

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Commune de **VILLENEUVE-LOUBET**

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 7 DU PLU DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LOUBET

DOCUMENT 2

CONCLUSIONS MOTIVÉES

DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

**Enquête publique du 20 Novembre 2023
au 22 Décembre 2023 inclus**

Destinataires :

- **Monsieur le Maire de la commune de Villeneuve Loubet**
- **Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice**

1.Rappel du projet

La modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villeneuve Loubet concerne l'orientation d'aménagement et de programmation de l'Ermitage secteur sud.

Ce secteur est constitué des parcelles cadastrées AR 82, 83, 34, 284 et 286 (référence Juin 2023). Il accueillera dans sa partie nord un parc public d'environ 2500 m² . Le reste de l'emprise, environ 12 400 m² de terrain d'assiette, est destiné à recevoir un projet mixte comportant :

- environ 130 à 140 logements dont 35 % de logements créatifs sociaux (environ 49 logements) et 5 % d'accession sociale à la propriété (environ 7 logements), conformément à la servitude de mixité sociale. La typologie des logements (superficie et nombre de pièces) devra répondre aux besoins de la population.
- concernant la mixité fonctionnelle, une partie des rez-de-chaussée sera réservée aux activités économiques (commerces de proximité, services).

Cette OAP nécessite la modification du PLU :

- Suppression de l'emplacement réservé E.4 dont le bénéficiaire et la description ne correspondent pas aux réalités opérationnelles sur le secteur de l'Ermitage.
- Élargissement de l'emplacement réservé V.22 de 12 à 14 m, afin de permettre la requalification qualitative de l'avenue de la Bermone, en faveur des modes actifs.
- Réduction de la superficie de la servitude de mixité sociale n°5 afin qu'elle corresponde au périmètre du futur projet urbain porté par la commune sur le secteur sud de l'Ermitage (14 904 m²).

130 à 140 logements sont prévus au sein de la Servitude de Mixité sociale 5 (au lieu des 180 initiaux) et la part de logements sociaux est portée à 40 % (100 % antérieurement).

2. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 20 novembre 2023 au 22 décembre 2023, conformément à l'arrêté du maire N° ARR2023-745 du 27 octobre 2023 : Trois permanences ont été assurées le 20 novembre, le 8 décembre et le 22 décembre 2023, aux horaires suivants : 8H 30 -12 H ; 14H -17 H.

3. Analyse de la commissaire enquêtrice en vue des conclusions

3.1. Sur la publicité de l'enquête.

Elle a été faite le 3 novembre 2023 dans Nice-matin et dans la Tribune Bulletin Côte d'Azur. Le 24 novembre 2023, une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes publications.

Les lieux retenus pour afficher l'avis d'enquête publique ont été ceux qui étaient mentionnés dans l'arrêté municipal à savoir :

- à l'hôtel de Ville,
- au service de l'urbanisme ,
- sur le site concerné par l'enquête publique.

L'avis était aussi publié par voie électronique sur le site de la commune.

Bien que l'affichage ait été fait conformément aux prescriptions légales, je regrette que malgré ma demande aucune affiche n'ait été apposée sur le bâtiment où s'est déroulé les permanences : pôle culturel Auguste Escoffier.

Une version numérique du dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la commune : www.villeneuve-loubet.fr/urbanisme.

La publicité de l'enquête publique a été faite conformément à l'arrêté de l'enquête publique. (journaux, affichages, site).

Un rapport de constatation d'affichage a été produit le 3 novembre 2023 et un certificat attestant que l'affichage s'était poursuivi jusqu'au 22 décembre a été signé le 28 décembre 2023.

3.2. Sur le dossier de l'enquête

Le dossier comportait une notice de présentation qui indiquait les modifications indispensables du PLU pour répondre aux besoins de l'opération d'aménagement public.

Le zonage avant et après modification complété par le règlement d'urbanisme (signalant en vert les modifications prévues) facilitait la compréhension des changements découlant de l'opération d'aménagement.

