

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°7**



**1A Rapport de présentation
Vu pour être annexé à la délibération en
date du 28 mars 2024**

Sommaire

I. LE CONTEXTE	6
A. UNE REFLEXION CONJOINTE SUR LE DEVENIR DU SECTEUR DE L'ERMITAGE.....	6
B. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION.....	7
1. La modification de droit commun.....	7
2. L'évaluation environnementale	7
3. La concertation.....	8
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°7	9
A. LOCALISATION DU SITE DE L'ERMITAGE ET IDENTIFICATION DES ENTITES STRATEGIQUES.....	9
B. LA PROGRAMMATION URBAINE	12
C. LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU	14
III. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	16
A. Le paysage et patrimoine	16
B. Les risques et nuisances	17
1. Les risques naturels.....	17
2. Les risques technologiques	20
3. Les nuisances.....	20
C. Ressource en eau et qualité des milieux aquatiques	21
D. Milieux naturels et biodiversité.....	21
1. Cadrage méthodologie	22
2. Bilan des périmètres d'intérêt écologique.....	28
3. Fonctionnalités écologiques.....	36

4.	Habitats naturels et semi-naturels	39
5.	Zones humides	44
6.	Peuplement floristique	44
7.	Peuplement faunistique : Insectes et autres arthropodes.....	51
8.	Peuplement faunistique : Amphibiens	53
9.	Peuplement faunistique : Reptiles	54
10.	Peuplement faunistique : Avifaune	55
11.	Peuplement faunistique : Mammifères dont chiroptères.....	57
12.	Synthèse des enjeux écologiques et réglementaires	62

IV. LES MODIFICATION APORTEES AU PLU..... 66

A.	LE REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR AVANT/APRES MODIFICATION	66
1.	Le règlement AVANT modification	66
2.	Justification des modification apportées	68
3.	Le règlement APRES modification	70
B.	LES EMPLACEMENT RESERVES ET SERVITUDES D'URBANISME AVANT/APRES MODIFICATION	76
1.	Les emplacement réservés et servitudes d'urbanisme AVANT modification	76
2.	Justification des modifications apportées.....	76
3.	Les emplacement réservés et servitudes d'urbanisme APRES modification	78
C.	LE ZONAGE AVANT/APRES MODIFICATION.....	80
1.	Le zonage AVANT modification (extrait)	80
2.	Justification des modification apportées	81
3.	Le zonage APRES modification (extrait)	82
D.	L'OAP A PORTE REGLEMENTAIRE CREEE « F - ERMITAGE SECTEUR SUD ».....	83

OAP « F - Ermitage secteur Sud » 84

V. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 94

A. LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)	94
B. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)	95
C. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA CASA	96
D. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	96
E. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU)	98
F. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)	99
G. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)	99
1. SUP PM1 – Risques naturels	99
2. SUP AC2 – Protection des sites naturels et urbains	100

VI. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°7 102

A. RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET METHODOLOGIE	102
1. Le cadre réglementaire	102
2. La méthodologie d'évaluation	102
B. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	103
1. Le paysage	103
2. Le patrimoine	103
C. LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES	104
1. Les risques naturels	104
2. Les risques technologiques	104
3. Les nuisances	104
D. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES	105

E.	LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET LES MESURES.....	105
1.	Incidence sur les zones naturelles N du PLU et les espaces boisés classés (EBC)	105
2.	Incidences sur les milieux naturels et mesures.....	106
3.	Incidences cumulées avec le projet de Mise en compatibilité n°2 du PLU	122
4.	Analyse des incidences sur Natura 2000.....	123
VII.	RESUME NON TECHNIQUE.....	135
A.	LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°7	135
1.	Une réflexion conjointe sur le devenir du site de l’Ermitage, dans le quartier de la Bermone	135
2.	La programmation urbaine.....	135
B.	LES EVOLUTIONS APPORTEES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°7	136
C.	L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE La MODIFICATION N°7	137
1.	Les incidences sur le paysage et le patrimoine	137
2.	Les incidences sur les risques et nuisances	137
3.	Les incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	138
4.	Les incidences sur le milieu naturel et la biodiversité.....	138

I. LE CONTEXTE

A. UNE REFLEXION CONJOINTE SUR LE DEVENIR DU SECTEUR DE L'ERMITAGE

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013, le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet a été adopté. Ce document a depuis fait l'objet de six procédures de modification.

Lors de sa séance du 9 mars 2023, le Conseil Municipal a prescrit une nouvelle procédure de modification afin de permettre la réalisation d'un projet urbain mixte en partie sud du secteur de l'Ermitage, projet élaboré dans le cadre d'une réflexion d'aménagement d'ensemble menée conjointement avec l'Etat sur le secteur de l'Ermitage, dans le quartier de la Bermone.

Plus précisément, cette modification intervient pour permettre la réalisation d'un projet urbain mixte sur la partie sud du secteur de l'Ermitage (parcelles cadastrées AR 82, 83, 84, 284 et 286), mêlant création de logements en accession libre, accession sociale et locatif social, commerces de proximité et services, aménagement d'un parc public mettant en valeur le boisement naturel, et enfin espaces publics de qualité, dont l'élargissement et la requalification de l'avenue de la Bermone.

Cette modification permet également de sanctuariser l'espace naturel situé entre le projet urbain de l'Ermitage et l'Institut Henri Wallon.

La réflexion d'aménagement d'ensemble menée conjointement par la commune et l'Etat prévoit, aux côtés du projet mixte prévu par la commune sur la partie sud du secteur de l'Ermitage, un projet d'équipement d'intérêt collectif porté par l'Etat sur la partie nord du secteur de l'Ermitage, accessible depuis le chemin des Hautes Ginestières (parcelles cadastrées AN 86, 169 et 171 appartenant à l'Etat).

Il s'agit plus précisément d'un centre éducatif fermé (CEF) - établissement social mettant en œuvre les mesures éducatives ordonnées par l'autorité judiciaire et relevant de la protection judiciaire de la jeunesse, tel que prévu à l'article L.312-1-I-4° du code de l'action sociale et des familles et à l'article D.241-14-3° du code de la justice pénale des mineurs - porté par le Ministère de la Justice - Direction interrégionale Sud-Est de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DIR Sud-Est PJJ). Ce CEF portera le nom de "Centre Jenny Lefebvre" en hommage à la Jenny Guislain-Lefebvre, qui a occupé le poste de maire de Villeneuve-Loubet de 1963 à 1965.

Pour permettre la réalisation du Centre Jenny Lefebvre, une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet a été engagée par le Préfet des Alpes-Maritimes. Il s'agit de la 2ème mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet. Partageant des enjeux communs, cette procédure a été menée parallèlement à la modification n°7.

B. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

1. La modification de droit commun

Le code de l'urbanisme définit, aux articles L.153-27 et suivants, les différentes procédures d'évolution du PLU que sont la révision, la modification, et la mise en compatibilité.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Or la présente procédure n'entre dans aucun des cas prévus par l'article L.153-31 relatif aux procédures de révision, à savoir :

- > Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- > Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- > Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- > Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- > Elle ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle entre donc bien dans le champ de la procédure de modification du PLU.

Plus précisément, il s'agit d'une procédure de modification de droit commun tel que prévu par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elle prévoit la réduction d'une zone urbaine ou profit d'une zone naturelle, comme expliqué plus loin.

2. L'évaluation environnementale

Le Conseil municipal de la commune a décidé de soumettre directement modification n°7 du PLU à évaluation environnementale au titre de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, sans en passer par l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

En effet, bien que la modification n'entre pas dans les critères de soumission obligatoire à évaluation environnementale prévus par l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, compte tenu du caractère encore naturel du secteur et de l'exemplarité environnementale visée par l'opération, il semblait opportun de s'engager dans une démarche

d'évaluation environnementale afin d'analyser les incidences potentielles de la modification sur l'environnement, notamment sur la biodiversité, pour pouvoir le cas échéant les éviter ou les réduire.

L'évaluation environnementale est établie conformément à l'article L.104-4 du code de l'urbanisme et à l'article L.122-6 du code de l'environnement. Elle est intégrée au présent rapport.

Elle est soumise à l'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité environnementale - MRAe) préalablement à l'enquête publique. L'avis de l'autorité environnementale ainsi que la réponse du maître d'ouvrage à cet avis sont mis à disposition du public lors de l'enquête publique.

3. La concertation

La procédure de modification n°7 étant soumise à évaluation environnementale, elle a fait l'objet d'une concertation publique conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

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

Il convient de noter que la mise en compatibilité n°2 du PLU portée par l'Etat sur la partie nord de l'Ermitage a également fait l'objet d'une évaluation environnementale volontaire et d'une concertation préalable menée parallèlement à celle de la modification n°7.

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°7

A. LOCALISATION DU SITE DE L'ERMITAGE ET IDENTIFICATION DES ENTITES STRATEGIQUES

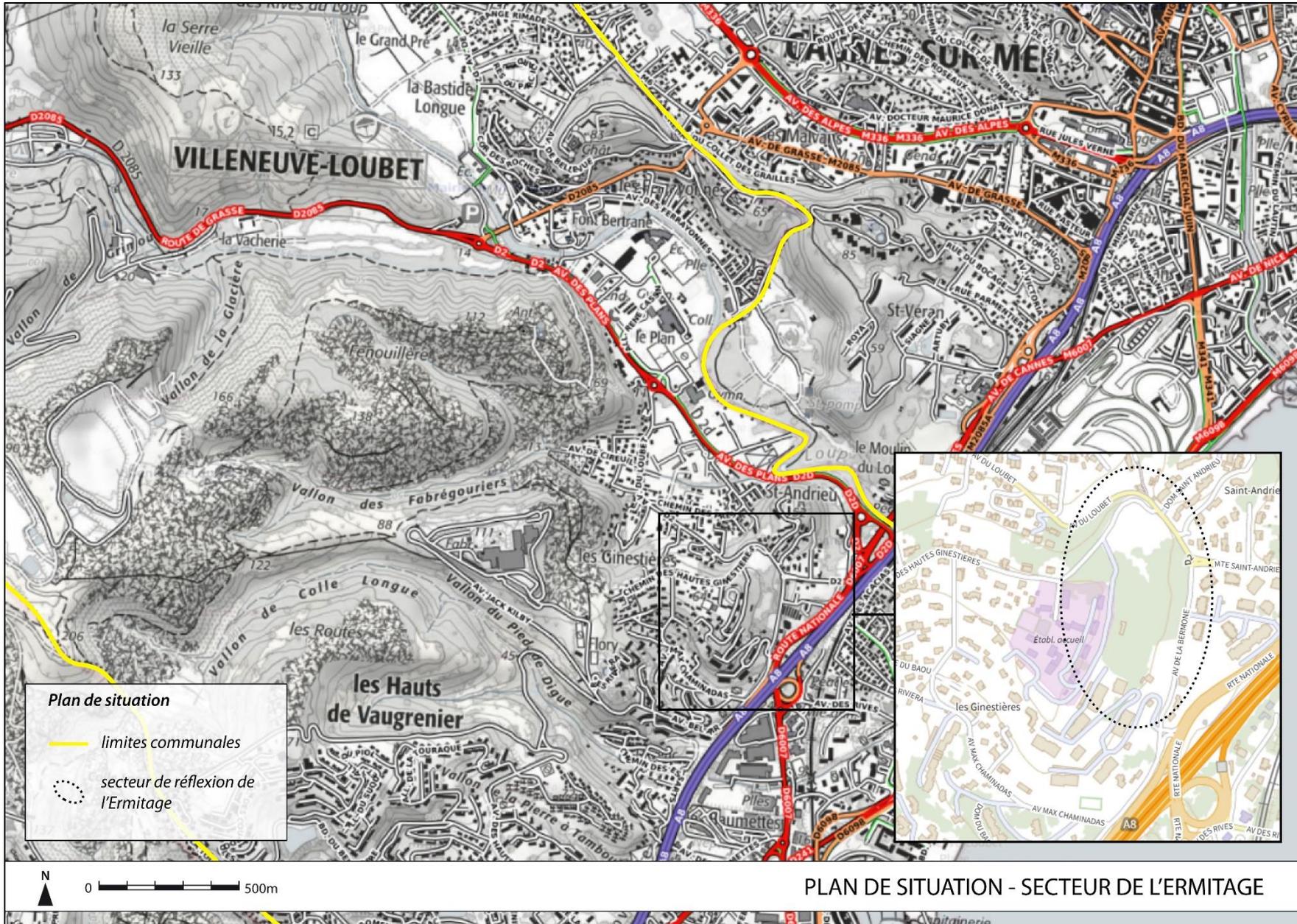
Le site de l'Ermitage se situe dans le quartier de la Bermone, au nord-est de la commune, non loin de la limite avec Cagnes-sur-Mer, et à l'ouest de l'autoroute A8.

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-Educatif Henri Wallon. Il est longé à l'est par l'avenue de la Bermone.

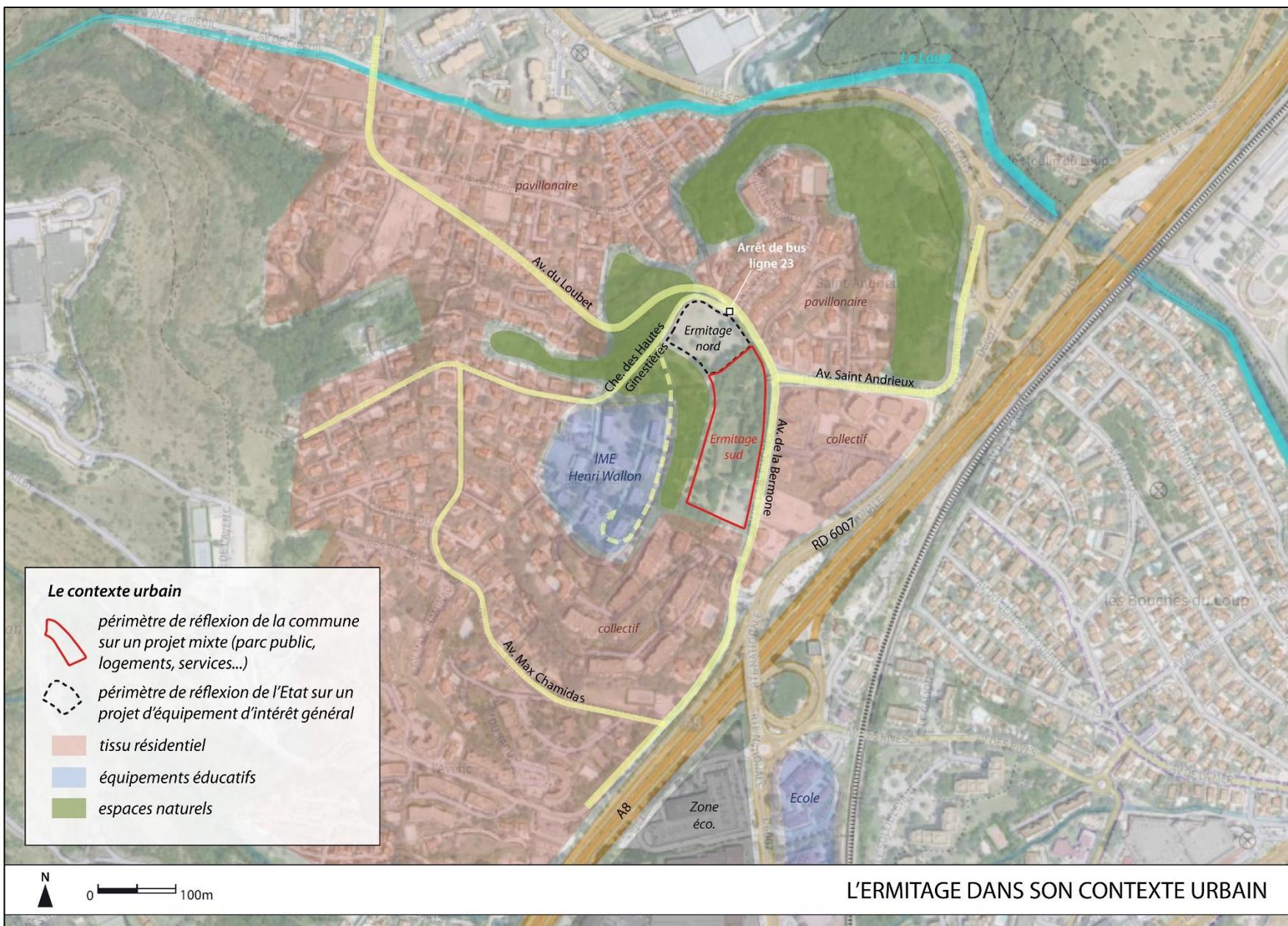
Il se décompose comme présenté en introduction en deux secteurs de projet, portés par des personnes publiques distinctes :

- « L'Ermitage secteur Sud » : sur un tènement constitué par les parcelles cadastrées AR 82, AR 83, AR 84, AR 284 et AR 286 appartenant actuellement à l'Etat et devant être cédé à la commune - pour une superficie de 14 904m² - du logement privé et du logement social en accession et location, des services et commerces de proximité, un parc public au nord et des espaces publics qualitatifs ouverts sur l'avenue de la Bermone requalifiée.
- > « L'Ermitage secteur Nord » : sur un tènement constitué des parcelles cadastrées AN 86, AN 169 et AN 171 appartenant à l'Etat – pour une superficie de 6 020m² - un Centre Educatif Fermé dénommé « Centre Jenny Lefèbvre », établissement d'intérêt général régi par l'article L.312-1-I-4° du code de l'action sociale et des familles et l'article D.241-14-3° du code de la justice pénale des mineurs, porté par l'Etat, et plus précisément la Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse. Le secteur est desservi indépendamment depuis le chemin des Hautes Ginestières. Une procédure de mise en compatibilité n°2 du PLU est menée sur ce secteur.
- > Ainsi qu'un vaste espace à caractère naturel et dominante boisée, situé entre les deux secteurs précédemment présentés à l'Est et l'IM Henri Wallon à l'ouest, d'une superficie d'environ 11 000m², constitué des parcelles cadastrées AN 55, AN 89, AN 172, AN 53, AN 170, AR 285, AR 225, AR 226, AR 224, AR 105 et AR 283 partielle.

Comme détaillé au Chapitre IV, l'ensemble est classé en zone urbaine UB, secteur UBc au PLU avant modification n°7. L'ensemble est également couvert par un emplacement réservé E.4 destiné à un projet d'ensemble, et une servitude de mixité sociale SMS n°5 destinée à la production de 100% de logements sociaux, sur une capacité de 330 logements potentiels maximum.



PLAN DE SITUATION - SECTEUR DE L'ERMITAGE



B. LA PROGRAMMATION URBAINE

Les réflexions concertées entre la commune, l'Etat, la CASA, avec l'assistance de l'Etablissement Public Foncier (EPF) ont permis de définir une programmation permettant de répondre à la fois aux besoins en logements, aux objectifs de production de logements sociaux prévus par le Programme Local de l'Habitat et à la volonté de la commune de créer une centralité urbaine.

Ainsi, sur le secteur sud de l'Ermitage, délimité en rouge sur le plan précédent, sont prévus :

- Au nord, un parc public paysager d'environ 2 500 m², mettant en valeur le boisement existant et favorisant la biodiversité, sur un espace actuellement non accessible au public.
- Sur le reste de l'emprise, soit environ 12 400 m² de terrain d'assiette, un projet mixte comportant :
 - o Un ensemble d'immeubles collectif comptabilisant 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). L'ordonnement des constructions et la conception architecturale devront être adaptés à la topographie du site, en s'inscrivant dans les courbes de niveau du terrain naturel. La hauteur des constructions n'excèdera 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, calculée à l'égout du toit depuis le terrain naturel existant avant travaux.
 - o Une partie des rez-de-chaussée sera réservée aux activités économiques et services, soit environ 500m² de surface de plancher dédiés aux commerces de proximité et entre 250 et 300m² dédiés aux services (ex : pôle médical). Ces activités seront positionnées de façon à bénéficier d'une visibilité depuis l'espace public et d'une facilité d'accès depuis l'avenue de la Bermone.
 - o Enterré, semi-enterré ou en rez-de-chaussée, pour optimiser la topographie du site, le stationnement nécessaire à l'opération soit environ 200 places.
 - o Des espaces publics qualitatifs, conviviaux et ombragés, organisés autour de l'avenue de la Bermone élargie et requalifiée notamment pour favoriser les mobilités douces.

L'EPF accompagne la commune sur ce projet urbain (portage foncier et assistance à la consultation des opérateurs) par le biais d'une convention tripartite entre l'EPF, la CASA et la commune.

En complément de ce projet urbain, la commune souhaite garantir la préservation de la coulée verte que constitue l'espace naturel situé entre l'IME Henri Wallon et le secteur de l'Ermitage nord et sud.

Les réflexions qui guident la modification n°7 sont synthétisées sur le plan ci-après.

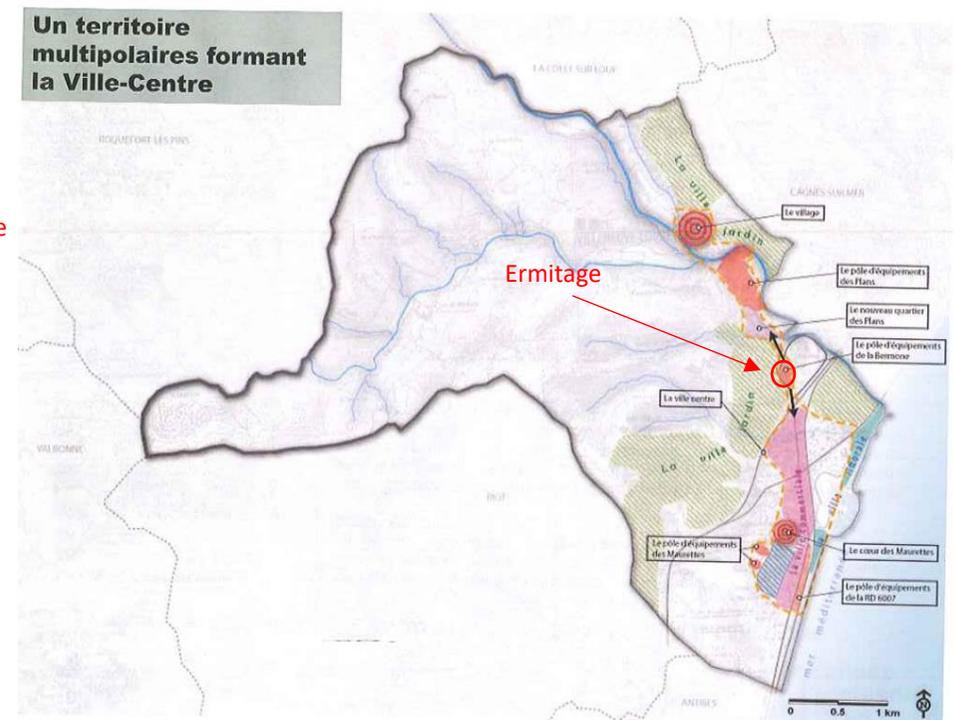
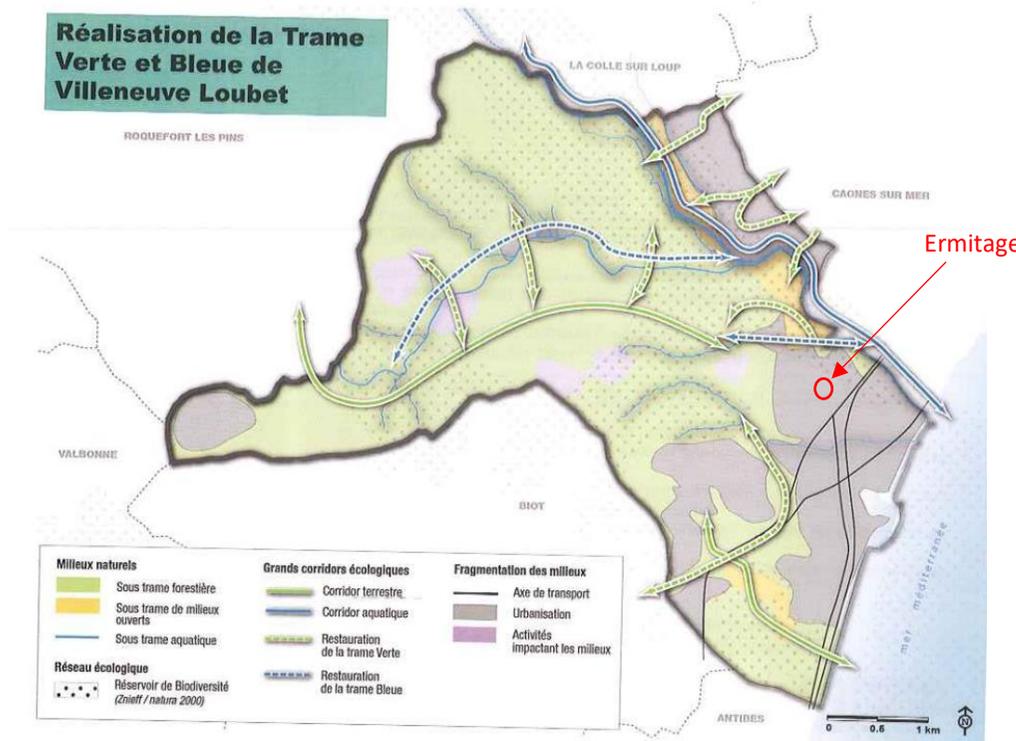


C. LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU

Le PADD du PLU de Villeneuve-Loubet s'articule autour de 4 grandes orientations, elles même déclinées en plusieurs axes :

1. Villeneuve-Loubet, cœur nature de la Côte d'Azur
2. Centrer la production d'habitat vers la satisfaction des besoins de tous les Villeneuvois
3. Villeneuve-Loubet, une centralité de la Côte d'Azur
4. Villeneuve-Loubet, ville accessible et ville proche

Ces orientations sont illustrées sous forme schématique, sans délimiter principalement les espaces.



Les réflexions menées sur le secteur de l'Ermitage s'inscrivent notamment dans les objectifs de la 2^{ème} orientation : satisfaire les besoins en logements de tous les Villeneuvois avec une programmation mêlant logement privé, locatif social et accession sociale ; créer des quartiers mixtes mêlant habitat, équipements, espaces paysagers, activités économiques...

Mais aussi dans l'esprit de la 1^{ère} orientation avec la volonté de sanctuariser l'espace à caractère naturel boisé situé à l'interface avec l'IME Henri Wallon, de créer un parc public paysager et de prendre en compte les enjeux environnementaux du secteur après réalisation d'un état initial de l'environnement.

Enfin, grâce à la requalification de l'avenue de la Bermone traduite réglementairement par l'emplacement réservé (ER) V.22, les mobilités douces seront favorisées dans l'esprit de la 4^{ème} orientation.

Ainsi, la modification n°7 du PLU s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU.

III. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif de décrire les principales caractéristiques du site avant mise en œuvre de la modification n°7. Il s'agit de l'état initial de l'environnement ou état « zéro », sur lequel se base l'évaluation environnementale présentée en Chapitre VI. Ainsi, les mêmes thématiques sont reprises dans l'évaluation environnementale.

A. LE PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site de l'Ermitage se situe sur les hauteurs de la commune ; il présente aujourd'hui un caractère naturel (friche et boisements, tel que décrit dans le volet milieux naturels un peu plus loin). Il est marqué par une topographie ouest (point haut) / est (point bas au niveau de l'avenue de la Bermone).

Il est bordé à l'ouest par un espace naturel à dominante boisée, mettant le site à distance des bâtiments de l'IME Henri Wallon ; au sud par du tissu résidentiel ; à l'est, en contrebas du site, par l'avenue de la Bermone. De l'autre côté de l'avenue de la Bermone, se situe un quartier résidentiel d'immeubles collectifs.

En matière patrimoniale, la totalité de 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.

Le secteur de l'Ermitage se situe en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, on n'y recense aucun bâti remarquable au titre du PLU.

Enfin, il se situe en dehors des zones de saisine obligatoire de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) définies par l'arrêté préfectoral 06161-2003 relatif à l'archéologie préventive, mais à proximité immédiate de la « zone n°4 Saint-Andrieux ».

Enjeux :

- Intégrer la modification n°7 dans une réflexion d'ensemble à l'échelle du secteur de l'Ermitage et plus largement du quartier.
- Garantir la bonne insertion de la future opération dans son environnement urbain et paysager (en exploitant la superficie du terrain, sa topographie et sa végétation).

B. LES RISQUES ET NUISANCES

1. Les risques naturels

Inondation

Le secteur de l'Ermitage n'est concerné ni par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 2000, ni par le porter à connaissance (PAC) submersion marine de 2017.

Etant situé en surplomb de la Cagne, le site de l'Ermitage n'est pas concerné par les débordements de cours d'eau cartographié dans le cadre du « Territoire à Risque Important d'inondation » (TRI) Nice/Canne/Mandelieu, y compris dans le scénario extrême.

Mouvements de terrain

La commune est soumise à un niveau de sismicité modéré. Il n'est pas recensé de mouvement de terrain sur le secteur de l'Ermitage.

La commune est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles. Le secteur de l'Ermitage se situe en zone de risque modéré pour sa partie sud et important sur sa partie nord, cf. carte page suivante.

L'identification de ce risque permet aux porteurs de projet de mener les études préalables appropriées (géotechnique...) puis de mettre en œuvre les dispositions constructives adaptées.

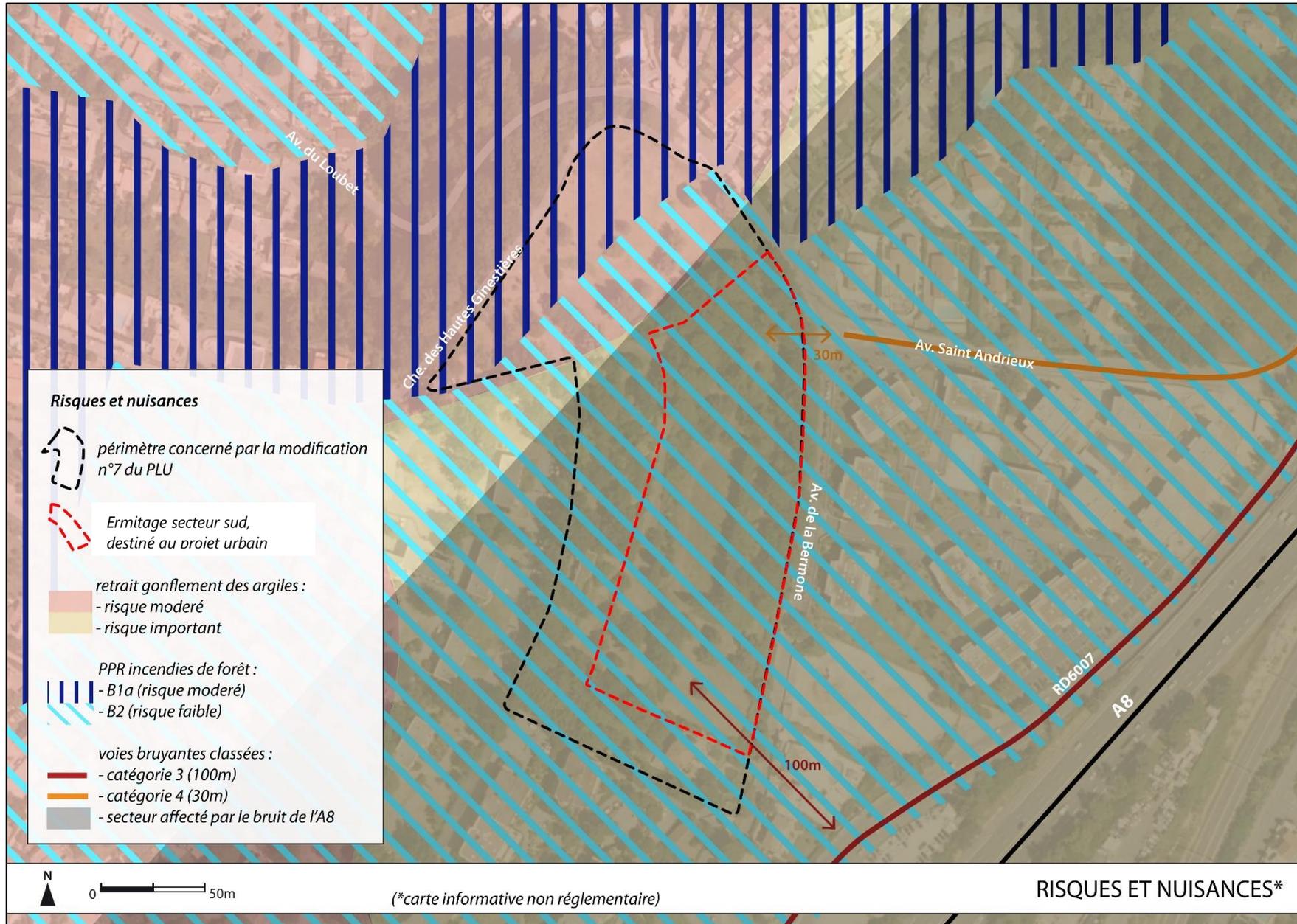
Par ailleurs, une étude du CETE (Centre d'études techniques de l'équipement, devenu CEREMA, Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) en date de 1974 définit les secteurs d'aptitude aux fondations. Comme on le peut le voir sur la carte un peu plus loin, le secteur de l'Ermitage se situe en « zone d'aptitude moyenne », ce qui signifie que des études géotechniques doivent être menées préalablement aux projets, afin d'adapter les fondations des constructions à la nature du sol.

