

Département des Alpes Maritimes

Commune de Villeneuve Loubet

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la modification N°6 du plan Local d'Urbanisme

1 - RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
2 - AVIS ET CONCLUSIONS
3 - ANNEXES
(9 Décembre 2024 au 15 Janvier 2025)



Suivi du document	
Diffusions	Objet
17 février 2025	Première diffusion
7 mars 2025	Modification
24 mars 2025	Dates de diffusion

Rapport de l'enquête publique relative à la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet
- Avis et Conclusions - Enquête publique du 9 Décembre 2024 au 15 Janvier 2025

Bruno COMBIER, commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

1. Préambule	3
2. Rappel de la nature et de l'objet du projet	3
3. Analyse	4
3.1. Analyse de la procédure d'enquête et de la procédure suivie	5
3.2. Analyse des observations du public	5
3.3. Analyse des avis des PPA	9
4 Synthèse	11
4.1 Secteur de plan masse aux Bouches du Loup	11
4.2 Secteur de plan masse du passage de Bonne Heure	11
4.3 Quartier des Maurettes	12
4.4 Emplacement réservé E33	12
4.5 Emplacement réservé V25	12
5 Motivations personnelles	12
5.1 Secteur de plan masse aux Bouches du Loup	12
5.2 Secteur de plan masse du passage de Bonne Heure	12
5.3 Quartier des Maurettes	13
5.4 Emplacement réservé E33	13
5.5 Emplacement réservé V25	13
6 Recommandations et réserves	
7 Avis	14

1. Préambule

3 Documents distincts :

Le présent document constitue la seconde partie de l'ensemble du rapport. Elle contient les AVIS ET CONCLUSIONS relatifs à l'enquête.

La première partie constitue le RAPPORT d'enquête du commissaire enquêteur sur l'enquête publique relative à la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet.

Enfin la troisième partie constitue les ANNEXES dans lesquelles sont reproduites toutes les pièces utiles à la compréhension du présent rapport.

2. Rappel de la nature et de l'objet du projet

La commune de Villeneuve Loubet dispose d'un PLU approuvé le 26 septembre 2013.

Le PLU a fait l'objet de 6 modifications approuvées et de 2 projets emportant mise en compatibilité du PLU.

Le projet de modification N°6 du PLU de Villeneuve Loubet vise à Introduire de nouvelles règles dans deux secteurs d'entrée de ville de la Commune par la création de deux nouveaux secteurs gabaritaires :

- Le secteur de plan masse des Bouches du Loup, qui sous-tend un projet immobilier d'une soixantaine de logement de standing, sur un tènement d'environ 4500 m² en bordure de l'embouchure du Loup et donnant directement sur la plage du Loup,
- Le secteur de plan masse du chemin du Passage du Bonne Heure, qui sous-tend un projet immobilier dans le centre ancien, comprenant deux immeubles de logements, en continuité urbaine de l'existant avec localisation de commerce de proximité, moyennant la démolition d'un bâtiment communal en rupture avec l'architecture avoisinante.

Et à :

- Adapter les règles de hauteur de la zone UZs d'activités économiques pour attirer l'hôtellerie d'affaires,
- Adapter l'OAP du secteur des Maurettes dans le cadre de la finalisation de la requalification de l'avenue du Docteur Julien Lefebvre, afin de rationaliser l'affectation des espaces urbains entre la partie résidentielle, et la partie commerciale
- Faire évoluer les emplacements réservés, en corrigeant la liste des servitudes de mixité sociale sur le secteur des Cavaliers, et en ajoutant la création de 3 nouvelles servitudes de mixité sociale.

