



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
des Alpes-Maritimes  
Service aménagement urbanisme et paysage  
Pôle paysage et accessibilité**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS)  
SÉANCE du mercredi 23 mars 2022 – 9h30 – CADAM – Bâtiment Cheiron – rdc – Salle 6**

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie, en visioconférence, le 23 mars 2022 dans sa formation « de la publicité » ainsi que dans sa formation « des sites et paysages » sous la présidence de monsieur Johan Porcher, directeur adjoint de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), représentant monsieur le préfet des Alpes-maritimes.

Conformément à l'ordre du jour, les dossiers suivants ont été examinés :

**Formation « de la publicité »**

**09h30 : Pégomas**

projet arrêté de règlement local de publicité (RLP)

**Formation « des sites et paysages »**

**10h00 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé**

PC 006 121 21 S0017, SAL ALFAMAR

**10h15 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé**

PD 006 121 22 S0001, SCI JEAN CAP

**10h30 : Levens**

Etude de discontinuité, commune de Levens

**11h00 : Beaulieu-sur-Mer, site classé**

PC 006 011 14 S0004/M3, SAS Hôtel Métropole le Berlugan

**11h30 : Beaulieu-sur-Mer, site classé**

Projet d'aménagement, Port de Beaulieu

**12h00 : Roquebrune-Cap-Martin, site classé**

Demande d'abattage d'arbre, commune de Roquebrune

## Formation « des sites et paysages »

Étaient présents ou représentés (ou encore en visioconférence \*) :

### 1<sup>er</sup> collègue

- Monsieur Johan Porcher, directeur adjoint de la DDTM représentant monsieur Bernard Gonzalez, préfet des Alpes-Maritimes et détenant le mandat de la sous-préfecture de Grasse ;
- Monsieur Cédric Décultot \*, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) ;
- Monsieur François Gondran \*, direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ;
- Monsieur Luc Albouy \*, et monsieur Etienne Markt \*, unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) ;
- Monsieur Jean-Roch Langlade, chef du service aménagement urbanisme et paysage de la DDTM et détenant le mandat de la direction départementale de la protection des populations (DDPP) ;

### 2<sup>e</sup> collègue

- Monsieur Roger Roux, maire de Beaulieu-sur-Mer ;
- Monsieur Pascal Bonsignore, maire d'Aspremont ;

### 3<sup>e</sup> collègue

- Madame Frédérique Lorenzi \*, membre du groupement des associations de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur (GADSECA) ;
- Monsieur Denis Perrimond \*, président de l'association Région Verte ;
- Madame Ariane Maseglia \*, administratrice de la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE SUD) ;

### 4<sup>e</sup> collègue

- Monsieur Jean-Pierre Clarac \*, paysagiste concepteur ;
- Monsieur Pierre-Jean Abraini \*, directeur adjoint du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) des Alpes-Maritimes ;

Étaient excusés :

### 2<sup>e</sup> collègue

- Monsieur Gerald Lombardo, conseiller départemental ;

### 3<sup>e</sup> collègue

- Madame Estelle Bellanger, directrice de l'association Méditerranée 2000 ;
- Monsieur Marc-Antoine Michel, animateur-environnement de l'association Méditerranée 2000.

[\* les membres dont le nom est suivi d'un (\*) participaient à la commission par visioconférence]

Après décompte des membres présents, il apparaît que le quorum est réuni en formation « des sites et paysages ».

## 10h30 : Levens

Etude de discontinuité, commune de Levens

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUM

Projet de collège

Représentants : Monsieur Dominique Reynaud, directeur de la construction, de l'immobilier et du patrimoine et madame Nathalie Petit, chargée d'opérations au service études et travaux, Conseil départemental

Rapporteur : DDTM/SAUP

- **Rappel du contexte communal**

La commune de Levens fait partie de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) dotée d'un plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM) approuvé le 25 octobre 2019 et modifié le 21 octobre 2021.

Cette commune fait partie du Moyen-Pays et est soumise à la loi montagne. Elle se situe sur un territoire non couvert par un SCOT approuvé.

- **Rappel du contexte législatif**

Dans les communes soumises à la loi montagne, l'article L 122-5 du code de l'urbanisme impose de réaliser l'urbanisation nouvelle en continuité de celle déjà constituée.