Incendie

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 site de l'Ermitage nord est concerné par le risque faible (B2) à modéré (B1a) - au nord uniquement, cf. carte page suivante.

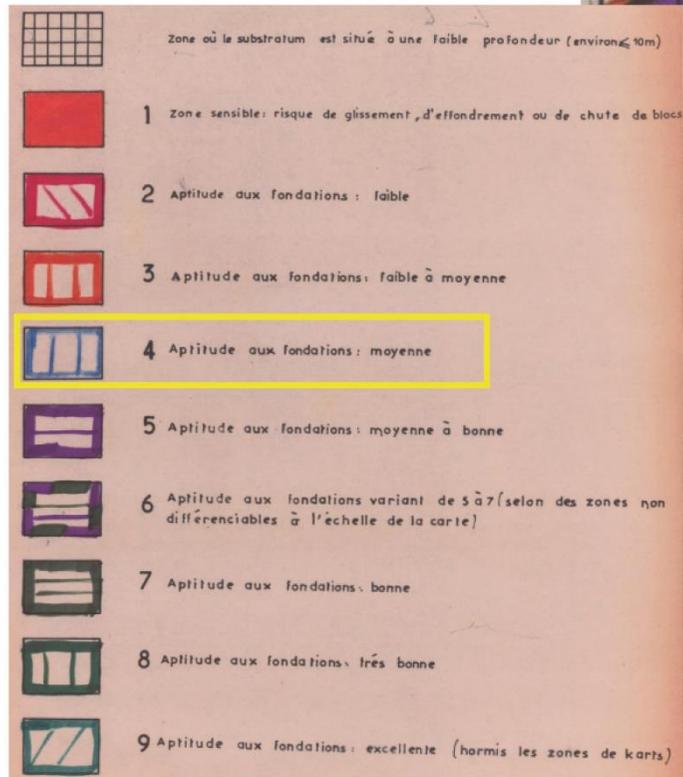
Le règlement du PPRif autorise les nouvelles constructions, sous réserves du respect de mesures de sécurité en matière d'accès, de point d'eau, de débroussaillage...

La compatibilité de la procédure et du projet avec le PPRif est vérifiée au Chapitre V – G du présent document, relatif aux servitudes d'utilités publiques.



Carte d'aptitude des sols à la construction

CETE Méditerranée,
étude géologique et géotechnique,
1974



2. Les risques technologiques

Le secteur de l'Ermitage n'est pas concerné par les risques technologiques ni par la pollution des sols et des sous-sols.

3. Les nuisances

Comme on peut le voir sur la carte précédente de synthèse des risques et nuisances, le classement sonore des infrastructures terrestres routières supportant plus de 5000 véhicules/jour de juin 2016 classe la RD6007 en voie bruyante de catégorie 3 (secteur affecté par le bruit de 100m de part et d'autre de l'infrastructure), et l'avenue Saint-Andrieu en catégorie 4 (30m). Le périmètre de la modification est partiellement affecté par ces classements.

Par ailleurs, le secteur de l'Ermitage est largement affecté par le bruit de part et d'autre de l'autoroute A8.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent mettre en œuvre des mesures d'isolation acoustique renforcée pour garantir le confort des occupants.

Enjeux :

- Respecter la réglementation imposée par le PPRif en matière de défense incendie.
- Tenir compte de la nature des sols dans la conception du projet.
- Garantir le confort acoustique des futurs occupants

C. RESSOURCE EN EAU ET QUALITE DES MILIEUX AQUATIQUES

Le site de l'Ermitage n'est traversé par aucun cours d'eau ou ruisseau, et se situe en surplomb du Loup. Il est situé en dehors de tout périmètre de captage.

L'alimentation en eau potable ainsi que la collecte des eaux usées sont gérées par la CASA. Les réseaux sont présents sous la voie publique à proximité immédiate permettant le raccordement du projet.

Le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements élaboré par la CASA présente les principes de bonne gestion des eaux pluviales, et leurs modalités d'application.

Enjeux :

- Au-delà de l'enjeu global de limitation de la consommation en eau potable, le secteur sud de l'Ermitage ne présente pas d'enjeu spécifique.
- Le secteur bénéficie de la proximité immédiate des réseaux.
- Un règlement de gestion des eaux pluviales élaboré par la CASA s'applique au projet.

D. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Le projet étant prévu sur des parcelles présentant un caractère naturel, et dans l'objectif d'engager l'évaluation environnementale de la modification n°7, un diagnostic faune-flore a été réalisé sur 4 saisons par le bureau d'études spécialisé Naturalia Environnement durant l'année 2022, permettant de déterminer les enjeux du site, puis dans un second temps d'apprécier la compatibilité du projet et de la modification du PLU avec les enjeux en présence, de prévoir les mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les incidences sur le milieu naturel.

Cette étude a donc pour double vocation d'enrichir la modification n°7 du PLU et donc le futur projet urbain (à travers l'orientation d'aménagement et de programmation notamment, cf. Chapitre IV)

L'état initial est présenté ci-dessous, l'analyse des incidences et les mesures qui en découlent sont présentés dans le Chapitre VI.

Il est important de noter que l'étude faune-flore a porté sur une aire d'étude élargie, cf. paragraphe suivant, afin de couvrir à la fois la partie sud du site destinée à accueillir le projet urbain mixte porté par la commune et la partie nord destinée à l'accueil du « Centre Jenny Lefebvre ».

En effet, l'Etat portant sur la partie nord du site un projet de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet, il est apparu essentiel de pouvoir évaluer de façon simultanée les incidences des deux procédures sur le milieu naturel et la biodiversité, pour étudier d'éventuels impacts cumulés, cf. Chapitre VI.

1. Cadrage méthodologie

Définition de l'aire d'étude

Dans le cadre du projet de l'Ermitage (parties nord et sud), deux aires d'étude ont été prospectées :

- une aire d'étude principale, incluant les parties nord et sud de l'Ermitage ;
- une aire d'étude élargie (ou fonctionnelle) permettant d'aborder avec rigueur les peuplements qui évoluent aux abords de l'aire d'étude et les liens fonctionnels qui peuvent exister entre ces espaces et le site.



Aires d'étude prospectées

 Aire d'étude principale (2,2 ha)  Aire d'étude fonctionnelle (4,8 ha)



Recueil bibliographique

L'analyse de l'état des lieux a consisté en une recherche bibliographique auprès des sources de données de l'État, des associations locales, des institutions et bibliothèques universitaires afin de regrouper toutes les informations pour le reste de l'étude : sites internet spécialisés (DREAL, INPN, etc.), inventaires, études antérieures, guides et atlas, livres rouges, travaux universitaires. Cette phase de recherche bibliographique est indispensable et déterminante. Elle permet de recueillir une somme importante d'informations orientant par la suite les prospections de terrain. Les données sources proviennent essentiellement :

Structures consultées

Structure	Logo	Consultation	Résultat de la demande
CBNMP (Conservatoire Botanique National Méditerranéen de Porquerolles)		Bases de données en ligne flore et faune http://flore.silene.eu	Listes d'espèces patrimoniales à proximité de la zone d'étude.
CEN PACA		Base de Données Silène Faune http://faune.silene.eu/	Liste d'espèce faune par commune.
DREAL PACA / GCP		Carte d'alertes chiroptères	Cartographie communale par espèce.
Inventaire National du Patrimoine Naturel		Outil de recherche par collectivité et base de données en ligne : https://inpn.mnhn.fr	Liste communale des espèces protégées. Périmètres d'intérêt écologique.
LPO-PACA		Base de données en ligne Faune-PACA : www.faune-paca.org	Données ornithologiques, batrachologiques, herpétologiques et entomologiques.

Structure	Logo	Consultation	Résultat de la demande
NATURALIA		Base de données professionnelle	Liste et statut d'espèces élaborés au cours d'études antérieures sur le secteur.
ONEM (Observatoire Naturaliste des Ecosystèmes Méditerranéens)		Base de données en ligne http://www.onem-france.org (en particulier Atlas chiroptères du midi méditerranéen)	Connaissances de la répartition locale de certaines espèces patrimoniales.
Observado		Base de données en ligne http://observado.org/	Connaissance d'enjeux faunistiques et floristiques.
OFB (ex : ONCFS et ONEMA)		https://professionnels.ofb.fr/fr/node/1089	Données cartographiques de suivi de la répartition des espèces.

Inventaires de terrain : calendrier des prospections

À la suite du recueil bibliographique et de l'expertise ciblée réalisés en janvier 2022, des visites faune/flore supplémentaires ont été réalisées au printemps, à l'été et à l'automne 2022, lors de conditions météorologiques compatibles à l'observation des groupes biologiques.

Ces prospections ont permis de prendre en compte la floraison des principales espèces de plantes, la phase de reproduction des oiseaux et des amphibiens, ainsi que les meilleures périodes d'observation des chiroptères, des insectes et des reptiles.

Méthodologie et calendrier des prospections

Compartiment biologique	Méthodologie (diagnostic écologique)	Intervenants Dates de passage
Flore/Habitats naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse cartographique réalisée à partir de BD Ortho® (photos aériennes), de fonds Scan25® et de cartes géologiques - Détermination des habitats naturels, rattachement aux groupements de référence (Prodrome des végétations de France / Classification EUNIS / Cahiers des habitats naturels Natura 2000) - Recherche des cibles floristiques préférentielles au regard des configurations mésologiques et des qualités des groupements végétaux en présence 	<p>Adrien ROLLAND</p> <p>24.03.2022</p> <p>24.05.2022</p>
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse du critère végétation uniquement d'après la méthodologie décrite dans l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement - Analyse du critère pédologique jugée non nécessaire ici 	<p>13.07.2022</p> <p>29.06.2023</p>
Invertébrés	<ul style="list-style-type: none"> - Lépidoptères : recherches d'individus volants (observation et identification à vue ou après capture au filet), recherche des plantes hôte pour les espèces patrimoniales avérées ou fortement potentielle et recherche des œufs ou chenilles visibles - Orthoptères : prospection à vue et à l'écoute des stridulations - Odonates : observation des individus volants et recherche des exuvies pour les espèces patrimoniales citées en bibliographie - Coléoptères : identification à vue. Localisation des arbres favorables aux saproxyliques, recherches d'indices de présence (fèces, larves, restes chitineux, galeries d'écoulements) 	<p>Gaëtan JOUVENEZ</p> <p>20.01.2022</p> <p>12.04.2022</p> <p>17.05.2022 (nocturne)</p>
Amphibiens / Reptiles	<ul style="list-style-type: none"> - Recherche d'habitats (terrestre et aquatique) favorables aux espèces d'amphibiens (mare, ruisseaux, fossés...) - Recherches d'individus actifs ou sous abris - Recherche d'habitats favorables aux espèces de reptiles (lisières, amas de rochers, amas de branchages, terriers ...) 	<p>18.05.2022</p> <p>28.06.2022</p>

Compartment biologique	Méthodologie (diagnostic écologique)	Intervenants Dates de passage
Oiseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Détermination du cortège avifaunistique via différentes méthodes (points d'écoute, transect) et recherche des taxons patrimoniaux - Recherche des arbres « remarquables » pouvant abriter des oiseaux - Points d'écoute crépusculaires ciblés sur les espèces nocturnes - Recherche d'indices (comportement territoriaux...) indiquant la nidification des espèces patrimoniales sur la zone d'étude 	
Mammifères, dont chiroptères	<ul style="list-style-type: none"> - Recherche d'individus actifs (mammifères) ; - Recherche d'indices de présence d'individus (fèces, restes de repas, lieux de passage, traces...) ; - Recherche de gîtes favorables aux chiroptères (bâti désaffecté, arbres à cavités, cavités naturelle/artificielle) ; - Campagne de prospection acoustique - pose de SM4 (printemps + été). Compte tenu des résultats obtenus, une campagne à l'automne n'est pas jugée nécessaire ici. 	<p>Rudy GNAGNI 23.06.2022 02.09.2022 Gaëtan GNAGNI 25.10.2022</p>

Chaque expert mandaté dans le cadre de cette prestation est spécialisé dans un groupe taxonomique donné. Toutefois, leurs compétences de reconnaissance des espèces s'étendent à plusieurs taxons, permettant d'augmenter de manière significative la collecte de données lors de chaque passage d'expert sur le site d'étude.

Limites de l'expertise de terrain

L'année 2022 est 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 limite la 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.

Un passage complémentaire a été réalisé le 29 juin 2023 afin de compenser cette limite et s'assurer de la prise en compte définitive de l'ensemble des espèces pressenties sur le site à l'étude, y compris celles qui ne s'étaient pas exprimées lors des passages précédemment réalisés au cours de l'année 2022.

2. Bilan des périmètres d'intérêt écologique

Le tableau ci-dessous récapitule les périmètres d'inventaires, contractuels et à portée réglementaire qui se trouvent dans et à proximité de l'aire d'étude.

Bilan des périmètres écologiques vis-à-vis de l'aire d'étude

Périmètres	Identifiant	Surface (ha)	Distance sur 5km (m)
Périmètres contractuels			
ENS PACA			
La Brague	66	625	3 615
Vaugrenier	73	102	1 525
Rives du Loup	74	50	319
Site du conservatoire des espaces naturels PACA			
Prairie de la Brague	CENPAC082	2,8	3 477
Site classé			
Propriété ayant appartenu à Auguste RENOIR à Cagnes sur Mer	93C06036	2,1	2 917
Site inscrit			
Domaine du Moulin du Loup à Cagnes-sur-Mer	93I06032	0,9	396
Bande côtière de Nice à Théoule	93I06051	24 675	Inclus
Village de Biot	93I06026	7	3 251
Propriété dite "Golf de Saint Véran" à Cagnes sur Mer	93I06008	22	689
Ensemble compris entre la mer et la RN 7 à Cagnes et Villeneuve-Loubet	93I06017	177	57
Vieux village de Cagnes	93I06034	18	2 193
Village de St-Paul-de-Vence et ses abords formant socle	93I06042	61	4 747
Site du Conservatoire des Espaces Naturels (hors région)			
Prairie De La Brague	FR1504307	2,8	3 477
Natura 2000 ZSC			
Dôme de Biot	FR9301572	170	2 043

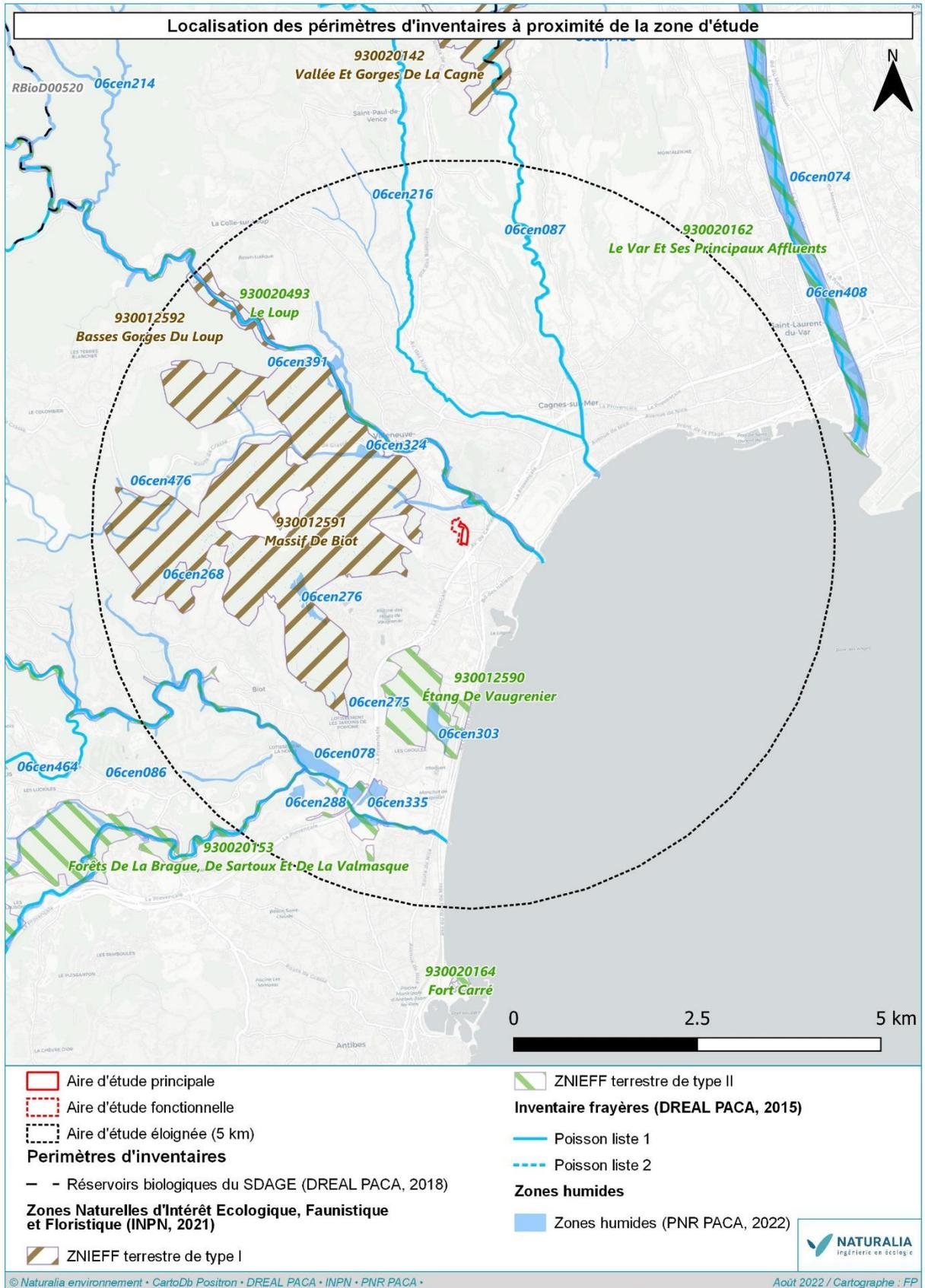
Périmètres	Identifiant	Surface (ha)	Distance sur 5km (m)
Baie et cap d'Antibes - îles de Lerins	FR9301573	13 590	1 090
Rivière et gorges du Loup	FR9301571	3 618	En limite
Natura 2000 ZPS			
Préalpes de Grasse	FR9312002	23 104	236
PNA Lézard Ocellé			
Présence hautement probable ($p \geq 0,5$)	2	597 130	293
Présence probable ($0,25 < p < 0,5$)	1	552 796	Inclus
Présence peu probable ($p < 0,25$)	0	2 002 287	Inclus
Périmètres réglementaires			
APPB			
Massif Du Terme Blanc	FR3800581	1 723	2 043
Périmètres d'inventaires			
Zones humides PACA			
La Cagne	06CEN087	117	1 832
Le Loup	06CEN214	207	206
Vallon de Mardaric	06CEN476	54	1 881
Ripsisylve du Loup - 1	06CEN391	61	264
Plan d'eau de Vaugrenier	06CEN303	10	2 199
La Brague	06CEN086	170	3 574
Phragmitaie de la Brague	06CEN288	0,6	3 693
Mare de Saint Julien	06CEN268	0,05	4 050
Mares à Isoètes Dôme de Biot / Villeneuve Loubet	06CEN276	6,9	668
Prairie du vallon de Mardaric	06CEN324	5,6	1 310
Golf Antibes / Biot	06CEN078	16	3 522
Le Malvan	06CEN216	41	1 465
Mares à Isoètes de Vaugrenier	06CEN275	0,1	1 641

Périmètres	Identifiant	Surface (ha)	Distance sur 5km (m)
Prairies humides de la Brague	06CEN335	12	3 443
Les Murasses de Villeneuve	06CEN242	0,6	2 510
ZNIEFF de type I			
Massif de biot	930012591	926	486
Basses gorges du loup	930012592	28	3 439
ZNIEFF de type II			
Prairies et cours de la brague et de ses principaux affluents	930012589	193	3 440
Le loup	930020493	270	220
Etang de vaugrenier	930012590	100	1 535
Frayère PACA			
Poisson liste 1 Le Loup	006I000122	49 343	302
Poisson liste 1 La Brague	006I000107	20 919	3 591
Poisson liste 1 La Cagne	006I000104	27 482	1 854
Poisson liste 1 La Valmasque	006I000108	8 345	3 760
Poisson liste 2 La Brague	006I000033	2 832	3 630
Poisson liste 1 Le Malvan	006I000105	9 422	1 472
Poisson liste 2 La Cagne	006I000135	5 615	2 564

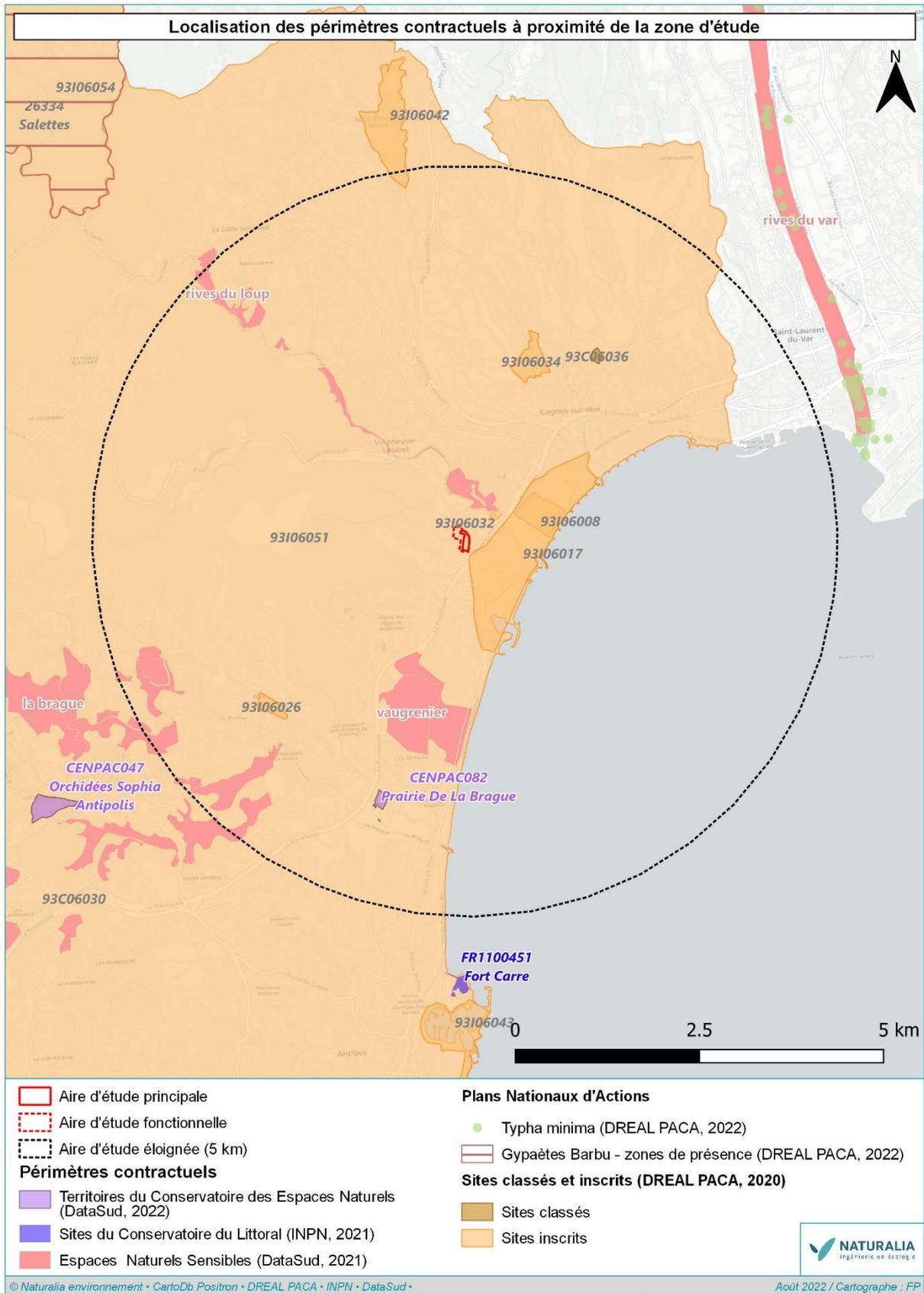
L'aire d'étude intercepte deux périmètres d'intérêt écologique :

- **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.

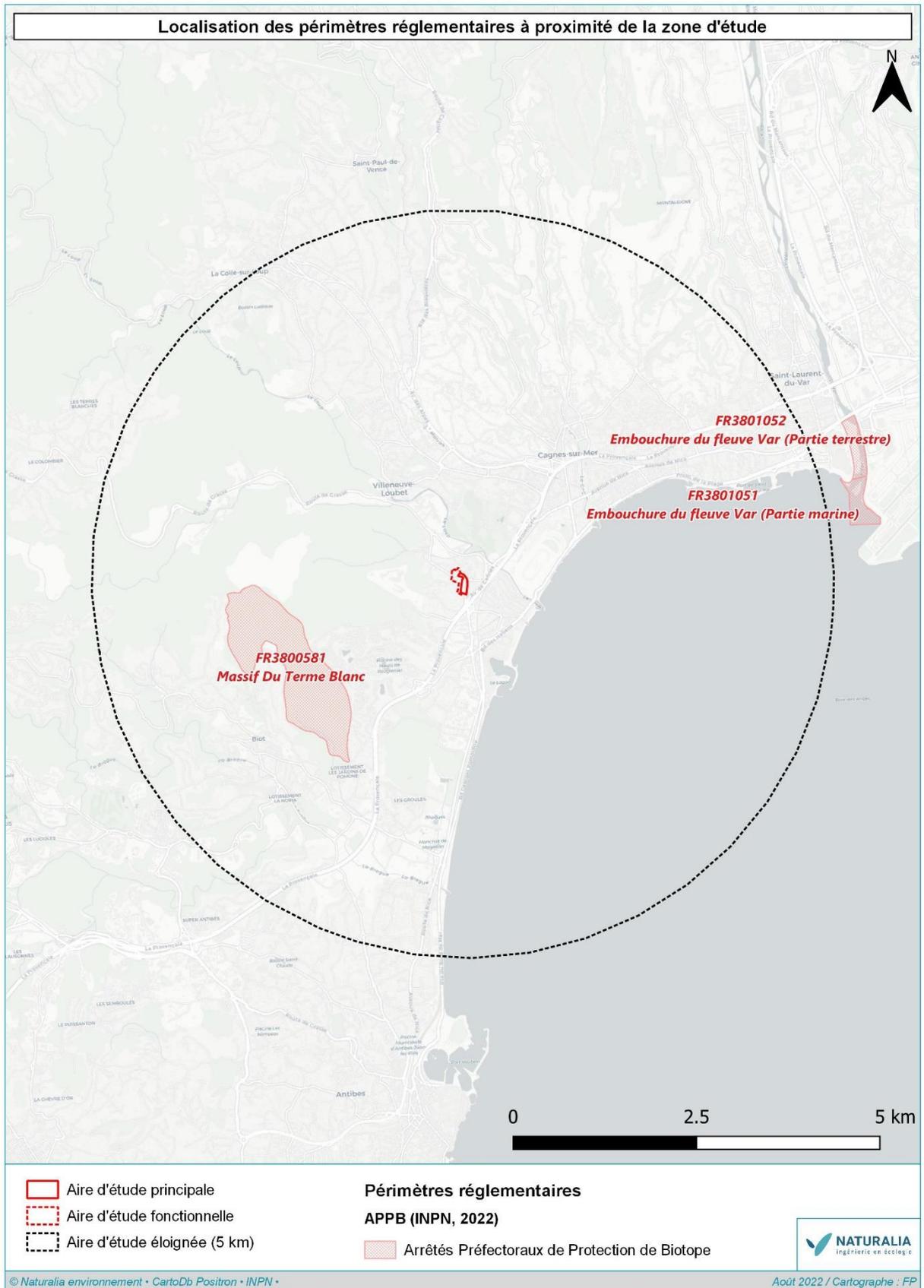
Par ailleurs, l'aire d'étude se trouve en limite de la ZSC « Rivière et gorges du Loup ». Une évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 vis-à-vis de ce périmètre est présentée dans le Chapitre VI. Les deux autres sites Natura 2000 retrouvés au sein de la commune de Villeneuve-Loubet sont également inclus dans cette évaluation des incidences. Il s'agit de la ZPS « Préalpes Grasse » et de la ZSC « Dôme de Biot ».



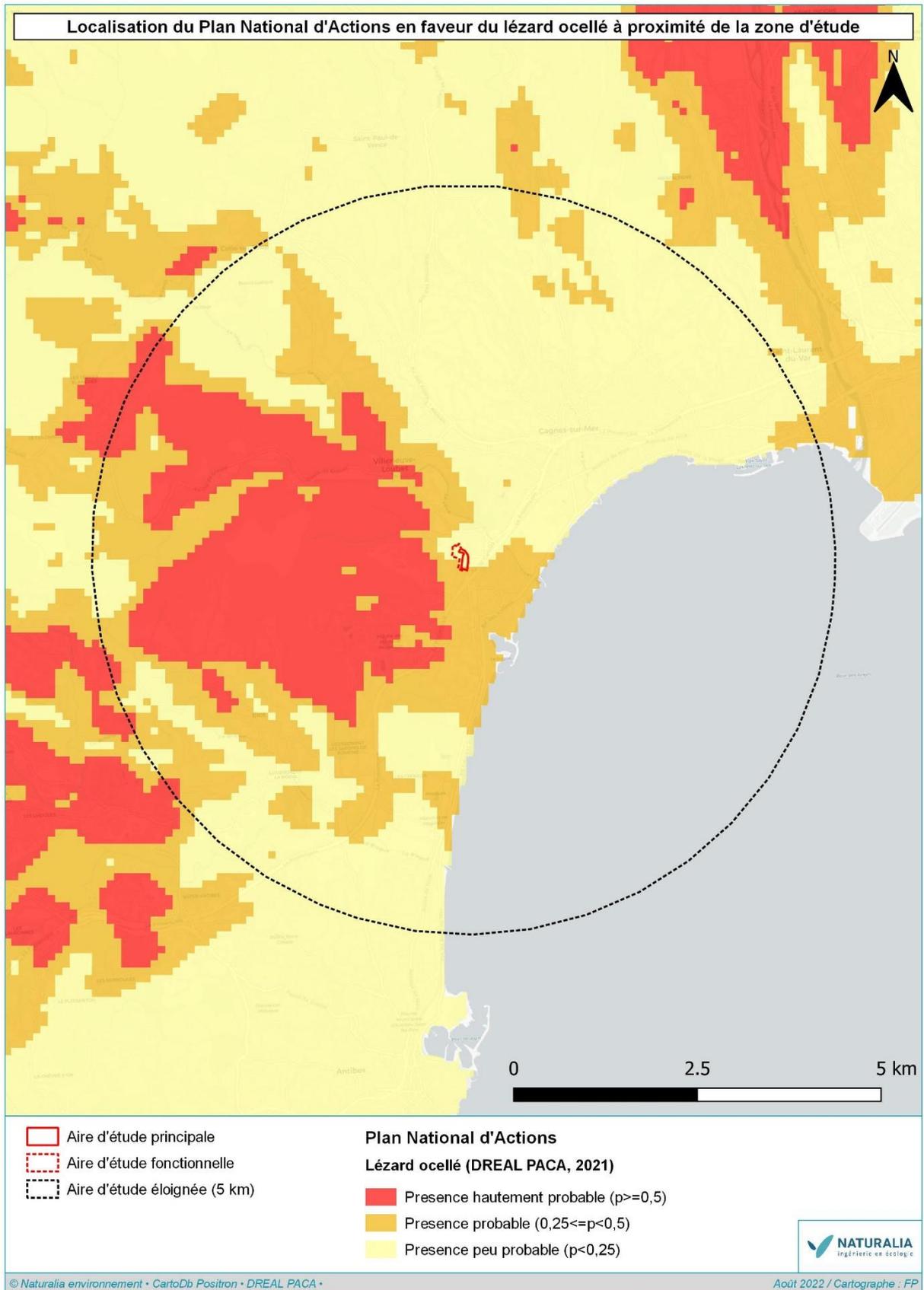
Localisation des périmètres d'inventaires à proximité de l'aire d'étude



Localisation des périmètres contractuels à proximité de l'aire d'étude



Localisation des périmètres règlementaires à proximité de l'aire d'étude



Localisation de l'aire d'étude au sein du PNA Lézard ocellé

3. Fonctionnalités écologiques

La conservation des populations sur le long terme nécessite, dans l'idéal, que chaque individu puisse se déplacer et/ ou se maintenir au sein de son biotope de prédilection. Ce besoin vital est lié à la reproduction, à l'alimentation, la migration, la colonisation de nouveaux territoires par de jeunes individus, etc. Or, l'aménagement, les infrastructures, les ouvrages hydrauliques, l'urbanisation, l'agriculture intensive constituent un nombre croissant de barrières écologiques.