Le document « pièces administratives » comportait toutes les pièces requises pour ce type d'enquête. L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale et les réponses apportées par la municipalité faisait ressortir les enjeux environnementaux de l'implantation d'immeubles dans cette zone classée UBc mais non bâtie.

Le dossier était clair, facilement compréhensible.

3.3. Sur le déroulement de l'enquête

Comme des lieux différents ont été utilisés pour les permanences de la commissaire enquêtrice et pour la consultation du dossier hors sa présence, deux registres et deux dossiers complets ont été utilisés. Le registre portant la mention complémentaire ainsi que l'ensemble

du dossier a été donné à la commissaire enquêtrice. Tandis que l'autre était déposé au service de l'urbanisme de la ville de Villeneuve Loubet.

L'obligation de prendre rendez-vous auprès du service de l'urbanisme pour consulter le dossier m'a paru constituer une difficulté.

L'enquête s'est déroulée comme prévue, et a pris fin le 22 décembre 2023 à 17H.

3.4. Sur le nombre d'observations

Malgré l'importance du projet (construction d'une centaine de logements dans un îlot résidentiel) seulement cinq personnes se sont présentées lors des permanences.

Le 20 novembre (premier jour de l'enquête publique) une personne représentant un groupe de promoteurs est venue se renseigner sur les dates de l'appel d'offres pour la construction des nouveaux bâtiments et a laissé une observation.

Lors de la deuxième permanence, deux personnes représentant un autre groupe de promoteurs (groupe Gambetta) se sont renseignées sur le dossier de création des logements et sur la date de l'appel d'offres.

Une seule observation a été écrite sur le registre complémentaire. Une lettre de trois pages m'a été remise lors de la dernière permanence. Un courriel a été reçu le 28 novembre au service de l'urbanisme de la ville.

Aucune observation n'a été reportée sur le registre déposé au service de l'urbanisme de la commune.

Au total trois observations ont été réceptionnées.

Ainsi, peu de personnes se sont mobilisées dans cette enquête publique.

Auparavant, seulement huit personnes dont deux couples s'étaient présentées lors de la concertation préalable (du 27 mars 2023 au 28 avril 2023).

Le peu d'intérêt manifesté dans la plupart des enquêtes publiques est un constat récurrent des commissaires enquêteurs.

D'ailleurs, l'enquête publique concomitante relative à la création du centre éducatif fermé sur la partie nord de la zone de l'Ermitage a donné lieu, quant à elle, à une seule observation écrite.

3.5. Sur les dires relatifs à l'OAP

Aucune position défavorable au projet n'a été exprimée, il s'agit essentiellement de demandes de précisions, de questions autour des choix effectués.

Un certain nombre de questions et de remarques émanant des observations ne peuvent trouver de réponses dans le cadre de cette enquête publique, car elles portent sur le projet définitif et non sur l'OAP. Néanmoins, j'ai choisi lors du P.V. de synthèse de les notifier à la commune

afin que le public puisse se sentir pris en compte et que la commune apporte des éclaircissements sur ces remarques.

4. Avis de la commissaire enquêtrice sur la modification N° 7 du PLU de Villeneuve Loubet

Les éléments retenus pour déterminer mon avis se base sur l'analyse du dossier, des observations du public et des réponses apportées par la commune et s'articule autour des thèmes suivants :

1) Création de nouveaux logements sur ce site

Dans sa réponse à la question sur les besoins en logement de la ville de Villeneuve-Loubet cette dernière souligne que le secteur concerné est un terrain de l'État inscrit au PLU comme secteur à enjeux grevé d'une servitude de mixité sociale. De ce fait « il n'y a pas d'études démographiques à prendre en compte » (p.1 « Réponses de la commune au PV de synthèse de l'enquête publique relative à la modification de droit commun N°7 »).

