

# DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Commune de **VILLENEUVE-LOUBET**

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

### **DOCUMENT 1**

### **RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Enquête publique du 20 Novembre 2023

au 22 Décembre 2023 inclus

**Destinataires :**

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

## Table des matières

1. Cadre Général de l'enquête publique.....	4
1.1. Objet de l'enquête publique.....	4
1.2. Présentation de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'Ermitage secteur sud.....	4
1.2.1. État initial de l'environnement.....	6
1.2.1.1. Paysage et patrimoine.....	6
1.2.1.2. Risques et nuisances.....	6
1.2.1.3. Ressources en eau et qualité des milieux aquatiques.....	6
1.2.1.4. Milieux naturels et biodiversité.....	6
1.2.2. Modification apportée au PLU.....	11
1.2.2.1. Concernant les hauteurs (Article UB10).....	11
1.2.2.2. Concernant l'emprise au sol (Article UB9).....	11
1.2.2.3. Concernant les espaces libres et plantations (Article UB13).....	11
1.2.2.4. Concernant l'implantation des constructions sur une même unité foncière (Article UB8).....	12
1.2.2.5. Concernant les exhaussements du sol (Articles UB2).....	12
1.2.2.6. Concernant les emplacement réservés et servitudes d'urbanisme.....	12
1.2.3. Compatibilité avec les documents de rang supérieur.....	15
1.2.3.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).....	15
1.2.3.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).....	15
1.2.3.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CASA.....	16
1.2.3.4. Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	16
1.2.3.5. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU).....	17
1.2.3.6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....	17
1.2.3.7. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).....	17
1.2.4. Évaluation environnementale de la modification n°7.....	18

1.2.4.1. <i>Évaluation des incidences sur le terrain</i> .....	18
1.2.4.2. Incidences sur le milieu nature et mesures mises en œuvre.....	18
1.2.4.3. Analyse de la Mission Régionale de l’Autorité Environnementale.....	20
2. Organisation et déroulement de l’enquête.....	21
2.1. Prescription de l’enquête.....	21
2.2. Organisation de l’enquête.....	22
2.2.1. Réunion préalable.....	22
2.2.2. Visite des lieux.....	23
2.3. Publicité de l’enquête et information du Public.....	23
2.4. Déroulement de l’enquête publique.....	24
2.5. Clôture de l’enquête publique.....	24
3. Étude et analyse du dossier de l’enquête publique.....	24
3.1. Composition du dossier de l’enquête publique.....	24
3.1.1. Le rapport de présentation.....	25
3.1.2. Les autres documents.....	25
3.2. Constat et avis de la commissaire enquêtrice sur le dossier et la publicité de l’enquête publique.....	27
4. Observations du Public.....	27
4.1. Synthèse des observations.....	28
Aucune position défavorable au projet n’a été exprimée, il s’agit essentiellement de demandes de précisions, de questions autour des choix effectués.....	28
4.2. Les différentes questions et remarques abordées dans le P.V. de synthèse et les réponses de la commune de Villeneuve-Loubet.....	28
4.2.1. P.V. de synthèse.....	28
4.2.2. Réponses apportées au P.V. de synthèse.....	30
5. Annexes.....	37

## **1. Cadre Général de l'enquête publique**

### **1.1. Objet de l'enquête publique**

L'enquête publique présentée dans ce rapport est relative à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villeneuve-Loubet.

Cette modification concerne l'orientation d'aménagement et de programmation de l'Ermitage secteur sud.

Il s'agit d'une procédure de modification de droit commun, prévue par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elle prévoit la réduction d'une zone urbaine au profit d'une zone qui sera classée naturelle .

Le conseil municipal de la commune a décidé de soumettre directement cette modification à l'évaluation au titre de l'article L.104-13 du code de l'urbanisme sans en passer par l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

Cette procédure de modification étant ainsi soumise à l'évaluation environnementale, a fait l'objet d'une concertation publique conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme .

La concertation s'est déroulée du 27 mars 2023 au 28 avril 2023, selon les modalités définies par délibération du conseil municipal du 9 mars 2023. Le bilan de cette concertation a été tiré par délibération du conseil municipal le 28 juin 2023.

### **1.2. Présentation de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'Ermitage secteur sud**

Cette OAP, objet de la modification n°7 du PLU, nommée F a été élaborée en cohérence avec l'OAP mitoyenne « E, Ermitage secteur Nord , d'une superficie de 6020 m<sup>2</sup> » établie dans le cadre de la Mise en compatibilité n°2 du PLU parallèlement à la présente modification. Ces deux procédures et ces deux OAP visent à mettre en œuvre sur le secteur de l'Ermitage un projet urbain mixte mêlant :

- au nord un équipement d'intérêt général (Centre Éducatif Fermé Jenny Lefèbre),
- au sud des logements libres et des logements sociaux avec des services et commerces de proximité, un parc public.

Les terrains étant clairement délimités et bénéficiant d'accès propre pour garantir une indépendance des deux projets.

Le site est situé dans le quartier de la Bermone, au nord-est de la commune, non loin de la limite avec Cagnes sur Mer et à l'ouest de l'autoroute A 8. Il est bordé à l'est et au sud par un tissu à dominante résidentiel (pavillonnaire et collectif), à l'ouest par les terrains de l'institut Médico-Éducatif Henri Wallon, et à l'est le secteur longe l'avenue de la Bermone .

Seul le secteur sud fait l'objet de l'OAP présentée ici.

Cette OAP consiste à créer sur une superficie de 14 904 m<sup>2</sup>, un parc public municipal d'environ 2500 m<sup>2</sup> et à recevoir un projet mixte comportant :

- environ 130 à 140 logements dont 35 % de logements locatifs (soit environ 49 logements ) et 5 % d'accession à la propriété (environ 7), conformément à la servitude de mixité sociale n°5. La typologie des logements (superficie et nombre de pièces) devra répondre aux besoins de la population au regard de l'analyse du marché immobilier et de la structure des ménages.

- concernant la mixité fonctionnelle, une partie des rez-de-chaussée sera réservée aux activités économiques (500 m<sup>2</sup>) et à des services divers (entre 250 et 500 m<sup>2</sup>). Ces activités seront positionnées de façon à bénéficier d'une visibilité depuis l'espace public et d'une facilité d'accès par l'avenue de la Bermone.

Les constructions seront implantées sur un axe nord-sud, sur deux niveaux de terrain, de part et d'autre d'un espace central paysagé reliant le parc public au nord et offrant une perspective sur la mer.

L'emprise au sol des bâtiments de surface ne pourra pas excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La hauteur des constructions n'excédera pas le R+3 ou le R+4 avec toutefois un étage supplémentaire partiel en attique autorisé sur 50 % maximum de la surface de toiture soit 12 à 15 mètres de hauteur maximale intégrant l'attique.

Une approche bioclimatique des constructions sera faite pour améliorer le confort des logements et minimiser la consommation énergétique. La RE 2020 réglementation environnementale des bâtiments neufs, devra être respectée. De plus, une labellisation de l'opération type ÉcoQuartier, quartier durable méditerranéen, etc.. sera visée.

Concernant l'extérieur, les espaces libres et les espaces verts seront maximisés en privilégiant la pleine terre. Une coulée verte nord-sud sera prévue entre les immeubles. Les espaces paysagers notamment la coulée verte seront mis à profit pour la gestion des eaux pluviales. Les revêtements de sol perméables seront privilégiés pour les espaces publics interdits à la circulation et les cheminements doux au sein de l'opération.

Au nord du site, un parc public paysager sera aménagé : le maintien des boisements existants sera privilégié (notamment le boisement de Pin d'Alep), et les plantations nouvelles se feront en accord avec la palette végétale établie par la CASA et les recommandations en faveur de la biodiversité issues de l'évaluation environnementale.

L'éclairage public sera raisonné évitant la dispersion de la lumière vers les zones naturelles et boisées.

---

### **1.2.1. État initial de l'environnement**

L'analyse de l'état initial de l'environnement porte sur le paysage et le patrimoine, les risques et nuisances, la ressource en eau et la qualité des milieux aquatiques, les milieux naturels et la biodiversité.

#### **1.2.1.1. Paysage et patrimoine**

Le site est situé en hauteur de la commune. La topographie est marquée par une déclivité d'ouest en est. Il présente un caractère naturel : friche et boisement.

L'ensemble de la commune est couvert par le site inscrit « bande côtière de Nice à Théoule » et doit éviter tout projet urbain se développant de façon anarchique.

Le site est loin du périmètre de protection de monument historique.

Il est en dehors des zones de saisine obligatoire de la Direction Régionale des Affaires culturelles mais à proximité de la zone n°4 Saint Andrieux.

#### **1.2.1.2. Risques et nuisances**

Le site n'est concerné ni par le risque inondation ni par le risque submersion marine.

La commune affiche un risque sismique modéré. Aucun mouvement de terrain n'a été enregistré sur cette zone.

Au nord le risque gonflement/retrait des argiles est important, modéré au sud. La commune entière est concerné par ce risque.

Des études géotechniques appropriées et des adaptations à ce risque seront nécessaires.

Le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt autorise de nouvelles constructions à condition de respecter certaines mesures : facilité d'accès, point d'eau, débroussaillage.

Le site n'est pas concerné par les risques technologiques et pollution du sol et sous-sol.

Le secteur de l'Ermitage est impacté par le bruit lié à l'autoroute A8 et le réseau routier avec une fréquentation importante. Les constructions devront tenir compte de cette nuisance.

#### **1.2.1.3. Ressources en eau et qualité des milieux aquatiques**

Le site se situe en dehors de tout captage d'eau. Il surplombe le Loup et n'est traversé par aucun cours d'eau ou ruisseau.

Les constructions seront raccordées au réseau public d'alimentation de l'eau et à la collecte des eaux usées.

#### **1.2.1.4. Milieux naturels et biodiversité**

L'analyse des milieux naturels a été effectuée par le biais d'un recueil bibliographique et par une recherche sur le terrain. Des visites faune/flore ont eu lieu au printemps et en automne 2022.