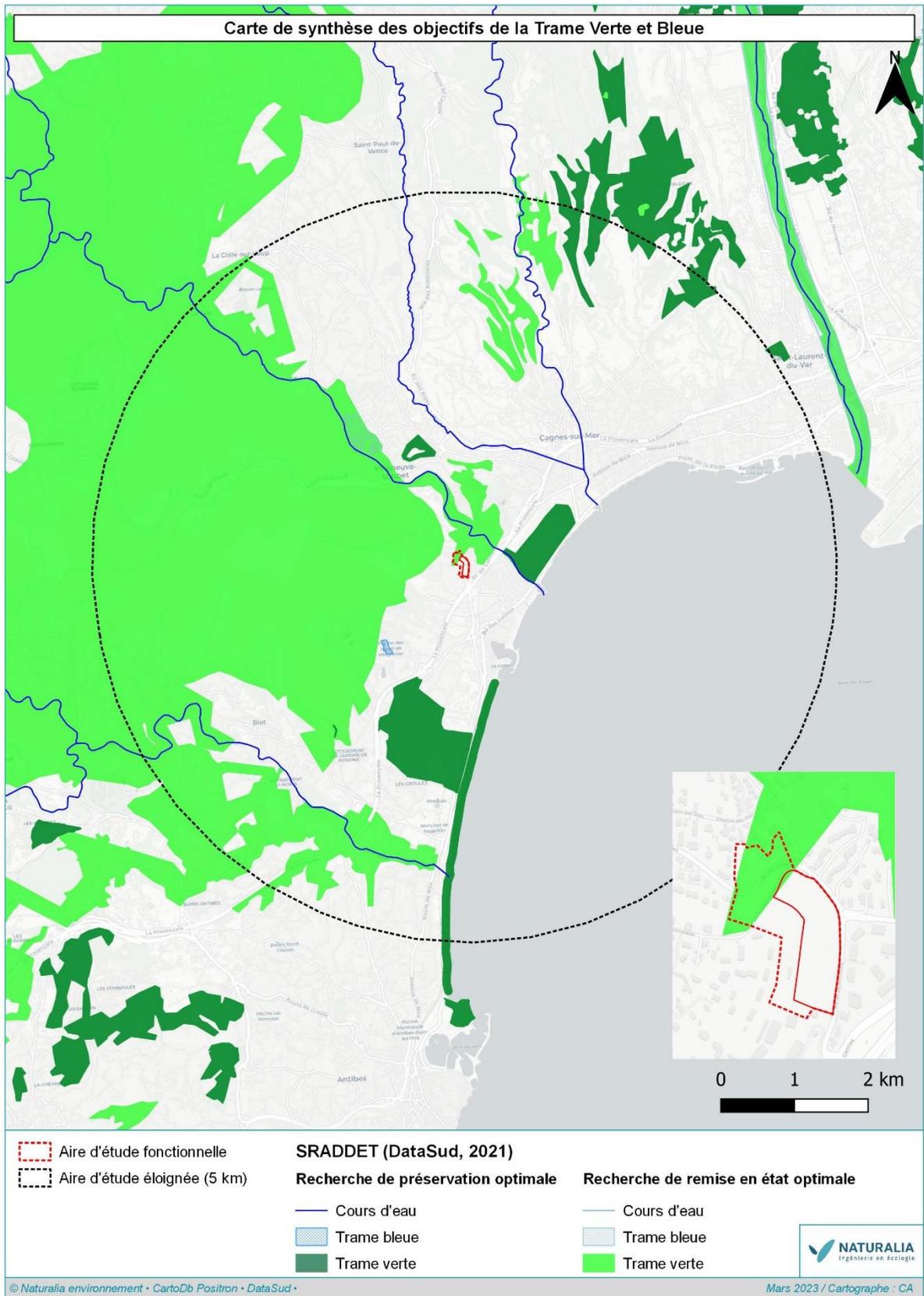
Dans ce contexte, la préservation des continuités écologiques, désignant les espaces ou réseaux d'espaces réunissant les conditions de déplacement d'une ou plusieurs espèces, apparaît essentielle.

Ces éléments sont ceux qui, par leur structure linéaire et continue (tels que les rivières avec leurs berges ou les systèmes traditionnels de délimitation des champs) ou leur rôle de relais (tels que les étangs ou les petits bois), sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages.

Echelle supra-communale

A l'échelle du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), anciennement Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), l'aire d'étude principale se situe en dehors des composantes de la Trame Verte et Bleue (cf. carte ci-après) mais en limite extérieure d'une Trame verte dont la remise en état est à rechercher.

Compte tenu des emprises du projet et de sa localisation vis-à-vis de cette trame verte, aucune incidence significative n'est à attendre sur les éléments de la TVB à l'échelle du SRADDET.

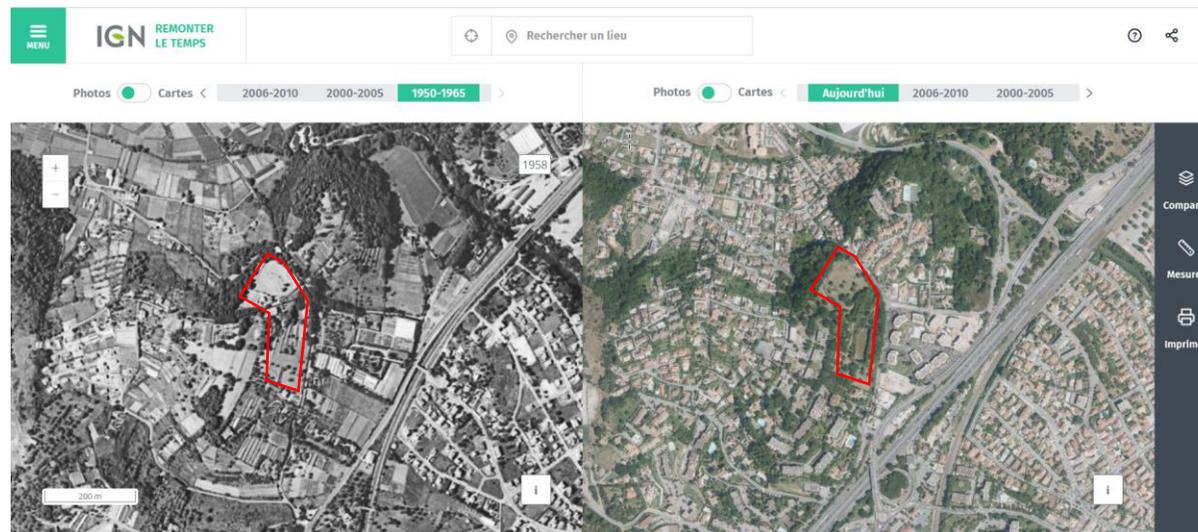


Insertion de l'aire d'étude au sein du SRADDET

Analyse diachronique

La commune de Villeneuve-Loubet a opéré ces dernières décennies un changement urbain radical à l’image d’une grande partie des communes Proxi-littorales des Alpes-Maritimes. La ceinture agricole entourant l’ancien village a rapidement été reconvertie en un tissu urbain, principalement pavillonnaire. Cette transformation profonde locale a été défavorable à la faune. Du fait de la vitesse de la bétonisation, certains secteurs agricoles se sont retrouvés engoncés entre des nouveaux quartiers. Une déprise culturelle a donc été opérée dans ces secteurs moins faciles d’accès et moins intéressants pour les exploitants (petits lots, multiples propriétaires).

Le site d’étude s’inscrit dans une configuration de relique agricole, sans connexion écologique viable pour maintenir une diversité écologique.



Évolution du paysage au niveau de la zone d’étude entre 1955 et aujourd’hui (source : IGN Remonter le temps)

Considérations fonctionnelles locales

L’aire d’étude est actuellement enclavée dans une matrice urbaine pavillonnaire et résidentielle. À L’Ouest, elle est déconnectée de la zone naturelle de maquis du dôme de Biot (site Natura 2000). A l’Est, elle est déconnectée du fleuve côtier le Loup. Les routes et résidences encerclant la zone d’étude constituent une impasse écologique aux espèces les moins anthropophiles.

Le site d'étude comporte ainsi parmi les dernières prairies à proximité du littoral. Ces zones sont d'une grande importance pour certaines espèces y étant inféodées (cf. Grillon des jonchères) ainsi que pour un cortège d'espèces communes qui tend à s'appauvrir localement du fait de la disparition de milieux naturels. Or, ces dernières sont tondues ou pâturées (hors période hivernale), ne laissant alors que peu de chance à l'entomofaune de s'y développer.

De plus, la mosaïque d'habitats naturels qu'offre le site d'étude est également un élément ayant pratiquement disparu de la frange littorale du département des Alpes-Maritimes. Ainsi, cette alternance de milieux ouverts et milieux fermés devenue localement rare, est très recherchée par les passereaux migrateurs qui se déplacent le long des côtes, ou y font escale après avoir traversé la méditerranée.

Ces espaces jouent ainsi un rôle de réservoir de biodiversité au cœur d'une matrice urbaine, ou de nombreuses espèces, bien que communes pour la plupart, peuvent encore se reproduire.

4. Habitats naturels et semi-naturels

L'aire d'étude, située sur la commune de Villeneuve-Loubet (département des Alpes-Maritimes - 06), prend plus largement place au sein du bas-pays, bande littorale étroite coincée entre la mer au Sud et les premiers massifs collinéens et montagneux au Nord. La géologie du site se compose majoritairement de lœss occupant les promontoires sur lesquels l'Homme s'est depuis longtemps implanté. Le substrat rocheux n'est pas à l'affleurement malgré une légère pente sur ce site orienté Sud, très thermophile et semble complètement déconnecté du massif volcanique de Biot pourtant situé à proximité. L'aire d'étude est concernée par l'étage bioclimatique méso-méditerranéen, signifiant le développement de la série de végétation du Chêne vert et du Pin d'Alep.

L'aire d'étude fait partie des rares enclaves non-urbanisées de la commune de Villeneuve-Loubet, diagnostic encore valable à l'échelle plus large de la plaine et des collines littorales à l'Est de l'embouchure du Var. Il s'agit d'une parcelle où la vocation agricole est encore visible, témoin d'une époque proche mais révolue où l'agriculture et l'horticulture étaient largement majoritaires dans cette région au climat très doux. La seconde moitié du XXe siècle a vu les usages du sol se modifier drastiquement, jusqu'à une artificialisation quasi-complète débouchant aujourd'hui sur l'aire urbaine de la métropole niçoise. De l'ancienne propriété ne subsistent seulement que deux hectares de friches méso-xérophiles en terrasses, pâturées par des ânes et entrecoupées par des haies arborées composées de sujets sénescents (oliviers ou chênes pubescents). Une pinède à pin d'Alep s'est aussi développée dans l'Est de l'aire d'étude. La partie centrale du site a été terrassée récemment, créant une surface plane où quelques espèces xérophiles parviennent à subsister (*Helianthemum nummularium*, *Onobrychis caput-galli*). Les usages du site et notamment le pâturage maintiennent une diversité floristique globalement faible, illustré notamment par l'absence d'éléments floristiques patrimoniaux.

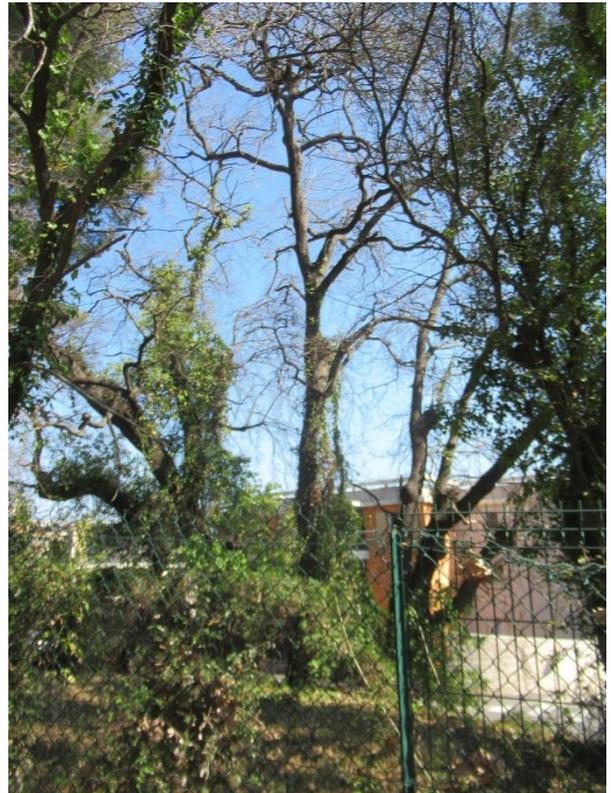
Occupation du sol dans l'aire d'étude et surface

Intitulé habitats	Code EUNIS	Code EUR	Zone humide ¹	Enjeu régional	Surface / Linéaire	Enjeu local	Commentaires
Boisement à Pin d'Alep	G3.74	-	-	Modéré	0,17	Modéré	Boisement ponctuel (Est de l'aire d'étude) présentant quelques individus mûres et un sous-bois parfois assez dense notamment colonisé par la salsepareille.
Bosquet de Chêne pubescent	G1.71 x G5.2	-	p.	Modéré	0,18	Modéré	Boisements présents en marge de l'aire d'étude, sur ses contreforts Est – bosquet ne présentant pas une structuration poussée ni un degré de naturalité important, mais constitué d'arbres souvent mûres.
Friche méso-xérophile pâturée et boisement caducifolié lâche	I1.53 x E1.E x G1.71	-	-	Modéré	0,28	Modéré	Friche ponctuée de Chênes pubescents.
Haie arborée de Chêne pubescent et fourré de Lentisque	G1.71 x G5.1 x F5.514	-	-	Modéré	0,03	Modéré	Haie arborée située dans le Sud de l'aire d'étude, d'une largeur importante (2 à 4 mètres), présentant des fonctionnalités intéressantes.
Haie arbustive	FA.2	-	p.	Faible	0,01	Modéré	Haie d'une cinquantaine de mètres, composée d'un mélange diversifié d'arbrisseaux ou d'arbustes, sclérophylles et caducifoliés.
Haie d'olivier	G5.1 x G2.91	-	-	Faible	0,02	Modéré	Alignements d'Oliviers plantés mais sénescents – surtout présent dans le Sud de l'aire d'étude.
Friche méso-xérophile pâturée	I1.53 x E1.E	-	-	Faible	0,98	Modéré	Friche pâturée, présentant ainsi des espèces nitrophiles. Accueille <i>Malva punctata</i> et <i>Kickxia elatine</i> subsp. <i>Critina</i> .
Friche terrassée xérophile	I1.53 x E1.6	-	-	Faible	0,19	Modéré	Zone terrassée au centre de l'aire d'étude, ayant servi comme terrain de sport – colonisé par des espèces rudérales et xérophiles. Accueille <i>Kickxia elatine</i> subsp. <i>Critina</i> .
Alignement de Cyprès	G5.1	-	p.	Faible	0,06	Faible	-
Plantation d'espèces ornementales et roncier	I2.21 x F3.13	-	p.	Faible	0,16	Faible	-
Roncier	F3.13	-	p.	Faible	0,05	Faible	-
Bâti résidentiel péri-urbain	J2.21	-	-	Négli.	0,01	Négli.	-
Infrastructure routière	J4.2	-	-	Négli.	0,04	Négli.	-
Piste	J4.2	-	-	Négli.	0,03	Négli.	-

¹ Suivant l'Arrêté du 24 Juin 2008, la mention « H » signifie que l'habitat est caractéristique de zones humides. Pour les autres habitats, notés « p » (*pro parte*), deux cas de figure se présentent : soit l'intitulé de l'habitat regroupe des ensembles pour partie humides, pour partie non humides, mais bien distinguables, soit cela concerne des habitats dont l'amplitude écologique va du sec à l'humide. Pour ces habitats il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone.



Boisement à Pin d'Alep



Bosquet de Chêne pubescent



Friche méso-xérophile pâturée et boisement lâche



Haie arborée de Chêne pubescent et fourré de Lentisque



Haie d'olivier



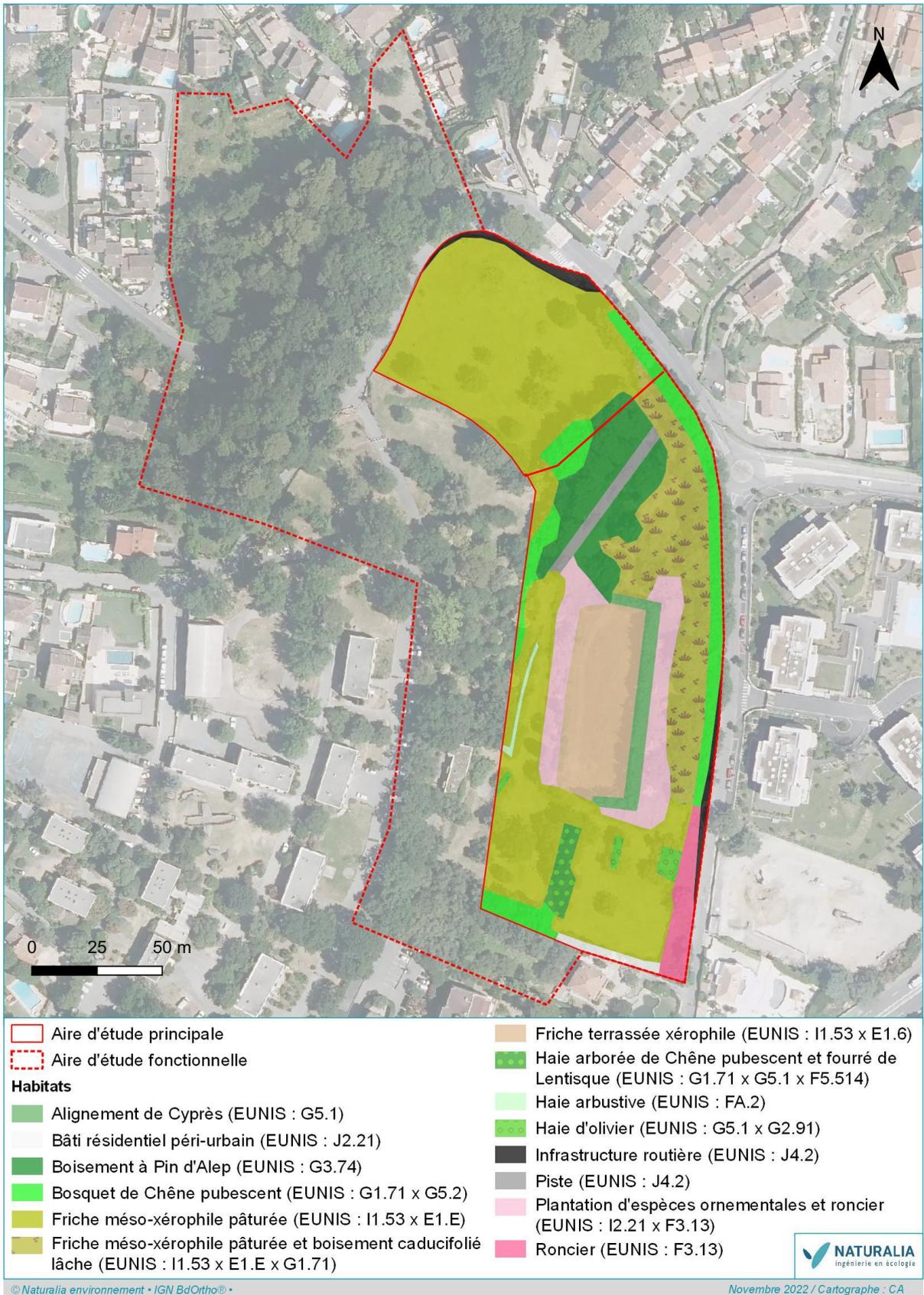
Friche méso-xérophile pâturée



Friche terrassée xérophile



Plantation d'espèces ornementales et roncier



Cartographie des habitats naturels et semi-naturels identifiés au sein de l'aire d'étude

5. Zones humides

Critère « habitats »

D'après ce critère, la zone d'étude ne comporte aucun habitat hygrophile pouvant être directement qualifié d'humide (noté « H » dans l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement). Cependant, ce même critère permet d'identifier cinq habitats pour lesquels il n'est pas possible en l'état de statuer sur le caractère humide ou non humide. Ils sont qualifiés de zones humides potentielles (notés « p. » dans l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement) :

- Alignement de Cyprès (EUNIS : G5.1) ;
- Bosquet de Chêne pubescent (EUNIS : G1.71 x G5.2) ;
- Haie arbustive (EUNIS : FA.2) ;
- Plantation d'espèces ornementales et roncier (EUNIS : I2.21 x F3.13) ;
- Roncier (EUNIS : F3.13).

Les cinq habitats surfaciques cumulent une surface de 0,455 ha.

Critère « espèces hygrophiles »

Afin de compléter l'analyse pour les 5 habitats notés « p. », la recherche d'espèces végétales hygrophiles (au sens de la table A de l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement modifié) a été effectuée durant la saison de terrain. **La majorité de ces habitats n'ont montré la présence d'aucune espèce hygrophile, orientant la conclusion vers l'absence totale de zones humides.** De plus, la conformation topographique de la zone située en position haute et sur les flancs d'une colline ne se prête pas à la stagnation des précipitations, mais au contraire à son ruissellement naturel. **Ces différentes observations excluent la présence de zones humides au sein de l'aire d'étude.**

L'analyse du critère pédologique n'est donc pas jugée nécessaire ici.

6. Peuplement floristique

Analyse bibliographique

Au regard de la nature et de l'état de conservation des habitats représentés sur le site, et des données bibliographiques disponibles sur le secteur, un corpus d'espèces remarquables peut être dressé en fonction de leurs affinités écologiques.

Espèces végétales protégées ou patrimoniales pressenties au sein de l'aire d'étude d'après le recueil bibliographique
(source : SILENE FLORE – CBNMeD)

Espèce	Statut	DET ZNIEFF	LRR	LRN	Habitats	Phénologie (floraison)	Enjeu régional
Ail noir <i>Allium nigrum</i> L., 1762	PR	DET ZNIEFF	EN	VU	Friches et leurs abords souvent sur sols lourds	Avril - Mai	Très fort
Laïche à épis dès la base <i>Carex depressa</i> subsp. <i>basilaris</i> (Jord.) Kerguelén, 1987	PR	DET ZNIEFF	LC	NA	Prairies et bois frais	Mars - Avril	Fort
Sécurigéra <i>Coronilla securidaca</i> L., 1753	PR	DET ZNIEFF	EN	VU	Friches, cultures, bords de chemins, talus sur sols profonds	Avril - Juin	Fort
Lavatière ponctuée <i>Malva punctata</i> (L.) Alef., 1862	PR	DET ZNIEFF	LC	LC	Lieux rudéralisés, friches	Juin - Juillet	Fort
Linaire grecque <i>Kickxia commutata</i> (Bernh. ex Rchb.) Fritsch, 1897	PN	DET ZNIEFF	LC	LC	Pelouses et friches un peu humides en hiver	Juillet - Août	Fort
Crépide de Zante <i>Crepis zacintha</i> (L.) Loisel., 1807	-	-	NT	LC	Pelouses ouvertes et friches souvent un peu humides en hiver	Mai - Juin	Fort
Vipérine d'Italie <i>Echium italicum</i> L., 1753	-	-	LC	LC	Pelouses, friches, bords de routes	Juin - Juillet	Fort
Gesse anguleuse <i>Lathyrus angulatus</i> L., 1753	-	-	LC	LC	Pelouses et friches	Mai - Juillet	Fort
Bugrane à fleurs courtes <i>Ononis breviflora</i> DC., 1825	-	-	LC	NE	Friches souvent sur substrats argileux ou sablonneux	Mai - Juillet	Fort
Alpiste bleuâtre <i>Phalaris coerulescens</i> Desf., 1798	-	DET ZNIEFF	NT	LC	Prairies et friches sur sols lourds	Avril - Juillet	Fort
Renoncule veloutée <i>Ranunculus velutinus</i> Ten., 1825	PR	DET ZNIEFF	EN	LC	Pelouses et prairies humides en hiver	Mai - Juin	Fort
Tulipe oeil-de-soleil <i>Tulipa agenensis</i> DC., 1804	PN	DET ZNIEFF	NA	NA	Champs ou friches agricoles, fossés	Mars - Mai	Assez fort
Bec de Cigogne musqué <i>Erodium moschatum</i> (L.) L'Hér., 1789	-	-	LC	NA	Friches ouvertes, souvent sur substrats argileux	Avril - Juin	Assez fort
Luzerne tronquée <i>Medicago truncatula</i> Gaertn., 1791	-	-	LC	LC	Pelouses, friches	Avril - Mai	Assez fort
Alpiste aquatique <i>Phalaris aquatica</i> L., 1755	PR	-	LC	LC	Friches, talus routiers	Mai - Juillet	Assez fort
Anémone couronnée <i>Anemone coronaria</i> L., 1753	PN	-	NA	DD	Friches	Février - Mars	Modéré

PN : protection nationale ; PR : protection régionale ; LRR : liste rouge régionale ; LRN : liste rouge nationale ; EN : en danger ; VU : vulnérable ; NT : quasiment menacé ; LC : préoccupation mineure ; DD : données insuffisantes ; NA : non évalué ; DET ZNIEFF : déterminante de ZNIEFF en région PACA

Résultats des investigations de terrain

Trois passages ont été effectués en 2022 dans le cadre de ce diagnostic, 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* (L.) Lam., 1779) : 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* Ten., 1819) : un pied observé à proximité de l'aire d'étude au sein d'une friche méso-xérophile ;
- **Maceron** (*Smyrniium olusatrum* L., 1753) : une vingtaine de pieds observés en lisière des fourrés au Sud et à l'Est de la zone terrassée.

Malgré des périodes adaptées à leur détectabilité maximum, les différentes espèces jugées potentielles au sein des habitats post-culturels du site n'ont pas été observées. Ainsi, des espèces protégées ou patrimoniales comme *Allium nigrum*, *Malva punctata*, *Kickxia commutata*, *Phalaris paradoxa* ou encore *Anemone coronaria* sont considérées comme absentes du site après des recherches spécifiques. Il faut toutefois garder en tête que les conditions climatiques particulières à l'année 2022, marquée par une forte et précoce sécheresse, a pu bouleverser le cycle de ces différentes espèces et ainsi limiter fortement leur développement sur site.

C'est dans ce cadre qu'un **inventaire complémentaire a été réalisé le 29 juin 2023** afin de vérifier la présence ou l'absence sur site des espèces plus tardives ne s'étant pas précédemment exprimées au cours de l'année 2022. Ce passage a permis de mettre en exergue la présence de deux espèces floristiques remarquables supplémentaires dont une protégée, listée dans les potentialités, corroborant ainsi l'effet délétère de la sécheresse de 2022 sur l'expression de la flore. En voici la liste :

- **Lavatière ponctuée** (*Malva punctata* (L.) Alef., 1862) : protégée en région PACA, à enjeu de conservation régional Fort ; environ 200 pieds dans les différentes friches du site (150 pieds au sud et 50 pieds au nord) ;
- **Kickxie de Sieber** (*Kickxia elatine* subsp. *crinita* (Mabille) Greuter, 1967) : à enjeu de conservation régional Fort ; environ 250 pieds dans les différentes friches du site (240 pieds au sud et 10 pieds au nord).



Onobrychys caput-galli



Ophrys exaltata



Smyrnium olusatrum

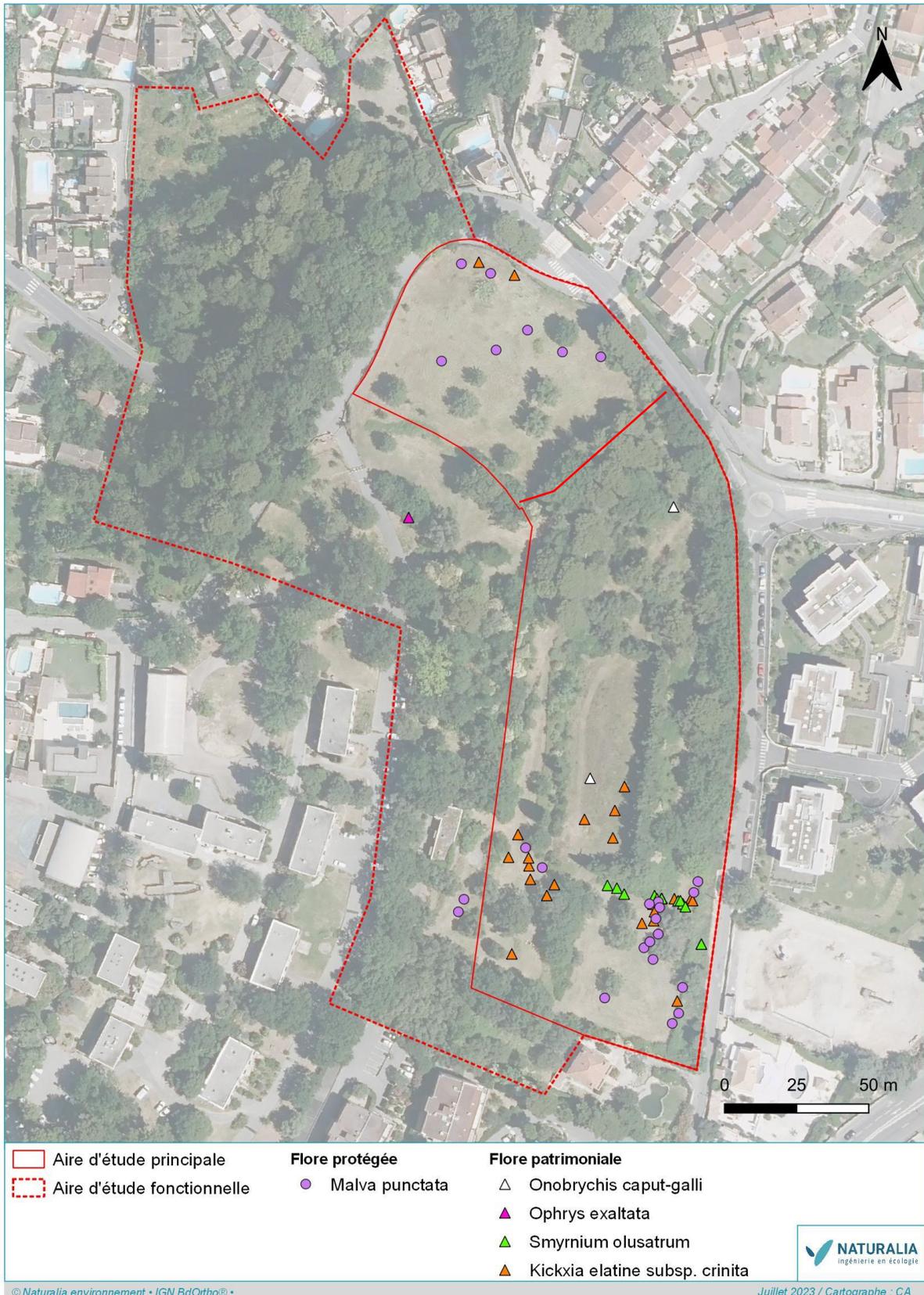


Malva punctata



Kickxia elatine subsp. crinita

Illustrations des espèces végétales patrimoniales observées lors des inventaires



Cartographie de la flore patrimoniale observée au sein de l'aire d'étude ou à proximité

Espèces végétales exotiques envahissantes

Les inventaires ont mis en évidence la présence de deux espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) sur le site d'étude. Ces espèces sont listées dans le tableau ci-dessous.

Liste des espèces végétales exotiques envahissantes identifiées sur le site d'étude

Taxon	Statut PACA	Commentaires
Broussonétia à papier <i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent., 1799	Modéré	Une population d'une vingtaine d'individus observée en lisière de haies et de fourrés dans le Sud de l'aire d'étude.
Yucca superbe <i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Modéré	Cinq individus se développent en lisière de la pinède au Nord de l'aire d'étude.



