

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Commune de VILLENEUVE-LOUBET

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

DOCUMENT 1

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

**Enquête publique du 20 Novembre 2023
au 22 Décembre 2023 inclus**

Destinataires :

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

Table des matières

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

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

1. Cadre Général de l'enquête publique

1.1. Objet de l'enquête publique

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

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

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

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

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

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

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

Cette OAP, objet de la modification n°7 du PLU, nommée F a été élaborée en cohérence avec l'OAP mitoyenne « E, Ermitage secteur Nord, d'une superficie de 6020 m² » établie dans le cadre de la Mise en compatibilité n°2 du PLU parallèlement à la présente modification. Ces deux procédures et ces deux OAP visent à mettre en œuvre sur le secteur de l'Ermitage un projet urbain mixte mêlant :

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

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

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

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

Cette OAP consiste à créer sur une superficie de 14 904 m², un parc public municipal d'environ 2500 m² et à recevoir un projet mixte comportant :

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

- concernant la mixité fonctionnelle, une partie des rez-de-chaussée sera réservée aux activités économiques (500 m²) et à des services divers (entre 250 et 500 m²). Ces activités seront positionnées de façon à bénéficier d'une visibilité depuis l'espace public et d'une facilité d'accès par l'avenue de la Bermone.

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

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

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

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

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

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

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

1.2.1. État initial de l'environnement

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

1.2.1.1. Paysage et patrimoine

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

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

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

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

1.2.1.2. Risques et nuisances

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

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

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

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

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

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

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

1.2.1.3. Ressources en eau et qualité des milieux aquatiques

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

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

1.2.1.4. Milieux naturels et biodiversité

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

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

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

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

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

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

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

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

Peuplement floristique :

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

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

Peuplement faunistique: insectes et autres arthropodes

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

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

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

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

Peuplement faunistique : Amphibiens

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

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

Peuplement faunistique : Reptiles

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

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

Peuplement faunistique : Avifaune

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

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

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

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

Peuplement faunistique : Mammifères dont chiroptères

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

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

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

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

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

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

12. Synthèse des enjeux écologiques et réglementaires

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

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

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

Bilan des enjeux floristiques

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

Taxon	Statut	Enjeu régional	Commentaires	Enjeu local
Insectes et autre arthropodes				
Grillon des jonchées <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 (Tarente de Maurétanie, Lézard des murailles)	PN	Faible	Espèces présentes sur l'ensemble de la zone d'étude étudiée.	Faible
Oiseaux				
Avifaune commune protégée (Mésange charbonnière, Fauvette mélanocéphale, Rougegorge familier, etc.)	PN	Faible	Utilise l'ensemble du site comme habitat de reproduction, alimentation et transit.	Faible
Mammifères, dont chiroptères				
Cortège de chiroptères communs (groupe des Pipistrelles, Vespère de Savi, etc.)	PN, DHIV, LRN : LC	Faible	Espèces avérées en chasse et en transit en faibles effectifs et potentielles au niveau des arbres à cavités.	Modéré
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 leisleri</i>	PN, DHIV, LRN : NT	Modéré	Avérée en chasse et transit en faibles effectifs. Potentielle en gîte au niveau des arbres à cavités.	Modéré
Molosse de Cestoni <i>Tadarida teniois</i>	PN, DHIV, LRN : NT	Modéré	Quelques rares contacts permettent d'attester sa présence en survol. L'aire d'étude ne présente pas d'intérêt particulier pour cette espèce. Aucune possibilité de gîte.	Faible

PN : protection nationale, PR : protection régionale, LRR : liste rouge régionale, LRN : liste rouge nationale, EN : en danger, VU : vulnérable, NT : quasi-menacé, LC : préoccupation mineure, DD : données insuffisantes, NE : non évalué, DET ZNIEFF : détachement de ZNIEFF en région PACA, DHII : observé 4 de la Directive « Habitats », DHIV : observé 5 de la Directive « Habitats ».

RG : protection nationale ; PR : protection régionale ; LR : liste rouge régionale ; LBN : liste rouge nationale ; LN : en danger ; VU : vulnérable ; NT : quasi-menacé ; LC : préoccupation mineure ; DD : données insuffisantes ; NA : non évalué ; DET : DNEFF ; 3C : annexe de la DNEFF en raison PACA ; DNE : annexe 4 de la Directive « Habitats »

1.2.2. Modification apportée au PLU

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

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

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

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

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

1.2.2.1. Concernant les hauteurs (Article UB10)

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

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

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

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

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

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

Le pourcentage d'espace libre et d'espace vert est fixé à 20% de l'unité foncière, dont 20% doivent être traités en pleine terre. Or pour promouvoir les espaces végétalisés, paysagers, mais aussi pour limiter l'imperméabilisation des sols, il apparaît souhaitable de fixer des objectifs supérieurs à ceux prévus par le PLU : 30% au moins de l'unité foncière seront

dédiés aux espaces libres et aux espaces verts, dont 60 % en espaces verts de pleine terre. (Auparavant 20 % pour l'unité foncière et 20 % d'espaces verts de pleine terre).

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

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

1.2.2.5. Concernant les exhaussements du sol (Articles UB2)

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

La modification du PLU porte donc sur les articles suivants :

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

1.2.2.6. Concernant les emplacements réservés et servitudes d'urbanisme

Les secteurs nord et sud de l'Ermitage nord ainsi que l'espace à caractère naturel boisé à l'ouest, sont couverts par l'emplacement réservé (ER) E.4 au bénéfice de la commune, d'une superficie de 34 280 m². Cette servitude 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.

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.

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

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

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

Si cet ER répond aux objectifs d'amélioration de la qualité des espaces publics du quartier, il gagnerait à être élargi pour une requalification de l'avenue de la Bermone plus adaptée aux modes actifs (piétons, cycles...). Ainsi, l'emprise de 14m a été retenue.

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

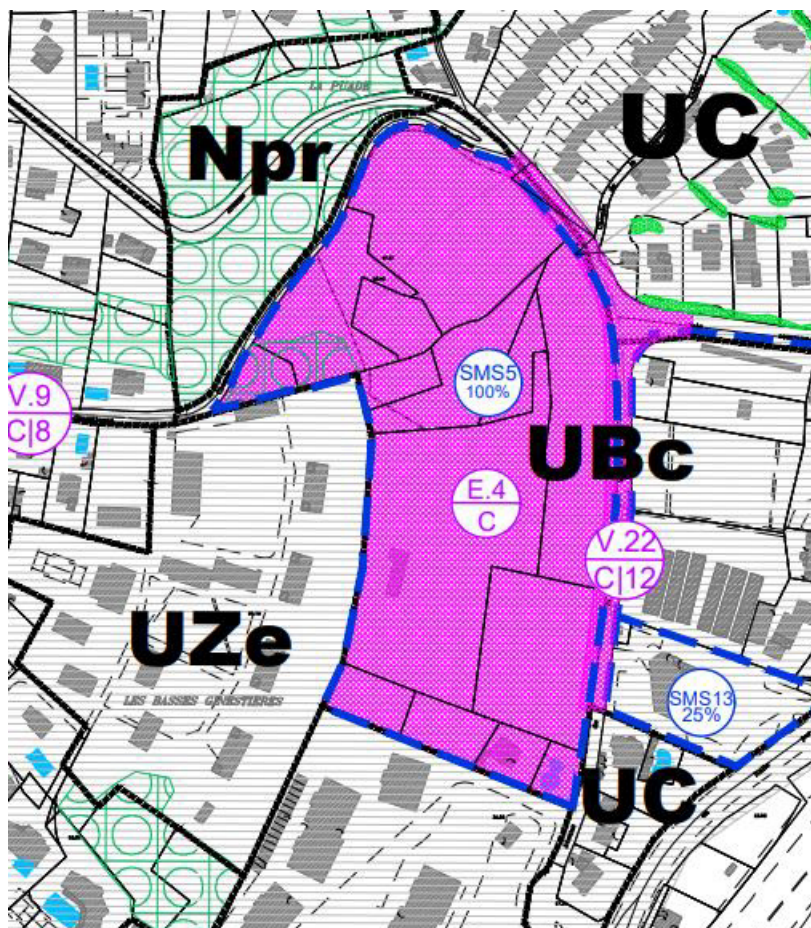
Extrait du PLU avant la modification

UBC : nom de la zone du PLU

E4C : emplacement réservé pour la réalisation de superstructure

V22/12 : emplacement réservé pour la voirie.

SM5 : servitude de mixité sociale



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

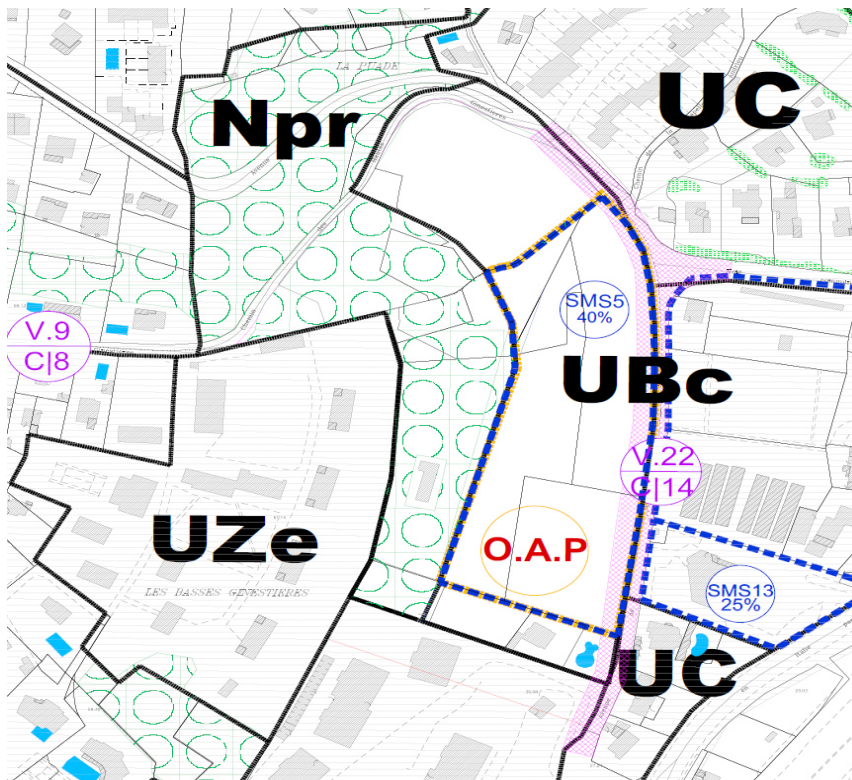
- La suppression de l'emplacement réservé (ER) E.4, dont le bénéficiaire et la description ne correspondent pas aux réalités opérationnelles sur le secteur de l'Ermitage.
- L'élargissement de l'emplacement réservé (ER) V.22 de 12m à 14m, afin de permettre l'aménagement de cheminements dédiés aux modes actifs le long de l'avenue de la Bermone, et sa prolongation au sud jusqu'au croisement avec Montfleuri et la bretelle de sortie de la RD6007. La réduction de la superficie de la servitude de mixité sociale n°5 (SMS n°5) afin qu'elle corresponde au périmètre du futur projet urbain porté par la commune sur la partie sud du site de l'Ermitage, soit 14 904m².

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 incluait à tort et par erreur les parcelles privées cadastrées AR 102, AR 103 et AR 104.

- La matérialisation du périmètre de l'OAP n°7, présenté ci-après.
- La réduction de la zone UB, secteur UBc au profit de la zone naturelle Npr - pour une superficie d'environ 11 000m²
- La création d'un espace boisé classé (EBC) - pour une superficie d'environ 10 000m².

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

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



1.2.3. Compatibilité avec les documents de rang supérieur

1.2.3.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le projet urbain mixte de l'Ermitage partie sud couvert par la SMS 5, réfléchi de façon concertée entre la commune, l'Etat, la CASA et avec l'assistance de l'Établissement Public Foncier (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.

En termes de répartition des typologies de logement, à l'échelle de la CASA le PLH prévoit : 0 à 15 % en PLS¹, 60 à 70 % en PLUS² et 25 à 35 % PLAI³. Cette répartition a été légèrement ajustée à l'échelle de la SMS 5 en accord avec la CASA : 5% maximum en PLS, 65 à 75 % en PLUS et 25 à 35 % PLAI.

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

1.2.3.5. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

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

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

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

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

la loi d'Orientation des Mobilités (LOM), afin de renforcer la cohérence des politiques de planification sur le territoire et le lien entre urbanisme, mobilités et climat-air-énergie.

Dans l'attente de son élaboration, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) 2008 s'applique. En effet, le projet de révision arrêté par le conseil communautaire de la CASA le 16 décembre 2019 n'a pas été approuvé.

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

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

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

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

La modification est donc compatible avec le SDAGE

1.2.3.7. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

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

- Risques naturels

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

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

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

- Protection des sites naturels et urbains

La commune est couverte par le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » (arrêté du 10 octobre 1974), qui vise notamment à assurer la surveillance des projets urbains afin qu'ils ne se développent pas de façon anarchique.

Un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est sollicité sur les permis, ce regard de l'ABF sur les projets est garant de leur compatibilité avec le cadre de vie.

1.2.4. Évaluation environnementale de la modification n°7

1.2.4.1. Évaluation des incidences sur le terrain

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

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

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

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

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

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

- Prise en compte d'un calendrier écologique

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

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

- Utilisation restrictive de l'éclairage public

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

- Abattage spécifique des arbres à cavités

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

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

- Gestion adaptée des friches xérophiles

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

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

- Remise en état après travaux

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

- Récolte de graines avec réensemencement

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

- AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage)

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

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

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

1.2.4.3.1. Avis de la MRAe

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

Toutefois, si la MRAe considère la préservation de 10 000 m² de secteurs forestiers délimités dans le PLU au titre des « espaces boisés classés » qui permet de maintenir une continuité avec les espaces boisés situés au nord du secteur, elle regrette le caractère peu précis et peu contraignant de la mesure d'évitement .

