

**Procès Verbal de synthèse des observations émanant du public lors de l'enquête publique du 20 novembre 2023 au 22 décembre 2023 inclus**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 7 DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET**

**I Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée du 20 novembre 2023 au 22 décembre 2023. Les permanences ont eu lieu au pôle culturel « Auguste Escoffier » (Salle d'Action Culturelle) à Villeneuve Loubet. Les jours retenus pour les permanences ont été les suivants :

- Le 20 novembre de 8H 30 à 12H et de 14 H à 17 H
- Le 9 décembre de 8H 30 à 12 H et de 14H à 17H
- Le 22 décembre de 8H 30 à 12H et de 14H à 17H

Le dossier pouvait être consulté aussi au service « Urbanisme et Foncier » de la Mairie de Villeneuve Loubet aux heures d'ouverture des bureaux, soit : du lundi au vendredi de 8H30 à 12H30 et de 13H30 à 17H 00 (sur rendez-vous préalable).

Le dossier était accessible aussi sur le site internet de la commune.

Le premier jour de l'enquête, le 22 novembre, une personne est venue et a noté une remarque.

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

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

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

L'enquête a pris fin le 22 décembre à 17H comme prévu.

## II. Présentation synthétique des dires

### 2.1. Nombre de dires

Une observation a été écrite sur le registre annexe utilisé lors des permanences par la commissaire enquêtrice, une lettre a été jointe à ce registre. Un courriel a été envoyé. Aucune observation n'a été reportée sur le registre déposé au service de l'urbanisme de la commune. Au total trois observations ont été réceptionnées.

### 2.2. Récapitulatif des observations

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

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

### 2.3. Questions et remarques

Les questions qui découlent des dires et de l'étude du dossier sont les suivantes :

#### **Appel d'offres**

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

Il faut noter que cette question posée lors de la première permanence et reprise oralement par les personnes venues lors de la deuxième permanence (Il s'agissait dans les deux cas de promoteurs immobiliers) ne fait pas à proprement parlé partie de l'enquête publique.

#### **Création de nouveaux logements**

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

#### Besoins en logements et en équipements collectifs

- 2) La commune manque de logements sociaux mais outre ce type de logements, le besoin de nouveaux logements se fait-il sentir ? S'agira-t-il de faire venir de nouveaux habitants ou de reloger des habitants de la commune non satisfaits de leur habitat actuel ?
- 3) S'il s'agit de faire venir de nouveaux habitants, quel sera approximativement le nombre d'habitants de la commune après la création de ces 130 logements ?
- 4) Si le projet amène une nouvelle population, la commune pense-t-elle que cela entraînera la création d'un lycée ?
- 5) Une recherche approfondie des possibilités de créations de logements à partir de construction déjà existantes a-t-elle été effectuée (Cela éviterait de bétonner une zone boisée)? Quelles en ont été les conclusions ?

#### Aménagement des logements

- 6) La commune subit régulièrement des épisodes de sécheresse, et des périodes pluie diluvienne, ce problème sera-il bien pris en compte dans l'aménagement des nouveaux bâtiments avec la création d'une part de bassins de rétention d'eau et d'autre part de système de stockage d'eau ?
- 7) Afin de favoriser une certaine indépendance énergétique, la pose de panneau solaire est-elle envisagée ? Si oui, ces panneaux seront-ils intégrés dans les hauteurs autorisées pour la construction de ces immeubles ou augmenteront-ils la hauteur des bâtiments ?
- 8) Si une toiture végétalisée est proposée, il ne faudrait en aucun cas, que cette dernière puisse être comptabilisée parmi les 30 % d'espaces verts prévus.
- 9) Le nombre de places de parking n'est-il pas insuffisant vu le nombre d'appartements et la création de commerces et services ?

#### **Circulation**

- 10) Est-il prévu de mieux matérialiser le rond-point pour faciliter la circulation vers et depuis la zone d'habitation et de commerce ?
- 11) Vu l'augmentation de la population dans le quartier ne faudrait-il pas prévoir une augmentation des transports en commun ?

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

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

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

### **Dossier**

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

Je tiens à souligner que même si certaines remarques débordent le cadre de l'enquête, il me paraît important afin que chaque participant se sente pris en compte de retranscrire leurs observations dans ce document.

Les réponses qui seront apportées à ces interrogations, ces craintes permettront d'enrichir le dossier, fourniront des éclaircissements au public et aideront à prononcer un avis argumenté sur le projet.