Broussonétia à papier



Yucca superbe



- Aire d'étude principale
- Aire d'étude fonctionnelle

Espèces Végétales Exotiques Envahissantes

- Broussonetia papyrifera
- Yucca gloriosa



7. Peuplement faunistique : Insectes et autres arthropodes

Analyse de la bibliographie

Le recueil bibliographique réalisé sur la commune de Villeneuve-Loubet et ses environs fait état de la présence de nombreuses espèces à enjeux. Parmi celles-ci, les espèces listées dans le tableau ci-après sont susceptibles d'être rencontrées au sein de l'aire d'étude et ses habitats, et ont motivé la réalisation d'inventaires ciblés.

Insectes et autres arthropodes protégés ou patrimoniaux pressentis au sein de l'aire d'étude d'après le recueil bibliographique

Taxon	Statut	Source	Enjeu régional	Commentaires
Invertébrés				
Ascalaphe d'Italie <i>Libelloides latinus</i>	Det. ZNIEFF	SILENE Faune Faune PACA	Fort	Présent dans les prairies sèches et garrigues à proximité du littoral. Des populations sont présentes non loin dans la Valmasque. L'espèce est potentielle dans les prairies du site. Imago observable de mi-juin à fin juillet.
Cordulie à corps fin <i>Oxygastra curtisii</i>	PN, DH2, DH4 LRR : LC, Rem. ZNIEFF		Modéré	Présente au bord des cours d'eau et zones humides aux alentours de la zone d'étude. Mai-juin.
Diane <i>Zerynthia polyxena</i>	PN, DH4, LRR : LC, Rem. ZNIEFF		Modéré	Fréquente les prairies humides et autres milieux ouverts avec présence de sa plante hôte (Aristolochie). À rechercher en avril.
Grillon des jonchères <i>Trigonidium cicindeloides</i>	LRR : EN, Det. ZNIEFF		Assez fort	Présent dans les prairies humides littorales aux alentours de l'aire d'étude. Peut s'observer toute l'année.

PN : protection nationale ; LRR : liste rouge régionale ; LRN : liste rouge nationale ; LC : préoccupation mineure ; EN : en danger ; DET ZNIEFF : déterminante de ZNIEFF en région PACA

Résultats des inventaires

Le site d'étude, bien que composé d'une mosaïque d'habitats assez diversifiés, est isolé des autres zones naturelles alentours, étant situé à proximité de routes et autres infrastructures anthropiques. Néanmoins quelques espèces reliques y trouvent encore refuge.

Dans un premier temps, les prospections ont été ciblées sur l'ordre des Lépidoptères dans le but d'observer l'espèce citée dans le recueil bibliographique. Ainsi le cortège qui en ressort est essentiellement commun avec une majorité de Rhopalocères à l'image de *Carcharodus alceae*, *Coenonympha pamphilus*, *Lasiommata megera*, *Lycaena phlaeas*, *Maniola jurtina*, *Melitaea didyma*, *Pieris brassicae*, *Pieris rapae*, *Polyommatus icarus*, *Vanessa cardui*, et deux espèces d'hétérocères diurnes très commune, *Autographa gamma* et *Macroglossum stellatarum*.

La Diane, espèce protégée, semble absente du site d'étude, tout comme sa plante hôte, l'Aristolochie à feuilles rondes. Ses populations les plus proches se trouvent trop éloignées pour utiliser le site d'étude pour l'alimentation.

Le second groupe principal ayant fait l'objet de prospections ciblées est celui des orthoptères au sein des friches, prairies et zones à végétations arbustives. Ainsi, les friches hébergent un bon nombre d'espèces, notamment les ensifères, représentés par des espèces telles que *Tessallana tessellata tessellata*, *Platycleis affinis* et *Tetigonia viridissima*. Les Caelifères, eux, sont représentés essentiellement par *Omocestus rufipes*.

A noter la présence d'une espèce à enjeu, le Grillon des jonchères *Trigonidium cicindeloides*, mentionnée 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 potentielle au sein de toutes les zones herbacées du site, mais n'a été observée que ponctuellement car est très discrète.

Quelques observations ponctuelles ont également pu être réalisés dans d'autres groupes, mais ces dernières correspondent toutes à des espèces communes comme *Agelenatea redii*, *Frontinellina frutetorum*, *Liophrurillus flavitarsis* et *Synema globosum* pour les Arachnides, *Oxythera funesta* pour les coléoptères, et deux espèces de Cigales, *Cicada orni* et *Tettigettula pygmaea*.

Enfin, malgré l'absence de zones humides au sein du site, une espèce d'odonate commune, *Sympetrum fonscolombi*, a pu être observée, quelques individus en chasse dans les zones ouvertes du site.

Oxygastra curtisii était attendue en maturation au sein de la zone étudiée mais n'a pas été observée, sa présence semble peu probable.

Bien que ce groupe n'ait pas fait l'objet d'inventaire particulière, une seule espèce de mollusque a pu être observée : *Hygromia cinctella*.

8. Peuplement faunistique : Amphibiens

Analyse de la bibliographie

La commune de Villeneuve-Loubet concentre de nombreuses observations d'amphibiens, mais majoritairement d'espèces communes (*Bufo spinosus*, *Pelophylax...*), observées dans un Parc Départemental très fréquenté par les naturalistes, et situé 2km à l'Ouest du site d'étude. Cependant, deux espèces moins communes y sont aussi recensées, il s'agit de *Rana dalmatina* et *Hyla meridionalis*. Les espèces à enjeux susceptibles d'être contactées sur site sont listées dans le tableau suivant. Les espèces dites communes n'y sont pas intégrées bien qu'elles soient protégées pour la plupart.

Espèces d'amphibiens à enjeu pressenties au sein de l'aire d'étude d'après le recueil bibliographique

Taxon	Statut	Source	Enjeu régional	Commentaires
Amphibiens				
Rainette méridionale <i>Hyla meridionalis</i>	PN LRN : LC	SILENE Faune	Modéré	Omniprésente en PACA, et aux alentours de la zone d'étude. Février-Novembre
Grenouille agile <i>Rana dalmatina</i>	PN DET ZNIEFF DH4 LRR : NT	Faune PACA	Assez fort	Peu commune dans les Alpes-Maritimes. Présente à proximité (Parc de Vaugrenier), mais sur le site les habitats ne semblent pas assez humides. Mars-Novembre

PN : protection nationale ; LRR : liste rouge régionale ; LRN : liste rouge nationale ; NT : quasiment menacé ; LC : préoccupation mineure ; DH4 : annexe 4 de la Directive « Habitats » ; DET ZNIEFF : déterminante de ZNIEFF en région PACA

Résultats des inventaires

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. Etant donnée les nombreuses ruptures de continuités écologiques (route, bâti etc) présentes entre le site d'étude et le fleuve côtier « le Loup », (ou la Grenouille agile *Rana dalmatina* est potentielle en reproduction), cette dernière est enlevée des potentialités. Néanmoins, la **Rainette méridionale** *Hyla meridionalis*, plus ubiquiste et capable de grands déplacements demeure potentielle au moins en transit.

9. Peuplement faunistique : Reptiles

Analyse de la bibliographie

Villeneuve-Loubet est une commune relativement bien prospectée par les naturalistes, ainsi de nombreuses données concernant les reptiles sont présentes au sein des bases de données locales. Il s'agit en grande majorité d'espèces communes, néanmoins quelques espèces moins fréquentes y sont mentionnées et sont à considérer.

Les espèces à enjeux susceptibles d'être contactées sur site sont listées dans le tableau suivant. Les espèces dites communes n'y sont pas intégrées bien qu'elles soient protégées.

Espèces de reptiles à enjeu pressenties au sein de l'aire d'étude d'après le recueil bibliographique

Taxon	Statut	Source	Enjeu régional	Commentaires
Reptiles				
Couleuvre de Montpellier <i>Malpolon monspesullanus</i>	PN LRR : NT	SILENE Faune Faune PACA	Modéré	Présente dans les prairies et boisement littoraux en PACA et aux alentours de la zone d'étude. Attendue en transit au sein de l'aire d'étude. Mars-October
Orvet de Vérone <i>Anguis cf veronensis</i>	PN LRR : DD		Assez fort	Présent dans les prairies de basse altitude des Alpes-Maritimes (et potentiellement plus à l'Ouest) ainsi qu'aux alentours de la zone d'étude Mars-October
Hémidactyle verruqueux <i>Hemidactylus turcicus</i>	PN DET ZNIEFF LRR : LC		Modéré	Présent sur tout le littoral du département notamment, est potentiel sur le site (autour du bâtiment abandonné notamment). Mars-Novembre

PN : protection nationale ; LRR : liste rouge régionale ; NT : quasiment menacé ; LC : préoccupation mineure ; DD : données insuffisantes ; DET ZNIEFF : déterminante de ZNIEFF en région PACA

Résultats des inventaires

Durant les prospections réalisées sur le site, aucune des espèces à enjeux citées en bibliographie n'a été observée, malgré la recherche nocturne à proximité du bâti pour l'Hémidactyle verruqueux, les recherches visuelles diurne pour la Couleuvre de Montpellier et enfin les nombreuses pierres ou bois morts soulevés pour l'Orvet de Vérone.

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

10. Peuplement faunistique : Avifaune

Analyse de la bibliographie

Les bases de données locales comprennent un très grand nombre de données d'espèces à enjeux sur la commune de Villeneuve-Loubet. Cependant la plupart de ces espèces sont seulement de passage, et ne se reproduisent pas au sein de la commune.

Néanmoins quelques espèces demeurent potentielles en période de reproduction, et sont citées dans le tableau ci-après. A noter que les espèces à enjeux faibles, bien que protégées pour certaines, n'y sont pas restituées.

Espèces d'oiseaux à enjeu pressenties au sein de l'aire d'étude d'après le recueil bibliographique

Taxon	Statut	Source	Enjeu régional	Commentaires
Avifaune				
Petit-duc-scops <i>Otus scops</i>	PN DET ZNIEFF LRN : LC	SILENE Faune Faune PACA	Modéré	Nicheur potentiel. Avril à Juillet
Huppe fasciée <i>Upupa epops</i>	PN DET ZNIEFF LRN : LC		Modéré	Nicheur potentiel. Avril à Juillet
Pic épeichette <i>Dendrocops minor</i>	PN DET ZNIEFF LRN : LC		Modéré	Nicheur potentiel. Mars à Juillet
Hirondelle de fenêtre <i>Delichron rubicum</i>	PN LRN : LC		Modéré	Nicheur potentiel dans les bâtiments aux alentours, ou en nourrissage. Mars à Aout
Hirondelle rustique <i>Hirundo rustica</i>	PN LRN : LC		Modéré	Nicheur potentiel dans les bâtiments aux alentours, ou en nourrissage. Mars à Aout

PN : protection nationale ; LRN : liste rouge nationale ; LC : préoccupation mineure ; DET ZNIEFF : déterminante de ZNIEFF en région PACA

Résultats des inventaires

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. Il s'agit en effet des premières zones qu'ils rencontrent après avoir traversé la Méditerranée (au printemps). Ces zones leur permettent donc d'effectuer une halte migratoire de quelques heures à quelques jours, durant laquelle ils pourront s'alimenter afin de pouvoir poursuivre leur migration jusqu'à leurs sites de reproduction.

Une certaine diversité du cortège d'oiseaux migrateurs était attendue 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.

Le cortège d'oiseaux nicheurs est un peu plus limité. 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.

Concernant les espèces citées en bibliographie, **le Pic épeichette**, attendu en alimentation au sein des zones forestières du site, **n'a pas été contacté lors des inventaires**. Les boisements ne semblent finalement pas correspondre aux exigences de l'espèce qui est évincée des potentialités.

Le Petit-duc scops est un petit rapace nocturne migrateur qui ne quitte ses quartiers d'hivernage en Afrique qu'au printemps afin de rejoindre ses sites de reproductions en Europe, avant de repartir de nouveau vers le Sud à l'automne. Il est assez commun, dans le Sud de la France, à proximité des zones forestières, parfois même de certains alignements d'arbres urbains. Quelques données bibliographiques le mentionnaient non loin du site d'étude, ayant conduit à le considérer comme potentiel au sein des zones forestières du site. Contre toute attente, malgré la présence d'arbres et de cavités favorables à sa reproduction, l'espèce n'a pas été contactée, y compris lors du passage nocturne. Celle-ci est donc **considérée comme absente**.

La Huppe fasciée, à l'image de l'espèce précédente, est une espèce migratrice se reproduisant dans des cavités (au sein d'arbres ou bâtis anciens). Assez commune également dans les milieux qui lui sont favorables dans la moitié Sud de la France (zones ouvertes ou prairies bordées de vieux arbres notamment), cette dernière se reproduit régulièrement au sein du Parc départemental de Vaugrenier (situé 2 km à l'Ouest du site d'étude). Malgré les divers passages sur le terrain, cette dernière n'a pas été contactée et est donc **considérée comme absente**.

L'Hirondelle rustique est une espèce migratrice emblématique, communément appelée « annonciatrice du printemps ». Autrefois commune, les effectifs de ses populations sont à la baisse depuis ces dernières années. Elle construit un nid en forme de coupole à partir de terre humide, brindilles et plumes, qu'elle fixe aux angles de bâtiments notamment. Quelques couples nichent non loin de la zone étudiée (2 km à l'Ouest à proximité du Parc départemental de Vaugrenier). Cependant aucun nid, ni individu en chasse n'a pu être observé au sein de la zone d'étude durant la période de reproduction, conduisant ainsi à **considérer l'espèce comme absente**.

L'Hirondelle de fenêtre, à l'image de l'espèce précédente, est connue pour nicher au sein des bâtiments, même en pleine ville. Quelques populations reproductrices sont connues non loin de la zone étudiée, cependant cette dernière n'a pas été observée sur le site d'étude, et peut donc être **considérée comme absente**.

11. Peuplement faunistique : Mammifères dont chiroptères

[Analyse de la bibliographie](#)

Le secteur de Villeneuve-Loubet fait l'objet de quelques mentions d'espèces patrimoniales, avec notamment des espèces en gîte. C'est le cas en proche périphérie sur le secteur du Dôme de Biot où d'anciennes exploitations minières désaffectées accueillent quelques individus de Grand et Petit rhinolophes. Le secteur est

également bien occupé par le Murin à oreilles échancrées, notamment sur la Brague et l'étang de Vaugrenier. L'espèce se reproduit localement sans que la colonie ne soit encore découverte (Biot, Villeneuve). Une femelle gestante y a été capturée en 2016 (Naturalia, LGV PACA).

Espèces de mammifères à enjeu pressenties au sein de l'aire d'étude d'après le recueil bibliographique

Taxon	Statut	Source	Enjeu régional	Commentaires
Mammifères, dont Chiroptères				
Molosse de Cestoni <i>Tadarida teniotis</i>	PN LRR : NT	Naturalia Environnement (RFF, LGV PACA) SILENE Faune DREAL/GCP « Carte d'alertes chiroptères » CEN PACA	Modéré	Présent sur le littoral, la zone d'étude constitue un potentiel site de chasse pour l'espèce.
Murin à oreilles échancrées <i>Myotis emarginatus</i>	PN DH2, DH4 LRN : LC		Assez fort	Présent à proximité dans la Brague, capturé ultérieurement par Naturalia Environnement.
Petit rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i>	PN DH2 DH4 LRN : LC		Assez fort	Hiberne dans les grottes du site Natura 2000 du Dôme de Biot (cf. données Naturalia Environnement).
Grand rhinolophe <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	PN DH2, DH4 LRN : LC		Assez fort	Hiberne dans les grottes du site Natura 2000 du Dôme de Biot (cf. données Naturalia Environnement).
Minioptère de Schreibers <i>Miniopterus schreibersii</i>	PN DH2, DH4 LRN : VU		Fort	Une colonie de transit est située dans une cavité artificielle sur la commune voisine de Roquefort-les-Pins.

PN : protection nationale ; LRR : liste rouge régionale ; LRN : liste rouge nationale ; NT : quasiment menacé ; LC : préoccupation mineure ; VU : vulnérable ; DH2 et DH4 : annexes 2 et 4 de la Directives « Habitats »

Résultats des inventaires

Concernant les chiroptères, dans un premier temps, les inventaires ont été réalisés en phase diurne, à la recherche de gîtes ou possibilités de gîtes. Au regard des habitats qui composent la zone d'étude, 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. Les entrées étant condamnées ou fermées à clé, ce bâtiment a été spécialement déverrouillé par les propriétaires et a donc été inspecté en totalité à la recherche de chiroptères ou trace de fréquentation. Malgré des dimensions attractives et des conditions favorables, **aucun individu ni aucune trace de fréquentation récente ou passée ne sont à signaler**. L'absence d'entrées favorables aux chiroptères est clairement un facteur limitant l'occupation de ce bâtiment ;
- arbres à cavités : les entités boisées retrouvées au sein de l'aire d'étude sont composées de sujets matures et volumineux. Divers feuillus attractifs pour les chiroptères cavicoles y ont été pointés, généralement marqués de trous de pics, caries ou écorces décollées. L'ensemble de ces sujets ont été notés en tant que gîtes potentiels pour les chiroptères cavicoles.



Illustration du bâtiment désaffecté



Illustration de cavités arboricoles favorables aux chiroptères

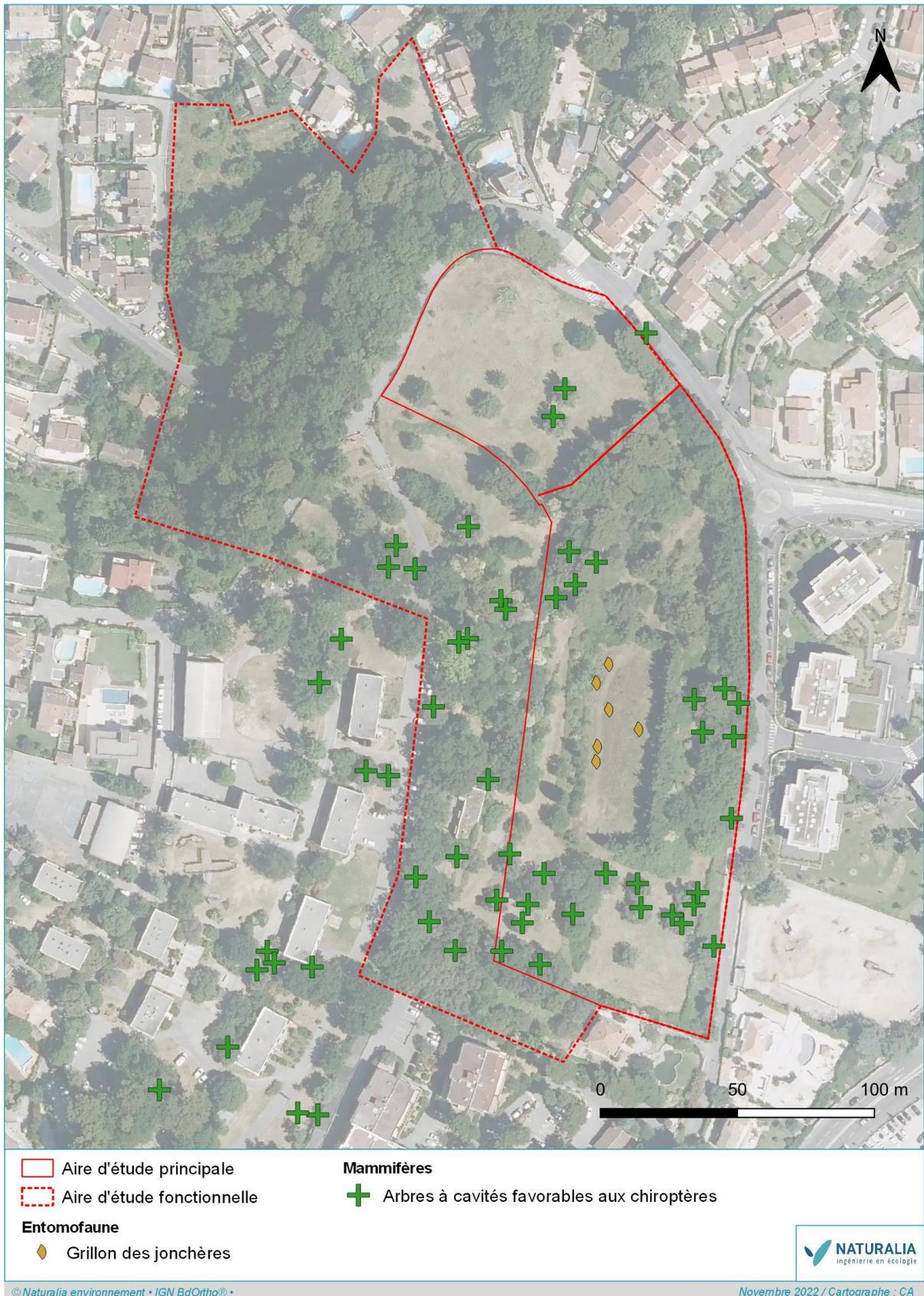
Dans un deuxième temps, l'aire d'étude a été soumise à un monitoring acoustique. Le contexte strict de l'aire d'étude apparaît plutôt favorable, néanmoins l'environnement l'est beaucoup moins, avec des habitats très artificialisés voire des barrières naturelles notables telle que l'A8 au sud.

Sur le plan de l'activité, les résultats se sont avérés mitigés. L'activité globale est effectivement 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 contactée à quelques reprises, mais uniquement en période automnale : il s'agit du Petit rhinolophe.**

Le Grand rhinolophe, le Minioptère de Schreibers ou encore le Murin à oreilles échanquées, toutes référencées localement, n'ont en revanche pas été mises en évidence lors des diverses campagnes acoustiques.

Par ailleurs, un cortège d'espèces communes et peu communes a bien été contacté, mais les effectifs restent faibles. L'artificialisation importante de l'environnement est clairement un frein à l'occupation du site par les chiroptères. Parmi les espèces enregistrées en vol (chasse/transit), il convient donc de citer le Noctule de Leisler, le Molosse de Cestoni, l'Oreillard gris, le Vespère de Savi et bien entendu le groupe des Pipistrelles (Kuhl, commune et pygmée).

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.



Cartographie des enjeux faunistiques identifiés sur le site d'étude

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**.

Bilan des enjeux floristiques

Taxon	Statut	Enjeu régional	Commentaires	Enjeu local
Flore				
Kickxie de Sieber <i>Kickxia elatine</i> subsp. <i>crinita</i> (Mabille) Greuter, 1967	-	Fort	Environ 250 pieds dans les différentes friches ouvertes du site (10 pieds au nord et 240 pieds au sud) – effectifs importants – habitats en état de conservation moyen.	Fort
Lavatière ponctuée <i>Malva punctata</i> (L.) Alef., 1862	Protection Régionale Déterminante ZNIEFF Espèce localisée à la région niçoise littorale	Fort	Environ 200 pieds dans les différentes friches ouvertes du site (50 pieds au nord et 150 pieds au sud) – effectifs importants – habitats en bon état de conservation.	Fort
Sainfoin tête-de-coq <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
Maceron <i>Smyrniolum olusatrum</i> L., 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

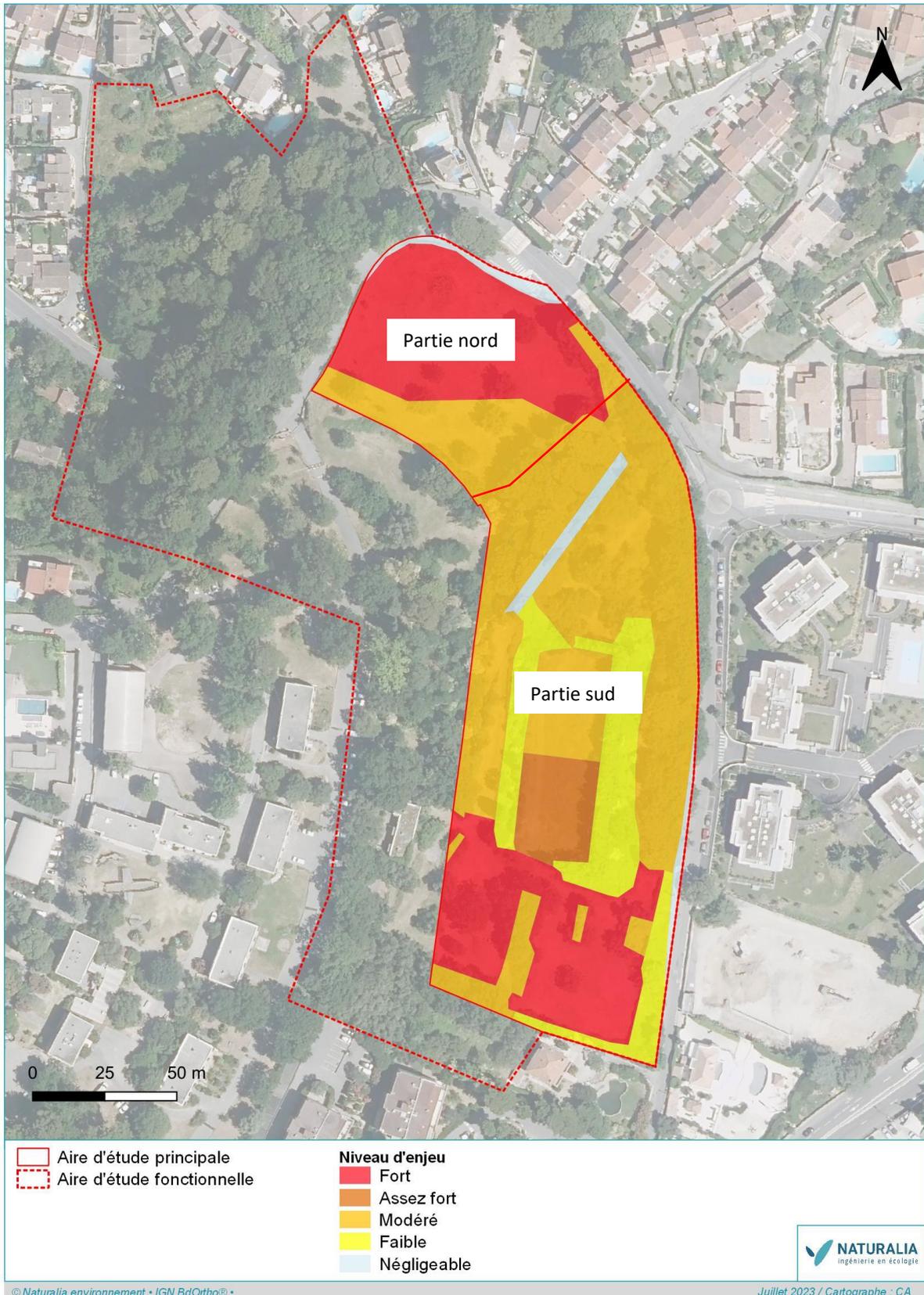
Taxon	Statut	Enjeu régional	Commentaires	Enjeu local
Ophrys exalté <i>Ophrys exaltata</i> Ten., 1819	-	Assez fort	Un pied observé à proximité de l'aire d'étude au sein d'une friche méso xérophile en partie sud de l'Ermitage - effectifs faibles – habitats en état de conservation moyen.	Faible

Bilan des enjeux faunistiques

Taxon	Statut	Enjeu régional	Commentaires	Enjeu local
Insectes et autre arthropodes				
Grillon des jonchères <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
Reptiles				
Reptiles communs protégés <i>(Tarente de Maurétanie, Léopard des murailles)</i>	PN	Faible	Espèces présentes sur l'ensemble de la zone d'étude étudiée.	Faible
Oiseaux				
Avifaune commune protégée <i>(Mésange charbonnière, Fauvette mélanocéphale, Rougegorge familier, etc.)</i>	PN	Faible	Utilise l'ensemble du site comme habitat de reproduction, alimentation et transit.	Faible
Mammifères, dont chiroptères				
Cortège de chiroptères communs <i>(groupe des Pipistrelles, Vespère de Savi, etc.)</i>	PN, DHIV, LRN : LC	Faible	Espèces avérées en chasse et en transit en faibles effectifs et potentielles au niveau des arbres à cavités.	Modéré

Taxon	Statut	Enjeu régional	Commentaires	Enjeu local
Petit rhinolophe <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
Noctule de Leisler <i>Nyctalus leislerii</i>	PN, DHIV, LRN : NT	Modéré	Avérée en chasse et transit en faibles effectifs. Potentielle en gîte au niveau des arbres à cavités.	Modéré
Molosse de Cestoni <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
<p><i>PN : protection nationale ; PR : protection régionale ; LRR : liste rouge régionale ; LRN : liste rouge nationale ; EN : en danger ; VU : vulnérable ; NT : quasiment menacé ; LC : préoccupation mineure ; DD : données insuffisantes ; NA : non évalué ; DET ZNIEFF : déterminante de ZNIEFF en région PACA ; DH4 : annexe 4 de la Directive « Habitats »</i></p>				

L'analyse des incidences et les mesures sont développées dans le Chapitre VI Evaluation environnementale.



Hiérarchisation des enjeux écologiques

IV. LES MODIFICATION APORTEES AU PLU

Pour chaque pièce du PLU, sont présentées dans les paragraphes suivants les pièces ou extraits de pièce AVANT modification, le JUSTIFICATION des modifications nécessaires, et les pièces ou extraits de pièce APRES modification.

A. LE REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR AVANT/APRES MODIFICATION

1. Le règlement AVANT modification

Les pièces réglementaires du PLU en vigueur classent le secteur de l'Ermitage nord et sud en zone urbaine « UB », y compris l'espace à caractère naturel boisé situé à l'interface avec l'IME Henri Wallon.

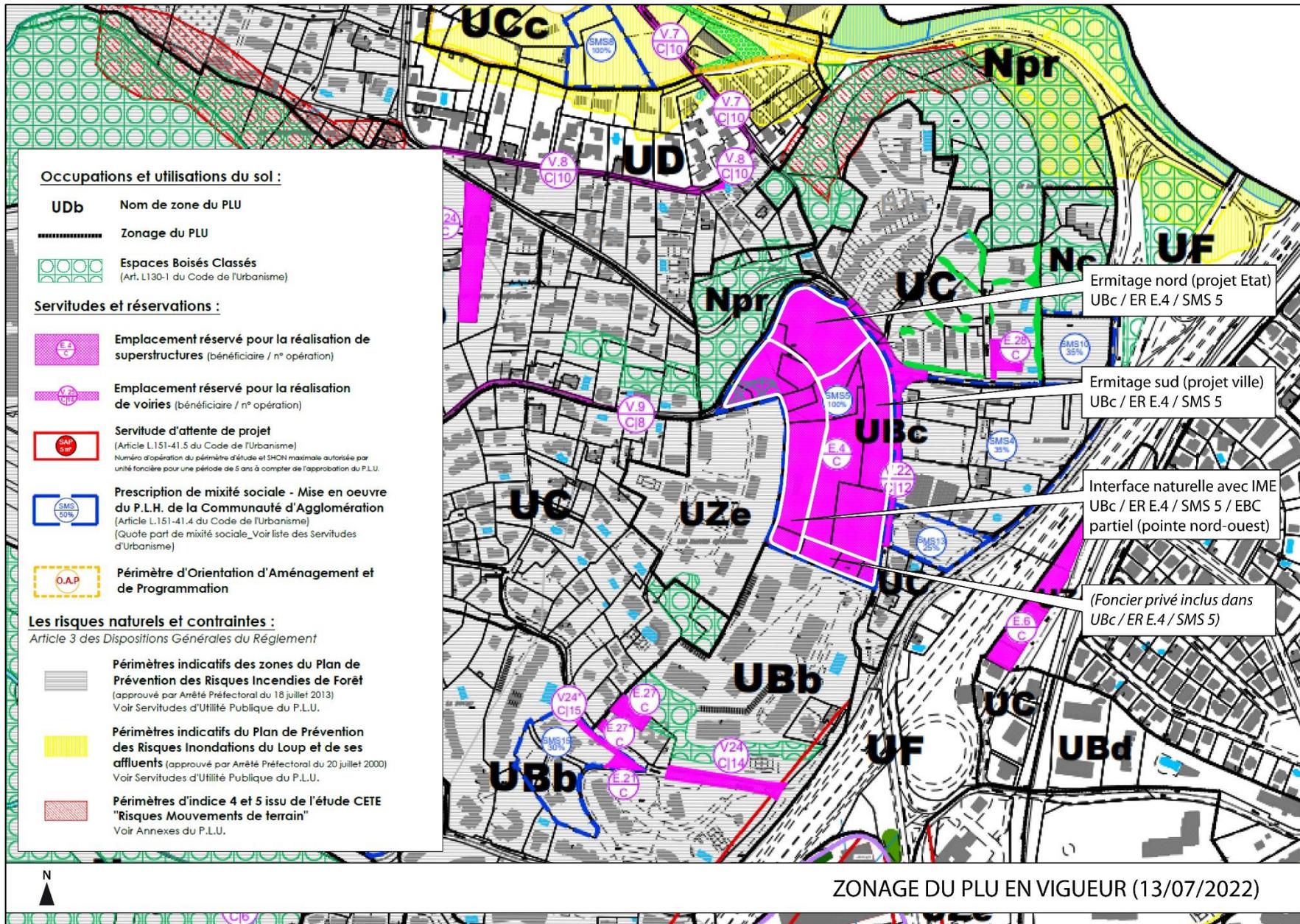
La zone UB recouvre les parties du territoire communal composées d'ensembles d'habitat collectif de hauteurs et de densités moyennes. Le règlement de la zone UB autorise les logements, les commerces, les bureaux, l'artisanat et les constructions d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics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

La zone UB est actuellement divisée en six secteurs (UBa, UBb, UBc, UBd, UBh, UBm) 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.