L'année 2022 a été marquée par une sécheresse exceptionnelle. Ceci a eu une incidence directe sur l'ensemble des cortèges biologique étudiés, et notamment la flore, particulièrement sensible aux conditions climatiques. Outre l'effet direct du manque d'eau et de la chaleur sur la germination, l'effet induit via l'assèchement de la végétation et la limitation des floraisons réside dans une fructification qui n'arrive que rarement à terme. De fait, il résulte une très probable sous-estimation des abondances chez certaines espèces à enjeu et une sous-évaluation de la richesse en espèces du site à l'étude.

Deux périmètres d'intérêt écologique recouvre l'aire d'étude :

- le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » : les travaux en site inscrit sont soumis à déclaration avant le début de leur réalisation et sont examinés par l'Architecte des Bâtiments de France qui s'assure que ces derniers se fassent dans le respect du site et des éléments qui ont justifié sa protection ;
- le Plan National d'Actions en faveur du Lézard ocellé : une attention particulière au moment des inventaires devra être portée sur l'observation d'individus et la présence d'habitats favorables.

De plus, l'aire d'étude se trouve en limite de la Zone Spéciale de Conservation « Rivière et gorges du Loup ». Une évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 vis-à-vis de ce périmètre est nécessaire.

Le site s'inscrit dans une relique de configuration agricole sans connexion écologique viable pour maintenir une biodiversité.

L'aire d'étude est concernée par l'étage bioclimatique méso-méditerranéen, signifiant le développement du Chêne vert et du Pin d'Alep.

Il s'agit d'une parcelle où la vocation agricole est encore visible. Les usages du site et notamment le pâturage maintiennent une diversité floristique globalement faible, illustré notamment par l'absence d'éléments floristiques patrimoniaux. La zone d'étude ne comporte aucun habitat hygrophile pouvant être directement qualifié d'humide.

#### Peuplement floristique :

Outre la recherche bibliographique trois passages sur le terrain ont eu lieu couvrant la totalité des saisons concernées par la phénologie de la flore patrimoniale potentielle : pré-vernale (mars), printanière (mai) et estivale (juillet). Ces inventaires n'ont pas mis en évidence la présence d'une diversité floristique importante et d'éléments sensibles patrimoniaux ou protégés. Seuls trois taxons patrimoniaux d'enjeu de conservation régional assez fort ont été observés :

- Sainfoin tête-de-coq (*Onobrychis caput-galli*) : une dizaine d'individus répartie en deux stations au sein du terrain terrassé et des friches sous pinèdes dans le centre de l'aire d'étude ;
- Ophrys exalté (*Ophrys exaltata*) : un pied observé à proximité de l'aire d'étude au sein d'une friche méso-xérophile ;
- Maceron (*Smyrnum olusatrum*) : une vingtaine de pieds observés en lisière des fourrés au Sud et à l'Est de la zone terrassée.

#### Peuplement faunistique: insectes et autres arthropodes

La Diane, espèce protégée, semble absente du site d'étude, tout comme sa plante hôte, l'Aristolochie à feuilles rondes.

A noter la présence d'une espèce à enjeu, le Grillon des jonchères *Trigonidium cicindeloides*, mentionné en bibliographie et dont la présence a pu être attestée au sein du site d'étude par l'observation de quelques individus en bordure d'une friche. L'espèce est néanmoins

potentiellement présente au sein de toutes les zones herbacées du site, mais n'a été observée que ponctuellement car très discrète.

Quelques observations ponctuelles ont également pu être réalisées dans d'autres groupes, mais ces dernières correspondent toutes à des espèces communes.

#### Peuplement faunistique : Amphibiens

En l'absence de zones humides au sein du site, l'étude de la batrachofaune s'est basée sur une recherche visuelle et acoustique lors du passage nocturne effectué, et de quelques recherches ponctuelles en soulevant des éléments au sol notamment.

Malgré ces recherches, et au cours de l'ensemble des passages réalisés au sein du site, aucune espèce d'amphibien n'a pu être observée. Néanmoins, la Rainette méridionale *Hyla meridionalis*, plus ubiquiste et capable de grands déplacements demeure potentielle au moins en transit.

#### Peuplement faunistique : Reptiles

Durant les prospections réalisées sur le site, aucune des espèces à enjeux listées dans la bibliographie n'a été observée, malgré la recherche nocturne à proximité du bâti.

Seules quelques espèces communes protégées ont été observées et sont omniprésentes au sein de l'aire d'étude (Lézard des murailles et Tarente de Mauritanie).

#### Peuplement faunistique : Avifaune

La commune de Villeneuve-Loubet abrite quelques zones considérées comme les dernières prairies littorales des Alpes-Maritimes (Parc de Vaugrenier et quelques propriétés privées à l'image du site d'étude). Ces habitats sont des refuges importants pour certaines espèces, notamment pour les passereaux migrateurs.

Une certaine diversité d'oiseaux migrateurs était attendue vu l'apport documentaire et pourtant seules quelques espèces communes (dont le Pouillot fitis) ont été observées lors du passage d'avril (période de migration). Ces dernières espèces constituent donc le principal enjeu avifaunistique du site d'étude.

Pour ce qui est des oiseaux nicheurs, bien que les habitats au sein du site soient assez variés, seules des espèces forestières communes (bien que protégées pour la plupart) y sont présentes ou potentielles en période de reproduction.

Le Pic épeichette, le Petit-duc scops, La huppe fasciée, l'Hirondelle de fenêtre, l'Hirondelle rustique n'ont pas été observés, y compris lors du passage nocturne. Aucun nid non plus n'a été trouvé. Ces espèces sont donc considérées comme absentes.

#### Peuplement faunistique : Mammifères dont chiroptères

Concernant les chiroptères, les éléments ayant retenu l'attention ont été le patrimoine bâti ainsi que les arbres à cavités :



- patrimoine bâti : l'aire d'étude fonctionnelle accueille un bâtiment à étages entièrement désaffecté. aucun individu ni aucune trace de fréquentation récente ou passée ne sont à signaler.

- arbres à cavités : l'aire d'étude a été soumise à un monitoring acoustique.

L'activité globale est faible, mais ce résultat était finalement pressenti au regard de l'environnement artificiel et de la pression immobilière. Parmi les diverses espèces patrimoniales référencées localement, l'une d'entre elles a été repérée à quelques reprises, mais uniquement en période automnale : il s'agit du Petit rhinolophe.

Concernant les mammifères non volants, aucune espèce protégée ou à enjeu significatif n'a été mise en évidence. Seules des espèces très communes et sans enjeu de conservation ont été ponctuellement et indirectement contactées : le Sanglier, le Mulot sylvestre ou encore la Fouine.

Le tableau suivant répertorie les enjeux écologiques et réglementaires . Il est tiré de la note de présentation concernant la modification n°7 du PLU de Villeneuve Loubet.

**12. Synthèse des enjeux écologiques et réglementaires**

Sont ici présentés l'ensemble des espèces protégées et/ou patrimoniales dont la présence est avérée sur l'ensemble du site.

On note néanmoins que certaines espèces n'ont pas été observées en partie nord du site, concerné par la présente modification du PLU.

C'est le cas des espèces floristiques à enjeu, ainsi que du Grillon des Jonchères, dont la présence n'est toutefois pas exclue en partie nord au sein des zones herbacées.

Bilan des enjeux floristiques

Taxon	Statut	Enjeu régional	Commentaires	Enjeu local
<b>Flore</b>				
<b>Sainfoin tête-de-coq</b> <i>Onobrychis caput-galli</i> (L.) Lam., 1779	-	Assez fort	Une dizaine d'individus répartie en deux stations a été observé au sein du terrain terrassé dans le centre de l'aire d'étude en partie sud de l'Ermitage – effectifs moyens – habitats en état de conservation moyen.	Modéré
<b>Maceron</b> <i>Smyrniolololus L.</i> , 1753	-	Assez fort	Une vingtaine de pieds observés en lisière des fourrés au Sud et à l'Est de la zone terrassée en partie sud de l'Ermitage – effectifs moyens – habitats en état de conservation moyen -	Modéré
<b>Ophrys exalté</b> <i>Ophrys exaltata</i> Ten., 1819	-	Assez fort	Un pied observé à proximité de l'aire d'étude au sein d'une friche méso xérophile en partie sud de l'Ermitage - effectifs faibles – habitats en état de conservation moyen.	Faible

Taxon	Statut	Enjeu régional	Commentaires	Enjeu local
<b>Insectes et autre arthropodes</b>				
<b>Grillon des jonchères</b> <i>Trigonidium cicindeloides</i>	DET ZNIEFF LRR : EN	Assez fort	Quelques individus observés en bordure d'une friche, en partie sud de l'Ermitage. Cette dernière est potentielle au sein de l'ensemble des zones herbacées du site.	Assez fort
<b>Reptiles</b>				
<b>Reptiles communs protégés</b> (Tarentule de Maurétanie, Lézard des murailles)	PN	Faible	Espèces présentes sur l'ensemble de la zone d'étude étudiée.	Faible
<b>Oiseaux</b>				
<b>Avifaune commune protégée</b> (Mésange charbonnière, Fauvette mélanocéphale, Rougegorge familier, etc.)	PN	Faible	Utilise l'ensemble du site comme habitat de reproduction, alimentation et transit.	Faible
<b>Mammifères, dont chiroptères</b>				
<b>Cortège de chiroptères communs</b> (groupe des Pipistrelles, Vespère de Savi, etc.)	PN, DHIV, LRN : LC	Faible	Espèces avérées en chasse et en transit en faibles effectifs et potentielles au niveau des arbres à cavités.	Modéré
<b>Petit rhinolophe</b> <i>Rhinolophus hipposideros</i>	PN, DHII et IV, LRN : LC	Assez fort	Quelques enregistrements attestent la présence de cette espèce en période automnale. Les habitats boisés lui sont ponctuellement favorables. Le bâtiment désaffecté (hors aire d'étude) pourrait être favorable à cette espèce.	Assez fort
<b>Noctule de Leisler</b> <i>Nyctalus leisleri</i>	PN, DHIV, LRN : NT	Modéré	Avérée en chasse et transit en faibles effectifs. Potentielle en gîte au niveau des arbres à cavités.	Modéré
<b>Molosse de Cestoni</b> <i>Tadarida teniotis</i>	PN, DHIV, LRN : NT	Modéré	Quelques rares contacts permettent d'attester sa présence en survol. L'aire d'étude ne présente pas d'intérêt particulier pour cette espèce. Aucune possibilité de gîte.	Faible

PN : préoccupation nationale ; PR : protection régionale ; LRR : liste rouge régionale ; LRN : liste rouge nationale ; EN : en danger ; LU : vulnérable ; NT : quasi-menacé ; LC : préoccupation mineure ; DD : données insuffisantes ; M : non évalué ; DET ZNIEFF : site inscrit de ZNIEFF au niveau PACA ; DHII : annexe 4 de la Directive « Habitats »

### **1.2.2. Modification apportée au PLU**

Le secteur de l'Ermitage nord et sud est classé par le PLU en zone urbaine « UB », y compris l'espace à caractère naturel boisé situé à l'interface avec l'IMÉ Henri Wallon.

