocker le CO2. L'étalement urbain a un impact direct sur l'environnement et la consommation énergétique, qui croît à mesure que la densité diminue. Il constitue aussi un facteur de dégradation de la qualité de l'air, d'augmentation des déplacements motorisés, de banalisation des paysages et de diminution de la biodiversité.

Le projet présente une matérialité avec une occupation prépondérante du béton et de matériaux peu qualitatifs et naturels. Alors qu'il est démontré que le secteur du bâtiment est responsable de 40% de la consommation énergétique globale et qu'il serait ainsi à l'origine de 30% des émissions nationales de GES. Si l'on distingue les différentes étapes de son cycle de vie la construction représenterait 60% de l'empreinte carbone du bâtiment neuf (le béton, mis au défi des enjeux environnementaux, Publié le 25 mai 2020).

Le béton est composé de sable, une ressource non renouvelable dont le manque de régulation à l'international permet l'extraction massive à l'origine par exemple de la disparition d'îles entières en Indonésie. Selon Nicolas Bernon, ingénieur risques naturels au BRGM^[9], la production de béton a nécessité 30 gigatonnes de sable en 2017 et pourrait atteindre les 50 gt par an en 2030, ce qui dépasse largement les apports naturels par les fleuves. L'impact sur les écosystèmes sera différent pour l'exploitation de granulats marins, alluvionnaires ou encore en carrière. De plus, la seule production de ciment, l'ingrédient clé du béton, a généré 7 % des émissions mondiales de CO₂ en 2021, selon l'Association mondiale du ciment et du béton (GCCA). Dans 56 % des logements individuels en France, le béton peut être remplacé par d'autres matériaux comme la pierre ou la terre crue, selon le bureau d'étude Elioth.

Les matériaux sont au cœur de la transition, le réemploi, l'utilisation de matériaux vernaculaires et souvent biosourcés, les filières vertueuses sont des solutions face aux enjeux environnementaux. Dans ce sens, la démarche et le label BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) a pour objectif de garantir un niveau de qualité énergétique et environnementale. Il permet de favoriser le bioclimatisme, minimiser l'impact des matériaux, réduire les consommations d'eau et d'énergie pour préserver le confort et la santé des occupants, tout en tenant compte des enjeux sociaux et économiques. Le choix de matériaux biosourcés et moins impactant (bois, pierre, béton bas carbone) contribuerait à réduire l'impact environnemental des constructions neuves tout en assurant le confort et la sécurité des occupants. De plus, la volumétrie finale du projet reste peu convaincante mettant en avant une architecture standardisée.

Un autre aspect est la qualité architecturale des logements où les promoteurs immobiliers voient dans le besoin vital de se loger un potentiel de profit. La course après la rentabilité se fait au détriment de la qualité des espaces comme on peut le lire : « Nous voulons mettre en lumière la dégradation de la qualité des logements produits aujourd'hui, qui répondent avant tout à une économie de marché. Or les logements ne peuvent pas être des produits économiques au rabais, ils construisent la ville et doivent être pérennes. Nous devons avant tout éviter la course à la marge dans une logique purement économique à court terme. » (Christine Leconte, entretien dans la revue *L'Architecture d'aujourd'hui*, 2018)

Publié le 21/01/2025

Enfin, un autre aspect est l'impact énergétique et déplacements globaux accrus, usage majoritaire de la voiture individuelle... Concrètement, l'étalement urbain entraîne une augmentation de la consommation d'énergie, la pollution de l'air et de l'eau, l'artificialisation et la pollution des sols, des coûts de transport élevés, une perte de biodiversité. Ce projet induit inévitablement une augmentation de la densité de la circulation dans une aire peu desservie par les transports publics.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de toutes ces observations et de revoir votre projet qui ne répond en rien aux directives gouvernementales en matière d'éco responsabilité pour les collectivités territoriales.

Emma PERINE
1899 avenue Rhin et Danube
VENCE

SOURCES :

<https://shs.hal.science/halshs-00914585/document>

https://envirobatbdm.eu/sites/default/files/2022-03/2202_guide_mbs_bc_evbdm_apave_v1_0.pdf

https://www.planbatimentdurable.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/rbr_note_architecture_et_limites_planetaires_avril_2024_vdef.pdf

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/lutter-contre-letalement-urbain-consommation-despaces-naturels-agricoles>

<https://www.lafabriqueecologique.fr/le-beton-mis-au-defi-des-enjeux-environnementaux/>