Comme on peut le voir sur l'extrait de zonage ci-après, le secteur de l'Ermitage se situe plus précisément 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) mises en évidences par des commentaires sur l'extrait ci-dessous, et présentées plus en détail dans le paragraphe B.

Le règlement de la zone UB, secteur UBc, impose entre autres 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.



2. Justification des modification apportées

Dans le cadre du projet urbain mixte tel que pensé sur la partie sud de l'Ermitage, sur un site stratégique à la topographie marquée, le règlement du PLU pour le secteur UBc gagnerait à être adapté à ces spécificités.

Il est important de noter que la justification ci-dessous concerne uniquement la partie sud de l'Ermitage destinée à accueillir un projet urbain mixte. La partie nord de l'Ermitage fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet, et la commune souhaite préserver l'interface naturel boisé avec l'IME Henri Wallon, que la modification prévoit donc de basculer en zone naturelle, cf. paragraphe C.

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 de la topographie du site et de la volonté de créer un espace public convivial dans la continuité de l'avenue de la Bermone, 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.

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. Or pour les mêmes raisons que celles précédemment développées, cette emprise au sol pourrait s'avérer trop faible pour mener à bien le projet.

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 40% paraît plus adapté à la programmation. Cela ne signifie pas que les 40% devront être atteints, il s'agit bien d'un plafond.

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 plus ambitieux : 30% au moins de l'unité foncière seront dédiés aux espaces libres et aux espaces verts, dont 60 % en espaces verts de pleine terre.

L'augmentation du pourcentage d'espaces libres et de pleine terre permet d'équilibrer le projet vis-à-vis de l'augmentation du coefficient d'emprise au sol.

Concernant l'implantation des constructions sur une même unité foncière (Article UB8) :

Le PLU prévoit que « La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous deux une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, doit être au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations. ».

Or pour permettre la réalisation d'un projet architectural qualitatif et adapté aux particularités du site, quel que soit le montage opérationnel (lotissement ou non), il apparaît préférable de ne pas réglementer l'implantation des constructions sur ce périmètre.

Concernant les exhaussements du sol (Article UB2) :

Les exhaussements du sol sont limités en termes de hauteur (1,50m maximum) et de prospect (à plus de 3m des limites séparatives). Or compte tenu de la topographie du site et de l'objectif d'intégrer au mieux le projet dans le paysage urbain, il semble préférable de ne pas fixer de contraintes aussi précises sur les mouvements de terre. Le projet architectural n'est pas encore établi, et cela pourrait nuire à sa qualité mais aussi à l'accessibilité du site depuis l'avenue de la Bermone.

La modification n°7 prévoit donc l'évolution des articles :

- **UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières**
- **UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**
- **UB9 - Emprise au sol**
- **UB10 - Hauteur des constructions**
- **UB13 - Espaces libres et plantations**

Toutefois, ces évolutions, afin de n'intervenir que sur la partie sud de l'Ermitage, sont réalisées dans le cadre de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à portée réglementaire, tel que le prévoit l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le règlement écrit de la zone UB renvoie aux dispositions de l'OAP lorsque ces dernières se substituent au règlement de la zone UB, secteur UBc, c'est-à-dire pour les articles précédemment cités. Tel que le prévoit l'article R151-2 3° du code de l'urbanisme, le règlement écrit et l'OAP réglementaires sont donc complémentaires.

L'OAP est détaillée un peu plus bas, paragraphe D, et présentée dans son intégralité en pièce 1C.

Article R.151-8 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

3. Le règlement APRES modification

Le règlement modifié complet est à retrouver en Pièce 1E.

Seuls les articles du règlement de la zone UB impactés par la modification sont présentés ci-après.

Les mentions ajoutées apparaissent **en vert** ; aucune mention n'est supprimée.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, secteur d'aléa géotechnique CETE 1974, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Bâtiments Remarquables de l'article 5 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment Remarquable au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des dispositions générales :

- villa Barberis – Avenue du Logis de Bonneau

4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

5. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.
- Sont autorisés les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ferroviaires
- Sont autorisés les aménagements, constructions, installations et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.
- **A l'exception de l'OAP « Ermitage secteur sud », les exhaussements du sol, non interdits par l'article 1, sont autorisés, sous réserve de leur inscription harmonieuse dans le site, à au moins 3 mètres des limites séparatives. Leur hauteur est limitée à 1.50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud », les exhaussements du sol non interdits par l'article 1 sont autorisés sans limitation de prospect ou de hauteur sous réserve de respecter les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP.**

ARTICLE UB 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBh et UBm **et de l'OAP « Ermitage secteur sud »**

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous deux une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, doit être au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

3. Dans le secteur UBm

- n'est pas réglementé en dehors des polygones d'implantation

Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

4. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud »

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBh et UBm **et de l'OAP « Ermitage secteur sud »**

L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Cette emprise maximale est portée à 80% pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

3. Dans le secteur UBm

- en dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain
- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

4. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud »

L'emprise au sol maximale est limitée à 40% de la superficie du terrain, tel que prévu par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, ne sont admis que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment (édicules, garde-corps, panneaux solaires, paraboles....).

Les rampes d'accès ne sont pas prises dans le calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder :

2.a) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² :

- 7 mètres sans excéder 2 niveaux

2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m² :

- la hauteur inscrite au document graphique dans les secteurs gabaritaires UBh avec une tolérance de plus ou moins 0,75 mètre
- 25 mètres dans le seul secteur UBa (les Espères)
- 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBb et UBc, à l'exception de l'OAP « Ermitage secteur sud ».
- 12 mètres sans excéder 4 niveaux sur le seul secteur UBm, cette hauteur pouvant être portée à 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans la limite de 30% de l'emprise du bâti du R+3, cette disposition s'appliquant à chaque bâtiment.
- 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd

- la hauteur prévue par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud ».

2.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Dispositions générales

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 7 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m²) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m²) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des polygones d'implantation du secteur UBm **et de l'OAP « Ermitage secteur sud »**

1. 20% au moins de l'unité foncière sont dédiées aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 20 % en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1 dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

3 Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm

- les surfaces à dominante végétale sont exécutées en pleine terre ou sur dalle, avec au minimum 20% en pleine terre. Elles forment des espaces libres paysagés pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques, des espaces collectifs imperméabilisés.

4. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud »

Tel que prévu par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP, 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 60% en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

Il convient de noter que règlement de la zone UB ne traduit pas l'objectif de préservation de l'espace à caractère naturel boisé situé à l'interface avec l'IME Henri Wallon d'une superficie d'environ 10 000m², qui constitue une « coulée verte » dans le prolongement de la zone naturelle protégée Npr et de l'espace boisé classé (EBC) situés au nord du chemin des Hautes Ginestières. L'évolution de zonage présentée au paragraphe C. afin de garantir la préservation de cet espace est sans incidence sur le règlement écrit.

B. LES EMPLACEMENT RESERVES ET SERVITUDES D'URBANISME AVANT/APRES MODIFICATION

1. Les emplacements réservés et servitudes d'urbanisme AVANT modification

Comme on peut le voir sur l'extrait du zonage au paragraphe A.1, 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 m².**

Il est décrit ainsi dans la « Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme » qui accompagne le règlement du PLU :

« *Projet urbain de la Bermone sur les propriétés de l'Etat comprenant :*

- *au moins 50% de logements sociaux sur l'ensemble de la Superficie de Plancher destinée à l'habitat,*
- *des équipements scolaires et/ou de formation professionnelle et des équipements collectifs destinés à la culture et les loisirs,*
- *le parc paysager de la Bermone. »*

- > **Une servitude de mixité sociale, la SMS 5 « La Bermone Haute - Terrains Etat (sous emplacement réservé) ».**

Elle est également décrite dans « la Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme » qui accompagne le règlement du PLU. Cette servitude a été instaurée au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

D'une superficie de 34 196 m², elle prévoit la réalisation d'environ 10 943 m² 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.

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.**

2. Justification des modifications apportées

- > **L'emplacement réservé (ER) E.4 au bénéfice de la commune, d'une superficie de 34 280 m².**

On constate que cet ER E.4 est entièrement au bénéfice de la commune, quand le secteur de l'Ermitage nord doit demeurer sur du foncier appartenant à l'Etat pour permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt général.

Par ailleurs, il couvre l'espace naturel que la commune entend préserver.

Enfin, il impose un pourcentage de logements sociaux supérieur au 40% prévus dans le projet urbain de l'Ermitage sud.

L'emplacement réservé E.4 n'est donc pas adapté pour mener à bien les réflexions partagées entre la commune et l'Etat sur le secteur de l'Ermitage.

> **Une servitude de mixité sociale, la SMS 5 « La Bermone Haute - Terrains Etat (sous emplacement réservé) ».**

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 m² 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.

> **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.

3. Les emplacements réservés et servitudes d'urbanisme APRES modification

Les mentions ajoutées apparaissent **en vert**. Les mentions supprimées en **barré rouge**.

> L'emplacement réservé (ER) E.4 à destination de la commune.

Cet emplacement est supprimé de la liste, et du zonage (cf. C).

Equipements publics			
Aménagement du quartier de la Bermone et des Ginestières			
N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
E 4	Projet urbain de la Bermone sur les propriétés de l'Etat comprenant : -au moins 50% de logements sociaux sur l'ensemble de la Superficie de Plancher destinée à l'habitat -des équipements scolaires et/ou de formation professionnelle et des équipements collectifs destinés à la culture et les loisirs -le parc paysager de la Bermone	34 280 m ²	Commune

> L'emplacement réservé V.22 à destination de la commune, destiné à l'élargissement de l'avenue de la Bermone.

Cet emplacement réservé est porté à 14m dans la liste, et étendu sur le plan de zonage (cf. C). Cet élargissement est réalisé côté ouest, c'est-à-dire du côté des terrains publics de l'Ermitage.

Voiries/emprises publiques			
N° opération	Destination	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
V 22	Elargissement de l'avenue de la Bermone à 12 14 mètres d'emprise		Commune

> Une servitude de mixité sociale, la SMS 5 « La Bermone Haute - Terrains Etat (sous emplacement réservé) ».

La programmation de servitude est modifiée dans la liste, son périmètre est adapté sur le plan de zonage (cf. C).

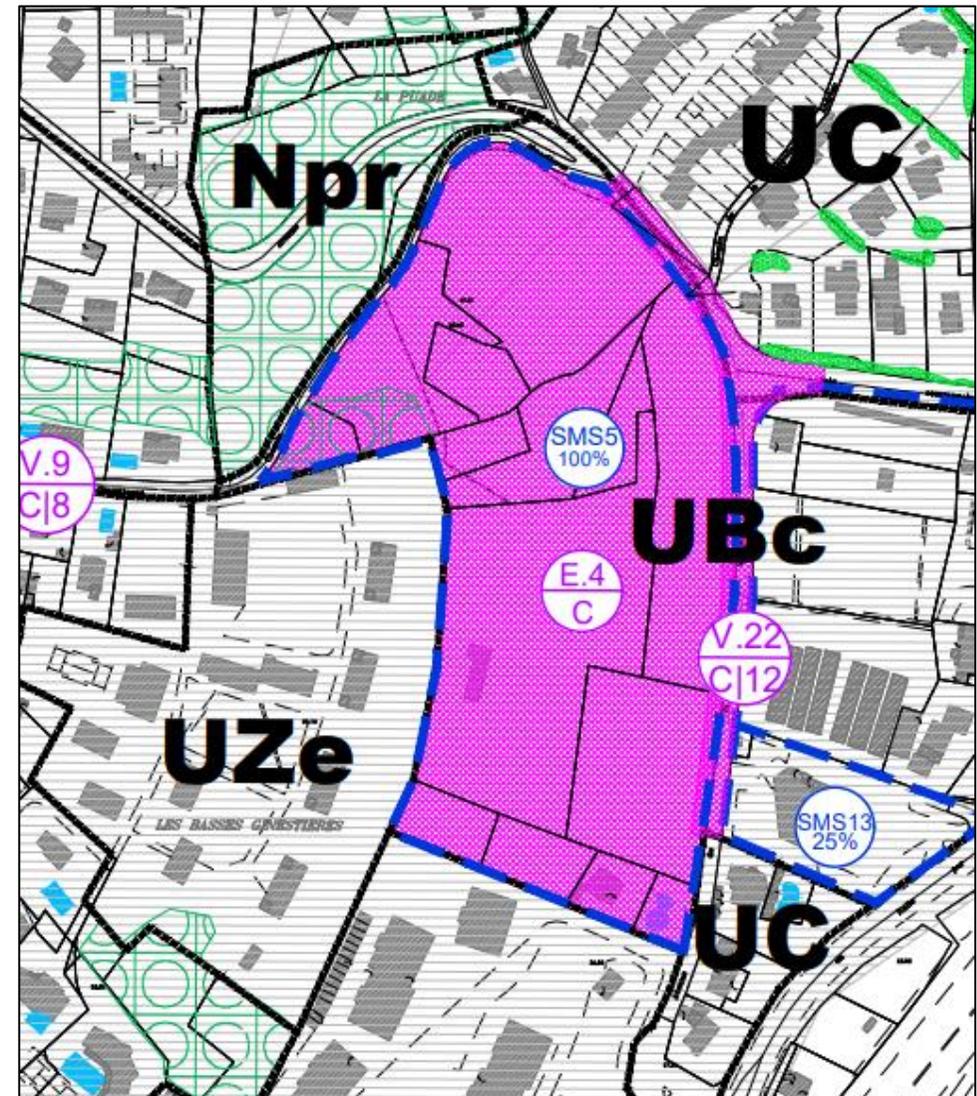
		% de mixité sociale (comptabilisée en SdP)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	Clé de répartition à respecter ²		ACCESSION PSLA /BRS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser		
						LLS/ ULS					
						minimum 70 % PLUS/PLAi dont minimum 25% PLAI	maximum 15 %PLS				
SMS 5	La Bermone Haute – Terrains Etat (sous emplacement réservé)	100% 40% de la SDP affectée à des logements SRU définis à l'article L302-5 du CCH	34 196 14 904	10 943 7 300	10 943 2 915	40% 35% minimum dont	maximum 5% PLS	40% 5% minimum	182 56		
						70% 65% à 75 % PLUS				4 378 2550 minimum	365 minimum
						30% 25% à 35 % PLAI					
						526 minimum					

Ces modifications sont bien entendu reportées sur le plan de zonage, tel que présenté au paragraphe C.3 ci-dessous.

C. LE ZONAGE AVANT/APRES MODIFICATION

1. Le zonage AVANT modification (extrait)

Occupations et utilisations du sol :	
UDb	Nom de zone du PLU
	Zonage du PLU
	Espaces Boisés Classés (Art. L130-1 du Code de l'Urbanisme)
Servitudes et réservations :	
	Emplacement réservé pour la réalisation de superstructures (bénéficiaire / n° opération)
	Emplacement réservé pour la réalisation de voiries (bénéficiaire / n° opération)
	Servitude d'attente de projet (Article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme) Numéro d'opération du périmètre d'étude et SHON maximale autorisée par unité foncière pour une période de 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U.
	Prescription de mixité sociale - Mise en oeuvre du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération (Article L.151-41.4 du Code de l'Urbanisme) (Quote part de mixité sociale_Voir liste des Servitudes d'Urbanisme)
	Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Les risques naturels et contraintes :	
Article 3 des Dispositions Générales du Règlement	
	Périmètres indicatifs des zones du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (approuvé par Arrêté Préfectoral du 18 juillet 2013) Voir Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.
	Périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Inondations du Loup et de ses affluents (approuvé par Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2000) Voir Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.
	Périmètres d'indice 4 et 5 issu de l'étude CETE "Risques Mouvements de terrain" Voir Annexes du P.L.U.



2. Justification des modification apportées

Les évolutions mentionnées précédemment doivent être traduites graphiquement, à savoir :

- > 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 904m².

Observation étant ici faite que 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 au D. ci-après.
- > La réduction de la zone UB, secteur UBc au profit de la zone naturelle Npr - pour une superficie d'environ 10 500m²
- > La création d'un espace boisé classé (EBC) - pour une superficie d'environ 9 500m².
- > L'extension du zone UZe dédiée à l'IME Henri Wallon à son chemin d'accès et raccordement au chemin des Hautes Ginestières (au niveau de l'accès au futur centre Jenny Lefebvre, cf. mise en compatibilité menée parallèlement), étant entendu que le zonage Npr et l'EBC ne sont pas adaptés sur les voies d'accès – pour une superficie de 700m².

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 de la CDNPS avant approbation de la modification n°7.

Le zonage modifié est présenté ci-dessous (extrait), ainsi que dans la pièce 2.

3. Le zonage APRES modification (extrait)

Occupations et utilisations du sol :

UDb Nom de zone du PLU

----- Zonage du PLU

 **Espaces Boisés Classés**
 (Art. L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Servitudes et réservations :

 **Emplacement réservé pour la réalisation de superstructures** (bénéficiaire / n° opération)

 **Emplacement réservé pour la réalisation de voiries** (bénéficiaire / n° opération)

 **Servitude d'attente de projet**
 (Article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme)
 Numéro d'opération du périmètre d'étude et SDON maximale autorisée par unité foncière pour une période de 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U.

 **Prescription de mixité sociale - Mise en oeuvre du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération**
 (Article L.151-41.4 du Code de l'Urbanisme)
 (Quote part de mixité sociale_Voir liste des Servitudes d'Urbanisme)

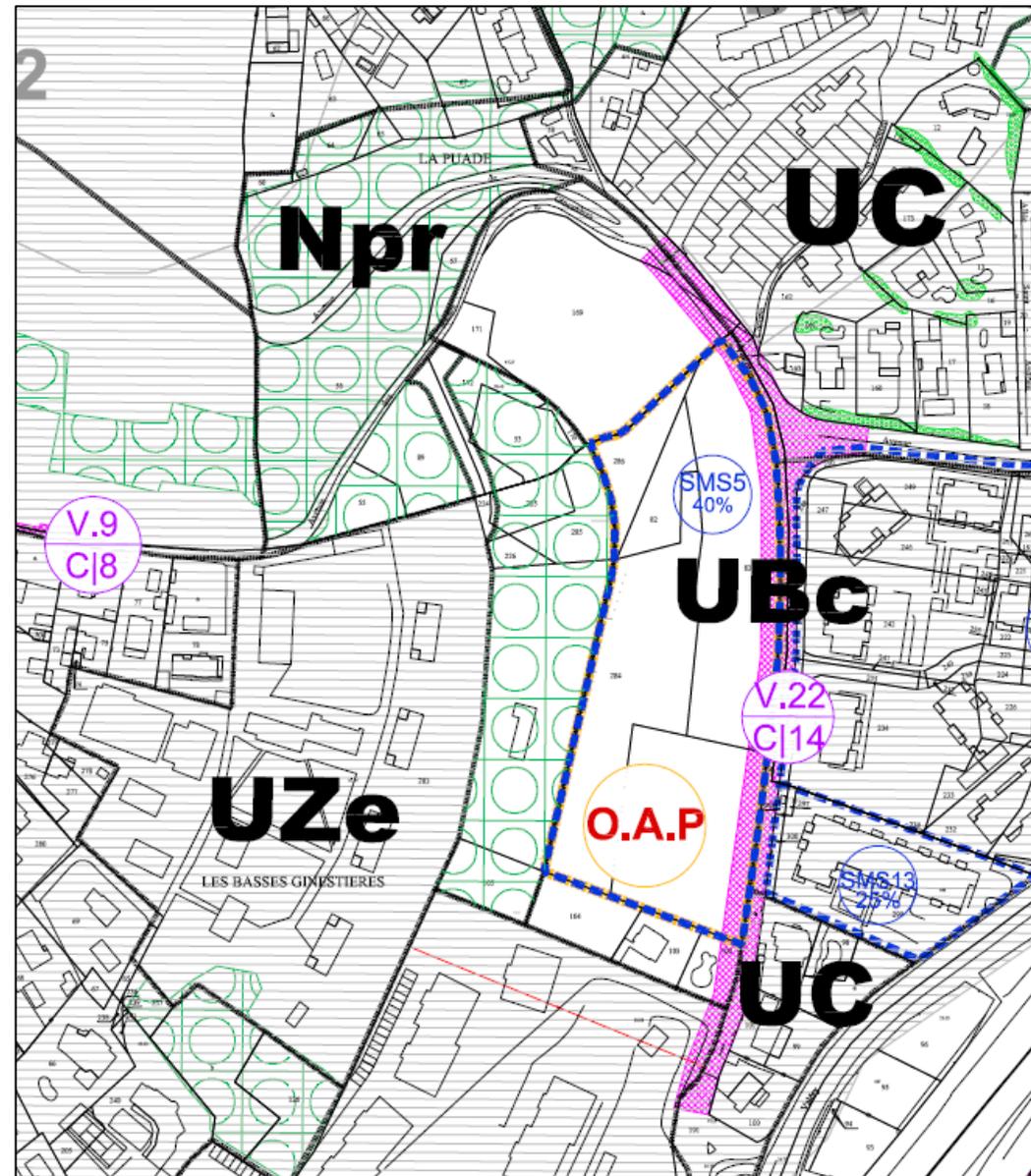
 **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les risques naturels et contraintes :
 Article 3 des Dispositions Générales du Règlement

 **Périmètres indicatifs des zones du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt**
 (approuvé par Arrêté Préfectoral du 18 juillet 2013)
 Voir Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.

 **Périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Inondations du Loup et de ses affluents** (approuvé par Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2000)
 Voir Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.

 **Périmètres d'indice 4 et 5 issu de l'étude CETE "Risques Mouvements de terrain"**
 Voir Annexes du P.L.U.



D. L'OAP A PORTE REGLEMENTAIRE CREEE « F - ERMITAGE SECTEUR SUD »

Le PLU en vigueur avant modification comporte quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Aucune ne concerne le secteur de l'Ermitage.

Afin d'encadrer au mieux le devenir de ce secteur à enjeux, une OAP à portée réglementaire est créée sur le secteur sud de l'Ermitage, comme le prévoit l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Il s'agit de l'OAP « F-Ermitage secteur sud ».

Il convient de noter qu'une OAP dénommée « E-Ermitage secteur nord » est également créée dans le cadre de la mise en compatibilité n°2 du PLU avec le projet d'intérêt général de Centre Jenny Lefèbre.

Tel que le prévoit l'article R151-2 3° du code de l'urbanisme, le règlement et l'OAP de l'Ermitage partie Sud demeurent complémentaires.

En effet, si les articles UB2, UB8, UB9, UB10, UB13 du règlement de la zone UB renvoient vers l'OAP à portée réglementaire, les articles UB1, UB3, UB4, UB5, UB6, UB7, UB11, UB12, UB15, UB16 demeurent applicables à toute construction (article UB14 supprimé par la loi ALUR).

L'OAP créée est insérée ci-dessous dans son intégralité (texte et schéma), on la retrouve également en pièce 1C du dossier de modification.

OAP « F - Ermitage secteur Sud »

1/ Cadre réglementaire

Comme le prévoit l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ermitage secteur sud » revêt un caractère réglementaire dans la mesure où elle aborde :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elle comporte également **un schéma d'aménagement** qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Cette OAP se situe en zone UB, secteur UBc, elle est repérée sur le plan de zonage. Elle est couverte par la servitude de mixité sociale (SMS) n°5.

Le règlement écrit de la zone UB renvoie vers l'OAP lorsque les dispositions réglementaires de l'OAP s'appliquent à la place des dispositions du règlement écrit.

Dans le détail, l'OAP se substitue au règlement de la zone UB pour les articles suivants :

- UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières
- UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- UB9 - Emprise au sol
- UB10 - Hauteur des constructions

- UB13 - Espaces libres et plantations

2/ Positionnement géographique

Le secteur de l'Ermitage se situe 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 A8. Il est bordé à l'est et au sud par un tissu à dominante résidentiel (pavillonnaire et collectif), et à l'ouest par les terrains de l'Institut Médico-Educatif Henri Wallon. Le secteur de l'Ermitage est longé à l'est par l'avenue de la Bermone :

Il se décompose en deux secteurs d'aménagement :

- « L'Ermitage secteur Sud », destiné à accueillir une opération mixte de logements libres et sociaux, services et commerces de proximité, parc public, etc. Il est desservi depuis l'avenue de la Bermone. Il fait l'objet de la présente OAP.
- « L'Ermitage secteur Nord », d'une superficie de 6 020m², destiné à accueillir un Centre Educatif Fermé dénommé Centre Jenny Lefèbvre, établissement d'intérêt général porté par l'Etat. Il est desservi depuis le chemin des Hautes Ginestières.

3/ Schéma d'aménagement (orientations/principes de composition)



4/ La programmation, la mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP de l'Ermitage secteur sud couvre une superficie de 14 904m² constitué des parcelles cadastrées AR 82, AR 83, AR 84, AR 284 et AR 286 (références juin 2023).

Le secteur sud de l'Ermitage accueillera dans sa partie nord un parc public municipal d'environ 2 500 m².

Le reste de l'emprise, soit 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 locatifs sociaux (soit environ 49 logements) et 5% d'accession sociale à la propriété (soit environ 7 logements), **conformément à la servitude de mixité sociale n°5**. La typologie des logements (superficie et nombre de pièce) 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-chaussées sera réservée aux activités économiques et services, soit environ 500m² de surface de plancher dédiés aux commerces de proximité et entre 250 et 300m² dédiés aux services (ex : pôle médical). Ces activités seront positionnées de façon à bénéficier d'une visibilité depuis l'espace public et d'une facilité d'accès, soit préférentiellement au nord du secteur, en rez-de-chaussée des bâtiment implantés au niveau de l'avenue de la Bermone et du parvis.

5/ La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Au nord du site, un parc public paysagé sera aménagé sur une superficie d'environ 2 500m². Le maintien des boisements existants sera privilégié, et les plantations nouvelles en accord avec la palette végétale établie par la CASA et les recommandations en faveur de la biodiversité issues de l'évaluation environnementale de la modification n°7, et détaillées au paragraphe 6/ suivant.

Il convient de noter que le parc public sera détaché du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Concernant l'opération d'aménagement d'ensemble, l'ordonnancement des constructions et la conception architecturale devront être adaptés à la topographie du site, en s'inscrivant dans les courbes de niveau du terrain naturel. La hauteur des exhaussements et affouillements du sol et leur prospect par rapport aux limites séparatives ou à l'espace public sera adaptée à l'opération.

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

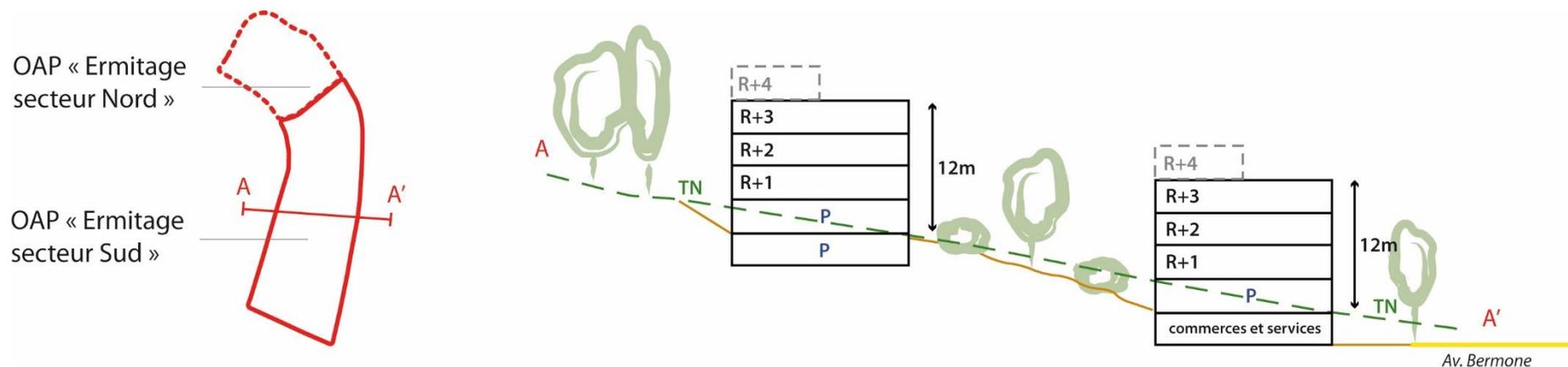
Les constructions devront présenter des linéaires de façade raisonnables, afin d'éviter l'effet « barre » et de conserver des percées est-ouest.

L'article UB11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions sera respecté.

L'emprise au sol des bâtiments de surface sera autant que possible limitée et ne pourra pas excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La hauteur des constructions n'excèdera 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, calculée à l'égout du toit depuis le terrain naturel existant avant travaux.

Coupe de principe permettant d'illustrer les règles (proposition de ventilation des élévations non opposable) :



Concernant les espaces libres, 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 60 % en espaces verts de pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA et aux recommandations en faveur de la biodiversité issues de l'évaluation environnemental de la modification n°7, et détaillées au paragraphe 6/ suivant.

Au-delà des espaces privés résidentiels, un espace public qualitatif dans le prolongement de l'avenue de la Bermone devra être aménagé. Véritable espace de vie, donnant accès aux commerces de proximité et services, il participera à l'animation du quartier. Le mobilier et la végétation assureront la qualité paysagère de l'espace public mais aussi le confort des usagers en toute saison.

6/ La qualité environnementale

Le parc public :

Le boisement existant sera au centre de l'aménagement du parc public, qui mettra en valeur le boisement de Pin d'Alep (cf. mesure d'évitement E1 en faveur de la biodiversité ci-après). Les abattages seront limités au strict nécessaire. Les plantations nouvelles seront adaptées au climat méditerranéen et à la charte de la CASA. Les revêtements perméables seront favorisés pour les cheminements doux. Enfin, l'éclairage public sera raisonné, en évitant la dispersion de la lumière vers les zones naturelles et boisées (cf. mesure de réduction R5 en faveur de la biodiversité ci-après).

La qualité environnementale des constructions :

Il est attendu une approche bioclimatique des constructions, afin d'améliorer le confort des logements et de minimiser leur consommation énergétique (chaud/froid). Sauf impossibilité technique ou avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, des dispositifs de production d'énergie renouvelable seront mis en place.

La qualité environnementale des constructions passera également par le choix des matériaux, afin de diminuer leur impact carbone.

La RE2020, réglementation environnementale des bâtiments neufs, sera nécessairement respectée.

Par ailleurs, une labellisation de l'opération sera visée (ex : EcoQuartier, Quartier Durable Méditerranéen (QDM), Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM), Effinature...).

La qualité environnementale des espaces extérieurs :

Concernant les espaces extérieurs de l'opération d'aménagement les espaces libres et les espaces verts seront maximisés, en privilégiant la pleine terre. Pour ce faire, le stationnement sera préférentiellement enterré, semi-enterré ou prévu en rez-de-chaussée des constructions, afin de mettre à profit la topographie du site tout en évitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Les franges de l'opération bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif, une coulée verte nord-sud sera prévue entre les immeubles. Les espaces paysagers et notamment la coulée verte seront mis à profit pour la gestion des eaux pluviales.

En cohérence avec l'emprise au sol limitée, les espaces verts et la pleine terre maximisés, l'imperméabilisation des sols sera tant que possible limitée. Notamment, pour les espaces publics non circulés et les cheminements doux au sein de l'opération, les revêtements de sol perméables seront privilégiés.

Milieux naturels et biodiversité :

Des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement en faveur de la biodiversité devront être mises en œuvre principalement lors du chantier de construction, mais également un fois le quartier en exploitation.

Ces mesures sont issues du volet « milieux naturels » de l'évaluation environnementale de la modification n°7. Elles sont ainsi détaillées dans le rapport de présentation de la modification n°7 PLU, et synthétisées ici.

Ce volet milieux naturels est issu du diagnostic naturaliste mené sur l'ensemble de l'année 2022 a été complété par un relevé additionnel le 29 juin 2023, afin de s'assurer de la prise en compte définitive de l'ensemble des espèces pressenties sur le site à l'étude, y compris celles qui ne s'étaient pas exprimées lors des passages précédemment réalisés au cours de l'année 2022. Il ressort de l'état initial réalisé que le site ne présente que des enjeux faunistiques modestes. Concernant les enjeux floristiques, deux espèces à forts enjeux de conservation ont été identifiées sur site : *Malva punctata* (protégée) et *Kickxia elatine subsp. Crinita* (non protégée).