De plus, la présente procédure qui permet de répondre aux obligations de la loi SRU est à apprécier dans le cadre des objectifs du PLH 2020-2025. La commune note dans la présentation de l'OAP (p.96) que cette construction de logements s'inscrit dans le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (établi sur la période 2020-2025 et adopté le 14 octobre 2019). Aussi, **La question sur la nécessité ou non de créer de nouveaux logements émise dans une observation (paragraphe intitulé diagnostic analyse du territoire) est donc selon moi inappropriée dans le cadre de cette modification du P.L.U..**

2) Réduction du nombre de logements sociaux :de 100 % à 35 %

La commune manque de logements sociaux qui représentent environ 10 % de l'habitat au lieu des 25 % requis. Il peut sembler paradoxal que la commune classée en état de carence en matière de logements sociaux, réduise dans l'OAP la part des logements sociaux prévus, passant de 100 % à 40 %. Cependant la construction d'un ensemble d'habitations de plus d'une centaine d'appartements avec 100 % de logements sociaux ne me paraît pas souhaitable car elle ne tient pas compte du souci de mixité sociale : cette proposition amènerait en effet la création d'un point de fixation de population plus ou moins fragilisée (sorte de ghetto) entouré d'une zone résidentielle et non une réelle mixité sociale qui doit s'apprécier au regard des bâtiments. **Dans cette perspective, le choix de diminuer le nombre de bâtiments sociaux dans cette zone paraît cohérent.**

3) Choix d'implanter des logements sur ce site et non recherche de logements ailleurs

Le site objet de la présente modification est constitué d'un terrain actuellement classé en zone urbaine, indépendamment du fait qu'il soit non bâti, dont l'objet est de répondre à la Loi

Solidarité et Renouveau Urbain. L'étude sur la requalification de constructions existantes concerne d'autres secteurs de la Commune.

En outre, la présente procédure aura pour effet de diminuer le nombre de logements à édifier, donc de limiter l'artificialisation. Elle évitera ainsi l'essaimage d'habitat, nocif à l'économie d'espace. Les commerces et services de proximité permettront de limiter certains déplacements pour les habitants du quartier de la Bermone, qui pourront s'y rendre à pied. Le projet ne nécessite pas la création d'infrastructure nouvelle (hors desserte interne). La proximité immédiate d'une ligne de transport en commun intercommunale offre une alternative à la voiture individuelle. Le site de l'Ermitage fait partie des gisements fonciers identifiés par le PLH bénéficiant d'une bonne accessibilité.

Tous ces éléments montrent l'intérêt de construire des logements dans ce secteur.

4) Destination des constructions

La crainte de la multiplication de résidences secondaires au détriment des personnes résidant ou souhaitant résider constamment dans la commune est, au vu de la situation actuelle du logement très compréhensible. Les résidences secondaires représentent 29 % des logements sur la commune (contre 9 % de logements de ce type pour le reste de la France hors Mayotte : données DATA édition 2022) en appliquant ce pourcentage aux nouveaux logements (en excluant les logements sociaux et ceux en accession sociale) 22 appartements constitueraient des résidences secondaires et 118 des résidences principales. Mais le PLU ne peut limiter voire réduire le nombre de résidences secondaires, comme une observation le préconise. Il est difficile d'une part de connaître dans la durée l'utilisation que compte faire de son logement un nouvel acquéreur et d'autre part il n'existe pas d'obligation légale de quota de résidence secondaire à l'échelle communale ou autre.

5) Disparition d'un espace naturel

Certes, cette opération entraînera la disparition d'un espace naturel (non classé comme tel jusqu'à présent puisque répertorié zone UB) mais de fait aboutira à la diminution de la zone UB, secteur UBc au profit de la zone naturelle Npr - pour une superficie d'environ 11000m². Aussi, la modification n°7 du PLU va finalement faire évoluer des règles en zone urbaine et étendre la zone naturelle protégée Npr et l'espace boisé classé (EBC).

De plus, des mesures d'évitement (maintien des boisements identifiés sur site) de réduction (adaptation des emprises travaux et des installations de chantier, lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier, etc..) et d'accompagnement (assistance à maîtrise d'ouvrage d'un écologue, etc..) ont été prévus

C'est au moment du choix définitif du programme des logements que des précisions pourront être apportées quant à la nouvelle implantation des végétaux impactés par les constructions.