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

Aussi, les recommandations de la MRAe sont les suivantes :

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

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

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

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

1.2.4.3.2. Réponse à l'avis de la MRAe

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

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

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

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

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

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

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

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

De plus la Commission Département de la Nature, des paysages et des Sites a proposé une légère modification du zonage qui devrait intervenir à l'issue de l'enquête publique : dans le projet de modification une erreur matérielle graphique a entraîné le classement de la voie d'accès à l'IMÉ Henri Vallon dans la zone EBC : il faudrait redessiner plus finement ce zonage à l'issue de l'enquête publique. La superficie de l'EBC serait alors inférieure de 650m² à celle prévue initialement.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Prescription de l'enquête

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

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

- Marie-Claude Chamboredon comme commissaire enquêtrice

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

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

2.2. Organisation de l'enquête

2.2.1. Réunion préalable

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

Pour la MDC 7 :

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

Pour la DP MEC 2 du Centre Jenny Lefebvre :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2. Visite des lieux

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

2.3. Publicité de l'enquête et information du Public

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

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

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

Les lieux retenus pour afficher ont été ceux qui étaient mentionnés dans l'arrêté municipal à savoir à l'hôtel de Ville, au service de l'urbanisme, sur le site concerné par l'enquête publique.

L'avis a été aussi publié par voie électronique sur le site de la commune.

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

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

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

2.4. Déroulement de l'enquête publique

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

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

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

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

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

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

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

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

L'enquête s'est déroulée comme prévue.

2.5. Clôture de l'enquête publique

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

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

3.1. Composition du dossier de l'enquête publique

Le dossier de l'enquête comportait deux sous dossiers :

Un sous dossier intitulé pièces techniques constitué de divers documents :

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

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

Un sous dossier pièces administratives composé de :

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

3.1.1. Le rapport de présentation

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

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

3.1.2. Les autres documents

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un rapport de constatation d'affichage a été produit le 3 novembre 2023 et un certificat attestant que l'affichage s'était poursuivi jusqu'au 22 décembre a été signé le 28 décembre 2023.

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

4. Observations du Public

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

Aucune observation n'a été reportée sur le registre déposé au service de l'urbanisme de la commune. Au total trois observations ont été réceptionnées.

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

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

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

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

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

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

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

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

Création de logements à partir de bâtis existants ?

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

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

4.1. Synthèse des observations

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

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

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

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

4.2.1. P.V. de synthèse

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

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

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

Appel d'offres

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

Création de nouveaux logements

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

Besoins en logements et en équipements collectifs

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

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

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

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

Aménagement des logements

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

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

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

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

Circulation

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

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

Faune/ Flore/ Espace vert

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

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

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

Dossier

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

4.2.2. Réponses apportées au P.V. de synthèse

I. Appel d'offres : planning

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

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

II. Création de nouveaux logements : besoins et aménagements

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

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

Compte tenu de la superficie grevée du terrain d'environ 34 196m², cette servitude permettrait, d'après des études menées en 2016 par les services fiscaux, la création de 300 à 330 logements exclusivement sociaux.

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

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

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

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

• **Sur les besoins**

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

• **Sur le nombre d'habitants**

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

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

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

• **Sur la création d'un lycée**

Si l'augmentation démographique rend nécessaire la réalisation de nouveaux équipements publics, dont notamment la création d'un lycée, la Commune a déjà anticipé cette exigence par la création d'un emplacement réservé au plan graphique du PLU, sur des terrains publics. En revanche, la décision n'appartient pas à la Commune, mais au Rectorat et au Conseil Régional, compétent en la matière, selon l'état des besoins.

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

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

En revanche, la présente procédure aura pour effet de diminuer le nombre de logements à édifier, donc de limiter l'artificialisation, mais surtout de créer un nouvel espace boisé classé d'environ 10 000 m², en diminuant la zone urbaine au profit d'une zone naturelle, sur une superficie d'environ 11 000 m².

• 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 m² de surface de plancher la prise en compte de production solaire, à l'exception du secteur historique du village. L'article PE4 précise quant à lui que les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils n'ont, par conséquent, pas vocation à augmenter la hauteur des bâtiments qui sera fixée par le règlement de l'OAP.

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

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

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

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

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

- **Sur les toitures végétalisées**

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

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

- **Sur le nombre de stationnement**

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

III. Circulation

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

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

- **Sur les transports en commun**

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

IV. Faune/ Flore/ Espace vert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspesulanus*) 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 (*Dendrocopos 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 échancrées (*Myotis emarginatus*), à enjeu assez fort (chauve-souris)
- Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) à enjeu assez fort (chauve-souris)
- Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrugineus*) 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.

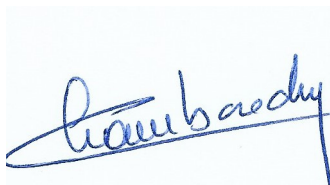
Le rapport de présentation sera mis à jour avant approbation pour tenir compte de ces éléments .

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

Fait à Nice le 19 Janvier 2024

Marie-Claude Chamboredon

Commissaire Enquêtrice



DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Commune de VILLENEUVE-LOUBET

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

DOCUMENT 2

CONCLUSIONS MOTIVÉES

DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

**Enquête publique du 20 Novembre 2023
au 22 Décembre 2023 inclus**

Destinataires :

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

1.Rappel du projet

La modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villeneuve Loubet concerne l'orientation d'aménagement et de programmation de l'Ermitage secteur sud.

Ce secteur est constitué des parcelles cadastrées AR 82, 83, 34, 284 et 286 (référence Juin 2023). Il accueillera dans sa partie nord un parc public d'environ 2500 m² . Le reste de l'emprise, 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 créatifs sociaux (environ 49 logements) et 5 % d'accession sociale à la propriété (environ 7 logements), conformément à la servitude de mixité sociale. La typologie des logements (superficie et nombre de pièces) devra répondre aux besoins de la population.
- concernant la mixité fonctionnelle, une partie des rez-de-chaussée sera réservée aux activités économiques (commerces de proximité, services).

Cette OAP nécessite la modification du PLU :

- Suppression de l'emplacement réservé E.4 dont le bénéficiaire et la description ne correspondent pas aux réalités opérationnelles sur le secteur de l'Ermitage.
- Élargissement de l'emplacement réservé V.22 de 12 à 14 m, afin de permettre la requalification qualitative de l'avenue de la Bermone, en faveur des modes actifs.
- Réduction de la superficie de la servitude de mixité sociale n°5 afin qu'elle corresponde au périmètre du futur projet urbain porté par la commune sur le secteur sud de l'Ermitage (14 904 m²).

130 à 140 logements sont prévus au sein de la Servitude de Mixité sociale 5 (au lieu des 180 initiaux) et la part de logements sociaux est portée à 40 % (100 % antérieurement).

2. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 20 novembre 2023 au 22 décembre 2023, conformément à l'arrêté du maire N° ARR2023-745 du 27 octobre 2023 : Trois permanences ont été assurées le 20 novembre, le 8 décembre et le 22 décembre 2023, aux horaires suivants : 8H 30 -12 H ; 14H -17 H.

3. Analyse de la commissaire enquêtrice en vue des conclusions

3.1. Sur la publicité de l'enquête.

Elle a été faite le 3 novembre 2023 dans Nice-matin et dans la Tribune Bulletin Côte d'Azur. Le 24 novembre 2023, une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes publications.

Les lieux retenus pour afficher l'avis d'enquête publique ont été ceux qui étaient mentionnés dans l'arrêté municipal à savoir :

- à l'hôtel de Ville,
- au service de l'urbanisme ,
- sur le site concerné par l'enquête publique.

L'avis était aussi publié par voie électronique sur le site de la commune.

Bien que l'affichage ait été fait conformément aux prescriptions légales, je regrette que malgré ma demande aucune affiche n'ait été apposée sur le bâtiment où s'est déroulé les permanences : pôle culturel Auguste Escoffier.

Une version numérique du dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la commune : www.villeneuve-loubet.fr/urbanisme.

La publicité de l'enquête publique a été faite conformément à l'arrêté de l'enquête publique. (journaux, affichages, site).

Un rapport de constatation d'affichage a été produit le 3 novembre 2023 et un certificat attestant que l'affichage s'était poursuivi jusqu'au 22 décembre a été signé le 28 décembre 2023.

3.2. Sur le dossier de l'enquête

Le dossier comportait une notice de présentation qui indiquait les modifications indispensables du PLU pour répondre aux besoins de l'opération d'aménagement public.

Le zonage avant et après modification complété par le règlement d'urbanisme (signalant en vert les modifications prévues) facilitait la compréhension des changements découlant de l'opération d'aménagement.

Le document « pièces administratives » comportait toutes les pièces requises pour ce type d'enquête. L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale et les réponses apportées par la municipalité faisait ressortir les enjeux environnementaux de l'implantation d'immeubles dans cette zone classée UBc mais non bâtie.

Le dossier était clair, facilement compréhensible.

3.3. Sur le déroulement de l'enquête

Comme des lieux différents ont été utilisés pour les permanences de la commissaire enquêtrice et pour la consultation du dossier hors sa présence, deux registres et deux dossiers complets ont été utilisés. Le registre portant la mention complémentaire ainsi que l'ensemble

du dossier a été donné à la commissaire enquêtrice. Tandis que l'autre était déposé au service de l'urbanisme de la ville de Villeneuve Loubet.

L'obligation de prendre rendez-vous auprès du service de l'urbanisme pour consulter le dossier m'a paru constituer une difficulté.

L'enquête s'est déroulée comme prévue, et a pris fin le 22 décembre 2023 à 17H.

3.4. Sur le nombre d'observations

Malgré l'importance du projet (construction d'une centaine de logements dans un îlot résidentiel) seulement cinq personnes se sont présentées lors des permanences.

Le 20 novembre (premier jour de l'enquête publique) une personne représentant un groupe de promoteurs est venue se renseigner sur les dates de l'appel d'offres pour la construction des nouveaux bâtiments et a laissé une observation.

Lors de la deuxième permanence, deux personnes représentant un autre groupe de promoteurs (groupe Gambetta) se sont renseignées sur le dossier de création des logements et sur la date de l'appel d'offres.

Une seule observation a été écrite sur le registre complémentaire. Une lettre de trois pages m'a été remise lors de la dernière permanence. Un courriel a été reçu le 28 novembre au service de l'urbanisme de la ville.

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.

Ainsi, peu de personnes se sont mobilisées dans cette enquête publique.

Auparavant, seulement huit personnes dont deux couples s'étaient présentées lors de la concertation préalable (du 27 mars 2023 au 28 avril 2023).

Le peu d'intérêt manifesté dans la plupart des enquêtes publiques est un constat récurrent des commissaires enquêteurs.

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

3.5. Sur les dires relatifs à l'OAP

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

Un certain nombre de questions et de remarques émanant des observations ne peuvent trouver de réponses dans le cadre de cette enquête publique, car elles portent sur le projet définitif et non sur l'OAP. Néanmoins, j'ai choisi lors du P.V. de synthèse de les notifier à la commune

afin que le public puisse se sentir pris en compte et que la commune apporte des éclaircissements sur ces remarques.

4. Avis de la commissaire enquêtrice sur la modification N° 7 du PLU de Villeneuve Loubet

Les éléments retenus pour déterminer mon avis se base sur l'analyse du dossier, des observations du public et des réponses apportées par la commune et s'articule autour des thèmes suivants :

1) Création de nouveaux logements sur ce site

Dans sa réponse à la question sur les besoins en logement de la ville de Villeneuve-Loubet cette dernière souligne que le secteur concerné est un terrain de l'État inscrit au PLU comme secteur à enjeux grevé d'une servitude de mixité sociale. De ce fait « il n'y a pas d'études démographiques à prendre en compte » (p.1 « Réponses de la commune au PV de synthèse de l'enquête publique relative à la modification de droit commun N°7 »).

De plus, la présente procédure qui permet de répondre aux obligations de la loi SRU est à apprécier dans le cadre des objectifs du PLH 2020-2025. La commune note dans la présentation de l'OAP (p.96) que cette construction de logements s'inscrit dans le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (établi sur la période 2020-2025 et adopté le 14 octobre 2019). Aussi, **La question sur la nécessité ou non de créer de nouveaux logements émise dans une observation (paragraphe intitulé diagnostic analyse du territoire) est donc selon moi inappropriée dans le cadre de cette modification du P.L.U..**

2) Réduction du nombre de logements sociaux :de 100 % à 35 %

La commune manque de logements sociaux qui représentent environ 10 % de l'habitat au lieu des 25 % requis. Il peut sembler paradoxal que la commune classée en état de carence en matière de logements sociaux, réduise dans l'OAP la part des logements sociaux prévus, passant de 100 % à 40 %. Cependant la construction d'un ensemble d'habitations de plus d'une centaine d'appartements avec 100 % de logements sociaux ne me paraît pas souhaitable car elle ne tient pas compte du souci de mixité sociale : cette proposition amènerait en effet la création d'un point de fixation de population plus ou moins fragilisée (sorte de ghetto) entouré d'une zone résidentielle et non une réelle mixité sociale qui doit s'apprécier au regard des bâtiments. **Dans cette perspective, le choix de diminuer le nombre de bâtiments sociaux dans cette zone paraît cohérent.**

3) Choix d'implanter des logements sur ce site et non recherche de logements ailleurs

Le site objet de la présente modification est constitué 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. L'étude sur la requalification de constructions existantes concerne d'autres secteurs de la Commune.

En outre, la présente procédure aura pour effet de diminuer le nombre de logements à édifier, donc de limiter l'artificialisation. Elle évitera ainsi l'essaimage d'habitat, nocif à l'économie d'espace. 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. Le 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. Le site de l'Ermitage fait partie des gisements fonciers identifiés par le PLH bénéficiant d'une bonne accessibilité.