Des mesures compensatoires seront donc définies dans le cadre d'un dossier de dérogation espèces protégées rattaché au projet envisagé sur le secteur Ermitage Sud (logements, commerces, services, parc public), en ce qui concerne la Lavatère ponctuée, espèce floristique protégée contactée lors des relevés complémentaires du 29 juin 2023. Le travail à cet égard a été initié en juillet 2023 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.

Les mesures d'évitement (E), de réduction (R) et d'accompagnement (A) en phase chantier :

- E1 - Maintenir autant que possible les divers boisements et haies retrouvés sur 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.

Il convient de noter que la protection de l'espace naturel à dominante boisé situé entre l'OAP et l'IME Henri Wallon par un classement en zone naturelle et en espace boisé classé dans le cadre de la modification n°7 du PLU, fait partie des mesures d'évitement.

- R1 - Adapter les emprises travaux et les installations de chantier afin de réduire l'impact sur la flore et la faune ; délimiter précisément les espaces de chantier (accès, pistes, stockage...) avec un écologue AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage).
- R2 - Mettre en place des dispositifs préventifs de lutte contre une pollution éventuelle et des dispositifs provisoires de gestion des eaux pluviales et de chantier.
- R3 - Diminuer l'attractivité de la zone à aménager pour la faune avant le démarrage des travaux (débroussailler, enlever les blocs rocheux et les morceaux de bois attractifs pour les reptiles) ; cette défavorabilisation des milieux est à réaliser en septembre, en amont des travaux.
- R4 - Respecter le calendrier écologique des travaux, en programmant le démarrage du chantier à partir du mois d'octobre, afin d'éviter la période sensible de reproduction des espèces.

- R6 - Effectuer un contrôle des arbres signalés comme favorables aux espèces cavicoles protégées (chiroptères) avant leur abattage ; mission effectuée par l'écologue AMO.
- R8 – Remettre en état les habitats remaniés à l'issue des travaux afin de permettre aux friches herbacées non occupées en phase exploitation de se reformer naturellement.
- R9 – Récolte de graines et *Onobrychis caput-galli* en juin avant le début des travaux et réensemencement sur les parcelles voisines à l'automne, avant les épisodes de fortes pluies favorables à la germination.
- R10 – En complément de la mesure R1, mettre en défens et baliser la flore patrimoniale et protégée en limite d'emprises.
- A1 - Garantir le suivi de l'ensemble de ces préconisations par un écologue, en phase chantier et en phase préparatoire.
- A2 - Adapter la palette végétale des aménagements ornementaux aux conditions locales (espèces adaptées au climat méditerranéen).

Les mesures de réduction (R) en phase exploitation :

- R5 - Privilégier un éclairage raisonné des espaces extérieurs en évitant la dispersion de la lumière vers les zones naturelles et boisées ;
- R7 - Adapter la gestion des milieux herbacés ouverts à la prise en compte des enjeux écologiques (privilégier les fauches tardives et diminuer leur fréquence, augmenter la hauteur de coupe, différencier les secteurs de fauche...).

7 / La prévention des risques

Le site est concerné par un risque retrait/gonflement des argiles modéré. Des études géotechniques devront être réalisées en amont et pendant les études de conception du projet urbain afin de garantir la mise en œuvre des solutions techniques les plus adaptées à morphologie du site et aux caractéristiques des sols (fondation des constructions, soutènement...).

Le site se situe en zone de risque faible B2 du Plan de Prévention de Risque incendie de forêt (PPRif). Les conditions de sécurité imposées par le règlement du PPRif seront respectées (accès, points d'eau...). Le projet sera soumis à l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et du pôle risque de la DDTM06.

Bien que le site ne soit pas soumis au risque inondation, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu fort pour éviter le ruissellement en aval. Le règlement pluvial établi par la CASA sera respecté, afin de garantir la transparence hydraulique du projet.

Enfin, en termes de nuisances, le site est situé en secteur de voies bruyantes (A8, RD6007, avenue Saint-Andrieu). Les mesures d'isolation acoustique renforcées des logements seront mises en œuvre.

8 / La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès principal à l'opération sera aménagé depuis l'avenue de la Bermone préférentiellement au nord du site, à proximité du carrefour avec l'avenue Saint-Andrieu, entre le parc public et la future opération immobilière.

Jusqu'à deux accès secondaires véhicules pourront être prévus sur l'avenue de la Bermone, selon le fonctionnement circulaire interne du site entre les différents parkings, en privilégiant le sens unique (entrée ou sortie).

Parallèlement à l'opération d'aménagement et conformément à l'emplacement réservé V.22, l'élargissement de l'avenue de la Bermone et sa requalification et en boulevard urbain permettront l'aménagement de cheminements dédiés aux modes actifs (piétons, cycles...) et la fluidification de la circulation.

En matière de réseaux, le terrain sera raccordé à l'ensemble des réseaux secs et humides. Le règlement de la CASA en matière de gestion des eaux pluviales sera respecté afin de garantir la transparence hydraulique du projet. Si cela est techniquement possible au regard de la qualité des sols, l'infiltration sera privilégiée avec une gestion à ciel ouvert via des noues, fossés et bassins végétalisés participant à la qualité environnementale des espaces verts paysagers.

9 / La desserte par les transports en commun

Le site bénéficie actuellement d'une desserte par le réseau de transport en commun intercommunal Envibus, avec l'arrêt Saint-Andrieu situé à environ 100m au nord de l'entrée pressentie du quartier.

La ligne 23 permet d'accéder au site depuis le pôle d'échange d'Antibes (liaison avec une dizaine de lignes, dont le Bus Tram A), les gares SNCF de Biot et de Villeneuve-Loubet.

10 / Les besoins en matière de stationnement

La réglementation du stationnement prévu à l'article UB12 du règlement sera respectée en matière de stationnement voitures et deux-roues.

Afin de répondre aux besoins des 140 logements estimés, ce sont environ 185 places de parking qui devront être créées, préférentiellement en sous-terrain ou en rez-de-chaussée des immeubles afin de mettre à profit la topographie du site tout en préservant les espaces verts. Du stationnement pour les deux-roues dont les vélos ainsi que des bornes de recharge pour les véhicules électriques seront prévus dans chaque parking.

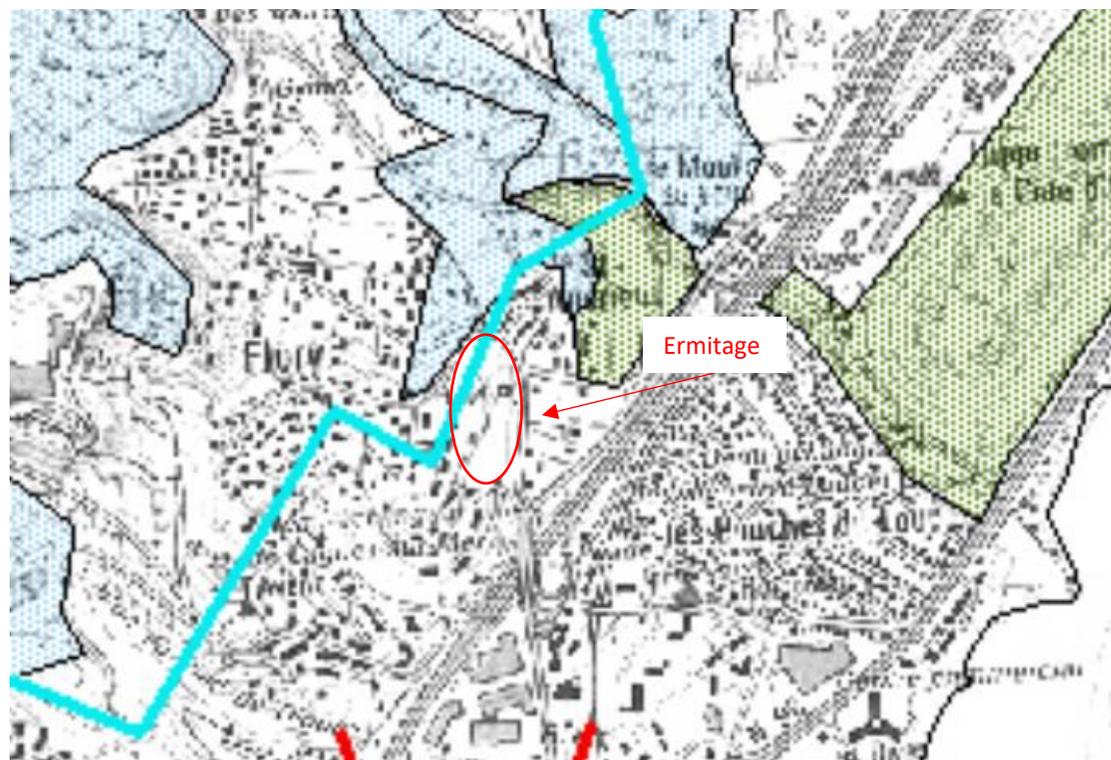
Afin de répondre aux besoins des services et commerces de proximité, une quinzaine de places de stationnement public devront être prévues ainsi qu'une aire de livraison.

V. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

A. LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003. Elle précise en outre les modalités d'application des lois et Montagne et s'impose aux documents d'urbanisme de rang inférieurs (SCoT, PLU).

Comme on peut le voir sur la carte « Littoral » ci-dessous, le site de l'Ermitage et donc le périmètre de la modification n°7 se situent en « espace proche du rivage », mais en dehors des espaces remarquables à protéger.



— Limite des espaces proches du rivage

La modification n°7 du PLU ayant uniquement pour vocation de faire évoluer des règles en zone urbaine et d'étendre la zone naturelle protégée Npr et l'espace boisé classé (EBC) (à l'exception du chemin d'accès à l'IME, zoné UZe, le zonage Npr et EBC n'étant pas approprié), elle est compatible avec la DTA des Alpes-Maritimes. Conformément à l'article L121-27 du code de l'urbanisme, l'extension de l'EBC a donné lieu à consultation de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), qui a émis un avis favorable au projet de modification lors de la séance du 27 septembre 2023.

B. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

La loi du 7 août 2015 portant sur une nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) précise et renforce le rôle planificateur de la Région, en créant le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le SRADDET porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. C'est un schéma de planification et d'aménagement du territoire à moyen et long terme (2030-2050).

Il est élaboré par la Région, en concertation avec l'ensemble des partenaires de l'aménagement du territoire régional et en cohérence avec le Plan climat régional « Gardons une COP d'Avance » et avec le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII). Il est approuvé par arrêté du préfet de Région.

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,
- ...

La modification n°7 du PLU de Villeneuve-Loubet est compatible avec le SRADDET de la Région sud.

C. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA CASA

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document intégrateur, qui doit prendre un compte ou être compatible avec les documents de rang supérieur, tels que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)... Le PLU doit être compatible avec le SCoT.

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été approuvé le 05 mai 2008 sur un territoire de 16 communes représentant l'ancien périmètre de la CASA, qui compte aujourd'hui 24 communes. Le SCoT 2008 avait été élaboré à l'horizon 2020.

Par délibération en date du 11 juillet 2011, la CASA a prescrit la révision du SCOT. Or, les ordonnances n°2020-744 et n°2020-745 en date du 17 juin 2020 ont modifié le périmètre, le contenu et la structure du SCOT en confortant son rôle comme document intégrateur des politiques d'aménagement durable du territoire.

Par délibération en date du 5 octobre 2020, le Conseil communautaire a donc abrogé la délibération du 11 juillet 2011 et prescrit l'élaboration d'un SCoT valant Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

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

De manière concomitante à cette démarche, la CASA a délibéré pour acter de l'élaboration d'un Plan de Mobilités (PDM), en application de 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.

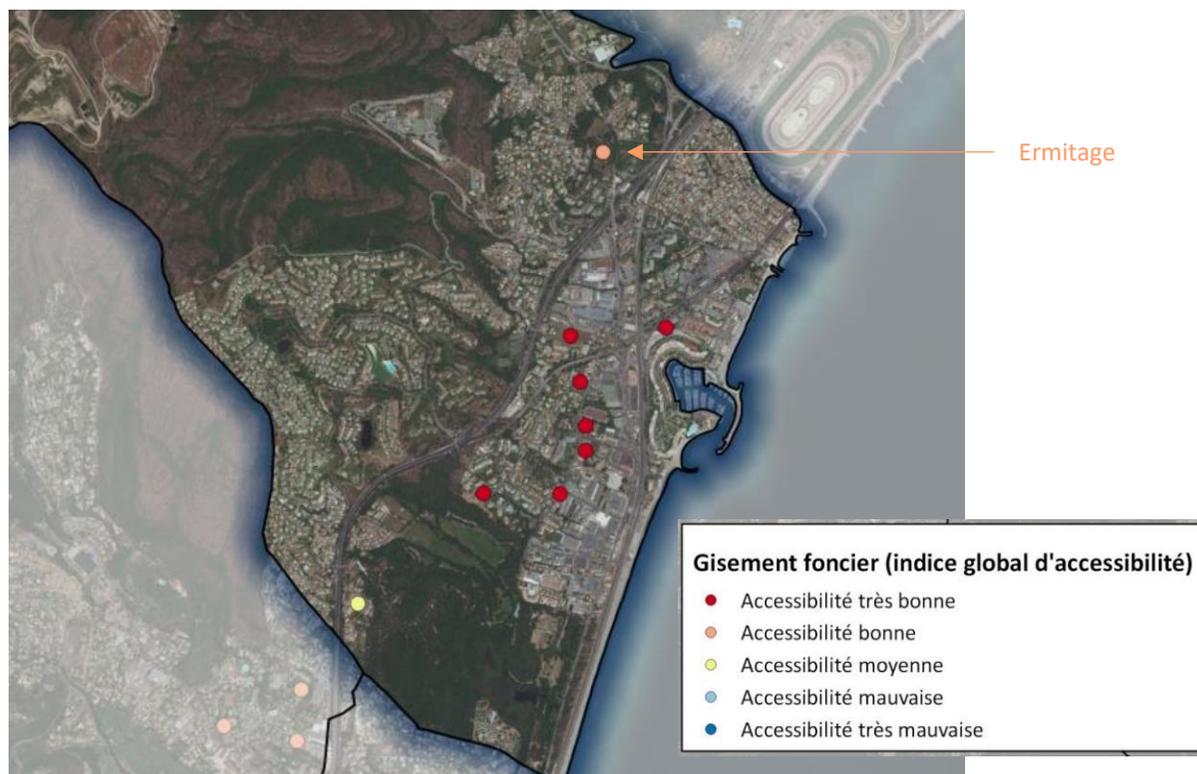
D. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

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.**

Le site de l'Ermitage fait partie des gisements fonciers identifiés par le PLH bénéficiant d'une bonne accessibilité, comme on peut le voir sur la carte ci-dessous extraite du PLH.

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Villeneuve- Loubet	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	85	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	40	387
En acquisition Amélioration	6	64
En accession sociale (1)	10	102
En conventionnement Anah (2)	4	37
Objectif total de logements sociaux	60	590



PLH CASA - Gisements fonciers (CT + MT) sur la commune de Villeneuve-Loubet

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'Etablissement Public Foncier (EPF), 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.**

Il convient de noter que le bilan triennal 2020-2022 de la commune s'inscrit lui aussi dans les objectifs du PLH, avec 225 logements locatif sociaux agréés ou conventionnés sur la période.

En termes de répartition des typologies de logement, à l'échelle de la CASA le PLH prévoit : 0 à 15 % en PLS, 60 à 70 % en PLUS et 25 à 35 % PLAI. 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.

E. LE PLAN DE DEPLACEMENT 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 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.... La réduction des nuisances de la mobilité sur l'environnement, sur la santé et la sécurité ainsi que le renforcement de la cohésion sociale sont les socles du PDU.

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.

Avec l'élargissement de 12 à 14m et le prolongement au sud de l'ER V.22 qui couvre l'avenue de la Bermone, des cheminements sécurisés pour les modes actifs seront aménagés.

Par ailleurs, le site bénéficie de la proximité directe d'un arrêt de bus du réseau de transport en commun intercommunal Envibus, permettant de rejoindre aisément les pôles d'échanges et gares du territoire.

La modification n°7 du PLU s'inscrit dans les objectifs du PDU, les courtes distances seront favorisées pour l'accès aux services du quotidien, les modes actifs seront encouragés grâce à des aménagements adaptés.

F. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le 18 mars 2022, le comité de bassin a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE) qui fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027.

Le secteur de l'Ermitage ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage/périmètre de conservation des eaux. L'opération d'aménagement qui sera développée en partie sud, ainsi que le centre Jenny Lefebvre en partie nord, seront raccordés aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et de collecte des eaux usées. Les mesures prévues par le règlement de gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la CASA seront mises en œuvre. Ainsi, le projet urbain et donc la modification n°7 ne porteront pas atteinte au milieu naturel et à la ressource en eau.

La modification n°7 du PLU est donc compatible avec les objectifs du SDAGE.

Pour mémoire, Villeneuve-Loubet n'appartient pas au périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe et Basse Vallée du Var.

G. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

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

1. SUP PM1 – 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, cf. carte page suivante.

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

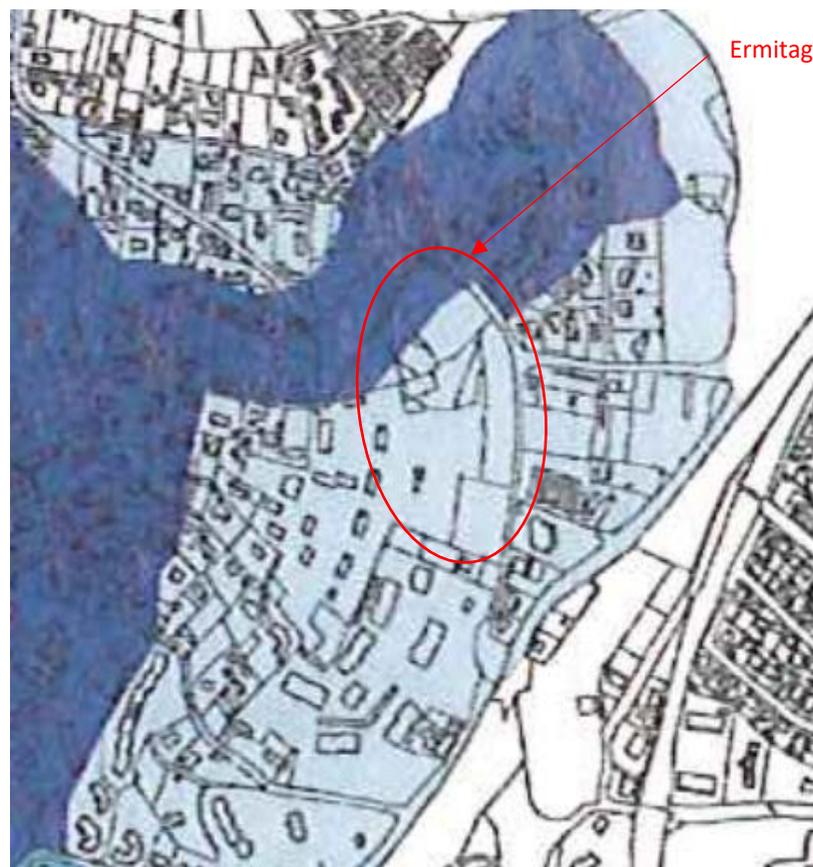
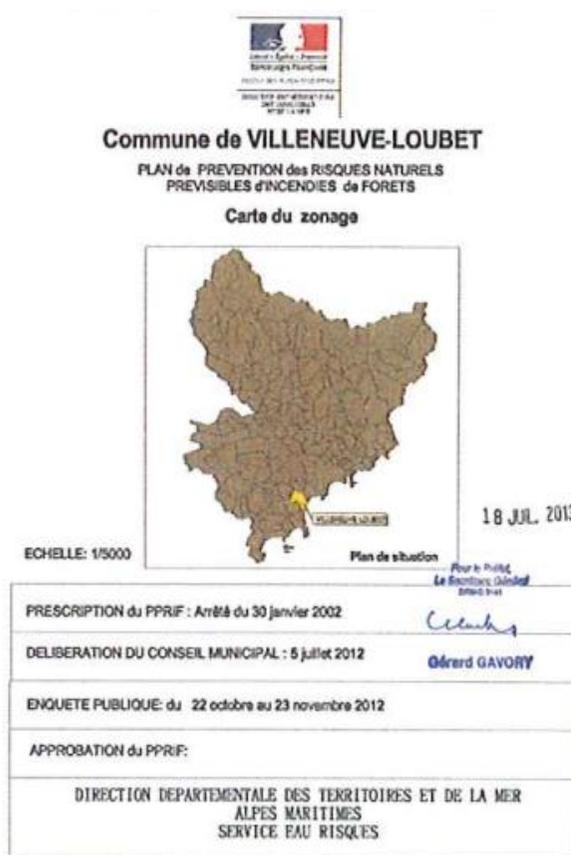
2. SUP AC2 – Protection des sites naturels et urbains

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.

La modification n°7 du PLU est compatible avec les SUP, le regard de l'ABF sur les projets est garant de leur compatibilité avec le cadre de vie.

Extrait du plan de zonage du PPRif :



Ermitage



VI. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°7

A. RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE ET MÉTHODOLOGIE

1. Le cadre réglementaire

Conformément à ses engagements forts en termes de développement durable, la commune a souhaité soumettre volontairement la procédure de modification n°7 du PLU de Villeneuve-Loubet à évaluation environnementale au titre de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, sans en passer par l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale (cf. Pièce 1, paragraphe 1.1.2).

L'article L.104-4 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. »

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration, présentée dans la Partie 4 du rapport de présentation du PLU « Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables ».

Ainsi, le présent chapitre constitue un apport, un complément à l'évaluation environnementale préexistante du PLU, ciblée sur le secteur de l'Ermitage

2. La méthodologie d'évaluation

Pour chaque thématique l'analyse des incidences est réalisée au regard d'un état « zéro » correspondant à l'état initial de l'environnement développé au Chapitre III. Sont identifiées les incidences potentiellement négatives, mais aussi les incidences positives ou neutres, en expliquant la nature et le type de l'incidence.

Concernant la démarche ERC - Eviter, Réduire, Compenser – elle n'intervient pas en « bout » de procédure, mais a été anticipée dans le cadre des réflexions sur l'aménagement de la partie sud de l'Ermitage et sa programmation, ayant permis d'aboutir à l'OAP. Il est donc parfois difficile de dissocier analyse des incidences et mesures, les mesures étant de fait intégrées aux choix retenus.

B. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

1. Le paysage

La modification n°7 encadre le développement du secteur à travers le règlement de la zone UBc, auquel se substitue l'OAP pour certaines règles. En autorisant, à travers l'OAP à portée réglementaire « F – Ermitage secteur sud » une hauteur maximale de 15m contre 12m avant modification, et un coefficient d'emprise au sol de 40% contre 30% avant modification, la procédure autorise une densification des formes urbaines.

Cette densification répond à la fois aux objectifs de limitation de la consommation des sols et aux besoins en logement identifiés sur la commune. La qualité urbaine, architecturale et paysagère de la future opération est garantie par l'OAP « F ». Ces objectifs seront par ailleurs traduits dans le dossier de consultation des futurs opérateurs, qui sera établi par l'EPF PACA, la commune et la CASA. Entre autres, l'aménagement des aires de stationnement privilégié en rez-de-chaussée, en enterré ou semi-enterré aura un impact positif fort pour le paysage, en laissant plus de place aux espaces libres, espaces verts, plantations...

Par ailleurs, cette densification est circonscrite au secteur sud de l'Ermitage et au périmètre de l'OAP F, soit environ 14 900m², alors que l'emplacement réserve E.4 et la SMS 5 prévoient une opération sur environ 34 000m² de terrain.

Parmi les 14 900m² de terrain couvert par l'OAP, rappelons que 2 500m² environ seront réservés à la création d'un parc public valorisant le boisement existant. Le pourcentage d'espace libre, d'espace vert et de pleine terre est également augmenté dans le périmètre de l'OAP F.

Enfin, ce sont environ 10 000m² d'espaces naturels qui seront protégés dans le cadre de la modification n°7, par un classement en zone Npr et EBC.

2. Le patrimoine

Les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule », garantissant la bonne insertion du projet dans le grand paysage.

Compte tenu de la proximité immédiate d'une zone de saisine obligatoire de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) au titre de l'archéologie préventive, elle sera saisie en amont du projet, afin qu'elle puisse engager un diagnostic préventif si jugé nécessaire.

Ainsi, la modification n°7 permet d'encadrer strictement la future opération urbaine et garantie à la fois sa compacité, sa qualité paysagère et son inscription dans un écrin naturel, avec le parc au nord et la zone Npr+EBC à l'ouest.

La modification n°7 apporte donc une plus-value par rapport au PLU en vigueur avant modification, son incidence peut être caractérisée de positive.

C. LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

1. Les risques naturels

L'aléa retrait-gonflement des argiles

L'existence de l'aléa est rappelée dans les dispositions générales du règlement du PLU, qui s'impose à tout projet. C'est à l'échelle du projet et non pas de la modification n°7, que suite aux études géotechniques spécifiquement menées, les mesures constructives adaptées au terrain seront déterminées.

Cela garantira également la conformité du projet avec la carte de l'aptitude aux fondations établie par le CETE.

Le risque inondation et le ruissellement

La modification n°7 n'est pas concernée par le risque inondation. Les eaux de ruissellement pluvial du projet seront gérées conformément au règlement de gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la CASA, afin de garantir la transparence hydraulique du projet.

Le risque feu de forêt

Le règlement du PPRif autorise les constructions nouvelles, sous réserve du respect de mesure de sécurité prévues dans le règlement. Ces mesures seront appliquées lors des études de maîtrise d'œuvre et validées avec les services compétents (SDIS 06 – service départemental d'incendie et de secours) avant obtention des autorisations d'urbanisme.

2. Les risques technologiques

La modification n'est pas concernée par les risques technologiques.

3. Les nuisances

La modification n°7 du PLU présente des incidences peu significatives sur l'ambiance acoustique et la qualité de l'air.

En effet, le nombre de logements prévisionnel est moindre que dans la SMS n°5 initiale (environ 130 à 140 contre 180 ou plus auparavant) ; des espaces naturels sont préservés (parc : 2500m² environ, coulée verte : 11 000m² environ classés en zone Npr) ; 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 ; les modes actifs de déplacement seront favorisés grâce à l'avenue de la Bermone requalifiée ; ce 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.

Par ailleurs, la conception urbaine et architecturale durable du projet telle que prévue par l'OAP sera renforcée par les objectifs fixés par la commune, l'EPF et la CASA lors de la consultation des opérateurs. Le projet devra être engagé dans une démarche de développement durable et d'éco-conception, visant à garantir le confort des habitants, à réduire sa consommation énergétique et ses émissions dans l'air. Au moins une labellisation environnementale sera visée.

Concernant les nuisances acoustiques existantes, liées aux infrastructures routières départementales et autoroutières (cf. chapitre III, B, 3), les logements exposés devront être conçus avec des mesures d'isolation acoustique renforcée.

Ainsi, la modification n°7 et la future opération urbaine mixte, en s'inscrivant dans une ambiance urbaine préexistante et en s'engageant dans une démarche environnementale, présentent des incidences peu significatives sur les nuisances.

D. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

La création d'environ 130 à 140 logements sur le secteur aura un impact sur la consommation en eau potable et la quantité d'effluents rejetés dans le réseau de collecte des eaux usées. Les réseaux seront dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération. La ressource en eau et la capacité de traitement des eaux usées (station d'épuration de Cagnes-sur-Mer) permettent la réalisation du projet.

Le projet mettra en œuvre les mesures de récupération et de stockage des eaux pluviales permettant de garantir sa transparence hydraulique, conformément au règlement pluvial de la CASA. Aucune activité polluante n'est prévue sur site.

Ainsi, la modification n°7 et la future opération urbaine mixte présentent des incidences peu significatives sur la ressource en eau, et aucune incidence sur les milieux aquatiques.

E. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET LES MESURES

1. Incidence sur les zones naturelles N du PLU et les espaces boisés classés (EBC)

Au sud du chemin des Hautes Ginestière, ce sont environ 10 500m² de zone UB, secteur UBc, qui passent en zone Npr, protégée au titre des espaces remarquables de la loi littoral. L'EBC est également « complété » sur cet espace naturel nouvellement préservé, pour une superficie d'environ 9 500m².

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 fera l'objet d'un avis de la CDNPS avant approbation de la modification n°7.

Ces évolutions ont une incidence positive sur la préservation du patrimoine naturel de la commune, en garantissant la préservation de la coulée verte de l'Ermitage.

2. Incidences sur les milieux naturels et mesures

Pour rappel, l'état initial de l'environnement réalisé par Naturalia Environnement et la synthèse des enjeux écologiques sont présentés au Chapitre III, D.

Les incidences/impacts de la modification n°7 sur les enjeux écologiques identifiés sur site sont caractérisés dans le tableau ci-dessous. Il expose :

- Le rappel des enjeux identifié,
- Les impacts bruts, avant mise en œuvre des mesures de réduction ou d'accompagnement,
- Les mesures d'évitement (E), de réduction (R) et d'accompagnement (A) qui seront mises en œuvre,
- Les impacts résiduels après mise en œuvre des mesures.

Tableau d'évaluation des incidences et mesures

Habitats / Espèces	Représentativité et enjeu local	Impacts bruts du projet	Mesures	Impacts résiduels
Habitats naturels				
Boisement à Pin d'Alep G3.74	Présent dans le Nord des emprises (0,17 ha) Boisement ponctuel (Est de l'aire d'étude) présentant quelques individus mûres et un sous-bois parfois assez dense notamment colonisé par la salsepareille	Modéré Destruction d'une partie cet habitat boisé par coupe des arbres, destruction du sous-bois et artificialisation des sols vue sa grande proximité aux emprises chantier. Dégradations supplémentaires en fonction des partis d'aménagements prévus pour le parc.	E1 - Maintien des boisements identifiés sur site R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R4 - Calendrier écologique des travaux	Faible Destruction d'une partie de ce boisement par l'aménagement de constructions nouvelles.

Habitats / Espèces	Représentativité et enjeu local	Impacts bruts du projet	Mesures	Impacts résiduels
<p>Bosquet de Chêne pubescent G1.71 x G5.2</p>	<p>Présent en linéaires plus ou moins grands sur les pourtours des emprises (0,18 ha)</p> <p>Boisements présents en marge de l'aire d'étude, sur ses contreforts Est – bosquet ne présentant pas une structuration poussée ni un degré de naturalité important, mais constitué d'arbres souvent mûres.</p>	<p>Modéré</p> <p>Destruction d'une partie de cet habitat boisé par coupe des arbres et artificialisation du sol vue sa grande proximité aux emprises chantier.</p> <p>Dégradations supplémentaires en fonction des partis d'aménagements prévus pour le parc.</p>	<p>E1 - Maintien des boisements identifiés sur site</p> <p>R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier</p> <p>R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution</p> <p>R4 - Calendrier écologique des travaux</p>	<p>Faible</p> <p>Destruction d'une partie de ce bosquet par l'aménagement de constructions nouvelles et destruction de plusieurs arbres mûres.</p>
<p>Friche méso-xérophile pâturée I1.53 x E1.E</p>	<p>Habitat majoritaire de l'aire d'étude, au droit des emprises (0,98 ha)</p> <p>Friche pâturée, présentant ainsi des espèces nitrophiles. Accueille <i>Malva punctata</i> et <i>Kickxia elatine</i> subsp. <i>crinita</i></p>	<p>Faible</p> <p>Destruction d'un peu moins de la moitié de la surface des friches méso-xérophiles pâturées, habitat pour une flore originale des friches méditerranéennes (phase travaux)</p>	<p>R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier</p> <p>R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution</p> <p>R4 - Calendrier écologique des travaux</p> <p>R7 - Gestion adaptée des friches xérophiles</p> <p>R8 – Remise en état après travaux</p>	<p>Faible</p> <p>Pas d'évitement possible, ni de réduction véritablement efficace, mis à part la conservation des marges de l'habitat, nécessairement moins favorables aux espèces des milieux ouverts composant cette végétation</p>
<p>Friche méso-xérophile pâturée et boisement caducifolié lâche I1.53 x E1.E x G1.71</p>	<p>Constitue un des habitats majoritaires de l'aire d'étude (0,28 ha)</p> <p>Friche ponctuée de Chênes pubescents.</p>	<p>Modéré</p> <p>Destruction d'une partie importante de cet habitat mixte par artificialisation, puisque situé à la fois à grande proximité immédiate des emprises et au droit de ces dernières.</p>	<p>R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier</p> <p>R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution</p> <p>R4 - Calendrier écologique des travaux</p>	<p>Modéré</p> <p>Destruction de la quasi-totalité de l'habitat par l'aménagement de nouvelles constructions.</p>

Habitats / Espèces	Représentativité et enjeu local	Impacts bruts du projet	Mesures	Impacts résiduels
		Dégradations supplémentaires en fonction des partis d'aménagements prévus pour le parc.		
Haie arborée de Chêne pubescent et fourré de Lentisque G1.71 x G5.1 x F5.514	Situé au cœur des emprises (0,03 ha) Haie arborée située dans le Sud de l'aire d'étude, d'une largeur importante (2 à 4 mètres), présentant des fonctionnalités intéressantes.	Faible Dégradations de cet habitat en fonction des partis d'aménagements prévus pour le parc.	E1 - Maintien des boisements identifiés sur site R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R4 - Calendrier écologique des travaux	Négligeable Aucun impact significatif si maintien de cette haie arborée dans le traitement paysager de l'opération.
Friche terrassée xérophile I1.53 x E1.6	Habitat central de l'aire d'étude, au droit des aménagements paysagers (0,19 ha) Zone terrassée au centre de l'aire d'étude, ayant servi comme terrain de sport	Modéré Dégradation à destruction de cet habitat en fonction des partis d'aménagements prévus pour le parc.	R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R4 - Calendrier écologique des travaux R7 - Gestion adaptée des friches xérophiles R8 – Remise en état après travaux	Modéré Pas d'évitement ou de réductions réellement possibles sur ces habitats, par la création d'un parc (aménagements paysagers, refonte de la topographie et destruction des sols)
Haie arbustive FA.2	Situé dans les marges Ouest des emprises (0,01 ha) Haie d'une cinquantaine de mètres, composée d'un mélange diversifié d'arbrisseaux ou d'arbustes, sclérophylles et caducifoliés.	Faible Destruction partielle et peu probable de cet habitat linéaire car à proximité des emprises.	E1 - Maintien des boisements identifiés sur site R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R4 - Calendrier écologique des travaux	Négligeable Aucun impact significatif si respect des emprises et si absence de pollution accidentelle : distance à priori suffisante depuis la marge des emprises travaux.