Toutefois, l'article L 122-7 du même code prévoit la possibilité d'envisager une urbanisation en discontinuité de celle existante lorsque le PLU, à défaut du SCOT, comporte une étude dite de discontinuité.

L'étude doit justifier, en fonction des spécificités locales, qu'une telle urbanisation non située en continuité est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 du code de l'urbanisme, ainsi que la protection contre les risques naturels.

Aux termes des dispositions de l'article R 122-1 du même code, « *l'étude prévue au premier alinéa de l'article L 122-7 est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme ou avant l'examen conjoint dans le cas d'une mise en compatibilité de ces documents, à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique* ».

- **Le projet**

Madame Nathalie Carotenuto, rapporteur, présente le site du projet situé au Nord-Ouest du territoire communal dans le quartier du Rivet sur une superficie de 2,1 hectares (cf. page 3 du document de présentation).

Le projet, qui vise à la création d'un collège de 400 élèves, est inscrit dans le plan collège horizon 2028 du département délibéré le 1<sup>er</sup> octobre 2021.

Le choix de localisation du projet sur la commune de Levens est en particulier justifié par le besoin d'une répartition équilibrée de ce type d'établissement sur le Moyen-Pays afin de désengorger le collège de Tournette-Levens aujourd'hui saturé et d'améliorer les temps de trajet des élèves de plusieurs communes (cf. pages 6 à 8).

La localisation du site d'implantation sur la commune a fait l'objet d'une analyse des capacités résiduelles du PLUM qui n'a pas permis d'identifier un foncier d'une superficie suffisante répondant aux besoins du projet. Plusieurs facteurs permettent de justifier le choix de ce foncier, notamment :

- sa situation à proximité immédiate d'un pôle scolaire et sportif existant permettant une mutualisation des usages ;
- un accès facile et un positionnement à proximité immédiate de zones d'habitats.

La superficie du site permettra en outre d'offrir aux élèves un espace ouvert de détente, mais également des possibilités d'adaptation du bâtiment si les besoins en capacité devaient être réévalués dans le futur.

- **Objet de l'étude de discontinuité**

Le Conseil départemental des Alpes-Maritimes souhaite définir, dans le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Levens, un secteur d'urbanisation qui se situe en discontinuité de l'urbanisation existante, afin de pouvoir y réaliser ce collège.

La mise en œuvre de ce projet s'inscrit dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLUm, prescrite par délibération du conseil départemental des Alpes-Maritimes en application de l'article R153-16 du code de l'urbanisme.

Le document d'urbanisme devra délimiter la future zone à urbaniser dans le respect des conclusions de l'étude de discontinuité examinée aujourd'hui en séance.

Le secteur est actuellement classé au PLUm en zone naturelle Nb. Le collège créant une urbanisation, il est nécessaire de classer ce secteur en zone urbaine UEe, autorisant la réalisation d'équipements publics.

En complément, une ouverture dérogatoire à l'urbanisation de ce secteur devra également être accordée par arrêté préfectoral, conformément aux dispositions des articles L.142-4 et L. 142-5 du CU (en l'absence de SCOT), après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la Métropole Nice Côte d'Azur, autorité chargée du SCOT.

- **Analyse du dossier**

Il convient de souligner que l'élaboration de l'étude de discontinuité est le fruit d'un travail collaboratif entre le conseil départemental, la métropole, la commune de Levens, la DDTM, l'UDAP et la DREAL.

Le dossier a ainsi pu être amélioré au fur et à mesure des échanges entre ces différents acteurs dont le but était de pouvoir présenter un document satisfaisant et répondant aux dispositions du code de l'urbanisme.

Concernant les points d'appréciation prévus à l'article L122-5 du code de l'urbanisme susmentionnés, l'étude les présente et peuvent être résumés comme suit :

*Sur la protection des terres agricoles, pastorales et forestières (cf. page 15)*

L'enjeu agricole sur le site reste faible et le projet ne portera pas atteinte au maintien des activités agricoles et pastorales existantes sur la commune de Levens.

Le site est actuellement occupé par des jardins partagés. Plusieurs terrains ont été proposés à l'association gestionnaire de ces derniers pour y déménager leurs activités. Un terrain a été pré-retenu en socle de village.