La zone UB recouvre les parties du territoire communal composées d'ensembles d'habitat collectif de hauteurs et de densités moyennes. Le règlement de la zone UB autorise les logements, les commerces, les bureaux, l'artisanat et les constructions d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics .

La zone UB est actuellement divisée en secteurs dans lesquels les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement ou d'espace vert diffèrent selon les formes urbaines et les densités souhaitées.

Le secteur de l'Ermitage se situe en secteur UBc. Il s'agit selon le règlement « des secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes ». Il est couvert par des servitudes (emplacement réservé et servitude de mixité sociale).

Le règlement de la zone UB, secteur UBc, impose en particulier des règles de prospect, une emprise au sol de 30% maximum de l'emprise du terrain d'assiette, une hauteur limitée à 12m à l'égout des toit (soit R+3) ou encore 20% d'espaces libres ou végétalisés.

#### **1.2.2.1. Concernant les hauteurs (Article UB10)**

Pour atteindre les objectifs fixés en matière de production de logement (environ 130 à 140, dont environ 35% de locatif social et 5% d'accession sociale), de services et commerces de proximité, mais aussi pour limiter strictement la réalisation du stationnement en surface (impact sur les sols, sur les espaces verts, sur le paysage, sur la qualité de vie), la hauteur telle que fixée en secteur UBc, à savoir 12m et R+3, paraît insuffisante.

Pour mener à bien le projet, en tenant compte aussi de la topographie du site, une hauteur R+3 ou R+4 - avec un étage supplémentaire partiel en attique autorisé sur 50% pour animer la façade - soit 12 à 15 mètres de hauteur maximale intégrant l'attique - apparaît nécessaire.

#### **1.2.2.2. Concernant l'emprise au sol (Article UB9)**

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est fixé à 30% de la superficie du terrain d'assiette en secteur UBc.

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 40% paraît plus adapté à la programmation.

#### **1.2.2.3. Concernant les espaces libres et plantations (Article UB13)**

Le pourcentage d'espace libre et d'espace vert est fixé à 20% de l'unité foncière, dont 20% doivent être traités en pleine terre. Or pour promouvoir les espaces végétalisés, paysagers, mais aussi pour limiter l'imperméabilisation des sols, il apparaît souhaitable de fixer des objectifs supérieurs à ceux prévus par le PLU : 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 20 % pour l'unité foncière et 20 % d'espaces verts de pleine terre).

**1.2.2.4. Concernant l'implantation des constructions sur une même unité foncière (Article UB8)**

Alors que cet article précise la distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, aucune réglementation est retenue pour la réalisation de cette opération.

**1.2.2.5. Concernant les exhaussements du sol (Articles UB2)**

Aucune contrainte n'est retenue sur les mouvements de terre, le projet architectural n'étant pas encore établi.

La modification du PLU porte donc sur les articles suivants :

- UB2 : occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières
- UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière
- UB9 : emprise au sol
- UB10 : hauteur des constructions
- UB11 : Espaces libres et plantations

**1.2.2.6. Concernant les emplacements réservés et servitudes d'urbanisme**

Les secteurs nord et sud de l'Ermitage nord ainsi que l'espace à caractère naturel boisé à l'ouest, sont couverts par l'emplacement réservé (ER) E.4 au bénéfice de la commune, d'une superficie de 34 280 m<sup>2</sup>. Cette servitude prévoit la réalisation d'environ 10 943 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) destinée à l'habitation, soit environ 182 logements (nombre indicatif, donné dans le PLU sur une capacité maximum de 330 logements potentiels), dont 100% de logement social.

Le secteur nord de l'Ermitage n'accueillera pas de logement (procédure de mise en compatibilité n°2 menée parallèlement à la modification, afin de permettre la réalisation du Centre Jenny Lefebvre), tout comme l'espace à caractère naturel boisé à l'interface avec l'IME Henri Wallon.

Ainsi, le nombre de logements doit être calculé sur le seul secteur sud de l'Ermitage (soit environ 12 400 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette), sur lequel l'EPF et la CASA accompagnent la commune pour la réalisation de son projet urbain mixte (convention tripartite) c'est-à-dire : environ 130 à 140 logements dont 35% de logements locatifs sociaux (soit environ 49 logements) et 5% d'accession sociale à la propriété (soit environ 7 logements).

En effet, la commune souhaite respecter une mixité sociale et fonctionnelle, qui induit une part de logements privés. Dans cette logique les 100% de logements sociaux imposés actuellement par la SMS 5 ne sont pas adaptés.

Le tableau suivant indique les modifications apportées à la servitude de mixité sociale.

Secteur de l'Ermitage Sud	% mixité sociale	Superficie de la servitude	Surface de plancher potentielle destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée à réaliser	Nombre indicatif de logements sociaux à bâtir
		L151-41 4			
Avant modification	100 %	24 196	10 943	10 943	182
Après modification	40 %	17 904	7300	2915	56

Par ailleurs, l'avenue de la Bermone est couverte par : L'emplacement réservé V.22 au bénéfice de la commune, destiné à l'élargissement de l'avenue de la Bermone à 12m d'emprise.

Si cet ER répond aux objectifs d'amélioration de la qualité des espaces publics du quartier, il gagnerait à être 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.

Afin de garantir un profil de l'avenue cohérent sur tout le linéaire qui nécessite d'être élargi, l'extension de l'ER au sud, jusqu'au croisement avec Montfleuri et la bretelle de sortie de la RD6007 paraît indispensable.

#### **Extrait du PLU avant la modification**

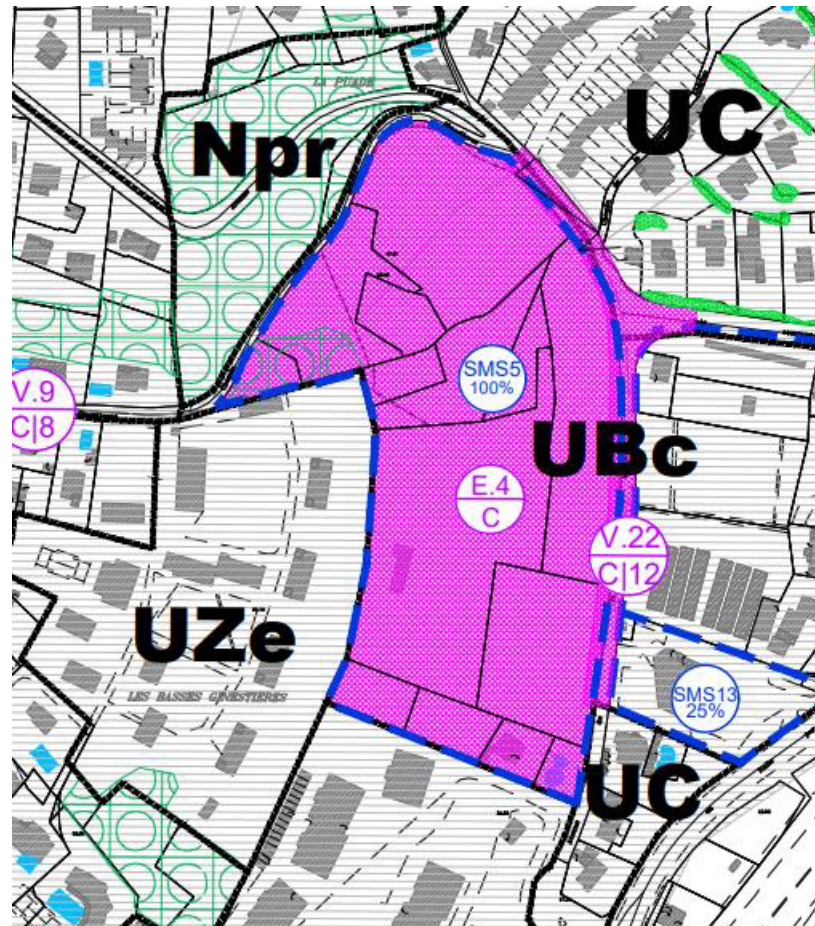
UBC : nom de la zone du PLU

E4C : emplacement réservé pour la réalisation de superstructure

V22/12 : emplacement réservé pour la voirie.