Tous ces éléments montrent l'intérêt de construire des logements dans ce secteur.

4) Destination des constructions

La crainte de la multiplication de résidences secondaires au détriment des personnes résidant ou souhaitant résider constamment dans la commune est, au vu de la situation actuelle du logement très compréhensible. Les résidences secondaires représentent 29 % des logements sur la commune (contre 9 % de logements de ce type pour le reste de la France hors Mayotte : données DATA édition 2022) en appliquant ce pourcentage aux nouveaux logements (en excluant les logements sociaux et ceux en accession sociale) 22 appartements constitueraient des résidences secondaires et 118 des résidences principales. Mais le PLU ne peut limiter voire réduire le nombre de résidences secondaires, comme une observation le préconise. Il est difficile d'une part de connaître dans la durée l'utilisation que compte faire de son logement un nouvel acquéreur et d'autre part il n'existe pas d'obligation légale de quota de résidence secondaire à l'échelle communale ou autre.

5) Disparition d'un espace naturel

Certes, cette opération entraînera la disparition d'un espace naturel (non classé comme tel jusqu'à présent puisque répertorié zone UB) mais de fait aboutira à la diminution de la zone UB, secteur UBc au profit de la zone naturelle Npr - pour une superficie d'environ 11000m². Aussi, la modification n°7 du PLU va finalement faire évoluer des règles en zone urbaine et étendre la zone naturelle protégée Npr et l'espace boisé classé (EBC).

De plus, des mesures d'évitement (maintien des boisements identifiés sur site) de réduction (adaptation des emprises travaux et des installations de chantier, lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier, etc..) et d'accompagnement (assistance à maîtrise d'ouvrage d'un écologue, etc..) ont été prévus

C'est au moment du choix définitif du programme des logements que des précisions pourront être apportées quant à la nouvelle implantation des végétaux impactés par les constructions.

6) Création d'un parc public

Par ailleurs, l'OAP vise aussi la **création d'un grand parc** (environ 2 500 m²) ouvert au public alors qu'actuellement aucun accès à cette zone n'existe. Un tel parc public manque actuellement dans le quartier, et permettra à chacun d'avoir accès à un lieu de détente et de nature. En outre, des espaces verts seront aménagés et **pour limiter l'imperméabilisation des sols, des objectifs supérieurs à ceux prévus par l'ancien PLU ont été fixés** : 30% au moins de l'unité foncière seront dédiés aux espaces libres et aux espaces verts, dont 60 % en espaces verts de pleine terre. (Auparavant le pourcentage d'espace libre et d'espace vert était fixé à 20% de l'unité foncière, dont 20% doivent être traités en pleine terre) .

7) Qualité des logements

Si un certain nombre de dispositions concernant les constructions ne sont pas encore arrêtées **la commune s'engage à respecter les normes environnementales**. Le but est non seulement de 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...), mais aussi de 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. Ainsi, les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

8) Panneaux solaires

Cette question sera étudiée au stade du permis de construire, mais la prise en compte de la production solaire énergétique devrait figurer dans le cahier des charges de l'appel d'offres pour la construction des logements. En effet, la commune rappelle que 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 m² de surface de plancher la prise en compte de production solaire, à l'exception du secteur historique du village. Le site de l'Ermitage n'est pas concerné par cette exception.

En outre, comme 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. Le regard de l'ABF sur les projets est garant de leur compatibilité avec le cadre de vie.

9) circulation, stationnement

En ce qui concerne les craintes touchant à la circulation la commune y a répondu en instaurant l'élargissement de la rue Bermonte. L'emplacement réservé répondait aux objectifs d'amélioration de la qualité des espaces publics du quartier, il sera 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.

La programmation vise à créer le nombre de stationnements réglementairement imposés, tant pour les logements, que pour les commerces et services (185 places de parking pour le stationnement résidentiel et 15 places pour le public). Cette réalisation n'est peut être pas suffisante en nombre aux heures d'affluence dans les commerces mais d'une part, l'augmentation des possibilités de stationnement, ne pourrait d'après moi qu'amener un surcroît de fréquentation engendrant un cercle vicieux. D'autre part, la création d'une aire de livraison vise à ne pas occasionner de gêne à la circulation.

8) Services publics

L'augmentation du nombre de bus, (la proximité immédiate d'une ligne de transport en commun intercommunale offre une alternative à la voiture individuelle) ou la création d'un lycée, ne relève pas de la commune - seule une étude des besoins permettra à la CASA dans le premier et au Rectorat dans le second, de se prononcer sur ces points - aussi sans minimiser l'impact de ces nouvelles constructions sur ces sujets, ces considérations ne peuvent être étudiées ici.

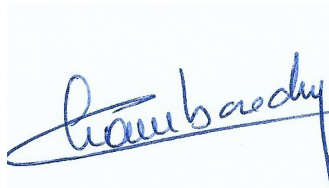
Au vu de tous ces éléments, en tant que commissaire enquêtrice, j'émet

**Un avis favorable à la modification de droit commun N°7 du PLU de
la commune de Villeneuve-Loubet**

Fait à Nice le 19 Janvier 2024

Marie-Claude Chamboredon

Commissaire Enquêtrice

A handwritten signature in blue ink, reading 'Chamboredon', with a stylized flourish at the end.

5. Annexes

- Arrêté municipal
- Certificat d’affichage
- Affiches
- Parution de l’avis d’enquête publique dans Nice-matin et Tribune Bulletin Côte d’Azur
- Certificat de fin d’affichage
- Observations
- Réponses de la commune au P.V. de synthèse



République Française
Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse

2023/

ARRÊTÉ N° ARR2023-745 DU 27 OCTOBRE 2023
PORTANT PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA
MODIFICATION N° 7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE VILLENEUVE LOUBET, APPROUVÉ LE 26 SEPTEMBRE 2013,
MODIFIÉ LE 17 MARS 2015, LE 11 FÉVRIER 2016, LE 30 JUIN 2016,
LE 25 SEPTEMBRE 2018 ET LE 29 SEPTEMBRE 2021

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-41-42-43, L. 153-45-47 et R. 153-8 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants ;

VU la délibération en date du 26 septembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2015 approuvant le Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2016 approuvant la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2016 approuvant la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2018 approuvant la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2021 approuvant la Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLENEUVE LOUBET

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2022 prescrivant l'engagement de la procédure de modification de droit commun n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLENEUVE LOUBET, en cours d'élaboration,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 9 mars 2023 prescrivant le lancement de la procédure de modification de droit commun n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLENEUVE LOUBET, en la soumettant à évaluation environnementale et définissant les modalités de la concertation publique préalable s'y rapportant,

VU la procédure de concertation préalable sur le projet de modification de droit commun n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLENEUVE LOUBET qui s'est déroulée du 27 mars au 28 avril 2023 inclus,

ARRÊTÉ N° ARR2023-745

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2023 approuvant le bilan de la concertation préalable sur le projet de modification de droit commun n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLENEUVE LOUBET, et approuvant la poursuite des études du projet de modification, à laquelle a été annexé le bilan,

VU la décision en date du 22 septembre 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, désignant **Madame Marie-Claude CHAMBOREDON, docteur en sociologie, consultante en retraite**, en qualité de Commissaire Enquêteur, et Madame Claude COHEN, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 27 septembre 2023,

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 18 octobre 2023,

VU les pièces du dossier de modification de droit commun n°7 du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique,

CONSIDÉRANT que le projet de modification de droit commun n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET s'inscrit dans une réflexion d'aménagement d'ensemble du quartier de la Bermone, en concertation avec les services de l'Etat, sur le site dit de « L'Ermitage », pour la réalisation d'un projet mixte de logements, commerces de proximité et services, ainsi que l'aménagement d'équipements publics de qualité comprenant la création d'un parc municipal ouvert au public, et la requalification de l'avenue de la Bermone sur la partie Sud du terrain de l'Ermitage appartenant actuellement à l'Etat, qui porte un projet d'intérêt général et collectif sur la partie Nord, faisant l'objet d'une procédure concomitante de Déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU,

CONSIDERANT que le présent arrêté concerne exclusivement la procédure de modification de droit commun n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLENEUVE LOUBET,

CONSIDERANT que la Commune de VILLENEUVE LOUBET a décidé de soumettre ce projet de modification à évaluation environnementale, au titre de l'article L 104-3 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT qu'en conséquence de cette soumission volontaire directe à évaluation environnementale du projet de modification de droit commun n° 7 du PLU, une concertation publique préalable a été organisée du 27 mars au 28 avril 2023 inclus, en application des articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, associant les personnes concernées

CONSIDERANT également que ce projet de modification de droit commun n° 7 envisage le classement en Espace Boisé Classé d'une partie du terrain de l'Ermitage, de sorte qu'en application de l'article L 121-27 du Code de l'Urbanisme, ce projet a été soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), qui s'est prononcée favorablement,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de soumettre à enquête publique le projet de modification de droit commun n° 7 du PLU, dans les formes et conditions prévues aux articles R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement,

CONSIDERANT que cette procédure de modification de droit commun est conduite par le Maire de la Commune de VILLENEUVE LOUBET,

CONSIDERANT que le dossier d'enquête comporte l'ensemble des pièces exigées aux articles R 123-8 et suivants du Code de l'Environnement,

ARRÊTÉ N° ARR2023-745

ARRÊTE

ARTICLE 1er – Il sera procédé à une enquête publique relative à la modification de droit commun n° 7 du PLU de la Commune de VILLENEUVE LOUBET approuvé le 26 septembre 2013, modifié en dernier lieu le 29 septembre 2021, du **20 novembre 2023 à 8h30 au 22 décembre 2023 à 17h00**, soit une durée de 33 jours consécutifs,

ARTICLE 2- Madame Marie-Claude CHAMBOREDON demeurant sur la commune de NICE a été désignée par Madame La Présidente du Tribunal Administratif de NICE en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, et Madame Claude COHEN, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,

ARTICLE 3 – Publicité de l'Enquête

3.1 – Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractère apparent quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département,

3.2 – Cet avis sera affiché pendant toute la durée de l'enquête, notamment à l'Hôtel de Ville, en Mairie annexe, au service Urbanisme situé 2 avenue des Rives, et sur le site concerné par l'enquête publique, et publié par voie électronique sur le site de la Commune.
Ces publicités seront certifiées par le Maire.

3.3 – Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première parution, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion,

Déroulement de l'Enquête Publique**ARTICLE 4 – Pendant la durée de l'enquête**

4. 1 – Pendant la durée de l'enquête, le dossier sur support papier de modification de droit commun n°7 du PLU accompagné d'un registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur sera mis à disposition du public au service urbanisme situé 2 Avenue des Rives à Villeneuve-Loubet, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h00 à 17h (accueil sur rendez-vous préalable pris par téléphone au 04.92.13.44.08 ou au 04.92.13.44.10, ou par mail à l'adresse suivante : raf.urbanisme@villeneuve-loubet.fr).

Chacun pourra prendre connaissance du projet et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Madame le Commissaire Enquêteur – Modification N° 7 du PLU - Hôtel de Ville Place de la République – 06 270 VILLENEUVE LOUBET ou par voie électronique raf.urbanisme@villeneuve-loubet.fr

- Pendant la durée de l'enquête, un dossier en version numérique sera consultable gratuitement par un poste informatique mis à disposition du public aux conditions, jours et horaires précités
- Pendant cette même période, une version numérique du dossier d'enquête publique sera consultable 7 jours/7 et 24h/24 sur le site internet de la commune de Villeneuve-Loubet : www.villeneuve-loubet.fr/urbanisme)

Les observations adressées par courrier postal ou électronique devront parvenir **en mairie au plus tard le vendredi 22 décembre 2023, 17 heures.**

ARRÊTÉ N° ARR2023-745

4.2 – Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public sur un registre complémentaire lors des TROIS (3) permanences qui seront assurées à l'adresse suivante :

Pôle Culturel Auguste Escoffier, salle d'action culturelle
30 Allée Simone Veil
06270 VILLENEUVE LOUBET

Selon le calendrier suivant :

- **Lundi 20 novembre 2023 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00**
- **Vendredi 8 décembre 2023 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00**
- **Vendredi 22 décembre 2023 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00**

ARTICLE 5 – Au terme de l'enquête

5.1 – Au terme de l'enquête, soit le vendredi 22 décembre à 17h00, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai **d'un mois** pour transmettre au maire de la commune de Villeneuve- Loubet, le dossier accompagné de son rapport relatant le déroulement de l'enquête et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Dans les huit (8) jours suivant la clôture du registre d'enquête et des documents éventuellement annexés, le Commissaire Enquêteur rencontrera le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable de projet disposera alors d'un délai de **quinze (15) jours** pour produire ses observations éventuelles.

5.2 – Le public pourra consulter ces documents, pendant une durée de 1 an, au service Urbanisme de la mairie de Villeneuve-Loubet, 2, Avenue des Rives, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune de Villeneuve-Loubet.

5.3 – A l'issue de l'enquête publique, après les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur, la Modification de droit commun n°7 du PLU sera soumise au conseil municipal pour approbation, telle que présentée dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique, et des conclusions du commissaire enquêteur.

ARTICLE 6 – Mesures d'informations

Les demandes d'informations sur le dossier de Modification n°7 peuvent être formulées auprès de Madame Isabelle CROUZET, Chef du service Urbanisme au 04 92 13 44 08 ou par voie électronique à raf.urbanisme@mairie-villeneuve-loubet.fr

ARTICLE 7: exécution

Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 8: caractère exécutoire

Le présent arrêté est exécutoire une fois signé et une fois les formalités énoncées à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales accomplies.

Le présent arrêté sera porté à la connaissance du public sur le site Internet de la Commune www.villeneuve-loubet.fr.