6) Création d'un parc public

Par ailleurs, l'OAP vise aussi la **création d'un grand parc** (environ 2 500 m²) ouvert au public alors qu'actuellement aucun accès à cette zone n'existe. Un tel parc public manque actuellement dans le quartier, et permettra à chacun d'avoir accès à un lieux de détente et de nature. En outre, des espaces verts seront aménagés et **pour limiter l'imperméabilisation des sols, des objectifs supérieurs à ceux prévus par l'ancien PLU ont été fixés** : 30% au moins de l'unité foncière seront dédiés aux espaces libres et aux espaces verts, dont 60 % en espaces verts de pleine terre. (Auparavant le pourcentage d'espace libre et d'espace vert était fixé à 20% de l'unité foncière, dont 20% doivent être traités en pleine terre) .

7) Qualité des logements

Si un certain nombre de dispositions concernant les constructions ne sont pas encore arrêtées **la commune s'engage à respecter les normes environnementales**. Le but est non seulement de diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), mais aussi de permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Ainsi, les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

8) Panneaux solaires

Cette question sera étudiée au stade du permis de construire, mais la prise en compte de la production solaire énergétique devrait figurer dans le cahier des charges de l'appel d'offres pour la construction des logements. En effet, la commune rappelle que le règlement du PLU de Villeneuve Loubet comprend dans son titre II des dispositions générales, qui s'appliquent à toutes les zones et tous les secteurs de la Commune, un volet de performance environnementale, qui se décline en plusieurs volets, et débute avec un chapitre sur la promotion de la sobriété énergétique, notamment sur les capteurs solaires, et impose à toute opération de plus de 500 m² de surface de plancher la prise en compte de production solaire, à l'exception du secteur historique du village. Le site de l'Ermitage n'est pas concerné par cette exception.

En outre, comme la commune est couverte par le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » (arrêté du 10 octobre 1974), qui vise notamment à assurer la surveillance des projets urbains afin qu'ils ne se développent pas de façon anarchique. un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est sollicité sur les permis. Le regard de l'ABF sur les projets est garant de leur compatibilité avec le cadre de vie.

9) circulation, stationnement

En ce qui concerne les craintes touchant à la circulation la commune y a répondu en instaurant l'élargissement de la rue Bermonte. L'emplacement réservé répondait aux objectifs d'amélioration de la qualité des espaces publics du quartier, il sera élargi pour une requalification de l'avenue de la Bermone plus adaptée aux modes actifs (piétons, cycles...). Ainsi, l'emprise de 14m a été retenue.

La programmation vise à créer le nombre de stationnements réglementairement imposés, tant pour les logements, que pour les commerces et services (185 places de parking pour le stationnement résidentiel et 15 places pour le public). Cette réalisation n'est peut être pas suffisante en nombre aux heures d'affluence dans les commerces mais d'une part, l'augmentation des possibilités de stationnement, ne pourrait d'après moi qu'amener un surcroît de fréquentation engendrant un cercle vicieux. D'autre part, la création d'une aire de livraison vise à ne pas occasionner de gêne à la circulation.

8) Services publics

L'augmentation du nombre de bus, (la proximité immédiate d'une ligne de transport en commun intercommunale offre une alternative à la voiture individuelle) ou la création d'un lycée, ne relève pas de la commune - seule une étude des besoins permettra à la CASA dans le premier et au Rectorat dans le second, de se prononcer sur ces points - aussi sans minimiser l'impact de ces nouvelles constructions sur ces sujets, ces considérations ne peuvent être étudiées ici.

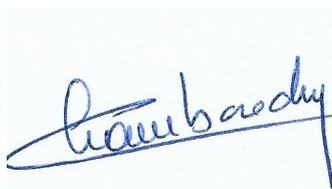
Au vu de tous ces éléments, en tant que commissaire enquêtrice, j'émet

**Un avis favorable à la modification de droit commun N°7 du PLU de
la commune de Villeneuve-Loubet**

Fait à Nice le 19 Janvier 2024

Marie-Claude Chamboredon

Commissaire Enquêtrice

A handwritten signature in blue ink, reading "Chamboredon", written over a light blue rectangular background.