Ainsi que :

- Anticiper de futurs besoins en équipement par la création de nouveaux espaces réservés,

- Adapter certaines règles du PLU pour renforcer les qualités paysagères et environnementales des projets et aménagements, notamment en augmentant les pourcentages d'espaces verts en pleine terre, et en favorisant le recours aux énergies renouvelables, tant sur les constructions neuves, que sur les projets de modification et de requalification du bâti existant
- Apporter des adaptations et des corrections mineures au règlement et aux pièces graphiques
- Mettre à jour les annexes concernées
- Annexer un cahier de recommandations d'installation des câbles et des antennes de téléphonie mobile

Les principales problématiques soulevées selon les secteurs, sont les suivantes :

- Pour le secteur de plan masse de Bouches du Loup : Une opposition au projet immobilier (64% des observations exprimées sur le secteur plan masse des Bouches du Loup) sous-tendu par le plan masse, vis-à-vis : De l'environnement, de l'intégration urbaine, des risques d'inondation lors des crues exceptionnelles du Loup, du risque de submersion marine, malgré en contre-point, la réalisation d'un espace public paysager, la protection des berges, du chemin le long du Loup et du rideau d'arbres existants, avec sur le risque inondation l'exigence de prendre en compte le PPRi en cours de révision et non pas le PPRi 2000 sur lequel s'appuie le dossier.
- Pour le secteur de plan masse du Chemin du Passage du Bonne Heure : Le risque inondation lors des crues exceptionnelles du Loup, et la proximité du captage d'eau potable des Ferrayonnes qui alimente en eau potable le centre ancien, sont également évoquées, l'augmentation de la circulation de la rd 2085, et la cohérence avec les capacités des équipements scolaires. La même exigence apparaît vis-à-vis du PPRi modifié que pour le secteur de plan masse des Bouches du Loup.
- Pour le quartier des Maurettes : Les observations se concentrent sur les difficultés de circulations avec les nuisances qui en résultent, un développement urbain parfois jugé excessif. L'évolution de la hauteur des bâtiments sur la zone Uzs pour permettre l'accueil d'une hôtellerie d'affaire est également critiquée.

De façon moins importantes deux points font également l'objet d'observations : La réalisation d'un parking public au sein d'un habitat pavillonnaire en bordure du chemin du Garoubiou, et la prolongation de de l'avenue Jacques Yves Cousteau sur le boulevard Jean Marchand, en périphérie de Marina Baie.

3. Analyse

Il convient tout d'abord de constater que la publicité de l'enquête a été assurée au-delà des exigences légales avec, en plus des insertions dans la presse et des affichages les panneaux officiels d'affichage en Mairie et de l'annexe de la mairie où se situe le Service Urbanisme et où a été localisée l'enquête, une information a été faite sur le site internet de la mairie de Villeneuve Loubet,

L'enquête s'est déroulée sur une période de 38 jours consécutifs, du 9 décembre 2024 au

15 janvier 2025 inclus, également au-delà du délai règlementaire, pour tenir compte des fêtes de fin d'année.

Les permanences pour recevoir le public, au nombre de cinq, ont intégré un samedi et une permanence tardive de 17h à 20h pour permettre l'accès au public en dehors des heures de bureau.

L'enquête s'est déroulée dans un esprit serein et sans incident. 88 observations du public ont été recueillies, via le registre d'enquête (1), les courriers (4) et courriers électroniques reçus (72), et la transcription des contributions verbales lors des permanences (11).

4 Observations émanent de deux associations :

- L'ASA des Bouches du Loup, qui a remis quatre notes d'observations par l'intermédiaire de sa présidente, d'un cabinet d'avocat, d'un expert généraliste et d'un docteur en droit public,
- L'ADEV avec remise d'une note signée par le secrétaire de l'association.

3.1 Analyse du dossier d'enquête et de la procédure suivie :

Le dossier d'enquête publique et la procédure suivie sont conformes à la réglementation en vigueur. Le dossier d'enquête comporte un rapport de présentation qui décline d'abord de façon globale le diagnostic de la situation, les objectifs, le rappel des enjeux selon les différents documents PADD, DTA 06, SRADDET, et par secteurs, le contexte de l'existant, la description des modifications proposées avec le comparatif de l'évolution règlementaire par rapport à la situation existante. Il est clair et intelligible.

