



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Nice, le **14 NOV. 2023**

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Villeneuve-  
Loubet  
Hôtel de Ville  
Place de la République  
06270 VILLENEUVE LOUBET

LRAR n° 2C17701307611

**Objet : Modification de droit commun (MDC) n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet – Notification aux personnes publiques associées : avis de l'État.**

Par courrier en date du 7 août 2023, reçu le 10 août 2023, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification de droit commun (MDC) n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-Loubet, en application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification a fait l'objet d'échanges réguliers constructifs entre nos services. Il a pour objet de faire évoluer les règles du PLU afin de permettre, sur le secteur de l'Ermitage sud, quartier La Bermone, la réalisation d'un projet mixte, porté par la commune en lien avec l'EPF PACA et la CASA dans le cadre d'une convention d'intervention foncière, incluant des logements, des commerces de proximité et des services, ainsi que des équipements publics de qualité comprenant la requalification de l'avenue de la Bermone et la création d'un parc municipal qui sera ouvert au public.

Cette procédure s'inscrit dans une vision concertée entre la commune et l'Etat, qui permettra la réalisation concrète de 130 à 140 logements, dont 35 % seront affectés à des logements sociaux (30 % de logements locatifs sociaux et 5 % de logements en accession sociale), contribuant ainsi à la production de logements sociaux sur ce territoire. Elle permettra également d'apporter une qualité environnementale et paysagère au projet par le classement en zone naturelle d'une partie du site de projet, également classé en espaces boisés classés (EBC), ainsi que la création d'un parc public.

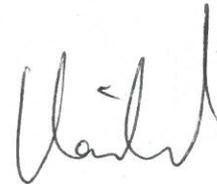
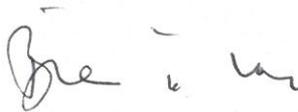
Aussi, après analyse du dossier notifié, j'émet un avis favorable avec une réserve, sur le projet de modification de droit commun n°7 du PLU de Villeneuve-Loubet, présentée ci-dessous :

Réserve unique : Dans le cadre de l'analyse du dossier de MDC n°7 et pour faire suite à la commission départementale nature, paysage et site (CDNPS) du 27 septembre 2023, il apparaît nécessaire de revoir le classement des espaces boisés classés (EBC) sur une partie de la zone naturelle, indicée Npr. A ce titre, il conviendra d'ajuster leur emprise en conséquence.

Par ailleurs, l'ajustement de l'emprise des EBC, mentionné ci-dessus, devra être assorti d'une réflexion globale concernant le zonage graphique retenu sur la zone Npr créée dans le cadre de la présente procédure, afin de prendre en compte, a minima, les voies d'accès existantes et les besoins de l'IME Henri Vallon.

Mes services se tiennent à votre disposition pour échanger avec vos services sur les évolutions nécessaires.

Enfin, je vous rappelle que le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.



Le Préfet des Alpes-Maritimes  
CAB 4831

Hugues MOUTOUH

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Grasse



MAIRIE DE VILLENEUVE LOUBET

ARRIVÉE N° 2023A/05704

LE 11 OCT. 2023

ATTRIBUTION

*Jea*

INFORMATION

*Marcel*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sophia Antipolis, le

06 OCT. 2023

**Direction Générale Adjointe Développement  
Economique et Aménagement Durable**

**Direction Aménagement Energie**

Affaire suivie par : Géraldine THEROUDE

Tél. 04 89 87 71 13

Vos réf. : MP/IC/HR/L0717-2023

Nos réf. : DAE/HB/GT- 817

Monsieur Lionnel LUCA

Maire

Hôtel de Ville

BP 59

06271 VILLENEUVE-LOUBET Cedex

ANTIBES JUAN-LES-PINS

LE BAR-SUR-LOUP

BÉZAUDUN-LES-ALPES

BIOT

BOUYON

CAUSSOLS

CHÂTEAUNEUF

CIPIÈRES

LA COLLE-SUR-LOUP

CONSÉGUEDES

COURMES

COURSEGOULES

LES FERRES

GOURDON

GRÉOLIÈRES

OPIO

ROQUEFORT-LES-PINS

LA ROQUE-EN-PROVENCE

LE ROURET

SAINT-PAUL DE VENCE

TOURRETTES-SUR-LOUP

VALBONNE SOPHIA

ANTIPOLIS

VALLAURIS GOLFE-JUAN

VILLENEUVE-LOUBET

## Objet : Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLENEUVE-LOUBET

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de modification n°7 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), en tant que Personne Publique Associée, a été invitée à soumettre ses observations sur le projet qui sera présenté ultérieurement à enquête publique.