SM5 : servitude de mixité sociale





Extrait du PLU après la modification n°7 (Les évolutions mentionnées sont traduites graphiquement) :

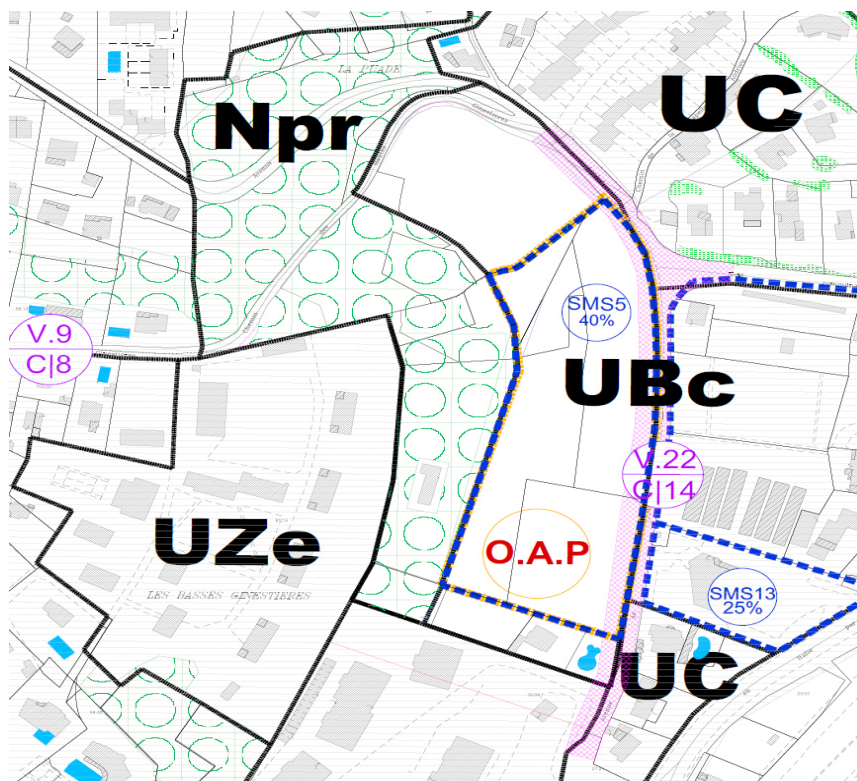
- La suppression de l'emplacement réservé (ER) E.4, dont le bénéficiaire et la description ne correspondent pas aux réalités opérationnelles sur le secteur de l'Ermitage.
- L'élargissement de l'emplacement réservé (ER) V.22 de 12m à 14m, afin de permettre l'aménagement de cheminements dédiés aux modes actifs le long de l'avenue de la Bermone, et sa prolongation au sud jusqu'au croisement avec Montfleuri et la bretelle de sortie de la RD6007. La réduction de la superficie de la servitude de mixité sociale n°5 (SMS n°5) afin qu'elle corresponde au périmètre du futur projet urbain porté par la commune sur la partie sud du site de l'Ermitage, soit 14 904m<sup>2</sup>.

*Cette modification n°7 permet la rectification d'une erreur matérielle concernant les tracés initiaux de l'E.4 et de la SMS n°5, qui incluaient à tort et par erreur les parcelles privées cadastrées AR 102, AR 103 et AR 104.*

- La matérialisation du périmètre de l'OAP n°7, présenté ci-après.
- La réduction de la zone UB, secteur UBc au profit de la zone naturelle Npr - pour une superficie d'environ 11 000m<sup>2</sup>
- La création d'un espace boisé classé (EBC) - pour une superficie d'environ 10 000m<sup>2</sup>.

La zone Npr est une zone naturelle liée aux espaces remarquables à protéger pour leurs caractéristiques environnementales et paysagères par application de la loi Littoral en vigueur sur l'ensemble du territoire.

Tel que prévu par l'article L121-27 du code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* ». Ainsi, cette évolution de zonage a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS.



### 1.2.3. Compatibilité avec les documents de rang supérieur

#### 1.2.3.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

Le site de l'Ermitage et donc la modification n°7 se situe dans une zone proche des rivages mais en dehors des espaces remarquables à protéger.

#### 1.2.3.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET de la Région SUD a été adopté le 26 juin 2019. Il est construit autour de 3 grandes lignes directrices :

1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional
2. Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau
3. Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants

La modification n°7 s'inscrit dans les objectifs du SRADDET à plusieurs titres :

- lutte contre les inégalités, solidarité,
- renforcement de l'offre en équipement d'intérêt général à l'échelle régionale,
- implantation en agglomération, afin de bénéficier et de participer au dynamisme du territoire,
- maîtrise du foncier, par une implantation en zone urbaine et une faible consommation d'espace,
- respect de la biodiversité, par la mise en place de mesures faisant suite à l'étude fine du milieu naturel.

#### **1.2.3.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CASA**

Le SCoT de 2008 est à ce jour caduc, et le SCoT valant Plan Climat Air Énergie Territorial est en cours d'élaboration. Ainsi, la compatibilité de modification n°7 avec le SCoT ne peut être appréciée.

#### **1.2.3.4. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis établi sur la période 2020-2025 a été adopté le 14 octobre 2019. Il fixe pour Villeneuve-Loubet un objectif de production annuel de 85 logements dont 40 logements sociaux en construction neuve et 10 en accession sociale.

La modification n°7 du PLU prévoit la réduction du périmètre de la servitude de mixité sociale SMS 5 au seul projet urbain mixte de la partie sud de l'Ermitage, l'espace naturel à l'ouest et l'emprise prévue pour la réalisation du Centre Jenny Lefebvre au nord n'ayant de fait pas vocation à accueillir du logement.

Le projet urbain mixte de l'Ermitage partie sud couvert par la SMS 5, réfléchi de façon concertée entre la commune, l'Etat, la CASA et avec l'assistance de l'Établissement Public Foncier (ÉPF), permettra la mise sur le marché d'environ 49 logements locatifs sociaux et 7 logements en accession sociale, c'est-à-dire de répondre globalement à l'objectif annuel prévu par le PLH pour la commune.

En termes de répartition des typologies de logement, à l'échelle de la CASA le PLH prévoit : 0 à 15 % en PLS<sup>1</sup>, 60 à 70 % en PLUS<sup>2</sup> et 25 à 35 % PLAI<sup>3</sup>. Cette répartition a été légèrement ajustée à l'échelle de la SMS 5 en accord avec la CASA : 5% maximum en PLS, 65 à 75 % en PLUS et 25 à 35 % PLAI.

La modification n°7 du PLU s'inscrit ainsi dans les objectifs du PLH 2020-2025.

#### **1.2.3.5. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**

De manière concomitante à la prescription de l'élaboration d'un SCoT valant PCAET, la CASA a délibéré pour acter de l'élaboration d'un Plan de Mobilités (PDM), en application de

---

1 financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

2 logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondant aux locations HLM

3 financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité



la loi d'Orientation des Mobilités (LOM), afin de renforcer la cohérence des politiques de planification sur le territoire et le lien entre urbanisme, mobilités et climat-air-énergie. Dans l'attente de son élaboration, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) 2008 s'applique. En effet, le projet de révision arrêté par le conseil communautaire de la CASA le 16 décembre 2019 n'a pas été approuvé.

Le PDU décline une stratégie globale visant à diminuer le trafic automobile, à développer les transports en commun, la marche à pied et le vélo, le covoiturage.

Le projet urbain de l'Ermitage vise à offrir aux habitants du quartier les services et commerces de proximité leur permettant de limiter l'usage de la voiture, mais aussi un parc public, actuellement manquant dans le quartier, et permettant à chacun d'avoir accès à un lieux de détente et de nature.

#### **1.2.3.6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Le secteur de l'Ermitage ne se situe pas dans un périmètre de captage, protection de l'eau. Les habitations et commerces seront raccordés au réseau public d'alimentation d'eau potable et de collecte des eaux usées. Les mesures prévues par le règlement de la gestion des eaux pluviales et le ruissellement de la CASA seront mises en œuvre.

La modification est donc compatible avec le SDAGE

#### **1.2.3.7. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

Le périmètre de la modification n°7 est impacté par deux servitudes d'utilité publique :

##### **- Risques naturels**

La commune est largement couverte par un Plan de Prévention du Risque incendie de forêt (PPRif), approuvé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2013.

Le périmètre de la modification est concerné par le risque faible (B2) à modéré (B1a), au nord uniquement. La partie sud de l'Ermitage est située en zone B2 de risque faible.

Les constructions nouvelles sont autorisées par le règlement du PPRi sous réserve de la mise en oeuvre de mesures visant à garantir la sécurité (desserte, points d'eaux, débroussaillage).

##### **- Protection des sites naturels et urbains**

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, ce regard de l'ABF sur les projets est garant de leur compatibilité avec le cadre de vie.

### **1.2.4. Évaluation environnementale de la modification n°7**

#### **1.2.4.1. Évaluation des incidences sur le terrain**

La modification n°7 du PLU ne réduit aucune zone naturelle « N » du PLU, ni espaces boisés classés (EBC). Au contraire, elle prévoit le classement du vaste espace naturel à caractère boisé qui sépare l'Ermitage de l'Institut Médico Éducatif Henri Wallon en zone Npr et EBC. En cela, elle a un impact positif sur le patrimoine naturel et paysager du terroir.

Néanmoins, le terrain est aujourd'hui couvert par des habitats naturels, c'est pourquoi une étude spécifique sur la biodiversité a été menée par un bureau d'études spécialisé.

Suite à des inventaires faune/flore menés durant quatre saisons et sur une aire d'étude élargie, les incidences de la modification et donc du futur projet urbain sur la biodiversité ont été évaluées. En cas d'incidence brute significative, des mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement sont prévues afin de limiter strictement ces impacts, et d'atteindre un niveau d'incidence résiduelle après mise en œuvre des mesures jugées acceptables par les experts.

#### **1.2.4.2. Incidences sur le milieu nature et mesures mises en œuvre**

Des mesures d'évitement (E), de réduction (R) et d'accompagnement (A) seront prises. Il s'agit de :

- Maintenir autant que possible les divers boisements et haies retrouvés sur le site, qui servent d'habitat de chasse et de transit pour les chiroptères et de zone de nidification pour l'avifaune commune, notamment au niveau du futur parc.
- Adapter les emprises de travaux et les installations de chantier afin de réduire l'impact sur la faune et la flore ; délimiter précisément les espaces de chantier (accès, pistes, stockage, etc..) avec un écologue assistant à la maîtrise d'ouvrage.
- Mettre en place des dispositifs préventif de lutte contre une pollution éventuelle et les dispositifs provisoires de gestion des eaux pluviales et de chantier.
- Diminuer l'attractivité de la zone à aménager pour la faune avant le démarrage des travaux (débroussailler, enlever les rocs rocheux, et les morceaux de bois attractifs pour les reptiles) ; cette déforabilisation des milieux est à réaliser en septembre, en amont des travaux.
- Effectuer le contrôle des arbres signalés comme favorables aux espèces cavicoles protégées (chiroptères) avant leur abattage : mission effectuée par l'écologue AMO.
- Adapter la palette végétale des aménagements ornementaux aux conditions locales (espèces adaptées au climat méditerranéen).

#### **- Prise en compte d'un calendrier écologique**

Le démarrage du chantier est prévu à partir d'octobre pour éviter la période sensible de reproduction des espèces retrouvées sur site.