ARRÊTÉ N° ARR2023-745

ARTICLE 9: ampliation

Ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de GRASSE

ARTICLE 10: délais et voies de recours

Conformément à l'article R.421.1 du Code de Justice Administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice, sis 18, avenue des Fleurs / 06000 Nice (Tél. : 04 89 97 86 00 / Courriel : greffe.ta-nice@juradm.fr), dans un délai de deux (02) mois à compter de la date de sa publication. Un recours administratif est également possible auprès de l'autorité du présent arrêté dans le délai de deux (02) mois à compter de sa publication.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois (02) suivant la notification de la décision de rejet express du recours administratif ou à compter de la date d'expiration du délai de réponse de deux mois dont disposait l'autorité signataire, en cas de rejet implicite dudit recours. Toute saisine du Tribunal Administratif de NICE peut s'opérer soit par voie postale (aux coordonnées mentionnées ci-avant), soit par voie électronique à partir de l'application internet « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures : <http://www.telerecours.fr/>

Date de publication : 30 octobre 2023
Date de réception en
préfecture : 30 octobre 2023

VILLENEUVE LOUBET, le 27 octobre 2023



Lionnel LUCA

Maire de Villeneuve Loubet
Vice-Président de la Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

**DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES**



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Lionnel LUCA, Maire de la Commune de Villeneuve Loubet, certifie que les avis d’enquête publique des procédures de la modification de droit commun n°7 et de la déclaration de projet n°2 du Plan Local d’Urbanisme approuvé le 26 septembre 2013 et modifié ont été affichés **le 03 novembre 2023** :

- à la Mairie Principale, place de la République (panneau d’affichage extérieur),
- à la Mairie Annexe, 149 avenue Jacques-Yves Cousteau (panneau d’affichage extérieur),
- au Service de l’Urbanisme, 2 avenue des Rives (panneau d’affichage extérieur).

Cet affichage sera effectué jusqu’au 22 décembre 2023 inclus.

Les mêmes avis ont également été publiés sur le site Internet de la Commune www.villeneuve-loubet.fr à la même date.

Fait à Villeneuve Loubet, le 13 novembre 2023.



Lionnel LUCA

Maire de Villeneuve-Loubet
Vice-Président de la Communauté
D’Agglomération Sophia Antipolis

REPUBLIQUE FRANCAISE



RAPPORT DE CONSTATATION (LETTRE)

Le 10 novembre 2023,

Chef de Service AUBRY Jérôme

à

**Monsieur le Maire
Monsieur le Chef de Service de la Police Municipale
Service Urbanisme et foncier**

VILLENEUVE-LOUBET

Rapport N° : 202311 0010

Date : 03 novembre 2023 Heure : 19h30

**OBJET :
Constat d'affichage**

Nous soussigné(s), Chef de Service AUBRY Jérôme

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie VILLENEUVE-LOUBET

En fonction à la Police Municipale de VILLENEUVE-LOUBET

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LOUBET

Vu les articles 21, 21-2, D14-1 et 73 du Code de Procédure Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Le vendredi 03 novembre 2023, nous sommes requis par le service urbanisme et foncier afin d'effectuer un constat d'affichage concernant les avis d'enquête publique des procédures de la Modification de Droit Commun n° 7 et de la Déclaration de Projet n° 2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2013 et modifié. Ces affichages sont présents et visibles depuis la voie publique sur quatre sites de la commune de Villeneuve-Loubet :

- Mairie Centrale Place de la République, affichage présent réglementairement apposé sur le panneau d'information municipal.
- Mairie annexe avenue Jacques Yves Cousteau, affichage présent réglementairement apposé sur le panneau d'information municipal.
- Service Urbanisme avenue des rives , affichage présent réglementairement apposé sur le panneau d'information municipal.
- Terrain de l'Ermitage Chemin des hautes Ginestières , affichage présent apposé sur une grille délimitant l'institut wallon.

Précisons joindre des clichés photographiques en annexe du présent rapport

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LOUBET.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait et clos à VILLENEUVE-LOUBET
Le trois Novembre deux mille vingt trois

Jérôme AUBRY
Signature du rapport N°2023 110010
Responsable du Bureau d'Ordre
de la Police municipale de Villeneuve Loubet
Rapport Commissaire Enquêteur

Page n°1 - 2023 110010



Planche à photo annexée au Rapport de Constatation (Lettre) N° 2023 110010

Photo N°1 - <Nouvelle photo>

Commentaire : Mairie Centrale Place de la République

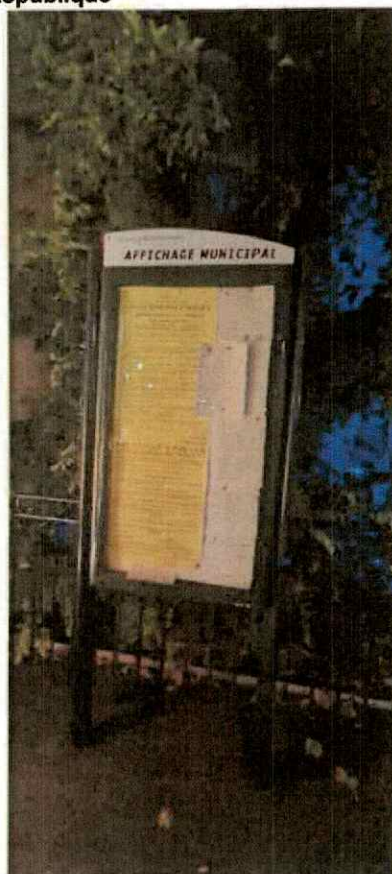
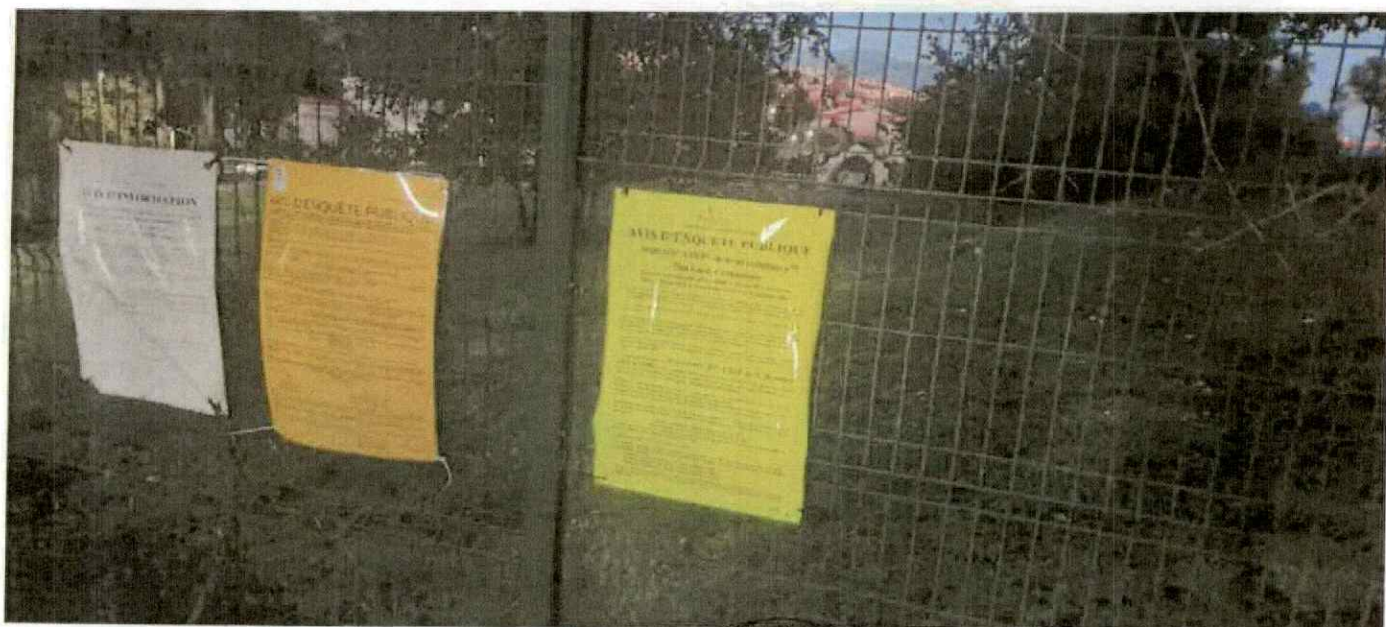


Photo N°2 - <Nouvelle photo>

Commentaire : Terrain de l'Ermitage Chemin des hautes Glnestières



Jérôme AUBRY
Chef de service
Responsable du Bureau d'Ordre
de la Police municipale de Villeneuve Loubet

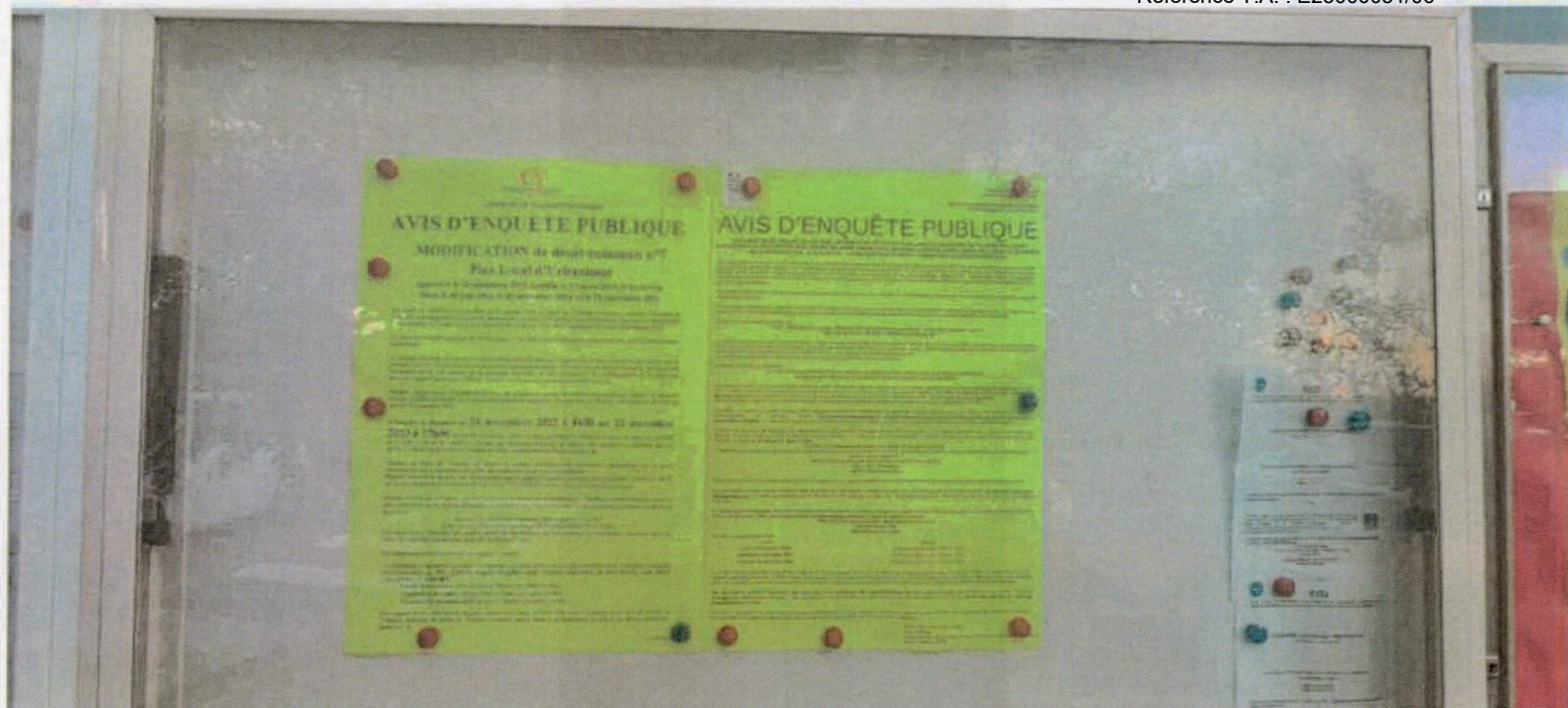


Photo N°4 - <Nouvelle photo>

Commentaire : Mairie annexe avenue Jacques Yves Cousteau



Jérôme AUBRY
 Chef de service
 Responsable du Bureau d'Ordre
 de la Police municipale de Villeneuve-Loubet

ARRETES ET AVIS

AVIS AU PUBLIC
PROJET DE CREATION
D'UNE CHAMBRE FUNERAIRE
A NICE L'ARIANE

Mme GHOLAME, gérante des pompes funéraires EL SALEM, située au 27 Emile Ripert 06300 Nice.

Envisage la réalisation d'une chambre funéraire, située au 27 Emile Ripert 06300 Nice.

La partie publique comprend :

- 1 hall d'accueil 12 m²
- 1 sanitaire pour PMR 18 m²
- 1 salon de présentation 20 m²

La partie technique comprend :

- 1 salle de préparation de 18 m²
- 1 chambre froide comprenant 2 caux réfrigérées
- 1 vestiaire / sanitaire pour le personnel

La partie publique est séparée intégralement de la partie technique. Les horaires d'ouverture au public seront : 9h00-12h00 14h00-19h00. La date envisagée d'ouverture au public est le 25/12/2023

1221A009

ENQUETES PUBLIQUES

PREMIER AVIS
DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
COMMUNE DE
VILLENUEVE-LOUBETENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
À LA DÉCLARATION DE
PROJET VALANT MISE EN
COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE
VILLENUEVE-LOUBET
CONCERNANT LA RÉALISATION
DU CENTRE ÉDUCATIF FERMÉ
(CEF) DENOMME « CENTRE
JENNY LEFEBVRE », DANS LE
QUARTIER DE LA BERMONE, SUR
LE SITE DIT DE « L'ERMITAGE
PARTIE NORD - CHEMIN DES
HAUTES-GINESTIÈRES »

Par arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2023, le préfet des Alpes-Maritimes informe le public qu'il sera procédé sur le territoire de la commune de Villeneuve-Loubet à la déclaration d'une enquête publique pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du P.L.U. de Villeneuve-Loubet en vue de la réalisation du centre éducatif fermé dénommé « Centre Jenny-Lefebvre » dans le quartier de la Bermone, sur le site dit de « L'Ermitage partie Nord - chemin des Hautes Ginstières ». Conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du P.L.U. qui en est la conséquence.

Conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Cette enquête publique sera conduite en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, notamment les articles L123-1 à L123-18 et les articles R123-1 à R123-24 définissant et organisant la procédure des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

La personne responsable du projet est : l'Etat - Ministère de la Justice - Direction interministérielle de la protection judiciaire de la jeunesse Sud-Est 158A rue du Rouet, CS 1008, 13295 Marseille Cedex 08.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Provence Alpes-Côte d'Azur a rendu son avis en date du 18 octobre 2023 sur l'évaluation environnementale commune du projet. Cet avis, joint au dossier d'enquête, est également consultable sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence Alpes-Côte d'Azur (DREAL PACA) : www.paca.developpement-durable.gouv.fr

Le dossier d'enquête publique n'est pas transmis à un autre état membre

de l'Union européenne.

L'enquête publique se déroulera : du lundi 20 novembre 2023 à 8h30 au vendredi 22 décembre 2023 à 17h00 inclus (soit 33 jours consécutifs) au service urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet (2 avenue des Rives)

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête seront déposés au siège de l'enquête publique précité, pendant toute la durée de l'enquête publique, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture au public suivants : du lundi au vendredi de 8h30 à 12 h00 et de 14h00 à 17h00, uniquement sur rendez-vous pris par téléphone au 04.92.13.44.08 ou au 04.92.13.44.10, ou par e-mail à l'adresse suivante : urbanisme@villeneuve-loubet.fr

Un accès gratuit au dossier sera garanti par un poste informatique mis à disposition du public à l'adresse et aux horaires d'ouverture précités.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes, à l'adresse suivante : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/>

Déclaration de projet valant mise en compatibilité DP-MEC.

Le site internet de la commune de Villeneuve-Loubet assurera un renvoi vers le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes.

Pendant toute la durée de l'enquête, des observations et propositions du public pourront être consignées sur le registre d'enquête mis à disposition du public au siège de l'enquête publique précité, à l'adresse indiquée ci-dessus ou adressées, par correspondance, à l'adresse suivante, avant la date et heure de clôture de l'enquête, le vendredi 22 décembre 2023 à 17h00 : Monsieur le Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique

relative à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du P.L.U. de Villeneuve-Loubet en vue de la réalisation du centre éducatif fermé « Jenny-Lefebvre »

Mairie - Service Urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet
Place de la République
06270 Villeneuve-Loubet

Des observations écrites pourront également être consignées sur un registre complémentaire mis à disposition du commissaire enquêteur lors de ses performances.

Les observations écrites pourront également être déposées dans les mêmes conditions de délai, par voie électronique, à l'adresse suivante : ep-dp-mec-cef@alpes-maritimes.gouv.fr et seront consultables sur le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes précité.

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

M. Jean-Claude HENNEQUIN, Directeur d'établissements sanitaires en retraite, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le tribunal administratif de Nice le 22 septembre 2023, pour conduire cette enquête publique, recevra le public à l'adresse suivante :

Pôle culturel Auguste Escoffier (salle d'action culturelle)
30 Allée Simone Veil
06270 Villeneuve-Loubet

El selon le calendrier suivant :

Lundi 20 novembre 2023 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
Vendredi 8 décembre 2023 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
Vendredi 22 décembre 2023 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

M. le Commissaire Enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour remettre au Préfet des Alpes-Maritimes son rapport et ses conclusions sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du P.L.U. de Villeneuve-Loubet. Une copie de ses documents sera déposée pour y être consultée, au service urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête

Ces documents pourront également être consultés à la préfecture des Alpes-Maritimes (direction départementale des territoires et de la mer - service aménagement urbanisme et paysages - pôle aménagement et planification) et rendu public par voie d'administrative sur le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes précité.

Par suite, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de Villeneuve-Loubet sera approuvée par le Préfet des Alpes-Maritimes, après avis sous deux mois du conseil municipal de Villeneuve-Loubet, en application de l'article R153-17 du code de

l'urbanisme.

Fait à Nice, le 25 octobre 2023
Pour le Préfet,
Le sous-préfet,
secrétaire général de la Préfecture
des Alpes-Maritimes
Signé : Philippe LOOS

1221A027



Commune de THEOULE-SUR-MER

Projet de travaux permettant
la réduction de l'agitation rési-
duelle du plan d'eau du port
communal de Théoule-sur-Mer

Dossier avec
évaluation environnementale

2ND AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête du 26 septembre 2023, le préfet des Alpes-Maritimes informe le public que le projet de loi sera procédé sur le territoire de la commune de Théoule-sur-Mer à une enquête publique portant sur :

- une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espaces et habitats naturels protégés, au titre des articles L411-1 et L411-2-4° du code de l'environnement comprenant une étude d'impact,
- une déclaration portant sur les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) concernant les travaux de réfection nécessaires à la réalisation du projet, au titre des articles L121-1 et suivants et R121-4 du code de l'environnement pour la rubrique 4.1.2.0 2° de la nomenclature de la loi sur l'eau.

Cette enquête sera conduite en application des articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement sur la procédure et le déroulement des enquêtes publiques portant sur les opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Le projet a pour objectif de réduire l'agitation résiduelle du plan d'eau du port communal de Théoule-sur-Mer, afin d'améliorer les conditions de sécurité des usagers et des bateaux, ainsi que l'accessibilité au port.

Le projet consiste dans le prolongement de la digue de protection du port de 12 m et la création d'un mur vertical. L'objectif est de sécuriser les manœuvres des plaisanciers et du navire de la Société nationale du sauvetage en mer et de proposer une alternative d'escalier pour l'accueil des usagers de la Navette Maritime Estérel circulant entre Cannes et Théoule-sur-Mer. La destruction de 31 m² d'habier de la passerelle en pied de digue consécutive à la réalisation de l'opération, nécessite une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées floristiques et la mise en place par le maître d'ouvrage de mesures de compensation environnementale.

La personne responsable du projet est la commune de Théoule-sur-Mer, 1 place du Général Bertrand-SP 40001 06591 Théoule-sur-Mer cedex.

La mission régionale d'autorité environnementale Provence Alpes-Côte d'Azur a rendu son avis sur l'évaluation d'impact du projet. Cet avis est consultable sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence Alpes Côte d'Azur à l'adresse suivante : www.paca.developpement-durable.gouv.fr

Le dossier d'enquête comprend la description du projet, l'étude d'impact et le résumé non technique, les avis de l'autorité compétente en matière d'environnement, du Conservatoire du littoral, du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel et de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins.

Le dossier et le registre d'enquête seront déposés en mairie de Théoule-sur-Mer pendant 33 jours consécutifs du lundi 30 octobre au vendredi 10 novembre 2023 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance, aux heures d'ouverture de la mairie soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h de 13h30 à 16h30.

Les pièces techniques du dossier d'enquête seront également disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la mairie de Théoule-sur-Mer, à l'adresse suivante : <https://theoule-sur-mer.fr/onglet-mairie>

Un accès gratuit au dossier sera garanti par un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Théoule-sur-Mer à l'adresse et aux horaires d'ouverture précités.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête papier déposé en mairie de Théoule-sur-Mer,
- par voie électronique à l'adresse suivante : pref-theoule@alpes-maritimes.gouv.fr
- par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Théoule-sur-Mer à l'adresse susmentionnée, pour être annexées au registre. Les observations écrites devront lui parvenir avant la date de clôture de l'enquête, soit le 10 novembre 2023 à 16h30.

Ces observations électroniques seront consultables sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante : www.alpes-maritimes.gouv.fr/rubriques/publications/enquetes-publiques/protection-de-l'environnement

Par décision de la présidente du tribunal administratif, Mme Fanny Azan-Bruhat a été désignée pour diligenter cette enquête. Le commissaire enquêteur recevra personnellement les observations du public en mairie de Théoule-sur-Mer au service maritimes, dans les conditions suivantes :

- lundi 30 octobre 2023 de 9h à 12h
- lundi 20 novembre 2023 de 9h à 12h
- lundi 20 novembre 2023 de 14h à 17h
- vendredi 10 novembre 2023 de 13h30 à 16h30

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera disponible à la Préfecture des Alpes-Maritimes (direction des élections et de la légalité - bureau des affaires foncières et de l'urbanisme/pôle opérations foncières) et transmise à la mairie de Théoule-sur-Mer pour y être tenue à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Ces documents seront également consultables dans les mêmes conditions de délai, sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante : www.alpes-maritimes.gouv.fr/rubriques/publications/enquetes-publiques/protection-de-l'environnement

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

A l'issue de l'enquête, le préfet des Alpes-Maritimes est l'autorité compétente pour statuer sur la demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et habitats naturels protégés et sur la déclaration au titre de la loi sur l'eau et des milieux aquatiques.

Fait à Nice, le 29 septembre 2023
Pour le Préfet,
Le sous-préfet, secrétaire général
de la préfecture des Alpes-Maritimes
Signé : Philippe LOOS

1221A001

Direction départementale
des territoires et de la mer2ème AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUECommune de Levens
Projet de création d'un
parc photovoltaïqueMaître d'ouvrage : Société
Mongésque de l'Électricité et
du Gaz (SMEG)

Le préfet des Alpes-Maritimes, informe le public qu'il sera procédé sur le territoire de la commune de Levens, conformément à l'arrêté préfectoral ARRETE DDTM-SAUP N° 2023-855, à une enquête publique dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire PC N°2023/0012, au titre du code de l'urbanisme, comportant une évaluation environnementale.

Le projet est situé au Mont Arpasse, à Levens (06670). Il est initié par la Société Mongésque de l'Électricité et du Gaz (SMEG), dont le siège social est situé au 10 avenue de Fontvieille, à Monaco (98001). Il s'agit d'un projet de création d'un parc photovoltaïque ainsi que l'installation de postes de transformation et de câbles. L'aménagement du site sera d'une surface totale de 11,7 Ha.

Le siège de l'enquête publique est fixé en mairie de Levens, 5 place de la République, à Levens (06670).

Les pièces du dossier comprennent notamment le dossier de présentation et des documents graphiques, l'étude d'impact et son résumé non technique, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse du maître d'ouvrage, les autres avis obligatoires, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillet non mobiles, ouvert, coté et paré par le

commissaire enquêteur, seront déposés :

Du lundi 8 novembre 2023 à 8h30 au jeudi 7 décembre 2023 à 16h

en mairie de Levens, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00 sauf le mardi de 8h30 à 12h.

Une version numérique du dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique, avec accès gratuit, à la mairie de Levens, aux jours et heures d'ouverture habituels et sur les sites internet :

- des services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes :

<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Accueil-onglet-Publications/Enquetes-publiques/Levens-creation-d-un-Parc-Photovoltaïque>

- du Ministère de la transition écologique de consultation des projets soumis à étude d'impact : <https://www.projets-environnement.gouv.fr/>

Toutes les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public ou adressées par écrit au commissaire-enquêteur en mairie de Levens, 5 place de la République - 06670 Levens, et seront annexées au registre. Ces observations écrites devront parvenir au commissaire-enquêteur avant la date de clôture de l'enquête à savoir le jeudi 7 décembre à 16h.

Les observations écrites pourront également être déposées par voie électronique pendant la durée d'ouverture de l'enquête à l'adresse suivante : ddtm-photovoltaïque-levens@alpes-maritimes.gouv.fr

Ces observations devront parvenir au commissaire-enquêteur avant la date de clôture de l'enquête à savoir le jeudi 7 décembre à 16h.

Les observations écrites pourront également être déposées par voie électronique sur le site internet des services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes.

Madame Campana a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique conformément à la décision de la présidente du tribunal administratif de Nice n° E2300016/06 du 26/09/2023.

Le commissaire-enquêteur recevra en personne les observations du public en mairie de Levens selon le calendrier suivant :

- lundi 13 novembre de 8h30 à 12 h et de 13h30 à 16 h
- mercredi 22 novembre de 8h30 à 12 h et de 13h30 à 16 h
- jeudi 7 décembre de 8h30 à 12 h et de 13h30 à 16 h

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront publiés sur le site des services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes et sur le site du Ministère de la transition écologique de consultation des projets soumis à étude d'impact et tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Levens, à la Direction départementale des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes et auprès de la présidente du Tribunal Administratif de Nice.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique et demander toute information relative au projet auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer ou la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête :

Direction départementale des territoires et de la mer - Service aménagement urbanisme et paysage / Pôle fiscalité ADS Commerce Contrôle Centre administratif départemental / Bâtiment Cheiron -147 Boulevard du Mercantour - 06295 Nice Cedex 3

Le préfet des Alpes-Maritimes est l'autorité compétente pour, à l'issue de l'enquête publique, statuer sur la demande faisant l'objet de l'enquête publique susvisée.

Fait à Nice le 13 octobre 2023
Monsieur le Préfet
des Alpes-Maritimes,
Hugues MOUTOUH

1221A005

ENTREPRENEURS,
PROFESSIONNELS
JURIDIQUES & COMPTABLES

Passez votre
annonce légale en ligne
et recevez immédiatement
ATTESTATION & FACTURE
Alpes-Maritimes et Côte d'Azur

ESPACE PRO
tribuCa.net

COMMUNE DE
VILLENUEVE LOUBET

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Prescrivant l'enquête publique
relative à la modification de
droit commun n° 7
du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune
de VILLENUEVE-LOUBET

Par arrêté n° ARR2023-745 en date du 27 octobre 2023 le Maire de Villeneuve-Loubet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 7 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2013, modifié le 17 mars 2015, le 11 février 2016, le 30 juin 2016, le 25 septembre 2018 et le 29 septembre 2021.