Le projet prévoit de préserver au maximum les masses boisées en privilégiant une implantation sur la partie sud du site. Des espaces verts ponctueront l'intérieur du site. Concernant la partie nord, elle sera préservée par un élément de paysage à protéger (EPP) qui sera inscrit au PLUm, dans lequel aucune construction n'est possible.

Sur la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard (cf. page 15)

L'urbanisation du site sera conditionnée par la topographie des lieux. Le projet respectera les caractéristiques les plus prégnantes du lieu afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

L'étude de discontinuité a d'ailleurs été complétée à la demande de l'ABF et de la DREAL concernant le volet paysager et patrimonial compte tenu de sa situation aux abords de trois monuments historiques et en co-visibilité directe avec un des monuments, l'église Saint Antonin.

Sur le volet biodiversité/milieux naturels (cf. page 16)

Le projet de collège aura un impact sur le milieu naturel. C'est pourquoi, toute une série de mesures est prévue afin d'éviter, de réduire ou de compenser les atteintes à l'environnement provoqué par la construction de cet équipement.

Parmi ces mesures, on peut noter :

- la maîtrise de l'emprise des travaux,
- l'adaptation du calendrier d'intervention,
- la vérification des arbres gîtes potentiels et l'abattage doux,
- la mise en place d'une trame végétalisée pour la faune locale,
- le maintien du corridor aquatique,
- la mise en place d'un éclairage raisonné.

Sur la protection contre les risques naturels (cf. page 16)

L'étude a bien identifié l'ensemble des risques présents sur le secteur. Le projet respectera les prescriptions des plans de prévention des risques (PPR) ainsi que les recommandations des acteurs. A ce titre, la prise en compte du risque feux de forêt a fait l'objet d'échanges avec le SDIS et la DDTM ayant permis de lister un certain nombre de recommandations (cf. page 41 de l'étude). Les opérations de débroussaillage seront réalisées conformément aux prescriptions réglementaires.

Compte tenu de l'ensemble des éléments ci-dessus exposés, le rapporteur propose un avis favorable sur l'étude de discontinuité présentée ce jour relative à la création d'un collège sur la commune de Levens.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Johan Porcher invite le représentant du conseil départemental à s'exprimer.

Monsieur Dominique Reynaud précise que le projet s'inscrit dans un schéma évoqué par la collectivité en octobre 2021 répondant aux besoins en matière de collège à l'échelle de l'ensemble du département (programme de quatre nouveaux collèges). En raison notamment de la saturation du collège René Cassin (situé dans la commune de Tourrette-Levens), il s'est avéré urgent d'entamer la construction d'un nouveau collège à Levens. Un travail collaboratif entrepris avec l'ensemble des acteurs institutionnels (la Métropole NCA, l'UDAP, la DDTM ainsi que la commune) a permis de délimiter une zone la moins impactante possible. Le collège permettra d'accueillir 400 élèves avec une partie internat (40 places). Un principe de mutualisation s'est traduit par la réalisation d'une cuisine centrale ainsi que d'un réseau de chauffage communs au collège, à l'école primaire ainsi qu'à l'école maternelle. Pour ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation, la zone étudiée est pour partie anthropisée et il a été convenu que « l'assiette » du collège reste circonscrite à la partie anthropisée.

Monsieur Antoine Véran, maire de Levens, précise que les acquisitions foncières destinées à la construction du collège ont été réalisées il y a une vingtaine d'années, avant l'extension du collège René Cassin. Aujourd'hui, en raison de la population qui compte plus de 5 300 habitants, dans la mesure où environ 300 élèves de la commune sont contraints de s'inscrire dans les collèges des communes limitrophes et eu égard au nombre important de familles monoparentales, la nécessité d'un nouveau collège intégrant un internat à Levens s'impose. D'autre part, les terrains situés à l'arrière du collège appartiennent à la commune et pourront être utilisés par les élèves en tant que terrains de jeux. En matière de chauffage et de climatisation, il est envisagé d'avoir recours aux énergies renouvelables, notamment la géothermie. En matière d'accès, des cheminements piétons sont en cours de réalisation et les réseaux de bus existants desservent déjà le site. A proximité immédiate du terrain se trouvent également des stationnements, des écoles et un centre sportif.