3.2 Analyse des observations du public :

- Secteur du plan masse des Bouches du Loup :

C'est la modification du PLU qui recueille le plus d'Observations dont 64 % opposées au projet.

Le projet donne lieu à deux visions opposées :

La présentation du dossier de modification du PLU validée par une partie du public qui présente le projet comme un projet en cohérence avec les objectifs des différentes réglementations, permettant notamment une densification de l'urbanisation répondant au zéro artificialisation net des sols, avec une servitude de mixité sociale de 20% de la surface de plancher, et associé au projet, un espace végétalisé public permettant un accès à niveau à la mer ce qui n'est pas le cas actuellement en bordure du Loup, avec bien entendu la requalification du site résultant de l'opération.

Dans cette présentation le risque inondation est inexistant le secteur du projet se trouvant hors aléa au sens du PPRi 2000 encore en vigueur, et, le réaménagement permet « d'anticiper les risques de submersion marine éventuels », jugés improbables à moyen terme,

Et

Les observations du public opposées au projet qui mettent en avant une volumétrie et hauteur du bâtiment R+3 (nécessitant la modification du PLU) incohérente avec l'environnement urbain actuel où la hauteur des bâtiments est très majoritairement en R+1, R+2, avec une dégradation, de l'environnement des berges du Loup et de l'écosystème qui s'y trouve, et pointent le PPRi 2000

obsolète et le risque de submersion marine en positionnant le secteur de projet en zone à risque.

Deux éléments conduisent à relativiser les contraintes environnementales : La MRAE au vu des éléments qui lui ont été transmis par la commune et de sa connaissance des enjeux a dispensé le projet d'une évaluation environnementale, et parallèlement il convient de considérer que les parcelles sur lesquelles doit se développer le projet disposent déjà d'un droit à construire, issu de précédentes consultations publiques, mais en R+2 seulement. Au demeurant la biodiversité présente à l'embouchure du Loup s'est maintenue avec les activités précédentes présentes sur le site, et devraient rester présente sous réserve des précautions à prendre en phase travaux.

Par contre la hauteur R+3, ainsi que la volumétrie globale du bâtiment, n'est pas justifiée vis-à-vis du bâti environnant, et le bâtiment isolé dans son environnement n'apparaît objectivement pas cohérent avec celui-ci.

Cela, indépendamment de la proximité du site de l'embouchure du Loup, pourrait être perçu différemment du point de vue de la cohérence si la proposition gabaritaire était faite sur un ensemble plus vaste de la zone UEm, lui conférant alors une cohérence d'ensemble.

A noter que la servitude de mixité sociale attachée au projet représente 18 lots (20% de la surface de plancher) sur les 60 appartements prévus ce qui est relativement peu dans l'absolu.

Concernant le risque inondation, les contacts pris à la DDTM et la CASA indiquent que le site du projet devrait rester en zone non inondable dans le PPRi révisé, (les cartes d'aléa plaçant le site du projet en zone blanche ont été présentées aux élus le 29 janvier 2025). Sur le volet submersion marine le site du projet quoique se trouvant en tout point à une hauteur supérieure au niveau marin de référence à l'horizon 2100, reste en risque vis-à-vis des projections marines et du franchissements de paquets de mer. Une étude complémentaire est toutefois nécessaire pour préciser ce risque et éventuellement définir les protections adéquates, qui doivent l'être sans coût supplémentaire pour la collectivité.

Les points importants à prendre en compte, et qui s'imposent à la commune sont la valeur des terrains et la surface de plancher autorisée par le PLU actuel : 50% de la surface du terrain, combinée au R+2, avec bien entendu nécessité d'un projet équilibré financièrement.

A noter qu'un projet immobilier quel qu'il soit doit respecter la contrainte de l'alignement d'arbres existant en bordure d'emprise classé en espace vert au PLU.