Cette procédure de modification s'inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble des terrains de l'Etat sur le site de l'Hermitage (anciens terrains Pétain) sur lequel se situe sur une partie l'institut médico éducatif Henri Wallon.

En effet, début 2023, l'Etat a lancé une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet sur la partie Nord du terrain. Cette procédure a pour vocation de créer un établissement d'intérêt général et collectif en lien avec la vocation éducative et protectrice de l'enfance et de la jeunesse.

Le projet que souhaite mener la Commune sur la partie Sud, doit permettre :

- la réalisation d'un projet à vocation de mixité fonctionnelle composé de logements dont 40% traités en social, de commerces de proximité et d'un pôle médical,
- la réalisation d'équipements publics comprenant d'une part la requalification de l'avenue de la Bermone qui contribuera à la mise en sécurité des riverains en offrant notamment des espaces de circulation « doux », d'autre part un parc public.

449, route des Crêtes

BP 43

06901 Sophia Antipolis cedex

Tél. 04 89 87 70 00

Fax 04 89 87 70 01

[www.casa-infos.fr](http://www.casa-infos.fr)

[info@agglo-casa.fr](mailto:info@agglo-casa.fr)



Après une lecture attentive des différentes pièces du dossier, la CASA émet un avis FAVORABLE sur le dossier de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villeneuve-Loubet.

En outre, je vous informe que mes services et moi-même restons à votre entière disposition pour toute consultation sur ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



**Alexandre FOLLOT**  
Directeur Général Adjoint  
Développement Economique  
et Aménagement Durable

<b>MAIRIE DE VILLENEUVE LOUBET</b>	
ARRIVÉE N° <i>2023 A/ 0626</i>	
LE 17 AOÛT 2023	
<u>ATTRIBUTION</u>	<u>INFORMATION</u>

**Monsieur Lionel LUCA**  
Hôtel de Ville  
Place de la République  
06270 VILLENEUVE-LOUBET

Chambre d'agriculture  
des Alpes-Maritimes  
M.I.N. Fleurs 17 - Box 85  
06296 Nice Cedex 3  
Tél. : 04 93 18 45 00  
Fax : 04 93 17 44 04  
Email : [accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr](mailto:accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr)

Email : [accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr](mailto:accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr)

Nice, le 10 août 2023

Monsieur le Maire,

Nos réf. : MD/LR/AG *5180*

Objet : Avis modification n°7 du  
PLU de Villeneuve-Loubet

Dossier suivi par : Aileen GABERT  
06.22.50.91.50

[agabert@alpes-maritimes.chambagri.fr](mailto:agabert@alpes-maritimes.chambagri.fr)

P.J. :

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier en date du 07 août 2023, reçu le 09 août 2023, le projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Ce projet de modification vise à adapter les règles de la zone urbaine afin de permettre la réalisation d'un projet urbain mixte sur le secteur de l'Ermitage.

Ces évolutions n'ayant pas d'impact sur les espaces et les activités agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations à émettre sur ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Établissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 18060002500035  
APE9411 Z  
N° Déclaration d'activité: 93.06.P0083.04  
Agrément pour conseil à l'utilisation des produits  
phytopharmaceutiques PA 0188a  
[www.chambre-agriculture04.fr](http://www.chambre-agriculture04.fr)

*exilus*  
  
**Michel DESSUS**





## RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

*Le Président*

*Président délégué de Régions de France*

**Monsieur Marcel PIACENTINO**  
**Maire de Villeneuve Loubet**  
**Hôtel de Ville**  
**Place de la République**  
**06270 VILLENEUVE LOUBET**

RM/SCOUR-A23-08753

Marseille, le mercredi 30 août 2023

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis, le projet de modification n°7 du Plan local d'urbanisme de votre commune, par courrier reçu le 10 août 2023.

Soucieux d'accompagner au mieux votre démarche, j'ai aussitôt saisi la Délégation Connaissance, Planification, Transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

<b>MAIRIE DE VILLENEUVE LOUBET</b>	
ARRIVÉE N° <i>20234/1926</i>	
LE 04 SEP. 2023	
<u>ATTRIBUTION</u> <i>JC</i>	<u>INFORMATION</u> <i>Marcel P</i>

**Renaud MUSELIER**



Hôtel de Région  
27, place Jules Guesde – 13481 Marseille cedex 20  
Téléphone : 04 91 57 55 03 - connaissance-planification@maregionsud.fr



l'art de vivre

Département des Alpes-Maritimes  
Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis

MAIRIE DE VILLENEUVE LOUBET

ARRIVÉE N° 2023A/5243

LE 20 SEP. 2023

ATTRIBUTION

INFORMATION

**Monsieur Lionel LUCA**  
**Maire de Villeneuve-Loubet**

Hôtel de Ville  
Place de la République  
06270 VILLENEUVE-LOUBET

Biot, le 15 septembre 2023

**SERVICE AMENAGEMENT, URBANISME ET FONCIER**  
Tél. 04 22 10 57 33 – E-mail : alison.lefranc-jullien@biot.fr

**OBJET : Avis sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet**

**Affaire suivie par : Alison Lefranc-Jullien**

**Réf. courrier : 2023/237 - GP/ALJ**

**Vos Réf. : MP/IC/HR/L0725-2023**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 7 août 2023, vous nous avez transmis pour avis le dossier de projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après analyse du contenu de ce projet de modification, je vous informe que celui-ci n'appelle aucune observation particulière.