Monsieur Denis Perrimond déplore le fait que les aménageurs n'aient pas pris en compte l'aspect environnemental au moment du choix du site qui semble n'avoir été retenu que parce qu'il était « vide » de toute construction, ce qui ne veut pas dire inoccupé par ailleurs. Ainsi, la réduction des milieux « ouverts » où sont localisées les zones de nourrissage de la faune met en péril l'équilibre entre la forêt, qui constitue des endroits de « refuge », et la nature. On assiste ainsi à l'amenuisement de la biodiversité y compris celle installée dans les forêts. D'autre part, si les Anciens se sont abstenus de bâtir et n'ont élevé que des restanques sur ces terres, c'est parce qu'elles sont concernées par les risques naturels de glissement de terrain, d'incendie de feux de forêt et situées en zone de sismicité. Selon monsieur Perrimond, la mise en place d'un corridor végétalisé de seulement 5 mètres de large entre les aménagements du collège et le ravin de Boussouneti qui longe la limite Sud et Est du site, permettra aux animaux de se mettre en « embuscade » ce qui accentuera encore la prédation et partant, l'amointrissement de la biodiversité. Aussi il estime nécessaire de porter la largeur minimale de ces corridors à 20 mètres. Par ailleurs, il souligne l'utilité d'avoir eu connaissance de l'étude hydraulique et souhaite que ce type de documents soient systématiquement mis à la disposition des membres de la commission en temps et en heure.

Monsieur Johan Porcher rappelle qu'au moment du dépôt du permis de construire, les aspects relatifs aux risques naturels feront l'objet d'une attention particulière de la part des services de l'État.

Madame Frédérique Lorenzi partage l'avis de monsieur Perrimond en particulier sur la nécessité d'élargir à 20 mètres le corridor végétalisé entre les berges du ravin de Boussouneti et les aménagements du collège. Elle souhaite savoir si le concours d'architecture lancé a déjà abouti. D'autre part, elle estime judicieux de renforcer la protection de la partie Nord du site, constituant un réservoir de biodiversité, en la sortant du périmètre d'étude plutôt que de l'inclure en zone urbaine (UEe) couverte par la protection relative à des « éléments de paysage » à inscrire dans le PLUm. Enfin, il conviendrait de retravailler la localisation du bâtiment (afin de l'éloigner le plus possible du ravin) et de tendre vers une diminution de son imperméabilisation.

Madame Ariane Masseglia s'étonne du choix qui a été fait d'agrandir le collège de la commune de Tournette-Levens (dont les effectifs sont par ailleurs constitués pour moitié de collégiens domiciliés dans les communes limitrophes) alors que les enseignants eux-mêmes privilégient les petits collèges plutôt que des structures permettant d'accueillir 700 ou 800 élèves.

Selon monsieur Reynaud, la décision prise, par le passé, par la collectivité de réaliser l'extension du collège René Cassin visait à répondre à une problématique immédiate et procédait sans doute d'une volonté d'optimisation des investissements réalisés. La collectivité, qui s'attache à répondre aux besoins des concitoyens à l'échelle maralpine, le fait au fil du temps. D'autre part, le collège de Levens a été dimensionné pour accueillir 400 élèves et cet effectif ne sera pas augmenté.