Aussi le projet immobilier présenté en R+3, hauteur à l'origine de la modification gabaritaire du PLU maximise la surface de plancher en la maintenant au moins équivalente à la surface de plancher dans la situation actuelle, et intègre la volonté de la commune de réaliser un parc paysager, avec de fait le respect de la contrainte de l'alignement d'arbres classé en espace vert classé.

On constate cependant qu'une partie du projet est en R+1, et qu'il comporte trois piscines privatives en terrasse implantées aux niveaux R+1, R+2, R+3, avec donc des possibilités de réduction des coûts de construction importants, et d'optimisation du nombre de m2 de plancher, à surface au sol équivalente avec donc maintien de l'espace extérieur aménagé en parc.

Il résulte également des échanges informels avec la commune que le coût des servitudes sociales est également important et impacte l'économie du projet, sans soit qu'il analysé au regard de l'intérêt sur ce projet ni comparé à au nombre de logements sociaux qui pourraient être réalisés sur une autre opération, ce qui correspond également à une possibilité d'économie sur le projet.

Il est bien entendu qu'un projet immobilier sur cet emplacement intéressera la clientèle correspondant à son niveau d'aménagement, quel qu'il soit.

En conclusion, le projet présenté par la commune, avec une hauteur correspondant à R+3 ne s'intègre pas dans l'environnement urbain proche, et soulève de ce fait une forte opposition.

Une justification possible par l'économie du projet n'a pas été fournie, alors qu'à contrario des économies importantes sur les coûts de construction peuvent permettre la réalisation d'un projet immobilier de hauteur R+2 de surface au sol identique, tout en maintenant le parc paysager qui reçoit l'assentiment de chacun.

Une étude complémentaire doit définir le risque relatif aux projections marines et franchissement de paquets de mer pour définir les mesures de protection s'il y a lieu.

Nota :

Le promoteur du projet est connu, Nexity et Il apparaît au travers de l'avis de la CASA sur la modification du projet de PLU, que la commune lui a transmis le dossier de permis de construire pour avis avant l'enquête, à tout le moins pendant son déroulement, et avant d'en connaître les conclusions.

Remarque : La sollicitation de l'EPF régional permettrait à la commune de prendre possession des terrains et de sécuriser le site, dans l'attente de la finalisation du projet, et de faciliter la mise en place d'un appel à projet permettant à la commune de faire son choix entre différents projets tenant comptes des objectifs relatifs à la situation particulière du site et à l'impératif de l'équilibre financier de l'opération.

- Secteur de plan masse Chemin du Passage de Bonne Heure :

Les observations du public valident le projet de continuité urbaine entraînant la déconstruction du CubJ. Une observation s'inquiète de l'augmentation du trafic induit et du trafic sur la rd 2085 saturée aux heures de pointe, une autre met en relation le projet avec une saturation des écoles maternelles et primaires.

L'ADEV signale la proximité du captage des Ferrayonnes proche du chemin du pas de Bonne heure, pour lequel le périmètre rapproché est en cours de définition, et demande de sursoir à la décision d'urbaniser le secteur. De-même vis-à-vis du risque inondation dans l'attente de la révision du PPRi en cours.

Le projet urbain en lui-même ne soulève en lui-même peu voire pas d'opposition. La circulation sur rd 2065 en traversé du centre ancien dans la configuration actuelle des intersections n'est certes pas favorable au débouché des véhicules venant de l'avenue des Ferrayonnes et du chemin du passage de Bonne Heure, la situation reste cependant acceptable et les projets en eux-mêmes n'entraîneront pas une modification significative du trafic. La question de la disponibilité des places en établissement scolaire, est traitée

par ailleurs par la commune qui effectue parallèlement aux évolutions urbaines le point des besoins en équipements publics.