Selon la durée des travaux, il est possible de les prolonger en période printanière sous réserve qu'il n'y ait pas d'interruption du chantier. Ceci pour éviter que des individus ne viennent s'installer pendant une éventuelle interruption et soient dérangés et/ou détruits au moment de la reprise du chantier.

#### **- Utilisation restrictive de l'éclairage public**

Il est conseillé une utilisation restrictive des éclairages publics au niveau des voies et des bâtiments pour ne pas perturber les chauves souris, les insectes, les animaux etc.. tout en mettant en place un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement.

#### **- Abattage spécifique des arbres à cavités**

Chaque arbre identifié comme étant favorable aux espèces cavicoles protégées et devant être abattu devra faire l'objet d'un contrôle nécessitant l'utilisation de technique de cordes (ou nacelle élévatrice) ainsi que d'un fibroscope.

L'arbre devra être abattu selon une méthode « douce ». Puis celui-ci sera laissé au repos toute la nuit. Ainsi, les espèces pourront fuir mais ne reviendront pas en gîte dans un arbre couché au sol. Les espèces accessibles (si présence il y a) seront capturées, identifiées puis déplacées par un écologue disposant des autorisations ministérielles obligatoires.

**- Gestion adaptée des friches xérophiles**

Afin d'adapter la gestion des milieux herbacés ouverts à la prise en compte des enjeux écologiques, voire d'améliorer l'état écologique de ces végétations, il sera opportun :

- de privilégier une fauche tardive (septembre/octobre) ;
- de diminuer la fréquence de la fauche (une fois par an) ;
- d'augmenter la hauteur de coupe (10 cm maximum) ;
- de faire appel à des méthodes légères (utilisation de débroussailleuses manuelles seulement) ;
- de différencier les secteurs de fauches (préservé des zones de quiétudes à ne faucher qu'un an sur deux, avec alternance).

**- Remise en état après travaux**

A l'issue des travaux, une remise en état des habitats remaniés devra être engagée. Les traces du chantier devront être effacées, toutes les pistes non utilisées en exploitation seront supprimées, toutes les installations évacuées.

**- Récolte de graines avec réensemencement**

Compte tenu de l'impact pressenti sur les individus d'*Onobrychis caput-galli*, l'espèce patrimoniale retrouvée au sein de l'aire d'étude principale, une récolte de graines avec réensemencement devra être réalisée afin d'atténuer les incidences du projet. Un suivi devra être mis en place pour s'assurer de la réussite de la mesure.

**- AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage)**

Un écologue sera sollicité en phase chantier et en phase préparatoire pour garantir le suivi de l'ensemble de ces préconisations. Les espèces accessibles (si présence il y a) seront capturées, identifiées puis déplacées par un écologue disposant des autorisations ministérielles obligatoires.

Après intégration de ces mesures d'évitement (É), de réduction (R) et d'accompagnement (A) afin de limiter toutes incidences significatives sur les quelques enjeux écologiques avérés (ex : maintien des boisements au niveau de la zone Npr et du futur parc public, vérification des arbres à cavité susceptibles d'abriter des chauves-souris avant abatage, respect du calendrier écologique pour le démarrage du chantier, réensemencement après les travaux...) la modification n°7 du PLU et à travers elle le futur projet urbain ne sont pas de nature à occasionner d'atteintes notables sur la faune et la flore identifiées lors des inventaires naturalistes – y compris sur Natura 2000. Ainsi, il n'est pas nécessaire de mettre en oeuvre des mesures de compensation. Il ressort en effet, de l'état initial réalisé que le site ne présente que des enjeux écologiques modestes, cela aussi bien pour la faune que pour la flore. Ceci s'explique par la situation géographique de l'aire d'étude qui se trouve dans un contexte urbanisé.

### **1.2.4.3. Analyse de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale**

#### 1.2.4.3.1. Avis de la MRAe

La MRAe souligne la bonne qualité de l'évaluation environnementale proportionnée aux enjeux identifiés.

Toutefois, si la MRAe considère la préservation de 10 000 m<sup>2</sup> de secteurs forestiers délimités dans le PLU au titre des « espaces boisés classés » qui permet de maintenir une continuité avec les espaces boisés situés au nord du secteur, elle regrette le caractère peu précis et peu contraignant de la mesure d'évitement .

De même, la MRAe note le caractère parfois imprécis de certaines mesures.

Aussi, les recommandations de la MRAe sont les suivantes :

**R1** : compléter le règlement de la zone Ubc par l'identification d'éléments naturels à protéger pour des motifs d'ordre écologique (recours aux dispositions de l'article L 151-23 du CU) afin de garantir la préservation des habitats naturels à enjeux.

**R2** : identifier dans le PLU des parcelles qui pourraient être mises en réserve pour assurer la compensation des incidences résiduelles du secteur de projet sur la Lavadère ponctuée. (présente dans le recueil bibliographique).

**R3** : compléter le dossier avec une analyse des incidences de la modification n°7 du PLU sur les continuités écologiques locales et, le cas échéant, la proposition de mesures complémentaires.

Le document « rapport de présentation » concernant la modification n°7 ne mentionne pas la présence de la Lavadère ponctuée, par contre elle est indiquée dans le rapport sur l'enquête publique DP-MEC n°2. Dans ce même rapport, il est précisé à la page quatre vingt onze, que 200 pieds seront arrachés.

#### 1.2.4.3.2. Réponse à l'avis de la MRAe

**R1** : Le projet urbain définitif à ce stade de la procédure n'est pas encore décidé. L'OAP indique les grands principes d'organisation du site et revêt une portée réglementaire pour chaque article du règlement qui renvoie à l'OAP.

En l'absence de projet définitif et de schéma organisationnel du chantier , compte tenu de la configuration du site et notamment de sa topographie, il n'est pas possible à ce stade de déterminer précisément les éléments naturels qui pourront être préservés. C'est pourquoi l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne paraît pas approprié à ce stade dans le cadre de la procédure.

Il convient de rappeler que la modification n°7 prévoit une réduction significative de la zone urbaine au profit de la zone naturelle et de l'espace classé, à l'ouest.

**R2** : Les études préalables à la constitution du dossier de demande de dérogation espèces protégées n'en sont qu'aux prémices. La recherche de terrains présentant les caractéristiques répondant aux critères et attendus de la compensation est en cours. L'identification d'un foncier approprié requiert un temps d'analyse incompatible avec le délai imparti pour produire un mémoire en réponse destiné à être joint à la procédure d'enquête publique actuelle.

Ce n'est d'ailleurs qu'au terme de cette analyse que pourra être acté si la compensation sera effectivement réalisée sur la commune de Villeneuve Louber ou aux alentours.

**R3** : Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable et de l'égalité du territoire (SRADDET) souligne à son échelle la proximité avec un réservoir de biodiversité « Trame verte » concernant notamment les berges du Loup. Néanmoins le site d'étude ne se situe pas pleinement dans la trame évoquée, en raison notamment de ruptures écologiques constituées d'infrastructures routières qui l'en séparent. Le projet s'insère dans un tissu déjà urbanisé et ne constitue pas un obstacle aux continuités présentes.

L'espèce d'arthropode relevée (Le grillon des jonchères) au sein de l'étude possède de faibles capacités de déplacement et est déjà enclavée au sein du site d'étude (site clôturé et ceinturé par des ruptures de continuité existantes).

Les prairies et habitats attractifs en présence ne sont directement accessibles que par l'avifaune, le projet n'ajoute aucun impact concernant les espèces utilisant le site et les continuités écologiques sous réserve du respect des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement citées dans l'évaluation environnementale et reprises dans l'OAP.

De plus la Commission Département de la Nature, des paysages et des Sites a proposé une légère modification du zonage qui devrait intervenir à l'issue de l'enquête publique : dans le projet de modification une erreur matérielle graphique a entraîné le classement de la voie d'accès à l'IMÉ Henri Vallon dans la zone EBC : il faudrait redessiner plus finement ce zonage à l'issue de l'enquête publique. La superficie de l'EBC serait alors inférieure de 650m<sup>2</sup> à celle prévue initialement.

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1. Prescription de l'enquête**

Par lettre datée du 12 septembre 2023, Monsieur Piacentino délégué à l'aménagement et à la gestion du territoire, à l'urbanisme foncier, aux établissements recevant du public (ERP), aux entreprises, aux commerces et à l'artisanat s'est adressé au Tribunal Administratif de Nice pour la désignation d'un commissaire enquêteur .

Par décision du 25 septembre 2023, Madame la présidente du Tribunal Administratif a désigné :

- Marie-Claude Chamboredon comme commissaire enquêtrice

L'objet de l'enquête est le suivant « enquête publique relative à une modification de droit commun n°7 du PLU de la commune de Villeneuve-Loubet ».

L'arrêté du 27 octobre 2023 signé par le maire de Villeneuve-Loubet prescrit l'ouverture de l'enquête publique en précisant les dates de début et fin d'ouverture de ladite enquête, ainsi que les dates de permanence du commissaire enquêteur.

## **2.2. Organisation de l'enquête**

### **2.2.1. Réunion préalable**

Une réunion préalable à l'enquête publique a été organisée dans les locaux de l'hôtel de Ville de Villeneuve-Loubet le 18 octobre 2023 à 15 Heures. L'enquête publique relative à la création du centre éducatif fermé concernant la partie nord des mêmes parcelles détenues par l'État les organisateurs ont choisi de faire une réunion conjointe pour les deux enquêtes publiques. La réunion s'est tenue en présence de:

#### Pour la MDC 7 :

- Mme Isabelle Crouzet, responsable du service urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet,
- Madame Marie-Claude Chamboredon Commissaire enquêtrice chargée de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°7 du PLU de la ville de Villeneuve - Loubet.