A l'issue de l'enquête publique la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme sera soumise au Conseil Municipal pour approbation.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Provence Alpes-Côte d'Azur a rendu son avis en date du 18 octobre 2023 sur l'évaluation environnementale commune du projet. Cet avis, joint au dossier d'enquête, est également consultable sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence Alpes-Côte d'Azur (DREAL PACA) : www.paca.developpement-durable.gouv.fr

Madame Maria-Claude CHAMBOREDON, Docteur en sociologie, consultante en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Claude COHEN, en qualité de Commissaire enquêteur suppléant, par décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 22 septembre 2023.

L'enquête se déroulera du 20 novembre 2023 à 8h30 au 22 décembre 2023 à 17h00 au service urbanisme, situé 2 Avenue des Rives de Villeneuve-Loubet, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h00 à 17h dans les conditions d'accueil du service (sur rendez-vous préalable pris au 04.92.13.44.08 ou par e-mail à l'adresse suivante : rat.urbansme@villeneuve-loubet.fr).

Pendant la durée de l'enquête, un dossier en version numérique sera consultable gratuitement sur un poste informatique mis à disposition du public aux conditions, jours et horaires précités.

Pendant cette même période, une version numérique du dossier d'enquête publique sera consultable 7 jours/7 et 24h/24 sur le site internet de la Commune de VILLENUEVE LOUBET : www.villeneuve-loubet.fr/urbanisme

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le dossier de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête, ou adressées par voie électronique à :

rat.urbansme@villeneuve-loubet.fr et par écrit à :

Madame la commissaire enquêteur, Modification n°7 du P.L.U.
Hôtel de Ville Place de la République
06270 VILLENUEVE LOUBET

Les observations adressées par courrier postal ou électronique devront parvenir au commissaire enquêteur dans les délais de l'enquête, soit au plus tard le 22 décembre à 17h00.

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations sur un registre d'enquête complémentaire, au Pôle Culturel Auguste Escoffier (salle d'action culturelle), 30 allée Simone Veil, 06270 VILLENUEVE LOUBET.

- Lundi 20 novembre 2023 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Vendredi 8 décembre 2023 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

- Vendredi 22 décembre 2023 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Son rapport et ses conclusions, les autres avis obligatoires, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillet non mobiles, ouvert, coté et paré par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public au service urbanisme pendant 1 an.

Les demandes d'informations sur le dossier de Modification n° 7 peuvent être formulées auprès de Madame Isabelle CROUZET, Chef du service Urbanisme au 04 92 13 44 08 ou par voie électronique à rat.urbansme@mairie-villeneuve-loubet.fr.

Le Maire,

1221A058

Appels d'offres

Conformément à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au caractère est fixé pour l'année 2023 à 0,183 € HT pour les Alpes-Maritimes.

Par dérogation, conformément à l'article 3 du même arrêté, certaines annonces légales concernant les sociétés font l'objet d'une tarification forfaitaire.

Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1995 et régie par le décret du 28 décembre 2012.

AVIS D'APPELS



APPEL DE CANDIDATURES

Publication effectuée en application des articles L 143-7-2 et R 142-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime

La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur attribue par rétrocession, échange, substitution tout ou partie des biens suivants :

Ref. AS 06 21 0223 01 (ALIG) Libre (avec bâtiment)
Licence : 4 ha 66 a 11 ca - "Alpage sous-pâtur" : A 103-104 - "Guj" : D-856-856 - "La serva supérieure" : F-167 - "La serva" : B-50-51-61 - "L'ouïlles" : D-680 - "Plan sud" : F-201 - "Roupen" : D-218 - "Vignol" ouest : D-236-235

Urbanisme : PLUm No

Ref. AP 06 23 0219 01 (ALIG) Libre

Nice : 15 a 35 ca - "522 ch de ornat" : BR-274(272) - 275(272) - "De ornat" : BR-268(272)

Urbanisme : PLUm Az et UfUS - PPR Bleu

Ref. AP 06 23 0230 01 (ALIG) Libre

Nice : 12 a 06 ca - "522 ch de ornat" : BR-274(272)

Urbanisme : PLUm Az et UfUS - PPR Bleu

Ref. AS 06 27 0315 01 (LRI) Libre par bail rural sur toute la surface

Signale : 3 ha 51 a 14 ca - "La plaine" : B-42-53 - "Le haut du droux" : D-236-235 - "Les dets" : B-4-8

Urbanisme : Carte communale - non constructible

Les personnes intéressées devront faire connaître leur candidature par écrit (merci de préciser son n° de téléphone) AU PLUS TARD LE 19 novembre 2023 à l'adresse ci-dessous ou des compléments d'information pourront être obtenus : SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur

NICE LEADER - Immeuble APPOLO, Bât A - 1ème étage 64 - 68 Av. Valéry Giscard d'Estaing CS 30254 06205 Nice Cedex 3 (Tél. : 04.93.78.00.00)

Poste à Nice, le 31 octobre 2023

Légaes

AVIS D'ENQUÊTES

COMMUNE DE VILLENEUVE-LOUBET

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Prescrit par l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLENEUVE-LOUBET

Par arrêté n° ARR2023-745 en date du 27 octobre 2023 le Maire de Villeneuve-Loubet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 7 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2015, modifié le 17 mars 2015, le 11 février 2016, le 30 juin 2018, le 25 septembre 2018 et le 29 septembre 2021.

A l'issue de l'enquête publique la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme sera soumise au Conseil Municipal pour approbation.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu son avis en date du 18 octobre 2023 sur l'évaluation environnementale commune du projet. Cet avis, joint au dossier d'enquête, est également consultable sur le site internet de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur (DREAL PACA) : www.paca.developpement-durable.gouv.fr

Mme Marie-Claude CHAMBEREDON, Docteur en sociologie, consultante en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Claude COHEN, en qualité de Commissaire enquêteur suppléant, par décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 22 septembre 2023.

L'enquête se déroulera du 26 novembre 2023 à 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 au service urbanisme, et du 27 novembre 2023 à 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 au service urbanisme, et du 28 novembre 2023 à 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 au service urbanisme.

Pendant la durée de l'enquête, un dossier en version numérique sera consultable gratuitement sur un poste informatique mis à disposition du public aux conditions, jours et horaires précisés.

Pendant cette même période, une version numérique du dossier d'enquête publique sera consultable 7 jours sur 7 et 24h/24 sur le site internet de la Commune de Villeneuve-Loubet : www.villeneuve-loubet.fr/urbanisme

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le dossier de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête, ou adressées par voie électronique à ml.villeneuve-loubet@ville-nice.fr et par écrit à :

Mme Marie-Claude CHAMBEREDON, Commissaire Enquêteur, Modification n° 7 du PLU, Hôtel de Ville Place de la République 06270 Villeneuve-Loubet

Les observations adressées par courrier postal ou électronique devront parvenir au commissaire enquêteur dans les délais de l'enquête, soit au plus tard le 22 décembre à 17 h 00.

Ces observations seront jointes au dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations sur un registre d'enquête complémentaire, au Pôle Culturel Auguste Escoffier (salle d'action culturelle), 33, allée Simone Weil, 06270 Villeneuve-Loubet.

- Lundi 26 novembre 2023 de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00

- Vendredi 8 décembre 2023 de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00

- Vendredi 22 décembre 2023 de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00

Son rapport et ses conclusions, lesquels seront remis dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique au maire de Villeneuve-Loubet, seront tenus à la disposition du public au service urbanisme pendant 1 an.

Les demandes d'informations sur le dossier de modification n° 7 pourront être formulées auprès de Madame Isabelle CHOUET, Chef du service Urbanisme au 04 92 13 44 08 ou par voie électronique à ml.villeneuve-loubet@ville-nice.fr

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Le Maire.

Annonces légales

nice-matin
Vendredi 3 novembre 2023

28



PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
COMMUNE DE VILLENEUVE-LOUBET

PREMIER AVIS

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLENEUVE-LOUBET CONCERNANT LA RÉALISATION DU CENTRE ÉDUCATIF FERMÉ (CEF) DÉNOMMÉ « CENTRE JENNY-LEFEBVRE », DANS LE QUARTIER DE LA BERMONE, SUR LE SITE DIT DE « L'ERMITAGE PARTIE NORD - CHEMIN DES HAUTES-GINESTIERES »

Par arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2023, le préfet des Alpes-Maritimes informe le public qu'il sera procédé sur le territoire de la commune de Villeneuve-Loubet à l'ouverture d'une enquête publique pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du P.L.U. de Villeneuve-Loubet en vue de la réalisation du centre éducatif fermé dénommé « Centre Jenny-Lefebvre » dans le quartier de la Bermone sur le site « Ermitage partie Nord - chemin des Hautes Ginstières ».

Conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du P.L.U. qui en est la conséquence.

Conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Cette enquête publique sera conduite en application du chapitre II du titre II du livre III du code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et les articles R.123-1 à R.123-24 définissant et organisant la procédure des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

La personne responsable du projet est :

M. le Ministre de la Justice - Direction interrégionale de la protection judiciaire de la jeunesse Sud Est

158A rue du Rouet, CS 1008, 13295 Marseille Cedex 06

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu son avis en date du 18 octobre 2023 sur l'évaluation environnementale commune du projet. Cet avis, joint au dossier d'enquête, est également consultable sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur (DREAL PACA) : www.paca.developpement-durable.gouv.fr

L'enquête publique se déroulera :

du lundi 20 novembre 2023 à 8 h 30 au vendredi 22 décembre 2023 à 17 h 00 inclus (soit 33 jours consécutifs)

au service urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet (2 avenue des Rives)

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête seront déposés au siège de l'enquête publique précité, pendant toute la durée de l'enquête publique, afin que chaque usager puisse prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture au public suivants :

du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00, uniquement sur rendez-vous pris par téléphone au 04 92 13 44 08 ou au 04 92 13 44 10, ou par email à l'adresse suivante : ml.villeneuve-loubet@ville-nice.fr

Un accès gratuit au dossier sera garanti par un poste informatique mis à disposition du public à l'adresse et aux horaires d'ouverture précités.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes, à l'adresse suivante :

<https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Declaration-de-projet-valant-mise-en-compatibilite-DPAEC>

Le site internet de la commune de Villeneuve-Loubet assurera un renvoi vers le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes.

Pendant toute la durée de l'enquête, des observations et propositions du public pourront être consignées sur le registre d'enquête mis à disposition du public au siège de l'enquête publique précité, à l'adresse indiquée ci-dessus ou adressées, par correspondance, à l'adresse suivante, avant la date et l'heure de clôture de l'enquête, le vendredi 22 décembre 2023 à 17 h 00 :

Monsieur le Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique

relative à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du P.L.U. de Villeneuve-Loubet en vue de la réalisation du centre éducatif fermé « Jenny-Lefebvre »

Mairie - Service Urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet

Place de la République - 06270 Villeneuve-Loubet

Des observations écrites pourront également être consignées sur un registre complémentaire mis à disposition du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Les observations écrites pourront également être déposées dans les mêmes conditions de délai, par voie électronique, à l'adresse suivante : ml.villeneuve-loubet@ville-nice.fr et seront consultables sur le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes précité.

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

M. Jean-Claude KENNEDY, Directeur d'établissements sanitaires en retraite, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Nice le 22 septembre 2023, pour conduire cette enquête publique, recevra le public à l'adresse suivante :

Pôle Culturel Auguste Escoffier (salle d'action culturelle), 33, allée Simone Weil - 06270 Villeneuve-Loubet

Et, selon le calendrier suivant :

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS



Préfecture des Alpes-Maritimes
Direction des élections et de la légalité
Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme
Pôle opérations foncières
Commune de Thoulou-sur-Mer

2EME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de travaux permettant la réduction de l'agitation résiduelle du plan d'eau du port communal de Thoulou-sur-Mer
Dossier avec évaluation environnementale

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête du 29 septembre 2023, le préfet des Alpes-Maritimes informe le public qu'il sera procédé sur le territoire de la commune de Thoulou-sur-Mer à une enquête publique portant sur :

« une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et habitats naturels protégés, au titre des articles L411-1 et L411-2 4° du code de l'environnement comprenant une étude d'impact ».

L'objectif est de sécuriser les manœuvres des plaisanciers et du navire de la Société nationale de sauvetage en mer et de proposer une alternative d'escalier pour l'accès des usagers de la Navette Maritime Estérel circulant entre Cannes et Thoulou-sur-Mer.

La destruction de 31 m² d'herbiers de Posidonie en pied de digue consécutive à la réalisation de l'opération, nécessite une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées florissantes et la mise en place par le maître d'ouvrage de mesures de compensation environnementale.

La personne responsable du projet est la commune de Thoulou-sur-Mer, 1, place du Général Bertrand BP 4000059 Thoulou-sur-Mer Cedex.

La mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu son avis en date du 18 octobre 2023 sur l'évaluation environnementale commune du projet. Cet avis, joint au dossier d'enquête, est également consultable sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur (DREAL PACA) : www.paca.developpement-durable.gouv.fr

L'enquête publique se déroulera :

du lundi 20 novembre 2023 à 8 h 30 au vendredi 22 décembre 2023 à 17 h 00 inclus (soit 33 jours consécutifs)

au service urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet (2 avenue des Rives)

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête seront déposés au siège de l'enquête publique précité, pendant toute la durée de l'enquête publique, afin que chaque usager puisse prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture au public suivants :

du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00, uniquement sur rendez-vous pris par téléphone au 04 92 13 44 08 ou au 04 92 13 44 10, ou par email à l'adresse suivante : ml.villeneuve-loubet@ville-nice.fr

Un accès gratuit au dossier sera garanti par un poste informatique mis à disposition du public à l'adresse et aux horaires d'ouverture précités.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes, à l'adresse suivante :

<https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Declaration-de-projet-valant-mise-en-compatibilite-DPAEC>

Le site internet de la commune de Villeneuve-Loubet assurera un renvoi vers le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes.