Concernant le captage d'eau potable des Ferrayonnes qui alimente en eau potable la population du centre ancien, son exploitation actuelle se fait en dehors de la réglementation et il y a effectivement nécessité d'établir les servitudes d'utilité publiques. Le risque inondation doit également s'analyser au vu des cartes d'aléa relatives aux crues du Loup que la DDTM a récemment présentée aux élus, mais dont nous n'avons pas connaissance, et les mesures de protections doivent pour le calage des premiers planchers et les accès aux sous-sols doivent en tous les cas être adaptées.

- Quartier des Maurettes :

Les observations du public font apparaître un consensus sur la nécessité et la qualité du renouvellement urbain entrepris, mais avec au fil des réalisations une dégradation de la qualité de vie, compte tenu des difficultés de circulation et de l'insuffisance des parkings et les nuisances induites bruit et pollution.

L'augmentation de la hauteur des bâtiments sur le secteur UZs pour l'implantation d'hôtellerie d'affaire est également critiquée et le terme de « bétonisation » régulièrement utilisé.

Le développement urbain sur le quartier des Maurettes se fait effectivement par des immeubles de logement de hauteur R+3 R+4, avec une architecture de secteur résidentiel. Il répond de façon qualitative à la demande forte de logements sur la commune, en intégrant des espaces libres entre résidences, et des espaces verts. Ceci en requalifiant des secteurs initialement occupés par des activités industrielles et des hangars, avec une rationalisation des espaces publics et voiries, tout en maintenant la façade commerciale sur l'ex RN7.

C'est un projet global en cours que la modification du PLU va permettre de poursuivre. L'augmentation de hauteur pour la réalisation de projets d'hôtellerie d'affaire sur le secteur reste modeste : + 1 niveau, 15 m à l'égout du toit soit R+4. Elle apparaît cohérente avec la hauteur des immeubles du quartier.

Concernant les problématiques liées à la circulation, il y a un constat de la réalité des congestions importantes de trafic sur l'axe rd 6007 au droit du quartier des Maurettes aux heures de pointe et des contraintes qui en résultent pour les habitants du quartier.

Pour autant les circulations internes au quartier lui-même restent globalement fluides.

- Emplacement réservé ER 33 pour la réalisation d'un parking public en bordure du chemin du Garoumiou:

Le propriétaire de la parcelle mise en emplacement réservé et des riverains demandent à ce que le projet d'aménagement du parking prévu par la commune soit reconsidéré sachant que le propriétaire qui a fait récemment l'acquisition du terrain et de la maison actuellement à l'état de ruine a déposé un permis de construire pour une réhabilitation complète.

Les propriétaires voisins ajoutent que les propriétés du lotissement disposent chacune de plusieurs places de parking, et donc que le parking envisagé par la commune n'a pas d'utilité pour le quartier, et qu'un tel parking amènerait des nuisances, bruit, pollution, voire de l'insécurité,

La démarche de la commune visait à résorber une situation d'abandon de la parcelle et de l'habitation avec un risque de squat et d'insécurité. Les observations du public apparaissent pertinentes compte tenu du nouveau contexte.

- Emplacement réservé V25 sur le secteur de Marina Baie :

Le président d'une copropriété s'inquiète de la circulation qui sera induite sur l'avenue Jacques Yves Cousteau actuellement en impasse, du fait de la prolongation sur le boulevard de Jean Marchand, et demande qu'en accompagnement une signalisation dynamique soit mise en place à l'entrée du quartier pour indiquer en temps réel le nombre de places disponibles au parking de la Figuière.

L'emplacement auquel il est fait référence permettra de désenclaver l'avenue Jacques-Yves Cousteau actuellement sans issue, en la raccordant sur le boulevard Jean Marchand (avenue de la Batterie) et en permettant ainsi une de sortie du quartier en direction d'Antibes en rejoignant le boulevard Georges Pompidou notamment pour les véhicules de secours et de sécurité. Cet aménagement qui va certes amener de la circulation sur Jacques-Yves Cousteau, a donc toute son utilité.