Habitats / Espèces	Représentativité et enjeu local	Impacts bruts du projet	Mesures	Impacts résiduels
Haie d'olivier G5.1 x G2.91	Majorité de l'habitat inscrit au cœur des emprises (0,02 ha) Alignements d'Oliviers plantés mais sénescents – surtout présent dans le Sud de l'aire d'étude.	Modéré Destruction quasi-totale de cet habitat car situé au sein même des emprises projet.	R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R4 - Calendrier écologique des travaux	Modéré Pas d'évitement ou de réduction significatif des impacts (sous emprises projet).
Flore				
Kickxie de Sieber <i>Kickxia elatine</i> subsp. <i>crinita</i>	Environ 250 pieds dans les différentes friches ouvertes du site.	Fort Destruction des individus et destruction / altération de son habitat d'expression. La quasi-totalité des effectifs locaux seront détruits. Risque de modification sur le moyen/long terme des conditions écologiques dans les marges de l'habitat (compétition interspécifique avec des espèces rudérales, ornementales...)	R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R4 - Calendrier écologique des travaux R7 - Gestion adaptée des friches xérophi les R10 - Mise en défens et balisage de la flore patrimoniale et protégée en limite d'emprises	Fort Pas d'évitement, ni de réduction spatiale véritablement efficace, mis à part la conservation des marges de l'habitat, nécessairement moins favorables à cette espèce
Lavatère ponctuée <i>Malva punctata</i> Protection régionale	Environ 200 pieds dans les différentes friches ouvertes du site. Espèce à répartition française très limitée,	Modéré Destruction des individus et destruction / altération de son habitat d'expression.	R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R4 - Calendrier écologique des travaux	Modéré Pas d'évitement, ni de réduction spatiale véritablement efficace, mis à part la conservation des marges de l'habitat,

Habitats / Espèces	Représentativité et enjeu local	Impacts bruts du projet	Mesures	Impacts résiduels
	puisqu'elle s'étend seulement sur la frange proximo-littorale très urbanisée de la région entre Fréjus et Nice	Les 3/4 des effectifs locaux seront détruits. Risque de modification sur le moyen/long terme des conditions écologiques dans les marges de l'habitat (compétition interspécifique avec des espèces rudérales, ornementales...)	R7 - Gestion adaptée des friches xérophiles R10 - Mise en défens et balisage de la flore patrimoniale et protégée en limite d'emprises	nécessairement moins favorables à cette espèce. → Mesure compensatoire nécessaire pour cette espèce (à définir dans le cadre du dossier de dérogation espèces protégées).
Sainfoin tête-de-coq <i>Onobrychis caput-galli</i>	Une dizaine d'individus répartie en deux stations a été observé au sein du terrain terrassé dans le centre de l'aire d'étude. Espèce assez rare dans ce département, ne subsistant vraisemblablement que dans les friches xérophiles proches du littoral, habitat s'étant grandement raréfié dans la métropole niçoise.	Faible Destruction potentielle des deux stations de cette espèce (une dizaine d'individus) par destruction des habitats vue sa grande proximité aux emprises chantier.	R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R4 - Calendrier écologique des travaux R7 - Gestion adaptée des friches xérophiles restantes après mise en œuvre des travaux R8 - Remise en état après travaux R9 – Récolte de graines avec réensemencement	Négligeable Aucun impact significatif si respect des emprises, des mesures concernant l'espèce et son habitat, notamment si la conservation d'une partie non-négligeable des friches xérophiles est possible.
Maceron <i>Smyrniolum olusatrum</i>	Une vingtaine de pieds observés en lisière des fourrés au Sud et à l'Est de la zone terrassée.	Faible Destruction des effectifs locaux ; espèce dynamique et résiliente se maintenant cependant dans tous les espaces rudéraux des communes	R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R4 - Calendrier écologique des travaux	Négligeable Espèce ayant une résilience lui permettant de se maintenir grâce aux individus préservés aux marges Ouest de l'aire d'étude – espèce se maintenant même dans les secteurs urbains.

Habitats / Espèces	Représentativité et enjeu local	Impacts bruts du projet	Mesures	Impacts résiduels
		méditerranéennes proxi-littorales		
Ophrys exalté <i>Ophrys exaltata</i>	Un pied observé à proximité de l'aire d'étude au sein d'une friche méso xérophile.	Hors emprises	-	Nul
Invertébrés				
Grillon des jonchères <i>Trigonidium cicindeloides</i>	En reproduction au niveau de l'aire d'étude fonctionnelle, à la faveur des pelouses herbacées.	Modéré Destruction / dérangement d'individus Destruction / altération d'habitat	R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R4 - Calendrier écologique des travaux R7 - Gestion adaptée des friches xérophiles restantes après mise en œuvre des travaux R8 - Remise en état après travaux	Faible La gestion adaptée des milieux herbacés sur le reste du secteur de l'Ermitage permettra le maintien de milieux favorables à l'espèce. Le niveau d'impact résiduel ne peut être baissé à négligeable compte tenu de la diminution significative de son habitat.
Reptiles				
Reptiles communs protégés (<i>Tarente de Maurétanie, Lézard des murailles</i>)	Utilise l'ensemble de l'aire d'étude pour la totalité de son cycle biologique.	Faible Destruction / dérangement d'individus Destruction / altération d'habitat	R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R3 - Diminution de l'attractivité de la zone à aménager R4 - Calendrier écologique des travaux R7 – Gestion adaptée des friches xérophiles R8 - Remise en état après travaux	Négligeable La bonne mise en application des mesures permet de réduire de manière significative la destruction d'individus qui se déporteront sur les parties non aménagées favorables aux individus. Bonne capacité de résilience pour ces espèces ubiquistes.

Habitats / Espèces	Représentativité et enjeu local	Impacts bruts du projet	Mesures	Impacts résiduels
Avifaune				
Avifaune commune protégée <i>(Mésange charbonnière, Fauvette mélanocéphale, Rougegorge familier, etc.)</i>	Utilise l'ensemble du site comme habitat de reproduction, alimentation et transit.	Faible Destruction / dérangement d'individus Destruction / altération d'habitat	E1 – Maintien des boisements identifiés sur site R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R3 - Diminution de l'attractivité de la zone à aménager R4 - Calendrier écologique des travaux R8 - Remise en état après travaux	Négligeable La bonne mise en application des mesures permet de réduire de manière significative la destruction d'individus qui se déporteront sur les parties non aménagées favorables aux individus. Bonne capacité de résilience pour ces espèces ubiquistes.
Chiroptères				
Cortège de chiroptères communs <i>(groupe des Pipistrelles, Vespère de Savi, etc.)</i>	Chasse et transit Possibilité de gîtes au niveau des arbres à cavités Faibles effectifs	Faible Destruction / altération d'habitat de chasse (faible superficie). Destruction de gîtes potentiels (arbres à cavités, moins d'une dizaine de sujets concernés par les emprises projet). Destruction d'individus (en cas d'individus présents dans les arbres à cavités au moment de l'abattage).	R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R3 - Diminution de l'attractivité de la zone à aménager R4 - Calendrier écologique des travaux R5 - Gestion des éclairages R6 - Prise en compte des chiroptères cavicoles (abattage des deux arbres à cavités) R7 - Gestion adaptée des friches xérophiles restantes après mise en œuvre des travaux	Négligeable La mesure de prise en compte des chiroptères arboricoles en amont de l'abattage permettra d'éviter l'éventuelle destruction d'individus. Le projet, du fait de ses faibles superficies et le maintien d'habitats périphériques attractifs, n'est pas de nature à porter atteinte à l'activité de chasse locale de ces espèces.
Noctule de Leisler <i>Nyctalus leislerii</i>	Chasse et transit Possibilité de gîtes au niveau des arbres à cavités Faibles effectifs	Faible Destruction / altération d'habitat de chasse (faible superficie). Destruction de gîtes potentiels (arbres à cavités, moins d'une dizaine de sujets concernés par les emprises projet). Destruction d'individus (en cas d'individus présents dans les arbres à cavités au moment de l'abattage).	R1- Adaptation des emprises travaux et des installations chantier R2 - Dispositif préventif de lutte contre une pollution R3 - Diminution de l'attractivité de la zone à aménager R4 - Calendrier écologique des travaux R5 - Gestion des éclairages R6 - Prise en compte des chiroptères cavicoles (abattage des deux arbres à cavités) R7 - Gestion adaptée des friches xérophiles restantes après mise en œuvre des travaux	Négligeable La mesure de prise en compte des chiroptères arboricoles en amont de l'abattage permettra d'éviter l'éventuelle destruction d'individus. Le projet, du fait de ses faibles superficies et le maintien d'habitats périphériques attractifs, n'est pas de nature à porter atteinte à l'activité de chasse locale de ces espèces.

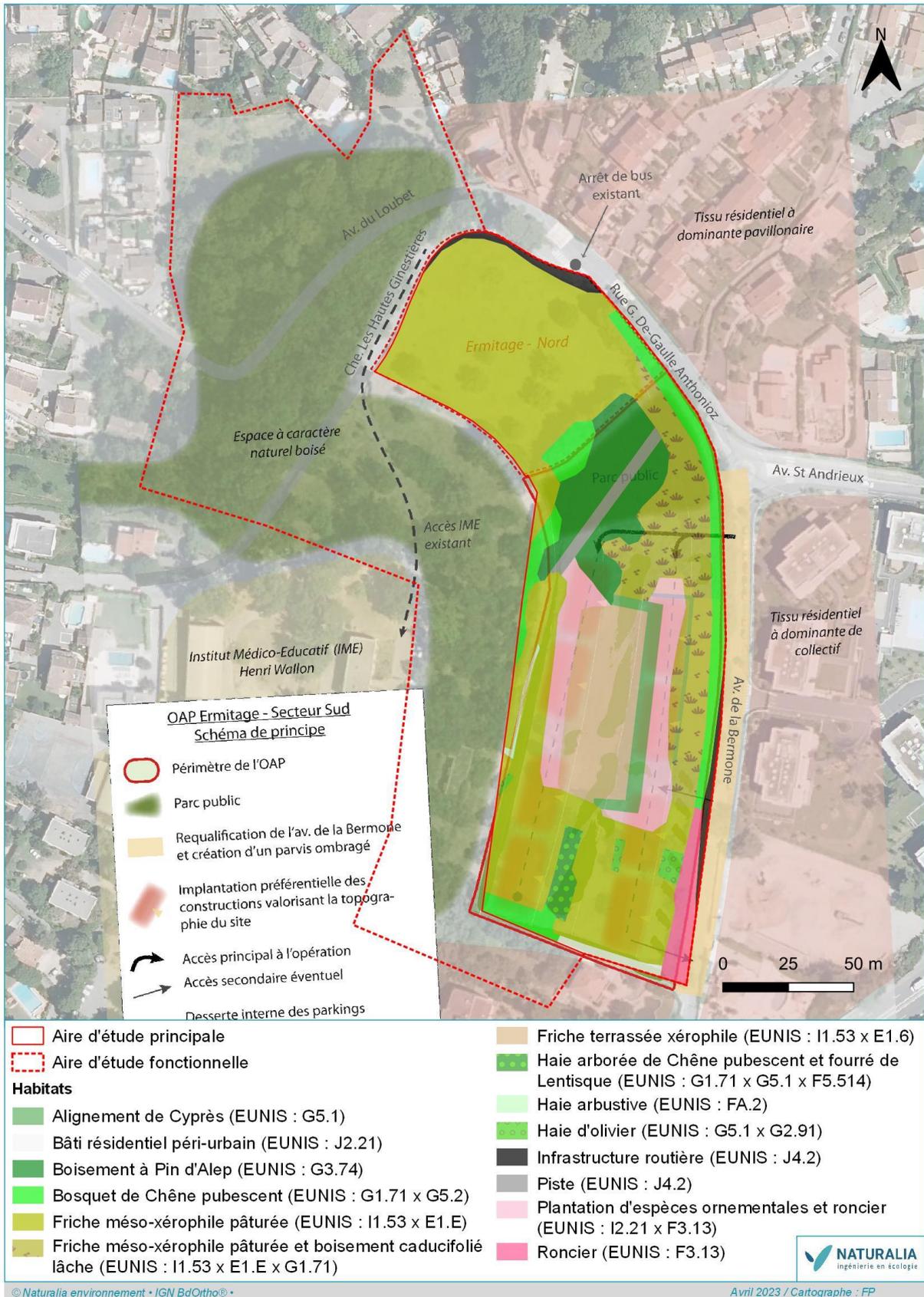
Habitats / Espèces	Représentativité et enjeu local	Impacts bruts du projet	Mesures	Impacts résiduels
Petit rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i>	Chasse et transit Faibles effectifs	Faible Destruction / altération d'habitat de chasse (faible superficie). Altération indirecte des habitats fonctionnels en fonction des sources lumineuses envisagées ainsi que leurs directions).	R8 - Remise en état après travaux	Négligeable Au regard des mesures appliquées et des faibles emprises concernées par le projet, la destruction d'habitats de chasse n'est pas de nature à remettre en cause l'activité locale de cette espèce.
Molosse de Cestoni <i>Tadarida teniotis</i>	Survol Aucune possibilité de gîte Faibles effectifs	Négligeable Aucun impact significatif n'est à signaler pour cette espèce de haut vol au regard des faibles emprises projet.		Négligeable Aucun impact significatif.

La modification n°7 concerne un site situé en contexte urbain et ne présentant que des enjeux faunistiques modestes.

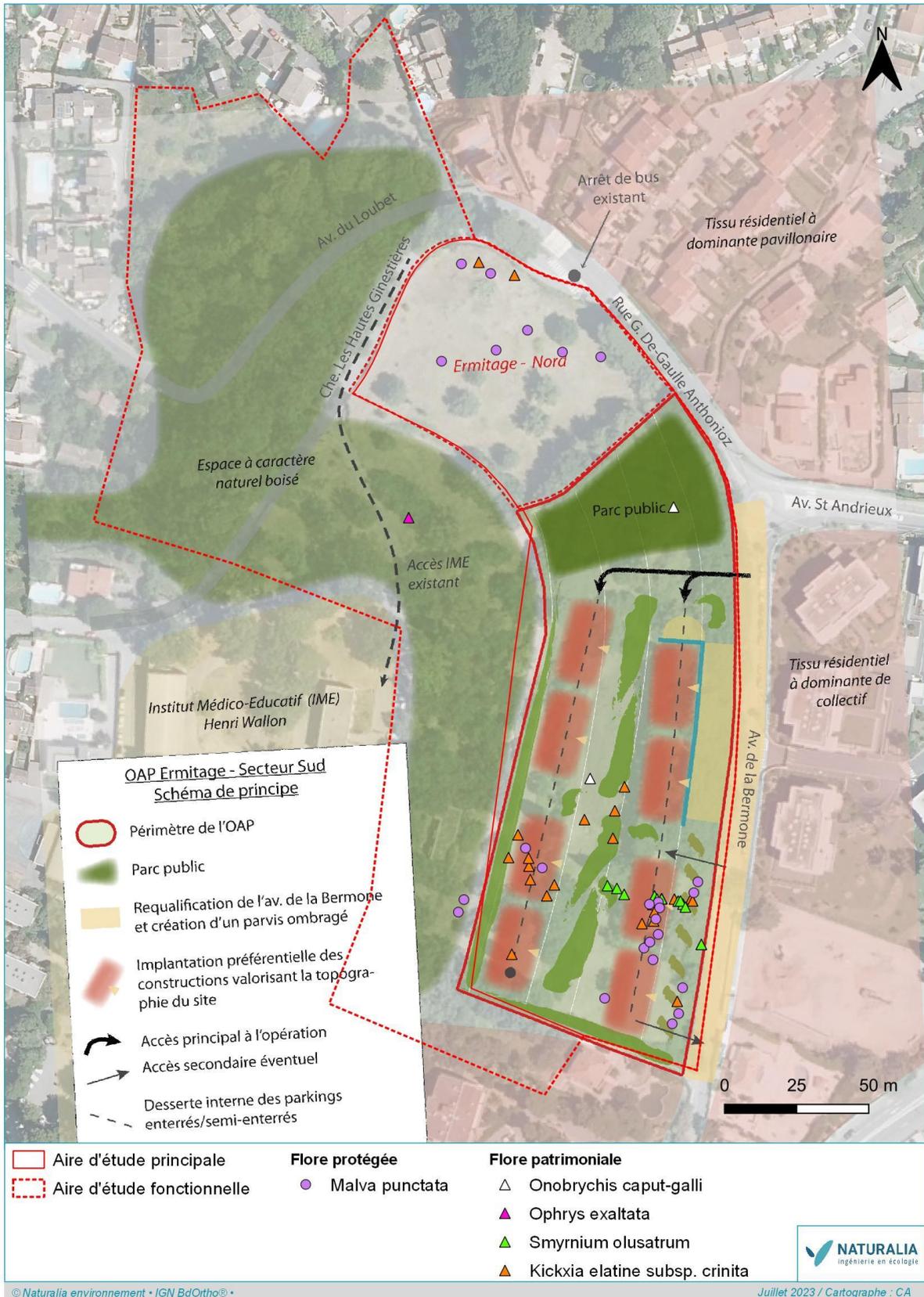
Concernant les enjeux floristiques, deux forts enjeux ont été contactés au sein des friches de l'aire d'étude : *Malva punctata* (protégée) et *Kickxia elatine* subsp. *Critina* (non protégée). Malgré la mise en place de mesures d'atténuation, des impacts résiduels significatifs sont attendus sur ces deux espèces.

Malva punctata étant protégée, un dossier de demande de dérogation espèces protégées rattaché au projet urbain sera réalisé et intégrera une mesure compensatoire. Ce dossier de dérogation intégrera également une mesure spécifique pour *Kickxia elatine* subsp. *Critina*. Le travail a été initié en juillet 2023 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.

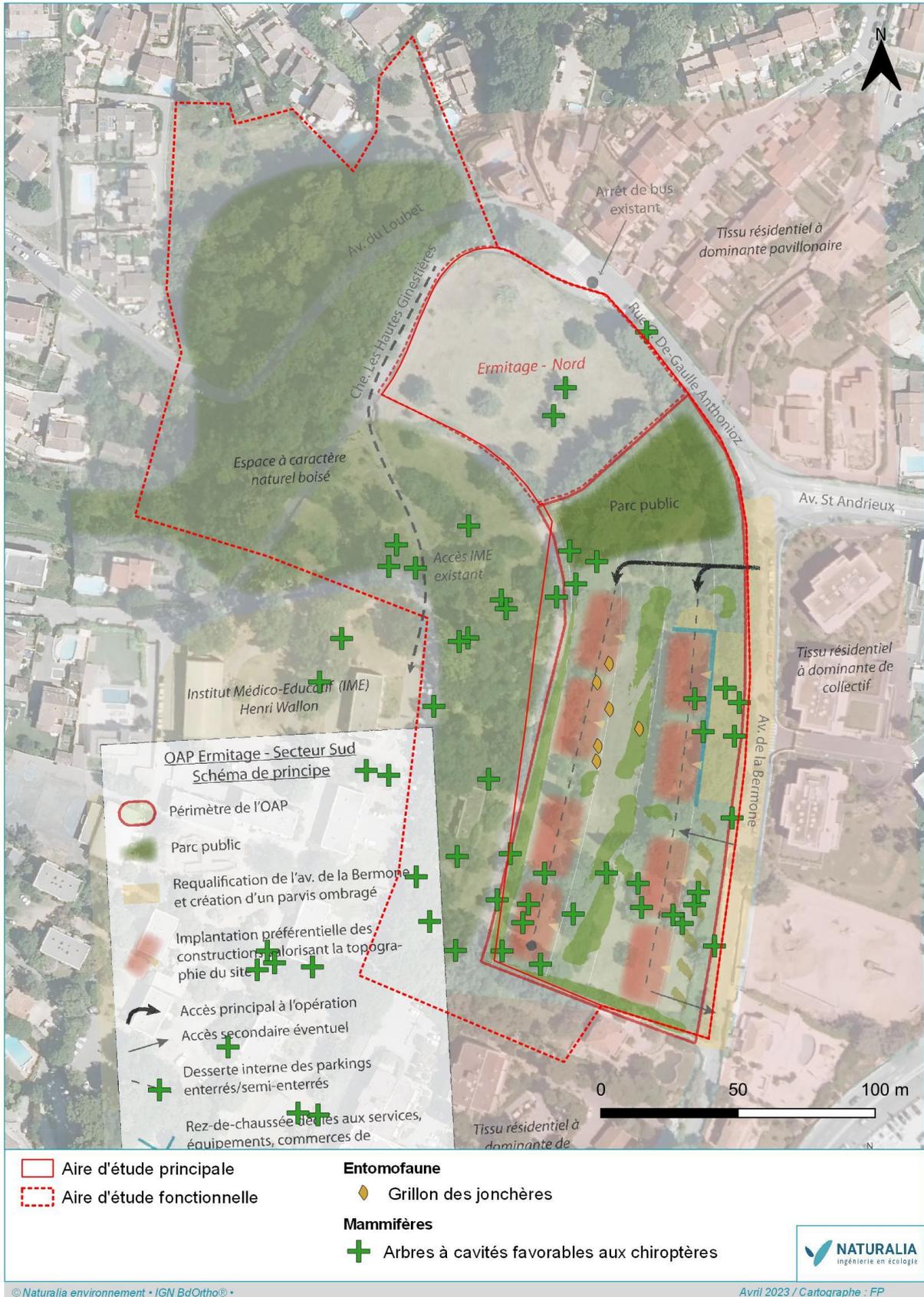
Il convient de noter que le projet urbain mixte sera potentiellement soumis à un examen au cas par cas / projet selon la superficie finale de déboisement réalisée (au titre de la rubrique 47 de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement).



Superposition de l'OAP aux habitats naturels



Superposition de l'OAP aux enjeux floristiques



Superposition de l'OAP aux enjeux faunistiques

Détail des mesures d'évitement (E), de réduction (R) et d'accompagnement (A)

E1_Maintien des boisements identifiés sur site

Maintenir autant que possible les divers boisements et haies retrouvés sur 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.

Par ailleurs, la totalité du boisement retrouvé en aire d'étude fonctionnelle sera classé en « Espaces Boisés Classés » afin de préserver de tout aménagement cet habitat d'espèces, cf. extrait du zonage après modification.

R1_Adaptation des emprises travaux et des installations de chantier

Les inventaires naturalistes ont mis en exergue la présence de quelques espèces à enjeux écologiques à proximité immédiate du projet. Afin de limiter les impacts liés aux emprises travaux et aux installations de chantier, la localisation des bases de vie, zones de stockages, pistes provisoires, parking, accès au chantier, etc., devront être définies au préalable avec une AMO environnementale et devront privilégier les secteurs de moindre sensibilité.

Par ailleurs, la délimitation précise de ces espaces et de l'ensemble du chantier devra être signalée à l'aide d'une matérialisation spécifique.

Eviter la déambulation d'engins et toutes installations dans les secteurs les plus sensibles, notamment à proximité des stations d'espèces floristiques patrimoniales non impactées par le projet.

R2_Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier

Les projets d'aménagement sont souvent source de pollutions sonores, visuelles, mécaniques voire chimiques. Au regard des quelques enjeux écologiques identifiés à proximité du projet, des précautions devront être prises en phase chantier afin de limiter tout dérèglement sur le milieu naturel : contenir et traiter les écoulements superficiels, stocker les produits polluants sur une aire de stockage imperméabilisée et comportant des dispositifs de rétention, excaver les éventuelles terres polluées, trier et évacuer les déchets, ...

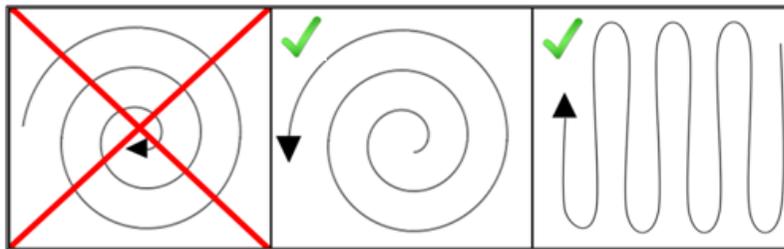
R3_Diminution de l'attractivité de la zone à aménager

La zone prévue pour l'aménagement doit être rendue inhospitalière avant les travaux afin d'éviter toute destruction d'individus lors du démarrage du chantier. Pour cela, elle devra être débroussaillée pour limiter le développement de la strate végétale et donc son attractivité. De plus, les blocs rocheux et les morceaux de bois attractifs pour les reptiles devront être enlevés de la zone à aménager.

Cette défavorabilisation des milieux est à réaliser **en septembre**, en amont des travaux.

Le débroussaillage doit être « respectueux de la biodiversité », c'est-à-dire :

- restriction des emprises au strict nécessaire afin de limiter la destruction d’habitats naturels adjacents ;
- débroussaillage manuel afin de réduire les perturbations sur la biodiversité ;
- hauteur de coupe de 15 cm minimum pour ne pas détruire d’éventuels individus ;
- schéma de débroussaillage cohérent avec la biodiversité présente : éviter une rotation centripète qui piégerait la faune – préférer une rotation centrifuge ;
- broyage et exportation de l’essentiel des rémanents.



Principe du débroussaillage respectueux de la biodiversité

R4_Calendrier écologique des travaux

Mettre en place un calendrier écologique des travaux qui évite la période sensible de reproduction des espèces retrouvées sur site : **démarrage du chantier à partir d’octobre.**

Selon la durée de ces derniers, 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.

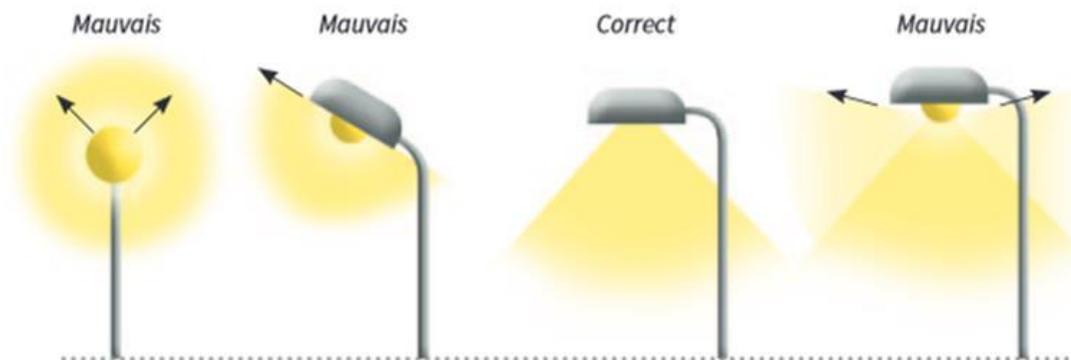
R5_Gestion de l’éclairage

Il est conseillé une utilisation restrictive des éclairages publics au niveau des voies et des bâtiments. En effet, les chauves-souris sont en grande majorité lucifuges, en particulier les espèces rares (ex : Petit rhinolophe), à cause de l’éblouissement que les éclairages occasionnent et d’une stratégie anti-prédatrice. Il existe pourtant quelques espèces anthropophiles connues pour chasser les insectes attirés par les éclairages publics (Pipistrelles spp. Minioptère de Schreibers, Oreillards spp., etc.).

Ainsi, il sera privilégié :

- Un angle de projection de la lumière ne dépassant pas 70° à partir du sol ;

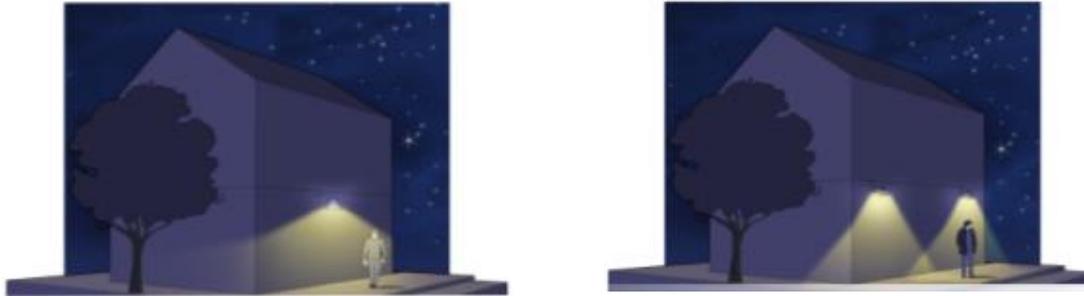
- Absence d'éclairage sur les habitats forestiers périphérique attractifs ;
- Des sources lumineuses munies de capots réflecteurs pour éviter la diffusion mais aussi pour des raisons de confort ;
- Un verre luminaire plat plutôt qu'un verre bombé ;
- Une hauteur de mat minimisée en fonction de l'utilisation ;
- Les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
- Un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ;
- Des lampes à sodium émettant uniquement dans le visible et de couleur jaune à orange sont à privilégier pour limiter la gêne engendrée par l'éclairage nocturne. Certains animaux sont en effet sensibles aux infrarouges ou aux ultra-violets.



Lampadaires (Guide biodiversité & quartiers) (source : LPO)

Éclairage des voies de déplacement : le flux est dirigé vers le bas et aucun flux n'est émis au-dessus du plan horizontal. La pollution lumineuse est limitée.

Éclairage de mise en valeur : le flux est dirigé du haut vers le bas. La végétation n'est pas éclairée. La pollution lumineuse est limitée.



Préconisations relatives à l'éclairage (source : LPO)

R6_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.

A l'issue de cette phase de vérification, deux cas de figure sont possibles :

Cas n°1 : absence certaine de chauve-souris et aucune trace de présence

Les cavités sont suffisamment accessibles au travers des méthodes citées précédemment et ces dernières peuvent donc être contrôlées de manière exhaustive. Les résultats de ce contrôle attestent de l'absence d'individu ainsi que de toute trace de présence. Dans la foulée, chaque cavité ou fissure sera minutieusement comblée au moyen de mousse expansive (ou autres matériaux biodégradables type papier journal ou tissu en fonction de la date d'abattage) afin d'empêcher l'accès aux chiroptères avant abattage de l'arbre. Un compte rendu de cette intervention sera produit, attestant de l'absence certaine d'individu au niveau des arbres et précisant que ces derniers pourront par la suite être abattus sans aucune restriction supplémentaire.

Cas n°2 : présence d'individu ou trace de présence

Lors de la phase de vérification, des individus de chiroptères ou bien des traces de présence témoignant d'une activité en gîte (guano, salissure, etc.) sont observés. Ainsi, un bâchage ou la pose d'une chaussette sur les fissures/cavités occupées devra être mis en place afin d'empêcher les individus de revenir dans ce gîte. Les individus pourront ainsi quitter leur abri mais ne pourront pas revenir s'y installer. Quelques jours après la pose de la chaussette, un second contrôle devra être réalisé (corde + fibroscope) pour attester de l'absence d'individus dans la cavité.