Pendant toute la durée de l'enquête, des observations et propositions du public pourront être consignées sur le registre d'enquête mis à disposition du public au siège de l'enquête publique précité, à l'adresse indiquée ci-dessus ou adressées, par correspondance, à l'adresse suivante, avant la date et l'heure de clôture de l'enquête, le vendredi 22 décembre 2023 à 17 h 00 :

Monsieur le Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique

relative à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du P.L.U. de Villeneuve-Loubet en vue de la réalisation du centre éducatif fermé « Jenny-Lefebvre »

Mairie - Service Urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet

Place de la République - 06270 Villeneuve-Loubet

Des observations écrites pourront également être consignées sur un registre complémentaire mis à disposition du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Les observations écrites pourront également être déposées dans les mêmes conditions de délai, par voie électronique, à l'adresse suivante : ml.villeneuve-loubet@ville-nice.fr et seront consultables sur le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes précité.

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

M. Jean-Claude KENNEDY, Directeur d'établissements sanitaires en retraite, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Nice le 22 septembre 2023, pour conduire cette enquête publique, recevra le public à l'adresse suivante :

Pôle Culturel Auguste Escoffier (salle d'action culturelle), 33, allée Simone Weil - 06270 Villeneuve-Loubet

Et, selon le calendrier suivant :

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

Le sous-Prefet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Signé : Philippe LOOS

VENTES & APPELS D'OFFRES

des Mandataires Judiciaires & Commissaires de Justice

SCP EZAVIN – THOMAS - Administrateurs Judiciaires

RECHERCHE CANDIDAT REPRENEUR

RESTAURANT RAPIDE À CANNES

ENSEIGNE «JOUR»

Superficie du local : 132 m²

Personnels : 1 salarié en CDI

C.A. au 31/08/2023 : 188.549 €

Délai de remise des offres :

le 5 janvier 2024 avant 16 heures

ECRIRE à SCP EZAVIN-THOMAS, Administrateur judiciaire,
assistante@etude-aj.fr - Réf dossier N°1994 / DD

1224V010

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

DES COMMISSAIRES-PRISEURS JUDICIAIRES



Maître Nadia BARATTERO

Commissaire de Justice section Commissaire-Priseur Judiciaire
12 Avenue des Acacias - 06500 MENTON - Tél : 04 93 57 58 57
nadia.barattero@commissaire-justice.fr

A la requête de Maître Jean-Patrick FUNEL, membre de la SELARL FUNEL ET ASSOCIES, Mandataire Judiciaire 54 rue Gioffredo 06000 NICE, suite à la liquidation judiciaire en date du 6 Juillet 2023 de l'EURL SARL ISABELLE TYSIAC immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 914 937 917 et en vertu d'une ordonnance de vente de Madame le Juge Commissaire en date du 19 octobre 2023.

JEUDI 21 DECEMBRE 2023 A 10H00 SUR PLACE

18 Avenue de la République 06300 NICE

FONDS DE COMMERCE

«D'ACHAT, VENTE, TRANSFORMATION, REPARATION DE LUNETTES OPTIQUES ET SOLAIRES, MATERIEL PHOTOGRAPHIQUE ET ACCESSOIRES, INSTRUMENT D'OPTIQUE ET DE PRECISION, AUDIOPROTHESE ET LENTILLES DE CONTACT, ATELIER DE LUNETTES DE PROTECTION»

connu sous l'enseigne
OPTIQUE ISABELLE

Bail commercial à usage exclusif «d'achat, vente, transformation, réparation de lunettes optiques et solaires, matériel photographique et accessoires, instrument d'optique et de précision audio, prothèse et lentilles de contact, atelier de lunettes de protection» portant sur un local commercial d'angle en rez-de-chaussée d'une superficie de 48 m² environ, d'un appartement au 1er étage composé de 3 pièces, cuisine et WC, d'une cave au sous-sol ainsi que d'un local situé au rez-de-chaussée dans la cour de l'immeuble.

Mise à prix : **20.000 €**

Le fonds de commerce comprend les éléments incorporels (enseigne, clientèle, achalandage, droit au bail) et les éléments corporels (matériels d'exploitation) pour 1 750 Euros. **L'adjudicataire du fonds de commerce devra obligatoirement acquérir en sus le stock de lunettes optiques et solaires** valorisé à la somme toutes taxes comprises de 2 000 Euros (cf. conditions au cahier des charges).

Visites : **Mardi 05 décembre 2023 de 11h à 12h**

CAHIER DES CHARGES : peut être demandé à l'adresse cession@barattero.fr ou consulté à l'Etude de Maître BARATTERO sur rendez-vous et lors de la visite.

CONDITIONS POUR ENCHERIR : l'enregistrement est obligatoire sur rendez-vous **avant le mardi 19 décembre 2023 à 16 heures** muni notamment d'un **chèque de banque de 5 000 Euros** établi à l'ordre de **Maître Nadia BARATTERO** et d'un document mentionnant le titulaire du compte sur lequel est débité le chèque de banque qui devra impérativement être au nom de l'enchérisseur ou par virement.

CONDITIONS DE PAIEMENT : dès l'adjudication prononcée, paiement COMPTANT du prix, des frais légaux (14,28 % TTC en sus des enchères), des frais préalables et post-vente.

OPPOSITIONS : chez Maître Jean-Patrick FUNEL, membre de la SELARL FUNEL ET ASSOCIES, domicilié à Nice (06000) 54 rue Gioffredo seul habilité à les recevoir.

1224V008

ENTREPRENEURS, PROFESSIONNELS JURIDIQUES & COMPTABLES

Passez votre annonce légale en ligne

et recevez immédiatement **ATTESTATION & FACTURE**
Alpes-Maritimes et toute la France

ESPACE PRO tribuca.net

APPELS D'OFFRES



21 boulevard du 8 mai 1945
06730 Saint André de La Roche

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

SERVICES

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : SIVOM Val de Banquière (06)
Numéro national d'identification : Type : SIRET - N° : 24060040300010
Code postal / Ville : 06730 Saint André de La Roche
Groupe de commandes : Non
Section 2 : Communication
Moyens d'accès aux documents de la consultation

Lien vers le profil d'acheteur :

<https://www.marches-securises.fr>

Identifiant interne de la consultation : MOE ext cr SMV

L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non

Nom du contact : Mme RAVESE Emilie - Tél : +33 493277130
Mail : eravese@sadlr.fr

Section 3 : Procédure

Type de procédure : Procédure adaptée ouverte

Conditions de participation :

Aptitude à exercer l'activité professionnelle : - une formulaire DC1 ou équivalent
Capacité économique et financière : - un formulaire DC2 ou équivalent
- preuve d'une assurance pour risques professionnels

Capacités techniques et professionnelles : -Références (avec photos) des principales fournitures ou des principaux services fournis sur 3 ans.

- Titres d'études et professionnels exigés du prestataire de services ou du contractant lui-même

- Certificats de qualifications professionnelles, et tout moyen de preuve équivalent

Technique d'achat : Sans objet

Date et heure limite de réception des plis : **Lundi 11 décembre 2023 - 16 :45**

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Réduction du nombre de candidats : Non

Possibilité d'attribution sans négociation : Oui

L'acheteur exige la présentation de variantes : Non

Critères d'attribution : voir règlement de consultation

Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : **Marché de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement d'une extension de la crèche de Saint Martin du Var**

Classification CPV : 71000000

Type de marché : Services

Lieu principal d'exécution : 3 avenue Pasteur 06670 Saint Martin du Var

La consultation comporte des tranches : Non

La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non

Marché alloti : Non

Section 6 : Informations complémentaires

Visite obligatoire : Oui

Détails sur la visite : Prendre contact avec M. Gil BERMOND au 07.87.83.92.96

Date d'envoi du présent avis

17 novembre 2023

1224A055



AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Objet : Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction d'équipements sportifs et de loisirs au Mont-Gros
Organisme qui passe le marché : Commune de La Gaude - Mairie de La Gaude, 6 rue Louis Michel Féraud, 06610 LA GAUDE - Tél : 04.93.59.41.41
Pouvoir adjudicateur : Commune de La Gaude

Procédure de passation : Marché à Procédure Adaptée

Lieu d'exécution : Site du Mont Gros, Route de Saint-Laurent à La Gaude (06610)

Personne à contacter : Service de la Commande publique - 04.93.59.41.50

Pièces à fournir :

- Dossier de candidature :

- Lettre de candidature DC1,

- Déclaration du candidat DC2,

- Les attestations et certificats délivrés par les administrations prouvant que vous avez satisfait à vos obligations fiscales, au 31/12/N-1,

- Le cas échéant, la liste nominative des salariés étrangers employés et soumis à autorisation de travail. Cette liste, doit préciser pour chaque salarié : sa date d'embauche, sa nationalité et le type et numéro d'ordre du titre valant autorisation de travail (art. D8254-2 du Code du travail),

- Copie du ou des jugements en cas de redressement judiciaire,

- RIB,

- Attestation d'assurance civile,

- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global des trois derniers exercices disponibles,

- Attestations d'assurances,

- Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner,

- Déclaration indiquant les effectifs et l'importance du personnel d'encadrement,

- Kbis,

- Liste des principales prestations réalisées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé.

Dossier de l'offre :

- L'Acte d'engagement dûment rempli, ATTR1

- La DPGF, complétée,

- Le Mémoire technique du candidat permettant d'évaluer la valeur technique de l'offre : moyens humains, note d'intention démontrant la compréhension du projet et appréhendant sa complexité, méthodologie proposée pour l'opération, cohérence des moyens mis en œuvre au regard du planning prévisionnel envisagé et méthodologie proposée, expériences similaires).

Retrait des dossiers :

Le dossier est mis à disposition des candidats sur le profil acheteur www.marches-securises.fr sous la référence :

LAGAUDE_06_20231120W2_01

Les offres seront exclusivement déposées par voie électronique.

Critères de jugement :

- Valeur technique (60 pts)

- Prix des prestations (40 pts) :

Durée du contrat : marché ordinaire

Délais de validité des offres : **120 jours.**

Date limite de réception des offres : **mardi 12 décembre 2023.**

1224A126

PROFESSIONNELS JURIDIQUES & COMPTABLES

GÉREZ VOS ANNONCES LÉGALES SUR tribu

ca.net


Pour créer votre compte
ou tout autre renseignement :
annonceslegales@tribuca.legal
04 92 17 55 00

mon espace juridique



historiques devis /
attestations / factures

ENQUETES PUBLIQUES



COMMUNE DE
VILLENEUVE LOUBET

2EME AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Prescrivant l'enquête publique
relative à la modification de
droit commun n° 7
du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune
de VILLENEUVE-LOUBET

Par arrêté n° ARR2023-745 en date du 27 octobre 2023 le Maire de Villeneuve Loubet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 7 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2013, modifié le 17 mars 2015, le 11 février 2016, le 30 juin 2016, le 25 septembre 2018 et le 29 septembre 2021. A l'issue de l'enquête publique la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme sera soumise au Conseil Municipal pour approbation.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes- Côte d'Azur a rendu son avis en date du 18 octobre 2023 sur l'évaluation environnementale commune du projet. Cet avis, joint au dossier d'enquête, est également consultable sur le site internet de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence Alpes-Côte d'Azur (DREAL PACA) : www.paca.developpement-durable.gouv.fr.

Madame Marie-Claude CHAMBOREDON, Docteur en sociologie, consultante en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Claude COHEN, en qualité de Commissaire enquêteur suppléant, par décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 22 septembre 2023. L'enquête se déroulera du **20 novembre 2023 à 8h30 au 22 décembre 2023 à 17h00** au service urbanisme, situé 2 Avenue des Rives à Villeneuve-Loubet, du lundi au vendredi de 8 h30 à 12h et de 14h00 à 17h dans les conditions d'accueil du service (sur rendez-vous préalable pris au 04.92.13.44.08 ou par e-mail à l'adresse suivante : raf.urbanisme@villeneuveloubet.fr).

Pendant la durée de l'enquête, un dossier en version numérique sera consultable gratuitement sur un poste informatique mis à disposition du public aux conditions, jours et horaires précités. Pendant cette même période, une version numérique du dossier d'enquête publique sera consultable 7 jours/7 et 24h/24 sur le site internet de la Commune de VILLENEUVE LOUBET : www.villeneuveloubet.fr/urbanisme.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le dossier de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête, ou adressées par voie électronique à raf.urbanisme@villeneuveloubet.fr et par écrit à :

Madame le commissaire enquêteur, Modification n°7 du PLU
Hôtel de Ville Place de la République
06270 VILLENEUVE LOUBET

Les observations adressées par courrier postal ou électronique devront parvenir au commissaire enquêteur dans les délais de l'enquête, soit au plus tard le 22 décembre à 17h00.

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations sur un registre d'enquête complémentaire, au **Pôle Culturel Auguste Escoffier (salle d'action culturelle)**, 30 allée Simone Veil, 06270 VILLENEUVE LOUBET :

- **Lundi 20 novembre 2023** de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

- **Vendredi 8 décembre 2023** de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

- **Vendredi 22 décembre 2023** de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Son rapport et ses conclusions, lesquels seront remis dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique au maire de Villeneuve Loubet, seront tenus à la disposition du public au service urbanisme pendant 1 an.

Les demandes d'informations sur le dossier de Modification n° 7 peuvent être formulées auprès de Madame Isabelle CROUZET, Chef du service Urbanisme au 04 92 13 44 08 ou par voie électronique à raf.urbanisme@mairie-villeneuve-loubet.fr.

Le Maire.

1224A002

Appels d'offres

Conformément à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au caractère est fixé pour l'année 2023 à 0,083 € HT pour les Alpes-Maritimes. Par dérogation, conformément à l'article 3 du même arrêté, certaines annonces légales concernant les sociétés font l'objet d'une tarification forfaitaire. Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1955 et régie par le décret du 28 décembre 2012.