La proposition, consistant à indiquer en temps réel le nombre de places disponibles au parking de la Figuière, apparaît de son côté pertinente pour éviter les circulations parasites des véhicules en recherche d'une place de stationnement

3.3 Analyse des avis des PPA :

La notification aux PPA du dossier de modification N° du PLU de Villeneuve Loubet a été effectuée par la commune Maître d'Ouvrage le 21 novembre 2024.

Sept courriers sont parvenus en retour. Les réponses reçues durant le déroulement de l'enquête ont été dûment jointes au dossier d'enquête le jour de leur enregistrement.

- La Mairie de Roquefort Les Bains : Emet un avis favorable.
- La Région Provence Alpes Côte d'Azur : Informe de la saisine de la Délégation Connaissance Planification, Transversalité,
- La Chambre d'agriculture : Indique qu'elle n'a pas d'observation à formuler,
- Le Département des Alpes Maritimes, Sous-direction de l'organisation opérationnelle Groupement Fonctionnel Prévision fait des recommandations :
 - o Prendre en compte dans le règlement du PLU la desserte de toutes les constructions par des voiries publiques ou privées aptes à recevoir la circulation des engins de lutte contre l'incendie,
 - o Prévoir pour toutes les construction la défense extérieure contre l'incendie en fonction de leur destination et de leur importance, conformément aux arrêtés préfectoraux et au règlement départemental pour la défense incendie ;
 - o Etudier un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre

- l'incendie, afin de dresser un état de la DECI, d'analyser les différents risques, de prendre en compte le développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et de planifier les besoins en eau incendie sur la commune.
- Prendre en compte les différents plans de prévention des risques impactant la commune.
Réaliser si nécessaire des Déclaration d'utilité publique (DUP) pour réaliser les travaux prescrits (aménagements de voirie et des points d'eau incendie) au titre du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt en vigueur sur la commune.
- La CASA : Emet un avis favorable sur le projet de modification N°6 du PLU avec à l'appui une note technique dans laquelle elle formule ses observations et recommandations :
- Sur le volet Habitat Logement
 - Adaptation des servitudes de mixité sociale aux différentes catégories de logement et à leur financement,
 - Inclusion de la charte Qualité Habitat Durable,
 - Sur le volet Assainissement :
 - Règlement d'assainissement collectif intercommunal à joindre,
 - Réception d'ouvrages avant transfert de gestion,
 - Equipements spécifiques sur les zones soumises au risque inondation,
 - Sur le volet Mobilité : Rappel des mesures relatives au stationnement,
 - Sur le volet GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations) :
 - Pôle Marina 7 : Il est rappelé que le pôle Marina 7 est implanté en rive gauche du vallon du Pied des Dignes. La CASA qui a fait procéder à une modélisation par le bureau d'étude CEREG, alerte sur une zone exposée au risque inondation plus importante que celle actuellement inscrite au PPRi2000 et recommande sans attendre le nouveau PPRi de prévoir **une revanche sécuritaire pour le calage des premiers planchers aménagés et les accès aux sous-sols**, tout en maintenant le recul de 8m actuellement prescrit par rapport aux berges du vallon,
 - Embouchure du Loup : La CASA recommande une analyse du risque de projection marine et de franchissement de paquets de mer, afin de définir les protections si besoins, de s'assurer vis-à-vis du risque inondation, que le calage des premiers niveaux et des accès en sous-sol sont corrects en fonctions des dernières études du PPRi en cours de révision,
 - Les Ferrayonnes : La CASA qui a fait procéder à une nouvelle modélisation de l'expansion de crue par le bureau d'étude CEREG alerte sur l'inondabilité du quartier des Ferrayonnes avec un **niveau de crue pouvant dépasser un mètre au droit des bâtiments**. Elle recommande dans l'attente du nouveau PPRi à minima d'augmenter la revanche sécuritaire pour le calage des premiers planchers et les accès en sous-sol, en tenant compte du ruissellement venant de la voirie au-dessus,
 - Emplacements réservés : Les trois emplacements réservés E23, E11 et E18, destinés à des ouvrages de gestion des inondations, ne correspondent à des zones d'intérêt pour la gestion des inondations identifiées par la CASA dont c'est normalement la compétence.