#### Pour la DP MEC 2 du Centre Jenny Lefebvre :

- le bureau d'étude Cyclade : Mme Axelle Philippot,
- la DTPJJ 06 : M. Redouache Dich ,
- le Groupe SOS Jeunesse : M. Xavier Gastinel,
- la DDTM 06 : Mme Carine Monfort et Mme Emilie Falcone,
- Monsieur Claude Hennequin Commissaire enquêteur chargé de l'étude du projet de centre pédagogique fermé

L'organisation matérielle et plus particulièrement les dates de permanence des commissaires enquêteurs ayant déjà été mis au point, la réunion a porté plus spécifiquement sur :

- Le rappel de l'objet de l'enquête publique :
- La présentation de la concertation et des principales questions auxquelles le projet a donné lieu
- La présentation du projet de centre fermé et de la modification n°7

L'absence de salle disponible à la mairie pour recevoir le public a entraîné le choix comme lieu de permanence d'une salle située dans l'espace Auguste Escoffier et non aux services de l'urbanisme siège officiel de l'enquête publique et où le dossier et le registre pourraient être consulté sur rendez-vous. Il a donc été décidé de recourir, pour chaque enquête, à un registre complémentaire en possession du commissaire enquêteur et d'un double du dossier d'enquête publique. Un autre étant constamment à disposition du public 2 rue des rives dans le bureau de Madame Crouzet.

Les dates et horaires retenus pour les permanences du commissaire enquêteur ont été :

- Lundi 20 novembre 2023 : 8 H 30-12 H ; 14H. 17H.

- Vendredi 8 décembre 2023 : 8H 30-12 H. ; 14H-17H.
- Vendredi 22 décembre 2023 : 8H30-12 H. ; 14H -17 H.

Les dates des permanences ont été choisies en fonction du début et de la fin de l'enquête publique. La première date correspondait à l'ouverture de l'enquête publique. La dernière date correspondait à la clôture de l'enquête. La présence simultanée des 2 enquêteurs sur un même lieu doit permettre aux personnes de pouvoir facilement s'exprimer sur les 2 enquêtes publiques.

La publicité de l'enquête par le biais de 2 journaux, sur le site de la mairie, ainsi que l'affichage dans la mairie principale, dans les mairies annexes et sur le site, débutera au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête publique afin de respecter les délais réglementaires.

### **2.2.2. Visite des lieux**

La visite des lieux a permis de voir l'état actuel du terrain en partie boisé, en partie en friche et de bien situer la parcelle dans l'espace urbain environnant.

### **2.3. Publicité de l'enquête et information du Public**

Suite à l'arrêté du maire du prescrivant la mise à enquête publique, l'avis d'organisation de l'enquête publique a fait l'objet d'une parution dans la presse : Tribune Bulletin Côte d'Azur (3 Novembre) et Nice- Matin (3 novembre). Une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes publications le 24 novembre 2023.

Un certificat d'affichage signé par monsieur le Maire de Villeneuve Loubet a été établi le 13 novembre 2023.

Un rapport de constatation d'affichage a été signé le 10 novembre 2023 par le responsable de la police municipale.

Les lieux retenus pour afficher 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 a été aussi publié par voie électronique sur le site de la commune.

La publicité de l'enquête a été faite en tenant compte des obligations d'information : 2 avis dans 2 journaux différents, le premier avis, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, le deuxième, dans les huit premiers jours, comme le prescrivait l'arrêté municipal.

La publicité de l'enquête publique a été faite conformément à l'arrêté de l'enquête publique.

Le premier jour de l'enquête publique, à ma demande, des publications de bans de mariage qui empêchaient de voir totalement l'affiche devant l'hôtel de ville ont été déplacés. J'ai souhaité aussi qu'une affiche soit placardée à l'entrée du pôle culturel Auguste Escoffier où se déroulaient les permanences, mais il m'a été répondu que la mairie ne disposait pas d'autres affiches et que les dispositions prises dans l'arrêté étaient respectées.



## **2.4. Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête s'est déroulée dans la salle d'action culturelle du pôle culturel Auguste Escoffier, 30 allée Simone Weil.

Le commissaire enquêteur désigné pour l'enquête publique concernant la partie nord de l'Ermitage était installé dans la même pièce à une table éloignée de celle où se déroulait la réception du public pour la modification n°7 du PLU.

La pièce dévolue à l'enquête, disposant d'une table et de nombreuses chaises, convenait tout à fait à la réception du public.

Le premier jour de l'enquête, le 20 novembre 2023, j'ai rempli le registre d'enquête mis à ma disposition, et ai numéroté et paraphé les pages. J'en ai fait de même pour l'ensemble des documents constituant le dossier d'enquête publique.

Une seule personne a été reçue ce jour là et a écrit une observation sur le registre d'enquête.

Le 28 novembre une personne a envoyé un courriel concernant à la fois l'enquête publique relative à la modification n°7 du PLU et l'enquête publique présentant la création du Centre Éducatif Fermé sur la parcelle nord du terrain de l'Ermitage. Seuls les éléments portant sur la première enquête ont ici été retenus.

Lors de la deuxième permanence, deux personnes ont été accueillies le matin et n'ont pas noté d'observation : il s'agissait de promoteurs immobiliers intéressés par le futur appel d'offres pour la construction des immeubles d'habitation.

Le dernier jour de l'enquête publique deux personnes se sont présentées: le président et le secrétaire de l'association « Défense Environnement Villeneuve ». Ils ont déposé une lettre de trois pages qui a été ajoutée aux observations déjà reçues.

**L'enquête s'est déroulée comme prévue.**

## **2.5. Clôture de l'enquête publique**

L'enquête s'est terminée le 22 décembre 2023 à 17H. J'ai pris le registre mis à disposition du public, ainsi que l'ensemble des documents constituant le dossier d'enquête publique.

## **3. Étude et analyse du dossier de l'enquête publique**

### **3.1. Composition du dossier de l'enquête publique**

Le dossier de l'enquête comportait deux sous dossiers :

Un sous dossier intitulé pièces techniques constitué de divers documents :

- Rapport de présentation de la modification n°7 du PLU de Villeneuve Loubet Plan de zonage au format A3 échelle 1/1000
- Orientation d'aménagement et de programmation réglementaire « F-Ermitage secteur Sud ».



- Liste des emplacements réservés en servitude d'urbanisme modifiée
- Règlement du PLU modifié
- Extrait du zonage du PLU avant/après modification n°7

Un sous dossier pièces administratives composé de :

- Bilan Concertation Préalable
- Avis PPA
  - Avis MRAe et CDNPS
  - Publicité

### **3.1.1. Le rapport de présentation**

Il comporte 134 pages. Les différents points abordés par le document sont les suivants :

- Le contexte
- Présentation et justification de la modification n°7
- L'état initial de l'environnement
- Les modifications apportées au PLU
- La compatibilité avec les documents de rang supérieur
- L'évaluation environnementale de la modification n°7

### **3.1.2. Les autres documents**

Le document plan local d'urbanisme modification n°7 est consacré au règlement d'urbanisme, il rappelle les dispositions générales du règlement d'urbanisme. Dans un deuxième chapitre le volet performance environnementale du règlement du PLU est décliné article par article.

Le règlement du zonage et plus particulièrement de la zone UB est présenté avec surligné en vert la nouvelle réglementation s'appliquant à la zone de l'Ermitage.

Les dispositions applicables aux zones UA (à urbaniser) A (agricole) et naturelles sont présentées.

Dans la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme le numéro d'opération 4 concernant l'aménagement de quartier de la Bermone et des Ginestières est biffée en rouge. Il en est de même pour la servitude SM5 où la couleur verte surligne les nouvelles dispositions.

Le document d'orientation d'aménagement et de programmation résume sur 11 pages le rapport de présentation.

L'avis des Personnes Publiques Associées est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Chambre d'agriculture	Pas d'observation sur le projet
Mairie de Roquefort les Pins	Pas d'observation- Avis favorable
Région Provence Côte d'Azur	Saisine de la délégation
Mairie de Biot	Pas d'observation - Avis Favorable
CASA Sophia Antipolis	Avis Favorable
Préfecture des A.M.	Avis favorable avec une réserve : suite à la remarque de la CDNPS du 27 septembre 2023 réajuster l'emprise des espaces boisés classés et amorcer une réflexion globale concernant le zonage graphique retenu sur la zone Npr dans le cadre de la présente procédure afin de prendre en compte a minima les voies d'accès existantes et les besoins de l'IME Henri Vallon.

Le dernier document propose des plans des zonages actuels et futur du quartier.

Dans le sous dossier pièces administratives, une sous-chemise « publicité » regroupait les avis parus dans deux journaux annonçant l'ouverture de l'enquête publique, le rapport de constatation d'affichage, le certificat d'affichage ainsi que des photos des affiches sur les différents lieux où elles ont été collées.

Le bilan de concertation préalable rappelle sur neuf pages le contexte et le cadre juridique de la concertation, l'organisation et la concertation publique préalable, l'information du public par affichage et publicité (affichage, annonce sur le journal) ainsi que le bilan : huit personnes (dont deux couples) ont assisté à l'une ou l'autre de ces réunions . Deux personnes ont émis un avis totalement favorables. Les quatre autres restent neutres en notant « à voir la réalisation pratique » « projet bien renseigné et à suivre » « pas d'observation ».

L'avis de la Mrae tient sur douze pages et contient trois recommandations portant sur des points à préciser : identifier les éléments naturels à protéger pour des motifs d'ordre écologique, identifier des parcelles pour compenser les incidences du projet sur la Lavatère ponctuée (arrachage de deux cents pieds) , préciser les incidences de la modification n°7 sur les continuités écologiques.

La CDNPS donne un avis favorable au projet, à la majorité des voix (deux abstentions).

### **3.2. Constat et avis de la commissaire enquêtrice sur le dossier et la publicité de l'enquête publique**

La note de présentation est claire et précise. Elle facilite la compréhension de l'OAP en précisant les enjeux environnementaux. Toutefois une indication sur la population actuelle de la ville de Villeneuve-Loubet, ainsi que le nombre de nouveau habitants attendus auraient permis d'avoir une indication sur l'accroissement prévue de la population et sur la nécessité ou non de nouvelles infrastructures publiques pour faire face à cet apport.

Le dossier a été grossi par la réception de l'arrêté du maire en date du 27 octobre 2023.

**Le dossier comportait toutes les pièces nécessaires pour ce types d'enquête.**

**La publicité par le biais des affiches et de l'insertion de l'avis d'enquête publique dans deux journaux a été faite conformément à l'arrêté municipal du 27 octobre 2023 N° ARR2023-745.**

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.