Fait Nice le 27décembre 2023

Marie-Claude Chamboredon



Commissaire Enquêtrice



# REPONSES DE LA COMMUNE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°7 DU PLU

## I. Appel d'offres : planning

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

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

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

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

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

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

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

Il n'y a pas d'études démographiques à prendre en compte, s'agissant d'un terrain actuellement classé en zone urbaine, indépendamment du fait qu'il soit non bâti, dont l'objet est de répondre à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, plus communément nommée Loi SRU, dont l'article 55 impose à toutes les communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'une offre en logements locatifs sociaux de 20 à 25 % de leur parc résidentiel, et sanctionne les communes déficientes par de lourdes pénalités financières.

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

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

- **Sur les besoins**

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

- **Sur le nombre d'habitants**

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

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

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

- **Sur la création d'un lycée**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Sur les panneaux solaires**

Bien que cette question sera étudiée au stade du permis de construire, le règlement du PLU de Villeneuve Loubet comprend dans son titre II des dispositions générales, qui s'appliquent à toutes les zones et tous les secteurs de la Commune, un volet de performance environnementale, qui se décline en plusieurs volets, et débute avec un chapitre sur la promotion de la sobriété énergétique, notamment sur les capteurs solaires, et impose à toute opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher la prise en compte de production solaire, à l'exception du secteur historique du village.

L'article PE4 précise quant à lui que les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Ils n'ont, par conséquent, pas vocation à augmenter la hauteur des bâtiments qui sera fixée par le règlement de l'OAP.

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

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

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

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

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

- **Sur les toitures végétalisées**

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

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

- **Sur le nombre de stationnements**



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

### **III. Circulation**

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

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

- **Sur les transports en commun**

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

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

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

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

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

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

- Concernant le peuplement faunistique, ont été retenus comme espèces à enjeux susceptibles d'être rencontrées au sein de l'aire d'étude et ses habitats, parmi les insectes et arthropodes :
  - L'Ascalaphe d'Italie (*Libelloides latinus*) à enjeu régional fort (sorte de libellule papillon)
  - La Cordulie à corps fin (*oxygastra curtisii*) à enjeu modéré (libellules)
  - Diane (*Zerynthia polyxena*) à enjeu modéré (papillons)
  - Grillon des jonchères (*Trigonidium cicindeloides*) ) enjeu assez fort

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

- Concernant les amphibiens, deux espèces à enjeu ont été retenues pour l'étude, à côté de deux autres espèces recensées, mais plus communes :
  - Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*) à enjeu modéré
  - Grenouille agile (*Rana dalmatina*) à enjeu assez fort

Aucune espèce d'amphibien n'a été observée sur site, mais la Rainette méridionale, capable de grands déplacements demeure potentielle, au moins en transit vers des zones humides.

- Concernant les reptiles, trois espèces à enjeu sont susceptibles d'être rencontrées sur site :
  - Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspesullanus*) à enjeu modéré
  - Orvet de Vérone (*Anguilla cf veronensis*) à enjeu assez fort
  - Hémidactyle verruqueux (*Hemidactylus turcicus*) à enjeu modéré (lézard)

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

- Concernant l'avifaune, la plupart des espèces sont seulement de passage, et ne se reproduisent pas au sein de la Commune. Pour autant, quelques espèces demeurent potentielles en période de reproduction :
  - Petit-duc-scops (*Otus scops*) à enjeu modéré (hibou petit duc) est un nicheur potentiel d'avril à juillet
  - Huppe fasciée (*Upupa epops*) à enjeu modéré est également un nicheur potentiel d'avril à juillet
  - Pic épeichette (*Dendrocops minor*) à enjeu modéré, nicheur potentiel de mars à juillet
  - Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) à enjeu modéré, (espèce de passereau migratrice) nicheur potentiel dans les bâtiments aux alentours, ou en nourrissage de mars à août

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

- Concernant les mammifères, dont les chiroptères, ont été pressenties sur le site d'étude :
  - Molosse de Cestoni (*Tadarida teniotis*) à enjeu modéré (espèce de chauve-souris)
  - Murin à oreilles échanquées (*Myotis emarginatus*), à enjeu assez fort (chauve-souris)
  - Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) à enjeu assez fort (chauve-souris)
  - Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumquinum*) à enjeu assez fort (chauve-souris)
  - Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*) à enjeu fort (chauve-souris)

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

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

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

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

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

- **Sur la durée de l'étude**

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

- **Sur la présence de la Lavatère ponctuée**

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

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

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

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

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