L'arbre devra être abattu selon une méthode « douce », c'est-à-dire couché lentement avec le houpplier, au moyen d'une grue (avec un grappin hydraulique pour saisir le tronc en position verticale) afin d'amortir les chocs éventuels. 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.

NB : cette manipulation (cas n°2) pourrait nécessiter une procédure de dérogation (formulaire CERFA).

R7_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 (préserver des zones de quiétudes à ne faucher qu'un an sur deux, avec alternance).

R8 - 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.

Ainsi, les friches non artificialisées mais utilisées au moment des travaux pourraient se reformer naturellement en phase exploitation.

R9_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.

La floraison ayant lieu d'avril à mai, les fruits mûrs (gousses indéhiscentes contenant chacune une à deux graines) devront être récoltés en juin avant le début des travaux. Les graines seront ensuite réensemencées sur les parcelles voisines à l'automne, avant les épisodes de fortes pluies favorables à la germination.

R10_Mise en défens et balisage de la flore patrimoniale et protégée en limite d'emprises

Mesure complémentaire à la R1, consistant à protéger les individus d'espèces floristiques patrimoniales et protégées en limite ou en dehors des emprises des éventuels débordements du chantier. Le dénombrement des espèces et des individus concernés par ce balisage devra être effectué avant le démarrage

du chantier, avec l'aide d'un expert-écologue naturaliste. Le choix de la nature des dispositifs de mise en défens (chaînette, barrière Heras, panneau, clôture ...) sera pris par cette même personne en fonction du contexte. Cette mise en défens permettant potentiellement de réduire les impacts directs en phase travaux, n'empêchera pas les éventuels impacts indirects en phase d'exploitation, notamment la dégradation des habitats et de l'état de conservation locale des espèces par modification des conditions écologiques et concurrence biologique (compétition interspécifique...).

A1_AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) écologue

Garantir le suivi de l'ensemble de ces préconisations par un écologue, en phase chantier et en phase préparatoire.

A2_Palette végétale

Afin d'adapter la palette végétale des aménagements ornementaux aux conditions locales, il conviendra de faire appel à un horticulteur répondant à un des labels de végétales locales et de n'y choisir que des espèces adaptées au biome méditerranéen (si possible étage bioclimatique méso-méditerranéen).

3. Incidences cumulées avec le projet de Mise en compatibilité n°2 du PLU

L'évaluation des incidences réalisée ci-avant a été élaborée sur la base du seul projet de construction de logements, commerces et services avec parc public au Sud de l'aire d'étude (nécessitant une modification du PLU) pondérée par les données acquises au droit du projet en question. Un second projet de Centre Jenny Lefebvre (nécessitant une mise en compatibilité du PLU) intervient cependant dans la partie Nord de l'aire d'étude.

Compte tenu des éléments écologiques identifiés sur l'ensemble de l'aire d'étude et des futures OAP, des impacts cumulés sont attendus pour les deux éléments écologiques listés dans le tableau ci-dessous.

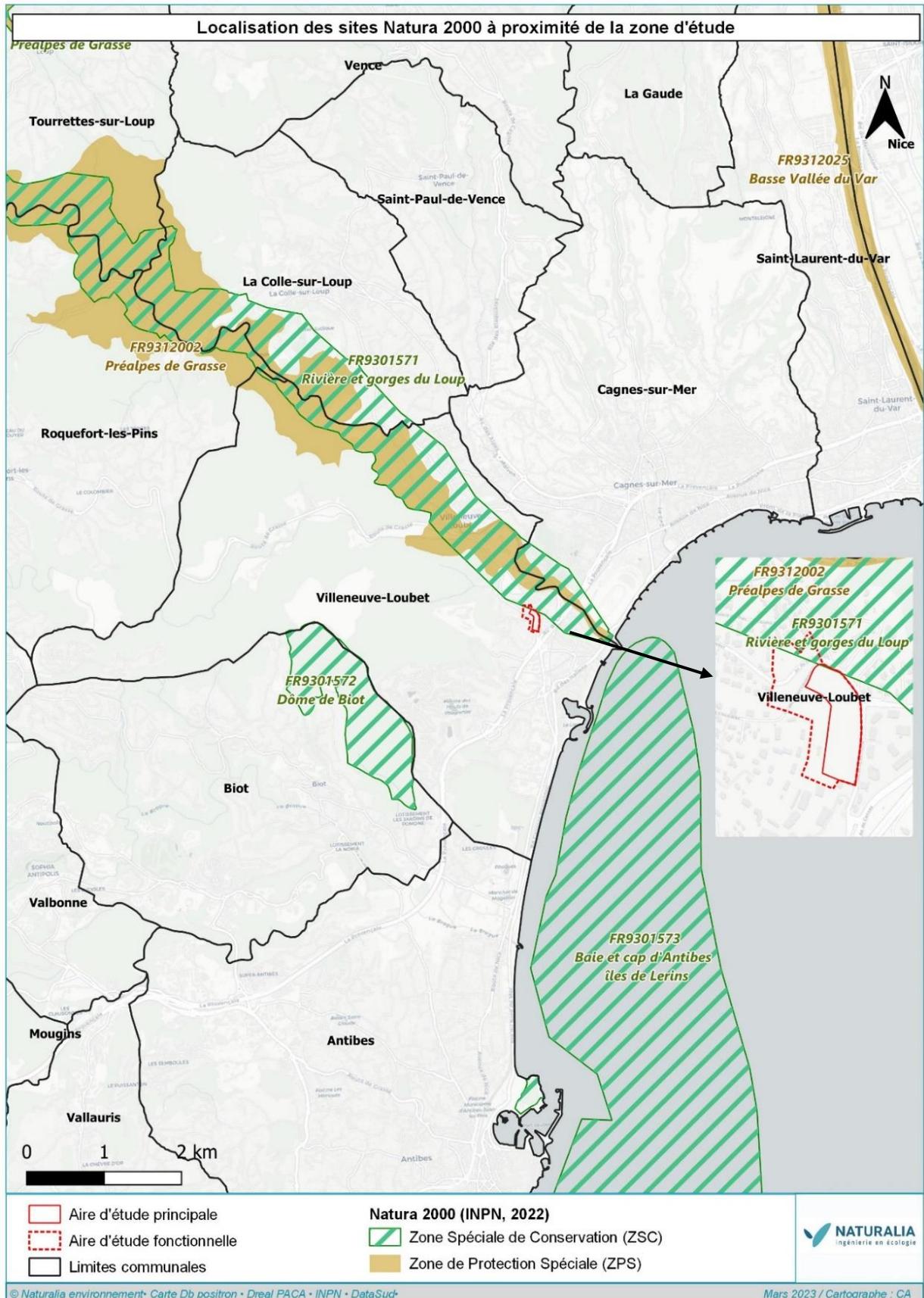
Habitat / Taxon floristique	Impact à l'échelle du projet de CEF	Impact cumulé (deux projets)
Friche méso-xérophile pâturée	<p align="center">Faible</p> <p>Destruction d'une partie de la surface de cet habitat au sein de l'aire d'étude.</p>	<p align="center">Modéré</p> <p>Impacts quasi intégraux des deux projets sur cet habitat à l'échelle de l'aire d'étude.</p>
Lavetière ponctuée <i>Malva punctata</i>	<p align="center">Modéré</p> <p>Destruction des ¾ de la population présente sur site.</p> <p>Destruction d'une partie de son habitat d'expression.</p>	<p align="center">Fort</p> <p>Impacts quasi intégraux des deux projets sur cette espèce à l'échelle de l'aire d'étude.</p>

Pour les autres enjeux (habitats, faune et flore), aucun effet cumulé n'est à attendre.

4. Analyse des incidences sur Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 concerne les trois sites Natura 2000 retrouvés au sein de la commune de Villeneuve-Loubet, à savoir :

- la ZPS (zone de protection spéciale) « Préalpes de Grasse » (FR9312002) ;
- la ZSC (zone spéciale de conservation) « Dôme de Biot » (FR9301572) ;
- la ZSC (zone spéciale de conservation) « Rivière et gorges du Loup » (FR9301571).



Localisation du site d'étude vis-à-vis du réseau Natura 2000

ZPS « Préalpes de Grasse » (FR9312002)

Compatibilité du projet avec les objectifs du DOCOB

Le tableau ci-dessous présente les objectifs de conservation inscrit au DOCOB (document d'objectif) de la ZPS « Préalpes de Grasse ». Il présente également l'évaluation des incidences du projet sur ces objectifs.

Objectifs de conservation de la ZPS « Préalpes de Grasse »

Code	Libellé de l'objectif	Incidence du projet	Mesures proposées	Respect des objectifs
O1	Préservation des espaces ouverts	Aucune Le projet se situe en dehors du site Natura 2000.	-	Oui
O2	Préservation des milieux forestiers			
O3	Préservation du milieu souterrain et de la faune associée			
O4	Préservation des milieux rocheux et de la faune associée			
O5	Préservation du milieu aquatique			
O6	Protection de l'avifaune vis-à-vis des infrastructures aériennes			

Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire

Le tableau ci-après liste l'ensemble des espèces d'intérêt communautaire recensées au FSD de la ZPS « Préalpes de Grasse ». Il présente également l'évaluation des incidences du projet sur ces espèces.

Evaluation des incidences sur les espèces d'intérêt communautaire de la ZPS « Préalpes de Grasse »

Espèces ayant servi à la désignation du site Natura 2000	Retrouvée au sein de l'aire d'étude et statut	Niveau d'incidences du projet sur les espèces	Mesures
Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil			
<i>Egretta garzetta</i>	Absent	-	-
<i>Pernis apivorus</i>			
<i>Milvus migrans</i>	Transit potentiel	Négligeable Aucun impact significatif n'est à attendre sur cette espèce qui n'est pressentie qu'en transit au sein de l'aire d'étude. De plus, la faible superficie des emprises projet (hors ZPS) comparée à celle du site Natura 2000 à l'étude n'est pas de nature à remettre en cause la conservation de cette espèce.	Non
<i>Milvus milvus</i>	Absents	-	-
<i>Neophron percnopterus</i>			

Espèces ayant servi à la désignation du site Natura 2000	Retrouvée au sein de l'aire d'étude et statut	Niveau d'incidences du projet sur les espèces	Mesures
<i>Gyps fulvus</i>			
<i>Aegypius monachus</i>			
<i>Circaetus gallicus</i>			
<i>Circus aeruginosus</i>			
<i>Circus cyaneus</i>			
<i>Circus pygargus</i>			
<i>Aquila chrysaetos</i>			
<i>Falco naumanni</i>			
<i>Falco vespertinus</i>			
<i>Falco columbarius</i>			
<i>Falco peregrinus</i>			
<i>Charadrius morinellus</i>			
<i>Tringa glareola</i>			
<i>Bubo bubo</i>			
<i>Aegolius funereus</i>			
<i>Caprimulgus europaeus</i>			
<i>Alcedo atthis</i>			
<i>Coracias garrulus</i>			
<i>Dryocopus martius</i>			
<i>Calandrella brachydactyla</i>			
<i>Lullula arborea</i>			
<i>Anthus campestris</i>	Potentiel en halte migratoire, transit et alimentation	Négligeable Aucune incidence significative n'est à attendre sur cette espèce qui n'est pressentie qu'en transit et alimentation au sein de l'aire d'étude. De plus, la faible superficie des emprises projet (hors ZPS) comparée à celle du site Natura 2000 à l'étude n'est pas de nature à remettre en cause la conservation de cette espèce.	Non
<i>Sylvia undata</i>	Absents	-	-
<i>Lanius collurio</i>			
<i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i>			

Espèces ayant servi à la désignation du site Natura 2000	Retrouvée au sein de l'aire d'étude et statut	Niveau d'incidences du projet sur les espèces	Mesures
<i>Emberiza hortulana</i>			
<i>Tetrao tetrix tetrix</i>			
Oiseaux migrateurs régulièrement présents sur le site non visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil			
<i>Bubulcus ibis</i>	Absent	-	-
<i>Ardea cinerea</i>	Absent	-	-
<i>Anas platyrhynchos</i>	Présent en alimentation et en transit, pas de possibilité de gîte.	Négligeable Aucune incidence significative n'est à attendre sur cette espèce qui n'est présente qu'en transit et alimentation au sein de l'aire d'étude. De plus, la faible superficie des emprises projet (hors ZPS) comparée à celle du site Natura 2000 à l'étude n'est pas de nature à remettre en cause la conservation de cette espèce.	Non
<i>Gallinula chloropus</i>	Absents	-	-
<i>Scolopax rusticola</i>		-	-
<i>Actitis hypoleucos</i>		-	-
<i>Larus ridibundus</i>		-	-

Ainsi, la modification n°7 n'est pas de nature à porter d'atteintes significatives aux objectifs de conservation de la ZPS « Préalpes Grasse », ni à la conservation des espèces aviaires d'intérêt communautaire listées au FSD (formulaire standard de données) de ce site Natura 2000 et retrouvées au sein de l'aire d'étude.

ZSC « Dôme de Biot » (FR9301572)

Compatibilité du projet avec les objectifs du DOCOB

Le tableau ci-dessous présente les objectifs de conservation inscrit au DOCOB (document d'objectif) de la ZSC « Dôme de Biot ». Il présente également l'évaluation des incidences du projet sur ces objectifs.

Objectifs de conservation de la ZSC « Dôme de Biot »

Code	Libellé de l'objectif	Incidence du projet	Mesures proposées	Respect des objectifs
Objectifs prioritaires				
OC1	Garantir la protection des 170 hectares du site, organiser sa gestion et son suivi	Aucune Le projet se situe en dehors du site Natura 2000.	-	Oui
OC2	Préserver l'ensemble des habitats d'intérêt communautaire qui sont présents sur plus de 75% du site ; restaurer les habitats humides et les pseudosteppes d'intérêt communautaire et prioritaires en les maintenant a minima à 30% de la surface du site			
OC3	Préserver les corridors écologiques en les maintenant a minima à 15% de la surface du site			
OC4	Préserver et favoriser les populations de chiroptères			

Incidences sur les habitats d'intérêt communautaire

Le tableau ci-après liste l'ensemble des habitats d'intérêt communautaire recensés au FSD de la ZSC « Dôme de Biot ». Il présente également l'évaluation des incidences du projet sur ces habitats.

Evaluation des incidences sur les habitats naturels d'intérêt communautaire de la ZSC « Dôme de Biot »

Code EUR	Habitats ayant servi à la désignation du site Natura 2000	Etat de conservation	Retrouvé au sein de l'aire d'étude	Niveau d'incidences du projet sur ces habitats
3120	Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoètes spp.	Bonne	Absent Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent au sein de l'aire d'étude.	Nul Le secteur d'étude n'intercepte pas le site Natura 2000 « Dôme de Biot ». La modification du PLU n'est donc pas de nature à porter atteinte aux habitats d'intérêt communautaire ayant servi à la désignation de ce site Natura 2000.
3170	Mares temporaires méditerranéennes *	Bonne		
6220	Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea *	Bonne		
8210	Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	Bonne		
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) *	Bonne		
9320	Forêts à Olea et Ceratonia *	Bonne		
9330	Forêts à Quercus suber	Bonne		
9540	Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	Bonne		

* habitat prioritaire

Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire

Le tableau ci-après liste l'ensemble des espèces d'intérêt communautaire recensées au FSD de la ZS.C « Dôme de Biot ». Il présente également l'évaluation des incidences du projet sur ces espèces.

Evaluation des incidences sur les espèces d'intérêt communautaire de la ZSC « Dôme de Biot »

Espèces ayant servi à la désignation du site N2000	Retrouvée au sein de l'aire d'étude et statut	Niveau d'incidences du projet sur les espèces	Mesures
Mammifères			
Petit Rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i>	Avéré Déplacement et alimentation. Aucune possibilité de gîte.	Négligeable Les faibles superficies de la zone d'étude sont exclues du site Natura 2000. De plus, le site ne représente pas d'intérêt particulier vis-à-vis des effectifs du périmètre Natura 2000 en question avec une absence de lien fonctionnel.	Non
Grand rhinolophe	Absent	-	-

Espèces ayant servi à la désignation du site N2000	Retrouvée au sein de l'aire d'étude et statut	Niveau d'incidences du projet sur les espèces	Mesures
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>			
Minioptère de Schreibers <i>Miniopterus schreibersii</i>	Absent	-	-
Invertébrés			
Ecaille chinée <i>Euplagia quadripunctaria</i>	Absente	-	-

Ainsi, la modification n°7 n'est pas de nature à porter d'atteintes significatives aux objectifs de conservation de la ZSC « Dôme de Biot », ni à la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire listés au FSD (formulaire standard de données) de ce site Natura 2000 et retrouvés au sein de l'aire d'étude.

[ZSC « Rivière et gorges du Loup » \(FR9301571\)](#)

Compatibilité du projet avec les objectifs du DOCOB

Le tableau ci-dessous présente les objectifs de conservation inscrit au DOCOB (document d'objectif) de la ZSC « Rivière et gorges du Loup ». Il présente également l'évaluation des incidences du projet sur ces objectifs.

Objectifs de conservation de la ZSC « Rivière et gorges du Loup »

Code	Libellé de l'objectif	Incidence du projet	Mesures proposées	Respect des objectifs
OC1	Maitriser la fréquentation du public et ses impacts	Aucune Le projet se situe en dehors du site Natura 2000.	-	Oui
OC2	Préserver l'intégrité des milieux aquatiques, riverains, rocheux et souterrains			
OC3	Maîtriser de manière concertée et active le développement urbain			
OC4	Maintien d'une activité agro-pastorale			
OC5	Poursuivre une politique active de prévention d'incendie			

Incidences sur les habitats d'intérêt communautaire

Le tableau ci-après liste l'ensemble des habitats d'intérêt communautaire recensés au FSD de la ZSC « Rivière et gorges du Loup ». Il présente également l'évaluation des incidences du projet sur ces habitats.

Evaluation des incidences sur les habitats naturels d'intérêt communautaire de la ZSC « Rivière et gorges du Loup »

Code EUR	Habitats ayant servi à la désignation du site Natura 2000	Etat de conservation	Retrouvé au sein de l'aire d'étude	Niveau d'incidences du projet sur ces habitats
3170	Mares temporaires méditerranéennes *	Bonne	<p>Absent</p> <p>Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent au sein de l'aire d'étude.</p>	<p>Nul</p> <p>Le secteur d'étude se trouve en limite extérieure du site Natura 2000 « Rivière et gorges du Loup ».</p> <p>La modification du PLU n'est donc pas de nature à porter atteinte aux habitats d'intérêt communautaire ayant servi à la désignation de ce site Natura 2000.</p>
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion	Bonne		
5110	Formations stables xérothermophiles à Buxus sempervirens des pentes rocheuses (Berberidion p.p.)	Excellente		
5210	Matorrals arborescents à Juniperus spp.	Bonne		
5310	Taillis de Laurus nobilis	Excellente		
6110	Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyso-Sedion albi *	Bonne		
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'emboisement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	Bonne		
6220	Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea *	Bonne		
6420	Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	Bonne		
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnards à alpin	Bonne		
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	Bonne		
7220	Sources pétrifiantes avec formation de tuf (Cratoneurion) *	Bonne		
8130	Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles	Bonne		
8210	Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	Excellente		
8310	Grottes non exploitées par le tourisme	Bonne		
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) *	Bonne		
92A0	Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	Bonne		
9340	Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	Bonne		
9540	Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	Bonne		

* habitat prioritaire

Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire

Le tableau ci-après liste l'ensemble des espèces d'intérêt communautaire recensées au FSD de la ZSC « Rivière et gorges du Loup ». Il présente également l'évaluation des incidences du projet sur ces espèces.

Evaluation des incidences sur les espèces d'intérêt communautaire de la ZPS « Rivière et gorges du Loup »

Espèces ayant servi à la désignation du site N2000	Retrouvée au sein de l'aire d'étude et statut	Niveau d'incidences du projet sur les espèces	Mesures
Mammifères			
<p>Petit Rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i></p>	<p>Avéré Déplacement et alimentation. Aucune possibilité de gîte.</p>	<p style="text-align: center; color: cyan;">Négligeable</p> <p>L'aire d'étude (ainsi que les emprises projet) est entièrement située en dehors du site Natura 2000 en question. De plus, le site est de très faible superficie comparée à l'important périmètre des Gorges du Loup. Enfin, l'aire d'étude ne représente aucun intérêt particulier vis-à-vis des espèces de chiroptères communautaires ayant motivé la désignation de ce dernier (cas du Petit rhinolophe). À noter qu'aucun lien fonctionnel n'est à signaler entre l'aire d'étude et le site N2000.</p>	<p>Non</p>
<p>Grand rhinolophe <i>Rhinolophus ferrumequinum</i></p>	<p>Absents</p>	<p style="text-align: center;">-</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<p>Rhinolophe euryale <i>Rhinolophus euryale</i></p>			
<p>Petit murin <i>Myotis blythii</i></p>			
<p>Barbastelle d'Europe <i>Barbastella barbastellus</i></p>			
<p>Minioptère de Schreibers <i>Miniopterus schreibersii</i></p>			
<p>Murin à oreilles échancrées <i>Myotis emarginatus</i></p>			
<p>Murin de Bechstein <i>Myotis bechsteinii</i></p>			

Espèces ayant servi à la désignation du site N2000	Retrouvée au sein de l'aire d'étude et statut	Niveau d'incidences du projet sur les espèces	Mesures
Loup gris commun <i>Canis lupus</i>			
Poissons			
Alose feinte <i>Alosa fallax</i>	Absent	-	-
Barbeau méridional <i>Barbus meridionalis</i>			
Blageon <i>Telestes souffia</i>			
Invertébrés			
Cordulie à corps fin <i>Oxygastra curtisii</i>	Absents	-	-
Damier de la succise <i>Euphydryas aurinia</i>			
Lucarne cerf-volant <i>Lucanus cervus</i>			
Grand Capricorne <i>Cerambyx cerdo</i>			
Ecrevisse à pattes blanches <i>Austropotamobius pallipes</i>			
Ecaille chinée <i>Euplagia quadripunctaria</i>			
Plantes			
Buxbaumie verte <i>Buxbaumia viridis</i>	Absentes	-	-
Orthotric de Roger <i>Orthotrichum rogeri</i>			

Espèces ayant servi à la désignation du site N2000	Retrouvée au sein de l'aire d'étude et statut	Niveau d'incidences du projet sur les espèces	Mesures
<p style="text-align: center;">Ancolie de Bertoloni <i>Aquilegia bertolonii</i></p>			
<p style="text-align: center;">Serratule à feuilles de lycoper <i>Klasea lycopifolia</i></p>			

Ainsi, la modification n°7 n'est pas de nature à porter d'atteintes significatives aux objectifs de conservation de la ZSC « Rivière et gorges du Loup », ni à la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire listés au FSD (formulaire standard de données) de ce site Natura 2000 et retrouvés au sein de l'aire d'étude.

Conclusion : Vis-à-vis du réseau Natura 2000, la modification n°7 n'est pas susceptibles d'affecter de manière significative les espèces et habitats d'intérêt communautaire ayant servi à la désignation des trois sites Natura 2000 retrouvés au sein de la commune de Villeneuve-Loubet, à savoir :

- La ZPS « Préalpes de Grasse » ;
- La ZSC « Dôme de Biot » ;
- La ZSC « Rivière et gorges du Loup ».

A ce titre, la poursuite vers une évaluation des incidences Natura 2000 complète n'est pas nécessaire.

VII. RESUME NON TECHNIQUE

A. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°7

1. Une réflexion conjointe sur le devenir du site de l'Ermitage, dans le quartier de la Bermone

Lors de sa séance du 9 mars 2023, le Conseil Municipal a prescrit une nouvelle procédure de modification du PLU afin de permettre la réalisation d'un projet urbain mixte en partie sud du secteur de l'Ermitage, projet élaboré dans le cadre d'une réflexion d'aménagement d'ensemble menée conjointement avec l'Etat sur le secteur de l'Ermitage, dans le quartier de la Bermone.

Plus précisément, cette modification intervient pour permettre la réalisation d'un projet urbain mixte sur la partie sud du secteur de l'Ermitage (parcelles cadastrées AR 82, 83, 84, 284 et 286), mêlant création de logements en accession libre, accession sociale et locatif social, commerces de proximité et services, aménagement d'un parc public mettant en valeur le boisement naturel, et enfin espaces publics de qualité, dont l'élargissement et la requalification de l'avenue de la Bermone.

Cette modification permet également de sanctuariser l'espace naturel situé entre le projet urbain de l'Ermitage et l'Institut Henri Wallon.

La réflexion d'aménagement d'ensemble menée conjointement par la commune et l'Etat prévoit, aux côtés du projet mixte prévu par la commune sur la partie sud du secteur de l'Ermitage, un projet d'équipement d'intérêt collectif porté par l'Etat sur la partie nord du secteur de l'Ermitage, accessible depuis le chemin des Hautes Ginestières (parcelles cadastrées AN 86, 169 et 171 appartenant à l'Etat).

Il s'agit plus précisément d'un centre éducatif fermé (CEF) - établissement social mettant en œuvre les mesures éducatives ordonnées par l'autorité judiciaire et relevant de la protection judiciaire de la jeunesse, tel que prévu à l'article L.312-1-I-4° du code de l'action sociale et des familles et à l'article D.241-14-3° du code de la justice pénale des mineurs - porté par le Ministère de la Justice - Direction interrégionale Sud-Est de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DIR Sud-Est PJJ). Ce CEF portera le nom de "Centre Jenny Lefebvre" en hommage à la Jenny Guislain-Lefebvre, qui a occupé le poste de maire de Villeneuve-Loubet de 1963 à 1965.

Pour permettre la réalisation du Centre Jenny Lefebvre, une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet a été engagée par le Préfet des Alpes-Maritimes. Il s'agit de la 2ème mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet. Partageant des enjeux communs, cette procédure a été menée parallèlement à la modification n°7.

2. La programmation urbaine

Les réflexions concertées entre la commune, l'Etat, la CASA, avec l'assistance de l'Etablissement Public Foncier (EPF) ont permis définir une programmation permettant de répondre à la fois aux besoins en logements, aux objectifs de production de logements sociaux prévus par le Programme Local de l'Habitat et à la volonté de la commune de créer une centralité urbaine.

Ainsi, sur le secteur sud de l'Ermitage, sont prévus :

- Au nord, un parc public paysager d'environ 2 500 m², mettant en valeur le boisement existant et favorisant la biodiversité.
- Sur le reste de l'emprise, soit environ 12 400 m² de terrain d'assiette, un projet mixte comportant :
 - o Un ensemble d'immeubles collectif comptabilisant 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). L'ordonnancement des constructions et la conception architecturale devront être adaptés à la topographie du site, en s'inscrivant dans les courbes de niveau du terrain naturel. La hauteur des constructions n'excèdera 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, calculée à l'égout du toit depuis le terrain naturel existant avant travaux.
 - o Une partie des rez-de-chaussée sera réservée aux activités économiques et services, soit environ 500m² de surface de plancher dédiés aux commerces de proximité et entre 250 et 300m² dédiés aux services (ex : pôle médical). Ces activités seront positionnées de façon à bénéficier d'une visibilité depuis l'espace public et d'une facilité d'accès depuis l'avenue de la Bermone.
 - o Enterrées ou semi-enterrées, pour optimiser la topographie du site, le stationnement nécessaire à l'opération soit environ 200 places.
 - o Des espaces publics qualitatifs, conviviaux et ombragés, organisés autour de l'avenue de la Bermone élargie et requalifiée notamment pour favoriser les mobilités douces.

B. LES EVOLUTIONS APPORTEES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°7

La modification n°7 prévoit de :

- Supprimer l'emplacement réservé (ER) E.4, dont le bénéficiaire et la description ne correspondent pas aux réalités opérationnelles sur le secteur de l'Ermitage.
- Elargir l'ER V.22 de 12m à 14m, afin de permettre la requalification qualitative de l'avenue de la Bermone, en faveur des modes actifs.
- Réduire 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 le secteur sud de l'Ermitage (14 904m²). Au sein de la SMS 5, sont prévues environ 130 à 140 logements et non plus 180 (sur une capacité maximale de 330 logements potentiels), et la part de logements sociaux est portée de 100% à 40% de la surface de plancher, dans l'objectif de permettre aux Villeneuvois de trouver sur la commune un logement correspondant à l'étape de leur parcours résidentiel. Parmi ces 40%, 35% seront proposés à la location sociale (environ 49 logements) et 5% à l'accession sociale (environ 7 logements).

- Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à portée réglementaire sur ce même secteur sud de l'Ermitage sud, afin d'encadrer au mieux le projet. Ainsi, il ne serait pas nécessaire de créer un nouveau secteur spécifique en zone UB. Selon les thématiques, se sont soit les règles prévues par le règlement écrit qui s'appliquent, soient celles prévues dans l'OAP « F – Ermitage secteur sud ».
- > Préserver l'espace à caractère naturel boisé en frange ouest du projet, à l'interface avec l'IME Henri Wallon, par son classement en zone naturelle protégée Npr et en espace boisé classé (EBC), dans la continuité de l'espace boisé situé au nord – à l'exception de la voie d'accès à l'IME qui passe en UZe.

Ces évolutions ne sont pas de nature à remettre en question l'équilibre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

C. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°7

1. Les incidences sur le paysage et le patrimoine

La modification du PLU est sans incidence négative sur le paysage et sur le patrimoine. En effet, elle permet de réduire la zone urbaine UB au profit de la zone naturelle Npr protégée, et d'un espace boisé classé (EBC). L'augmentation des hauteurs maximum de 12 à 15m ainsi que le passage d'une emprise au sol maximale de 30 à 40% ont pour objectif de permettre la réalisation d'environ 130 à 140 sur une emprise limitée, tout en intégrant les parkings aux constructions ou en sous-sol. Cela permet donc in fine de dégager des espaces libres, espaces verts et espaces non imperméabilisés plus importants.

L'OAP « F-Ermitage secteur sud » permet de garantir la bonne intégration du futur projet urbain dans son environnement urbain et paysager, et positionne le futur parc public au nord du site, afin de valoriser le boisement existant.

Par ailleurs, les permis de construire seront soumis à l'avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule », garantissant la bonne insertion du projet dans le grand paysage.

Enfin, compte tenu de la proximité immédiate d'une zone de saisine obligatoire de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) au titre de l'archéologie préventive, elle sera saisie en amont du projet, afin qu'elle puisse engager un diagnostic préventif si jugé nécessaire.

2. Les incidences sur les risques et nuisances

La modification est sans incidence sur les risques, le projet respectera toutes les prescriptions applicables.

Toutes les mesures de sécurité imposées par le Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRif) seront mises en œuvre en phase projet, en accord avec le SDIS 06 (Service départementale d'incendie et de secours).

De même, des études géotechniques seront menées parallèlement aux études de maîtrise d'œuvre afin de préciser les dispositions constructives les plus adaptées à la nature des sols.

Enfin, les mesures d'isolation acoustique renforcée des habitations à proximité des voies bruyantes seront respectées en phase projet.

3. Les incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

La modification du PLU est sans incidence sur la ressource et la qualité des eaux.

Le projet sera raccordé aux réseaux d'alimentation en eau potable, de collecte des eaux usées et mettra en œuvre les mesures de récupération et de stockage des eaux pluviales.

4. Les incidences sur le milieu naturel et la biodiversité

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'IME 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 (cf. Etat initial Chapitre III, C.), 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 jugé acceptable par les experts.

Il ressort de l'état initial réalisé que le site ne présente que des enjeux faunistiques modestes. Concernant les enjeux floristiques, deux espèces à forts enjeux de conservation ont été identifiées sur site : *Malva punctata* (protégée) et *Kickxia elatine subsp. Crinita* (non protégée).

Malgré la mise en œuvre de mesures d'atténuation (traduites dans l'OAP afin de garantir leur bonne mise en œuvre), des impacts résiduels significatifs persistent sur les deux espèces floristiques sus-nommées. *Malva punctata* étant protégée, un dossier de demande de dérogation espèces protégées, rattaché au projet urbain (phase projet qui succède à la phase procédure de planification), sera réalisé et intégrera une mesure compensatoire. Ce dossier de dérogation intégrera également une mesure spécifique pour *Kickxia elatine subsp. Crinita*. Le travail a été initié en juillet 2023 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.

Il convient de noter que le projet urbain mixte sera potentiellement soumis à un examen au cas par cas / projet selon la superficie finale de déboisement réalisée (au titre de la rubrique 47 de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement).

Par ailleurs, cette modification n°7 du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à la conservation des sites Natura 2000 retrouvés au sein de la commune de Villeneuve Loubet.