- Le Département des Alpes Maritimes, Direction Générale Adjointe : Fait part de son avis favorable sur le projet de modification du PLU, et demande le passage au règlement du PLU et pour la zone UZe, de la hauteur des clôtures pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics à 2,50 m, afin de masquer les lieux de rassemblement des élèves et d'améliorer la sécurité de ces établissements.
- La CCI Nice Côte d'Azur : Emet un avis favorable sur le projet de modification du PLU. Elle prend note des évolutions réglementaires permettant d'assurer un équilibre entre les constructions le cadre de vie, et le développement des zones urbanisées, indique qu'elle portera une attention particulière sur les relocalisations d'entreprises induites, et salue les dispositions prises permettant de répondre au déficit structurel de l'offre de logements pour les actifs.

4. Synthèse

4.1 Secteur du plan masse des Bouches du Loup :

Le projet de plan masse proposé par la commune qui veut augmenter la hauteur actuelle du secteur UEm ne s'intègre pas dans l'environnement urbain existant et reçoit majoritairement la désapprobation du public. Un autre projet limité à la hauteur actuellement prescrite pour la zone UEm R+2 et plus respectueux de la situation particulière du site des Bouches du Loup en gardant le parc public est possible. Le secteur actuellement hors aléa au sens du PPRi 2000, reste hors aléa sur la carte d'aléa au PPRi en cours de révision.

Concernant le risque de submersion marine une étude complémentaire est à réaliser pour apprécier, pour le niveau marin à l'horizon 2100, le risque de projections marines et de franchissement de paquets de mer afin de définir les protections éventuellement nécessaires.

4.2 Secteur de plan masse Chemin du Passage de Bonne Heure :

Le projet du secteur de plan du Passage de Bonne Heure permet la continuité du bâti, la création de logements et la localisation de commerces de proximité, avec création d'un espace végétalisé lié à l'opération, en complète adéquation avec les objectifs de développement urbain.

Il convient de vérifier la compatibilité du projet avec l'exploitation du captage d'eau potable proche des Ferrayonnes avec une étude appropriée à valider par l'hydrogéologue agréé.

Conformément à l'avis de la CASA, la DDTM doit vérifier que l'aléa inondation : hauteur d'eau, vitesse, ne s'est pas aggravé et ne place pas une partie des terrains en zone rouge.

4.3 Quartier des Maurettes :

La modification du PLU permet la poursuite de du renouvellement urbain sur le quartier des Maurettes et la requalification de la façade commerciale en bordure de l'ex RN7 avec l'accueil d'une hôtellerie d'affaire.

Le problème de circulation sur l'ex RN7, qui nuit aux habitants du quartier, et à terme à son attractivité doit également être traité. Il est pris note de l'engagement de la commune de parvenir à la réalisation des travaux correspondants dans un délai de deux ans.

4.4 Emplacement réservé ER 33 pour la réalisation d'un parking public :

La propriété en l'état actuel d'abandon va être réhabilitée dans le respect des règles d'urbanisme par le nouvel acquéreur, et la commune a fait savoir que l'emplacement réservé sera supprimé dans le projet soumis à l'approbation.

4.5 Emplacement réservé V25 sur le secteur de Marina Baie :

L'emplacement réservé V25 qui permet la jonction de l'avenue Jacques Yves Cousteau avec l'avenue Marchand a toute sa justification. La mise en place d'une signalisation indiquant en temps réel le nombre de places disponibles au parking de la Figuière est également souhaitable.

5. Motivations personnelles

5.1 Secteur du plan masse des Bouches du Loup :

Le secteur de plan masse des Bouches du Loup qui fait l'objet d'une forte opposition ne s'intègre pas dans son environnement urbain, et un projet immobilier alternatif apparaît possible en respectant le gabarit actuel R+2.