**L'accès au site était aisé et la présentation des documents claire.**

### **4. Observations du Public**

Cinq personnes se sont présentées lors des permanences. Une seule a écrit une observation. Un courriel a été reçu, et une lettre de trois pages a été apportées lors de la dernière permanence.

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.

Le fait que peu de personnes se soient impliquées dans cette enquête découle sans aucun doute de plusieurs éléments difficiles à déterminer.

Toutefois, d'une façon générale le peu d'intérêt manifesté dans la plupart des enquêtes publiques est un constat récurrent des commissaires enquêteurs.

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

**Pour ce qui est de cette enquête publique, auparavant lors de la concertation préalable (du 27 mars 2023 au 28 avril 2023) seulement huit personnes dont deux couples s'étaient présentées.**

Les dires sont reportés en annexe. Le dire n° 2 comporte des observations concernant à la fois l'enquête publique relative à la création du centre éducatif fermé et l'enquête portant sur la modification n°7 du PLU. Seuls ces derniers sont reportés ci-dessous :

« - *Création d'un lycée vu l'augmentation du nombre d'habitants*

*En poursuivant un projet immobilier au lieu dit Ermitage, l'État favorise aussi la construction de 130 nouveaux logements;*

*La ville va se rapprocher des 20.000 habitants, il serait tant que l'État envisage aussi, via la Région la construction d'un lycée.*

*Création de logements à partir de bâtis existants ?*

*Enfin, en contradiction avec ces engagements écologiques, l'État vient achever de bétonner une zone boisée, qui restait préservé. Nous pouvons nous interroger sur le fait que les autres solutions, notamment de reprise de bâtis existants n'est pas été plus étudié en profondeur.*

*Malgré cela et puisse le projet CEF semblant inéluctable, il est quand même plutôt bien organisé et pensé. C'est sans doute le moins pire qui puisse advenir de la colline de l'Ermitage. »*

#### **4.1. Synthèse des observations**

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

Les observations relatives à la modification n° 7 portent sur :

- Les dates de l'appel d'offre pour les travaux
- La création des nouveaux logements
- La circulation
- Les espaces verts, la faune et la flore
- Le dossier

#### **4.2. Les différentes questions et remarques abordées dans le P.V. de synthèse et les réponses de la commune de Villeneuve-Loubet**

##### **4.2.1. P.V. de synthèse**

Après avoir répertorié les différents points abordés dans les observations, j'ai élaboré un procès verbal de synthèse remis au service de l'urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet le 27 décembre 2023.

J'ai d'abord rappelé de façon succincte le déroulement de l'enquête publique, ensuite j'ai noté les questions qui découlaient des dires et de l'étude du dossier en les regroupant par grands thèmes et en soulignant que même si certaines remarques débordaient le cadre de l'enquête, il me paraissait important afin que chaque participant se sente pris en compte de retranscrire leurs observations dans ce document.

En effet, les réponses apportées à ces interrogations, ces craintes permettent d'enrichir le dossier, fournissent des éclaircissements au public et aident à produire un avis argumenté sur le projet.

### **Appel d'offres**

1) Quand aura lieu l'appel d'offre pour la création des logements, commerces, et.. prévus dans le projets ?

### **Création de nouveaux logements**

Une des préoccupations qui ressort est l'achat des logements disponibles à la vente pour en faire des résidences secondaires : l'association ADEV se demande si la construction de nouveaux logements est étayée par une étude sur l'évolution démographique de la ville.

### Besoins en logements et en équipements collectifs

2) La commune manque de logements sociaux mais outre ce type de logements, le besoin de nouveaux logements se fait-il sentir ? S'agira-t-il de faire venir de nouveaux habitants ou de reloger des habitants de la commune non satisfaits de leur habitat actuel ?

3) S'il s'agit de faire venir de nouveaux habitants, quel sera approximativement le nombre d'habitants de la commune après la création de ces 130 logements ?

4) Si le projet amène une nouvelle population, la commune pense-t-elle que cela entraînera la création d'un lycée ?

5) Une recherche approfondie des possibilités de création de logements à partir de construction déjà existantes a-t-elle été effectuée (Cela éviterait de bétonner une zone boisée)? Quelles en ont été les conclusions ?

### Aménagement des logements

6) La commune subit régulièrement des épisodes de sécheresse, et des périodes pluie diluvienne, ce problème sera-il bien pris en compte dans l'aménagement des nouveaux bâtiments avec la création d'une part de bassins de rétention d'eau et d'autre part de système de stockage d'eau ?

7) Afin de favoriser une certaine indépendance énergétique, la pose de panneau solaire est-elle envisagée ? Si oui, ces panneaux seront-ils intégrés dans les hauteurs autorisées pour la construction de ces immeubles ou augmenteront-ils la hauteur des bâtiments ?

8) Si une toiture végétalisée est proposée, il ne faudrait en aucun cas, que cette dernière puisse être comptabilisée parmi les 30 % d'espaces verts prévus.

9) Le nombre de places de parking n'est-il pas insuffisant vu le nombre d'appartements et la création de commerces et services ?

### **Circulation**

10) Est-il prévu de mieux matérialiser le rond-point pour faciliter la circulation vers et depuis la zone d'habitation et de commerce ?

11) Vu l'augmentation de la population dans le quartier ne faudrait-il pas prévoir une augmentation des transports en commun ?

### **Faune/ Flore/ Espace vert**

12) Le site d'Amadéus est très proche de celui où à lieu l'OPA. Or, des espèces protégées (chouettes petits ducs, chiroptères et pour la flore : sérapiá de Provence, romulée colonnaire, ophioglosse du Portugal, heterogonon contortus et isoète de Durieu) ont été signalées (Nice-matin du 8/1/2019). Ces espèces ont-elles été identifiées sur le secteur de la Bermone ?

13) Les dates de passage des oiseaux devraient être précisées.

14) La recherche de la faune et de la flore n'a porté que sur 6 mois et non sur 4 saisons comme annoncé.

### **Dossier**

15) Le dossier sur la modification n°7 ne parle pas dans les enjeux floristiques (p.60) de la lavatère ponctuée. Par contre le dossier sur la création du CEF mentionne un arrachage de cette fleur en page 60) : Or, la MRAe indique que 200 pieds de cette fleurs seront arrachées la lavatère ponctuée est-elle située uniquement sur la partie nord du site concerné ?

## **4.2.2. Réponses apportées au P.V. de synthèse**

### **I. Appel d'offres : planning**

Bien qu'étranger à l'objet de la modification de droit commun n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), un appel d'offre sera lancé, compte tenu de la nature publique du terrain, après que les formalités d'évolution du PLU, et de cession du terrain auront été effectuées.

L'élaboration du cahier des charges et la procédure de consultation des opérateurs prend environ 9 mois, et est planifiée entre mai 2024 et janvier 2025.

### **II. Création de nouveaux logements : besoins et aménagements**

#### **• Sur l'évolution démographique de la ville et les résidences secondaires**

Le projet porté par la modification n° 7 du PLU concerne un terrain de l'Etat, jusqu'à ce jour inscrit au PLU comme secteur à enjeux, et grevé d'une servitude de mixité sociale à 100% de la surface de plancher développée destinée au logement.

Compte tenu de la superficie grevée du terrain d'environ 34 196m<sup>2</sup>, cette servitude permettrait, d'après des études menées en 2016 par les services fiscaux, la création de 300 à 330 logements exclusivement sociaux.

L'objet de la procédure menée aura pour effet d'en réduire considérablement le nombre, en modifiant cette servitude, et de prendre en compte le développement urbain de ce secteur, en attirant des commerces et services de proximité, et un pôle médical, tout en préservant un cadre de vie qualitatif par l'ouverture au public d'un parc paysager, et en renforçant la protection des espaces non bâtis, pour les classer en espaces boisés classés.

Il n'y a pas d'études démographiques à prendre en compte, s'agissant 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 Renouvellement Urbain, plus communément nommée Loi SRU, dont l'article 55 impose à toutes les communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'une offre en logements locatifs sociaux de 20 à 25 % de leur parc résidentiel, et sanctionne les communes déficientes par de lourdes pénalités financières.

Villeneuve-Loubet figure au nombre des Communes déclarées en état de carence depuis 2020, malgré un flux de production dynamique, qui a permis de passer de 4 % du parc résidentiel en 2014 à un peu plus de 10% aujourd'hui.

La présente procédure de modification permet de répondre aux obligations de la Loi SRU, tout en favorisant une mixité sociale, en passant du 100% locatif social à 35% et en offrant 5% d'accession sociale. L'objectif est de créer un vrai parcours résidentiel par la réalisation de logements libres, qu'il s'agisse de résidences principales ou secondaires, voire d'investissement locatif, d'accession sociale à la propriété, et de locatif social.

**• Sur les besoins**

L'offre de logements s'adresse tant aux nouveaux arrivants qu'à des Villeneuvois, qui, pour des raisons diverses cherchent à se reloger, ou encore à des Villeneuvois qui ont dû quitter la Commune pour trouver un logement, mais émettent le souhait de revenir sur Villeneuve Loubet.

**• Sur le nombre d'habitants**

D'après les chiffres de l'INSEE, en 2020, la population de la Commune de Villeneuve Loubet était de 16 326 habitants, pour 12 386 logements répartis entre 8 060 ménages, dont 65 % sont des résidences principales, 29 % des résidences secondaires, et seulement 5,9% de logements vacants.

Sur ces chiffres 64,3 % des ménages sont propriétaires de leur logement.

La production d'environ 130 logements, dont environ 56 logements sociaux (locatif et accession) permis par la présente procédure d'évolution du PLU n'aura pas d'incidences flagrantes sur ces chiffres, dans la mesure où 130 logements ne représentent que 1,04 % du nombre de logements présents sur notre territoire.

**• Sur la création d'un lycée**

Si l'augmentation démographique rend nécessaire la réalisation de nouveaux équipements publics, dont notamment la création d'un lycée, la Commune a déjà anticipé cette exigence par la création d'un emplacement réservé au plan graphique du PLU, sur des terrains publics.

En revanche, la décision n'appartient pas à la Commune, mais au Rectorat et au Conseil Régional, compétent en la matière, selon l'état des besoins.