Madame Maseglia fait part du dilemme que soulève ce dossier entre d'un côté le besoin avéré d'un collège et de l'autre le sacrifice d'un espace naturel, riche en biodiversité, où des trames vertes et bleues ont été identifiées et qui est concerné par des risques naturels comme les mouvements de terrain et le ruissellement. La réduction des trames vertes et bleues va mettre à mal le principe des continuités écologiques qui a présidé à leur mise en œuvre. Madame Maseglia appelle l'attention sur les risques de ruissellement/inondation : d'une part, le futur collège est situé au pied d'une colline, en aval d'un bassin versant, d'autre part, il est proche du vallon du Boussouneti classé en zone rouge au plan de prévention des risques inondation (PPRI). Aussi, elle demande de réserver a minima une bande de 20 mètres de part et d'autre du vallon du Boussouneti. Sur la partie Nord où des éléments de paysage à protéger (EPP) sont prévus, madame Maseglia demande à ce que la zone reste classée en zone naturelle notamment pour garantir aux arbres leur capacité de rétention des eaux de ruissellement. D'autre part, madame Maseglia tient à nuancer l'affirmation selon laquelle le futur collège se trouve au centre du village : la commune de Levens étant très étendue (entre les secteurs de Laval et de Sainte-Pétronille), on est loin de l'image d'Epinal des élèves se rendant au collège à vélo. Monsieur le maire précise que près de 70 % des élèves pourront se rendre au collège en utilisant des modes de transport « doux » et que le projet prendra strictement en compte les prescriptions du PPRI. Par ailleurs, compte-tenu du nombre d'enfants en maternelle aujourd'hui (165 élèves entre 2 et 5 ans), madame Maseglia se demande s'il serait possible d'envisager un collège de seulement 300 places, s'interroge sur la nécessité d'un internat et, en matière de risque d'incendie de feux de forêt, estime incompatible les obligations de débroussaillage avec le maintien de la zone boisée au Nord. Monsieur Reynaud précise qu'il existe une réelle demande de rattacher des internats aux collèges et que d'autre part, il y a une taille critique des collèges qui ne peut être inférieure à 400 places. Monsieur Véran confirme le fait qu'un collège de 400 places est une nécessité pour répondre aux besoins à moyen terme et qu'au vu des problèmes familiaux auquel il est périodiquement confronté, l'internat constitue une réponse adaptée.

Monsieur Jean-Pierre Clarac, qui s'est rendu sur les lieux, a pu constater la présence notamment d'une école, d'un hôpital, d'un EHPAD, d'équipements sportifs ainsi que des aires de stationnement. Aussi, le projet de collège doit « composer » avec d'une part, les éléments existants, notamment les aires de stationnement (environ une centaine de places) et d'autre part, avec les zones non encore construites. Dans le cadre du concours d'architecture à venir, il serait pertinent de réfléchir à l'échelle de l'ensemble du site de 34 hectares et ne pas se limiter à la parcelle proprement dite ce qui permettrait par exemple de « détacher » la partie internat du collège. Le parti pris pourrait consister en la composition d'une urbanité intégrant notamment la mise en scène d'un jardin à la place des terrasses, accessible aux résidents de l'EHPAD.

Madame Maseglia souligne l'importance d'un aménagement global du site qui doit notamment préserver le chemin de randonnée existant, à la gauche du site, afin qu'il reste accessible par tous.

Monsieur Luc Albouy fait remarquer que l'urbanisation du secteur, déjà très largement bâti, s'est faite de façon exemplaire en matière de consommation économe de l'espace et souligne la difficulté de venir y insérer un équipement supplémentaire. Monsieur Clarac appelle l'attention sur le dénivelé d'environ 5 mètres entre l'école maternelle et l'équipement sportif « le Rivet ». L'aménagement de ce dénivelé, qui serait l'occasion de réinventer une architecture économe en surface, pourrait permettre à des personnes âgées de rejoindre le jardin qui sera mis en place dans le futur.

Monsieur Perrimond partage l'avis de monsieur Clarac sur la nécessaire redéfinition des espaces du projet ainsi que sur le remplacement des éléments qui y sont projetés. En matière de protection de l'environnement, cela passe par l'élargissement de la trame inconstructible à 20 mètres de part et d'autre du vallon de Boussouneti. Plus

généralement, il faut que le projet vise à l'équilibre entre la protection de la nature et le besoin d'un nouvel équipement public.

Monsieur Johan Porcher, président de la séance, après avoir rappelé que le dossier fera également l'objet d'un examen par les membres de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre de la dérogation au principe d'urbanisation limitée, invite les membres de la commission à se prononcer.

### Avis de la commission

A l'unanimité, les membres émettent un avis favorable au dossier assorti des recommandations suivantes :

- que la partie nord du site, la plus densément boisée (couverte dans la déclaration de projet en l'état par la protection « élément de paysage »), soit maintenue en zone naturelle ;
- que le vallon du Boussouneti soit traité avec une marge de recul correctement proportionnée par rapport au respect des fonctionnalités écologiques de cette trame verte et bleue, ainsi que de la prise en compte du risque naturel ;
- que le projet soit l'occasion d'une réflexion sur la mutualisation avec les équipements publics avoisinants, en particulier sur le stationnement, les circulations, les services qui pourraient être communs.

le Directeur Départemental Adjoint  
des Territoires et de la Mer

Johan PORCHER