C'est pourquoi j'ai l'honneur de vous exprimer, au nom de la ville de Biot, un **avis favorable**.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



**Gérard PETIT,**  
Pour Monsieur le Maire,  
Le Conseiller Municipal délégué à  
l'urbanisme et à l'aménagement



MAIRIE DE ROQUEFORT-LES-PINS

**Hôtel de Ville**

Place de la République

BP 59

06270 VILLENEUVE-LOUBET

Le 14 août 2023

Service Aménagement urbanisme - Affaire suivie par Winance Mélanie  
amenagement@ville-roquefort-les-pins.fr - Ligne directe : 04.92.60.35.19  
Objet : Villeneuve-Loubet - Modification n°7 du PLU  
Réf. : AME/57759-15652

MAIRIE DE VILLENEUVE-LOUBET	
ARRIVÉE N° 2023/H/6703	
LE 22 AOUT 2023	
ATTRIBUTION ICa	INFORMATION M. Piacentino

u

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 7 août dernier relatif à la modification n°7 du Plan Local d'urbanisme de votre Commune qui a retenu toute mon attention.

Après analyse du contenu de ce projet de modification, je vous informe que celui-ci n'appelle aucune observation particulière.

C'est la raison pour laquelle j'ai l'honneur de vous exprimer, au nom de la ville de Roquefort-les-Pins, un avis favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués.



Henri DE RICHCOUR  
Adjoint au Maire  
Délégué à l'Aménagement



CCI NICE CÔTE D'AZUR

MAIRIE DE VILLENEUVE LOUBET

ARRIVÉE N° 2023A/06598

LE 21 NOV. 2023

ATTRIBUTION

INFORMATION

Monsieur Lionnel LUCA  
Maire de Villeneuve-Loubet  
Place de la République  
06270 VILLENEUVE-LOUBET

Nice, le

17 NOV. 2023

**Objet : Modification n°7 du PLU de Villeneuve-Loubet**

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la modification n°7 du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable sur cette procédure avec une recommandation.

L'ensemble des projets prévus sur le quartier de l'Ermitage Nord et Sud font l'objet d'une réflexion commune que nous saluons.

Nous avons bien pris connaissance des modifications réglementaires assurant la programmation du secteur Sud, notamment la réalisation d'une OAP sectorielle « Ermitage Secteur Sud », les modifications d'emplacements réservés et de servitudes de mixité sociale.

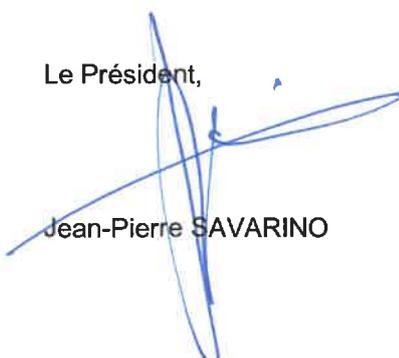
Nous avons bien noté qu'il est prévu du logement social et privé, un parc public et paysager, ainsi que des services et des commerces de proximité en rez-de-chaussée. L'offre de logement pour actif faisant défaut sur notre territoire, la création de 140 logements s'inscrit dans cette dynamique qu'il est nécessaire de poursuivre et qui renforcera l'attractivité de votre commune.

Par ailleurs, nous partageons votre souhait de réaliser une aire de livraison ainsi qu'une quinzaine de stationnements publics à destination des espaces commerciaux et de services envisagés. Pour assurer la viabilité de ces futures activités, nous vous invitons à réaliser une étude de programmation commerciale sur ce secteur.

Mes services se tiennent à la disposition des vôtres pour vous accompagner sur le volet économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES  
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin ROBIQUET  
Email : [sylvie.topor@cote-azur.cci.fr](mailto:sylvie.topor@cote-azur.cci.fr) - Tél. 04 93 13 75 22  
Email : [quentin.robiquet@cote-azur.cci.fr](mailto:quentin.robiquet@cote-azur.cci.fr) - Tél. 04 93 13 73 46  
Réf. n°

13