**• Sur la possibilité de création de logements à partir de constructions déjà existantes**

Cette question est sans rapport avec la procédure de modification n° 7, qui ne porte que sur l'évolution d'un terrain non bâti de l'État, classé en zone urbaine, et non en espace boisé.

L'étude sur la requalification de constructions existantes concerne d'autres secteurs de la Commune.

En revanche, la présente procédure aura pour effet de diminuer le nombre de logements à édifier, donc de limiter l'artificialisation, mais surtout de créer un nouvel espace boisé classé d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, en diminuant la zone urbaine au profit d'une zone naturelle, sur une superficie d'environ 11 000 m<sup>2</sup>.

**• Sur l'aménagement des logements et la prise en compte de l'eau (ruissellement/stockage)**

La question climatique et du ruissellement pluvial est une donnée figurant dans le PLU, dont la compétence relève de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

Les obligations ont été renforcées en 2021, avec la procédure de modification n° 5 du PLU qui a annexé le règlement de Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI), qui impose notamment des études de perméabilité des sols, afin d'adapter les dispositifs à chaque opération.

Par ailleurs, le rapport de présentation de la présente procédure, mentionne clairement en page 90, que le projet devra respecter les dispositions du règlement GEMAPI de la CASA pour garantir la transparence hydraulique du futur programme.

**• Sur les panneaux solaires**

Bien que cette question sera étudiée au stade du permis de construire, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher la prise en compte de production solaire, à l'exception du secteur historique du village. L'article PE4 précise quant à lui que les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils n'ont, par conséquent, pas vocation à augmenter la hauteur des bâtiments qui sera fixée par le règlement de l'OAP.

Par ailleurs, toutes les nouvelles constructions sont désormais soumises à la nouvelle réglementation environnementale, dite RE 2020, introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la croissance verte (LTECV) la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) et la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) qui fixent des orientations pour les filières afin d'atteindre la neutralité carbone en 2050. Et qui succède à la réglementation thermique (RT 2012).

Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.
- 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...), via une analyse en cycle de vie.
- 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. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.



La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

Enfin, en page 88 du rapport de présentation, un volet complet est dédié à la qualité environnementale des constructions, en visant à une labellisation de l'opération, et à la qualité environnementale des espaces extérieurs visant à maximiser les espaces libres et les espaces verts.

**• Sur les toitures végétalisées**

Là encore, ce sujet n'est pas directement lié à la procédure de modification n° 7, dans la mesure où le PLU applicable ne comptabilise pas comme espace vert les toitures végétalisées, et donne dans ses articles 13 applicables à chaque zone une définition précise des espaces libres et verts.

Dans le cadre de l'évolution du secteur de l'Ermitage portée par la présente procédure, l'institution d'une OAP à portée réglementaire fixe les pourcentages d'espaces libres et verts sur l'unité foncière, en imposant notamment que 30 % au moins de cette dernière leur soit dédiée avec 60% au moins d'espaces verts pleine terre (page 74 du rapport de présentation).

**• Sur le nombre de stationnement**

La programmation vise à créer le nombre de stationnements réglementairement imposés, tant pour les logements, que pour les commerces et services, ce qui correspond à environ 200 places de stationnement sur l'unité foncière, ainsi qu'une aire de livraison, pour ne pas occasionner de gêne à la circulation (page 91 du rapport de présentation).

### **III. Circulation**

**• Matérialisation du rond point Bermone/ Saint Andrieu**

Dans le cadre de la présente procédure, et l'élaboration de l'OAP à portée réglementaire, est prévue la requalification de l'avenue de la Bermone, visant à assurer la facilitation des flux de circulation, qui concernera tant les accès au site, que le carrefour le desservant.

**• Sur les transports en commun**

L'augmentation de la population et de la fréquentation, induira une hausse des besoins, qui sera étudiée par les services de la CASA, dont la compétence leur est dévolue, en collaboration avec la Commune.

### **IV. Faune/ Flore/ Espace vert**

**• Sur les espèces protégées et le site d'Amadeus**

La présente procédure de modification du PLU a fait l'objet d'une soumission volontaire à une étude d'impact avec un diagnostic faune-flore réalisé sur 4 saisons durant l'année 2022, afin de prendre en compte la floraison des principales espèces de plantes, la phase de reproduction des oiseaux et amphibiens, ainsi que les meilleures périodes d'observation des chiroptères, des insectes et des reptiles.

Cette étude a également pris en compte les périmètres d'inventaires, contractuels à portée réglementaire qui se trouvent dans, et à proximité du site.

L'aire d'étude comprend une aire principale, constituée par le site lui-même, et par une aire fonctionnelle élargie aux abords immédiats du site.

Concernant le peuplement faunistique, ont été retenus comme espèces à enjeux susceptibles d'être rencontrées au sein de l'aire d'étude et ses habitats, parmi les insectes et arthropodes :

- L'Ascalaphe d'Italie (*Libelloides latinus*) à enjeu régional fort (sorte de libellule papillon)
- La Cordulie à corps fin (*oxygastra curtisii*) à enjeu modéré (libellules)
- Diane (*Zerynthia polyxena*) à enjeu modéré (papillons)
- Grillon des jonchères (*Trigonidium cicindeloides*) à enjeu assez fort

Seul le Grillon des jonchères est présent sur le site, indépendamment d'autres espèces communes (pages 50 et 51 du rapport de présentation)

Concernant les amphibiens, deux espèces à enjeu ont été retenues pour l'étude, à côté de deux autres espèces recensées, mais plus communes :

- Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*) à enjeu modéré
- Grenouille agile (*Rana dalmatina*) à enjeu assez fort
- Aucune espèce d'amphibien n'a été observée sur site, mais la Rainette méridionale, capable de grands déplacements demeure potentielle, au moins en transit vers des zones humides.

Concernant les reptiles, trois espèces à enjeu sont susceptibles d'être rencontrées sur site :

- Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspesullanus*) à enjeu modéré
- Orvet de Vérone (*Anguilis cf veronensis*) à enjeu assez fort
- Hémidactyle verruqueux (*Hemidactylus turcicus*) à enjeu modéré (lézard)

Aucune de ces espèces n'a été observée au sein de l'aire d'étude, seuls le lézard des murailles et la tarente de Mauritanie sont présentes.

Concernant l'avifaune, la plupart des espèces sont seulement de passage, et ne se reproduisent pas au sein de la Commune. Pour autant, quelques espèces demeurent potentielles en période de reproduction :

- Petit-duc-scops (*Otus scops*) à enjeu modéré (hibou petit duc) est un nicheur potentiel d'avril à juillet
- Huppe fasciée (*Upupa epops*) à enjeu modéré est également un nicheur potentiel d'avril à juillet
- Pic épeichette (*Dendrocops minor*) à enjeu modéré, nicheur potentiel de mars à juillet
- Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) à enjeu modéré, (espèce de passereau migratrice) nicheur potentiel dans les bâtiments aux alentours, ou en nourrissage de mars à août

Ces espèces sont considérées comme absentes du site d'étude.

Concernant les mammifères, dont les chiroptères, ont été pressenties sur le site d'étude :

- Molosse de Cestoni (*Tadarida teniotis*) à enjeu modéré (espèce de chauve-souris)
- Murin à oreilles échanquées (*Myotis emarginatus*), à enjeu assez fort (chauve-souris)
- Petit rhinolophe (*Rinolophus hipposideros*) à enjeu assez fort (chauve-souris)
- Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumaquinum*) à enjeu assez fort (chauve-souris)
- Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersil*) à enjeu fort (chauve-souris)

Seul le Petit rhinolophe a été contacté à quelques reprises, mais uniquement en période automnale.

Concernant les mammifères non volants, aucune espèce à enjeu significatif n'a été mise en évidence.

L'ensemble de ces éléments extraits de l'étude menée par le bureau Naturalia, est détaillé dans les pages 50 à 64 du rapport de présentation, et analysés au chapitre VI, pages 100 à 134 dudit rapport.

• **Sur les dates de passage des oiseaux**

L'étude a été réalisée conformément aux périodes propices à l'observation des espèces, et notamment en phase de reproduction, et de migration, notamment au printemps (avril), y compris en nocturne au mois de mai (page 25 et 26 du rapport de présentation et 44 à 46 du rapport Naturalia).

• **Sur la durée de l'étude**

Contrairement à ce qui est mentionné, l'étude a bien porté sur 4 saisons (janvier, printemps, été, automne), couvrant la totalité des saisons concernées (pages 25 à 27 du rapport de présentation), et un passage complémentaire a été réalisé en juin 2023, suite à la période de sécheresse exceptionnelle de 2022, ayant induit une sous-estimation des abondances chez certaines espèces à enjeu.

• **Sur la présence de la Lavatère ponctuée**

Suite à l'inventaire complémentaire réalisé le 29 juin 2023, ont été mises en exergue la présence de deux espèces plus tardives qui ne se sont pas exprimées au cours de l'année 2022 :

- La Lavatère ponctuée (*Malva punctata*), protégée en région PACA, à enjeu de conservation régional fort, représentant environ 200 pieds dans les différentes friches du site, et plus particulièrement 150 pieds dans la partie Sud objet de la procédure de modification n°7, et 50 pieds au Nord (protégée)
- La Kickxie de Sieber (*Kickxia elatine* subsp. *Crinita*), à enjeu de conservation régional fort, représentant environ 250 pieds dans les différentes friches du site, notamment 140 pieds au Sud et 10 pieds au Nord (non protégée)

Des mesures compensatoires seront donc définies dans le cadre d'un dossier de dérogation espèces protégées concernant la Lavatère ponctuée, étant une espèce floristique protégée.

Des études sont actuellement en cours, en lien avec la DREAL pour définir, dans le cadre du dossier de dérogation « espèces protégées », les mesures les plus pertinentes à proposer en phase projet.

Le rapport de présentation sera mis à jour avant approbation pour tenir compte de ces éléments .

**Suite à l'analyse du dossier, au recueil des observations et aux réponses apportées par la commune de Villeneuve-Loubet j'ai pu élaborer dans un second document un avis motivé sur la modification n°7 du PLU de cette ville.**

Fait à Nice le 19 Janvier 2024

Marie-Claude Chamboredon

Commissaire Enquêteur