Le projet proposé par la commune n'apparaît ainsi pas pertinent dans le contexte particulier du site du projet.

5.2 Secteur de plan masse Chemin du Passage de Bonne Heure :

Le projet urbain permet renforcer la continuité urbaine, sur le secteur de plan masse, assure la production de logements, avec la réalisation d'espaces végétalisés associés. Ce projet urbain apparaît pertinent. Il est cependant nécessaire de confirmer sa compatibilité avec la proximité du captage d'eau potable des Ferrayonnes, par une étude appropriée soumise à l'hydrogéologue agréé, et de vérifier que l'aléa inondation ; hauteur d'eau vitesse, ne place pas une partie des terrains en zone rouge vis-à-vis du risque inondation.

5.3 Quartier des Maquettes

Le projet de modification du PLU permet la poursuite du renouvellement urbain du quartier avec la production de logements qualitatifs et la suppression de hangars, Il permet également, la mise en cohérence des voiries internes, ainsi que la poursuite de la requalification de la façade commerciale, en bordure de l'ex RN7 et l'accueil d'une activité d'hôtellerie d'affaire et des équipements associés.

La continuation de ce projet urbain engagé et son adaptation paraît pertinente.
La commune prend par ailleurs l'engagement de la réalisation sous deux ans de travaux sur l'axe de l'ex RN7 permettant d'améliorer la circulation.

5.4 Emplacement réservé ER 33 pour la réalisation d'un parking public :

Il est pris acte de la décision de la commune de supprimer cet emplacement réservé compte tenu de l'acquisition de la parcelle par un nouveau propriétaire et de son projet de réhabilitation.

5.5 Emplacement réservé V25 sur le secteur de Marina Baie

L'aménagement envisagé par la commune qui vise à désenclaver l'avenue Jacques Yves Cousteau en permettant ainsi de rejoindre le Boulevard Georges Pompidou par l'avenue Jean Marchand et l'avenue Brigitte Bardot et fluidifier ainsi la circulation notamment en période estivale est d'intérêt public. La mise en place en accompagnement d'une signalisation indiquant en temps réel la disponibilité au parking de la Figuière est également souhaitable.

6. Recommandations et réserves

Recommandations :

Appliquer les recommandations de la CASA sur le volet habitat logement et effectuer les modifications du règlement correspondantes

Appliquer la recommandation de la CASA vis-à-vis du risque inondation sur le développement urbain situé en bordure du vallon du Pied de Dignes : maintien du recul de huit mètres par rapport à la berge du vallon et demande d'une étude spécifique pour le calage des premiers niveaux de plancher et des seuils d'accès aux sous-sols,

Mettre en place une signalisation indiquant le nombre de places disponibles au parking de la Figuière en entrée du quartier de Marina Baie

Réserves :

Concernant le secteur de plan masse des Bouches du Loup : Sur ce secteur le niveau de construction sera limité à R+2, avec une hauteur à l'égout du toit limitée à 9 m.

Concernant la modification du PLU sur le secteur de plan masse du Chemin du Passage du Bonne Heure :

Nécessité de la confirmation par l'hydrogéologue agréé de la compatibilité de l'urbanisation à proximité du captage d'eau potable des Ferrayonnes,

La confirmation par la DDTM, de la possibilité d'urbaniser ce secteur et la définition des seuils à respecter pour les premiers planchers et d'accès aux sous-sols dans le cadre du PPRi en cours de révision.

De l'ensemble de ces considérations résulte l'avis ci-après.

7. AVIS

Nous, commissaire enquêteur, émettons un avis :

- Favorable avec réserves sur le projet de modification N+6 du PLU de Villeneuve Loubet.

Rédigé en notre domicile de Nice,

Bruno COMBIER,
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'B. Combiér', is written over a horizontal line.