AVIS D'APPELS



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

AOT

Identification de la collectivité : Conseil départemental des Alpes-Maritimes
Identification de l'autorité portuaire : M. le Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes

Nom et adresse officiels de l'autorité portuaire : M. le Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, CADAM, 147, boulevard du Mercantour, B.P. 3007, 06201 Nice Cedex 3.

Objet : Le Département des Alpes-Maritimes lance un appel à propositions en vue d'attribuer une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) pour l'occupation d'un atelier dénommé « Local 5 » de 36m² en rez-de-chaussée et une mezzanine de 28m² dans le bâtiment A sur le port départemental de Villefranche-Darse. Toute activité tertiaire, commerciale ou artisanale en lien avec le nautisme et le domaine maritime est autorisée dans ce local.

Lieu d'exécution : Port de Villefranche-Darse, Alpes-Maritimes.

Visite des lieux : x oui non

La visite des lieux est obligatoire. Elle sera réalisée en présence d'un agent représentant l'autorité portuaire de la capitainerie du port de Villefranche-Darse (1, chemin du Lazaret - 04.89.04.53.70).

Forme de l'AOT : La présente autorisation est personnelle, précaire et révocable.

Une AOT étant accordée intuitu personae, l'occupant précaire ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit.

Obligations pour candidat : Fournir le dossier complet ainsi que les pièces requises dans les délais impartis précisés dans la procédure de sélection des occupants et être à jour de ses paiements à la Régie des ports.

Durée de l'AOT : Cet appel à propositions a pour objet exclusif la conclusion d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public départemental pour l'exercice d'une activité quotidienne à compter de la signature de l'AOT et jusqu'au 31/12/2028.

Redevance : La redevance annuelle comprend une partie fixe et une partie variable en application du Code général de la propriété des personnes publiques (article L. 2125-1).

Le montant de la partie fixe révisable chaque année en fonction des évolutions tarifaires du barème public des redevances du port départemental de la Darse.

La part fixe de la redevance (selon tarifs 2023) s'élève à un montant total de 6 497,28€ TTC/an.

La part variable sera proposée par le candidat selon les modalités précisées dans le dossier de consultation.

Remise et contenu du dossier remis aux candidats

Le dossier, remis gratuitement, comprend les documents suivants :

- Le règlement de sélection des occupants et ses annexes (dont dossier à compléter par les candidats).

Le dossier peut être récupéré à l'adresse suivante sur simple demande par voie électronique à l'adresse : portvillefranchedarse@departement06.fr.

Où sur le site internet des ports départementaux : ports-villefranche.departement06.fr.

Date limite de remise des propositions :

Le dossier complet devra parvenir avant le 08/12/2023 à 12 heures.

Modalités de remise des dossiers :

Le dossier constitué devra être envoyé par courrier, en veillant à recevoir en retour l'accusé de réception ou bien être déposé directement à l'adresse suivante :

Régie des ports départementaux de Villefranche-sur-Mer

Port de Villefranche Darse - Capitainerie

1 Chemin du Lazaret

06230 Villefranche-sur-Mer

Téléphone : 04.89.04.53.70

Où par voie électronique à l'adresse suivante : portvillefranchedarse@departement06.fr

Demandes de renseignements complémentaires :

Les demandes devront parvenir au plus tard dix jours avant la date limite de remise des propositions par écrit à l'adresse suivante :

Adresse électronique : portvillefranchedarse@departement06.fr



Commune de La Trinité (06)

AVIS D'APPEL A CANDIDATURES

Cession d'un ténement foncier (hors champ d'application du code de la commande publique du 01/04/2019)

Identification du propriétaire :

Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

Immeuble Le Noailles

82/84, La Canebière

CS10474

13001 MARSEILLE

Tél : 04.96.11.70.00

Objet de la présente consultation :

Cession d'un ténement foncier pour la réalisation de logements en mixité sociale et un reposer sur la commune de La Trinité (06).

L'EPF souhaite céder un ténement foncier, représentant environ 1 848 m².

Le prix prévisionnel de vente du foncier est stipulé dans le règlement de la consultation en phase 1 et sera mis à jour dans le règlement en phase 2.

Lieu de retrait du dossier de consultation :

Le dossier de consultation est consultable et téléchargeable sur le site internet de l'EPF : <https://consultation.epfprovencealpescoatedazur.fr>

Rubrique « Appel à projets ».

En cas de dysfonctionnement lié au téléchargement complet du dossier, veuillez contacter la personne suivante :

Mme Pauline LONGUEVILLE :

p.longueville@epfprovencealpescoatedazur.fr ou 04.88.00.40.94

Date limite de remise des candidatures :

Le vendredi 09 février 2024 à 12 h 00

Lieu de remise des candidatures :

EPF Provence - Alpes Côte d'Azur

Immeuble Le Noailles - 2^{ème} étage

CS10474 - 82/84 La Canebière

13001 Marseille

La remise des candidatures et des offres sera réalisée uniquement sur support papier (et copie sur support informatique).

La transmission par voie électronique ou par fax ne sera pas acceptée.



APPEL DE CANDIDATURES

Publication effectuée en application des articles L 143-7-2 et R 142-3 du Code rural et de la pêche maritime

La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur attribue par rétrocession, échange, substitution tout ou partie des biens suivants :

Ref. XA 06 23 0258 01 (CR) Libre

Fontan : 1 ha 35 a 38 ca : - 'Acqua fredda': B- 49(D)- 51(D) - 'Monti': Q- 119 - 'Prai': Q- 56

Urbanisme : R.N.U.

Ref. AS 06 23 0256 01 (LR) Libre (Avec bâtiment)

Pierres : 2 ha 92 a 34 ca : - 'Escouliera': A- 314 - 'La colette': A- 324- 328 - 'La rousse': A54

- 'Les blanches': A- 32 - 'Raynier': A- 431- 444- 451- 457 - 'Rubis': A- 167- 195- 196- 201- 202- 203- 219- 225 - 'Vigne rousse': A- 508- 518

Urbanisme : R.N.U.

Ref. XA 06 23 0000 01 (LR) Libre

Rigaud : 7 ha 84 a 15 ca : - 'Collet du caire ouest': F- 377 Urbanisme : Carte communale - non constructible

Ref. XA 06 23 0257 01 (CR) Libre

Seorge : 6 ha 89 a 58 ca : - 'Beuls': I- 435 - 'Bonde de gaba': P- 16 - 'Bonde de mairissette': I- 125 - 'Cafeug': I- 482 - 'Cian de monon': O- 729 - 'Gusi': I- 450 - 'Merimo': J- 437- 438- 470- 473- 481- 486 - 'Poggi sovran': I14- 16 : - 'Rou supérieur': O- 359 - 'Sous la cognagne': H- 379

Urbanisme : R.N.U.

Les personnes intéressées devront faire connaître leur candidature par écrit (merci de préciser son n° de téléphone) au plus tard le 10/12/2023 à l'adresse ci-dessous où des compléments d'information pourront être obtenus :

SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nice Leader - Immeuble Appolo, bât A - 5^e étage 64 - 68, avenue Valéry Giscard d'Estaing, CS 93254 06205 Nice Cedex 3 (Tél : 04.88.78.00.06).

Posté à Nice, le 21 novembre 2023

Légales

DIVERS

Maitre Alexandre SANTONI

Notaire

Bancarello, route de Sartène, 20169 Bonifacio

Alexandre.santoni@notaires.fr

AVIS DE SAISINE DE LÉGATAIRE UNIVERSEL – DÉLAI D'OPPOSITION

Article 1007 du Code civil

Article 1378-1 Code de procédure civile

Loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016

Suivant testament olographe en date du 6 septembre 2012, M^{me} Christine Marie Joséphine GRISCELLI, en son vivant retraitée, veuve de M. Antoine Félix CASANOVA, demeurant au Cannet (06110), résidence Dolce Farmiente, 29, avenue Dolce Farmiente,

Née à Bonifacio (20169), le 26 juin 1935. Décédée au Cannet (06110) (France), le 13 mai 2022.

A consenti un legs universel.

Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes du procès verbal d'ouverture et de description de testament reçu par Maître Bernadette ROUMIEU, notaire au sein de la société civile professionnelle « Stéphane VOULLON, Marie-Louise GANTELME-TRASTOUR, Cyril CIPOLIN, Jean-Louis BOUYSSOU, Pierre RICCI » titulaire d'un office notarial à Cannes (Alpes-Maritimes), 25, rue des Serbes, le 6 juillet 2022, duquel il résulte que le légataire remplit les conditions de sa saisine.

Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession : Maître Alexandre SANTONI, notaire à Bonifacio (20169), Bancarello, route de Sartène, référence CPCEIN : 2016, dans le mois suivant la réception par le greffe du tribunal judiciaire de Nice de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de ce testament.

En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession.

AVIS ADMINISTRATIFS

Préfecture des Alpes-Maritimes

Communes de Carros du Broc

AVIS

Prescription de la modification n°3 du Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) prévisibles d'inondation de la basse vallée du Var (secteur Z.I. Carros - Le Broc) sur les communes de Carros et du Broc

La modification n°3 du Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles d'inondations de la basse vallée du Var (secteur Z.I. Carros - Le Broc) sur les communes de Carros et du Broc a été prescrite par arrêté préfectoral n°2023-070 du 17 août 2023.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer est chargée d'instruire et d'élaborer le plan.

L'entité est consultable en mairie de Carros sise au 2, rue de l'Eussière, en mairie du Broc sise 1, place de l'Hôtel de Ville, au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur situé au 5, rue de l'Hôtel de Ville à Nice et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) – service déplacements risques sécurité / pôle risques naturels et technologiques – au centre administratif départemental à Nice.

Pour toute information concernant l'élaboration de ce PPR, il convient de se rapprocher de la DDTM – pôle risques naturels et technologiques, ou de la contacter par courrier à l'adresse suivante :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, pôle risques naturels et technologiques, au centre administratif départemental des Alpes-Maritimes – 147, boulevard du Mercantour – 06286 Nice Cedex 3, ou par courrier à l'adresse suivante :

ddtm-concertation-ppr@alpes-maritimes.gouv.fr

COLLECTIVITÉS, SOYEZ AU PLUS PROCHE DE VOS CONCITOYENS



Publiez vos concertations, avis d'informations, enquêtes publiques, réunions, bien vacants... dans la page locale de votre commune.

nice-matin var-matin

Tél. 04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr

**DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES**



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Lionnel LUCA, Maire de la Commune de Villeneuve Loubet, certifie que l’avis d’enquête publique de la procédure de la modification de droit commun n°7 du Plan Local d’Urbanisme approuvé le 26 septembre 2013 et modifié a été affiché depuis le 03 novembre 2023 :

- à la Mairie Principale, place de la République (panneau d’affichage extérieur),
- à la Mairie Annexe, 149 avenue Jacques-Yves Cousteau (panneau d’affichage extérieur),
- au Service de l’Urbanisme, 2 avenue des Rives (panneau d’affichage extérieur).

Il a été procédé à ces affichages ainsi qu’à la publication de cet avis sur le site Internet de la Commune www.villeneuveloubet.fr du 03 novembre 2023 au 22 décembre 2023 inclus, soit quinze jours avant et pendant toute la durée de l’enquête.

Pour faire valoir ce que de droit,

Fait à Villeneuve Loubet, le 26 décembre 2023.



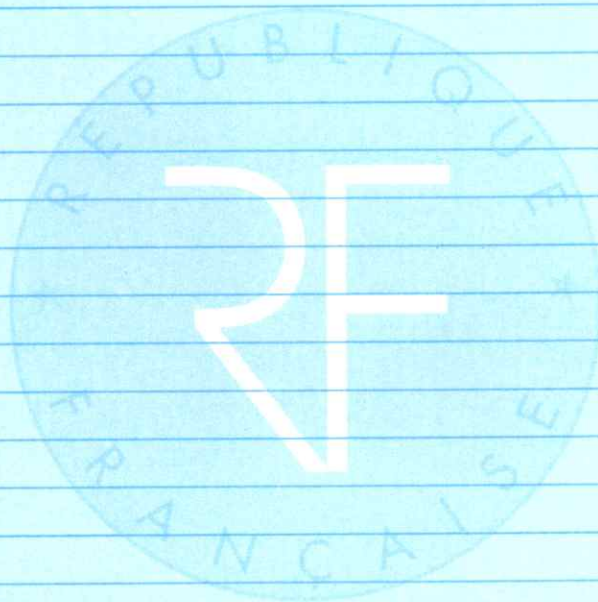
Lionnel LUCA

Maire de Villeneuve Loubet
Vice-Président de la Communauté
D’Agglomération Sophia Antipolis

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 20/11/23 à _____ heuresObservations de M⁽¹⁾ _____

Quel est le planning prévisionnel pour l'appel d'offres concernant le projet tel que ? (Bâtiments, logements, ...)



**Raf Urbanisme**

De: Mikael Exbraya [REDACTED]
Envoyé: mardi 28 novembre 2023 21:33
À: Raf Urbanisme
Objet: Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme et centre éducatif fermé//
Observations M EXBRAYAT

Bonjour,

Nous avons la chance d'avoir pu accéder à la propriété sur Villeneuve loubet depuis 18 mois
Nous souhaitons faire part des remarques suivantes sur le projet de Centre Éducatif Fermé:

> Il sera situé à proximité du quartier Les PLans où se trouve une école primaire, le collège et le centre aéré principal

Nous souhaitons naturellement que toutes les mesures d'encadrement et de surveillance des pensionnaires du CEF soient mise en place afin d'empêcher toutes divagations vers ces lieux regroupants de jeunes enfants.

Il serait souhaitable que l'Etat et/ ou les représentants du CEF en explique le fonctionnement concret aux habitants : modalités d'entrée et sortie des pensionnaires, capacité qu'ils auraient ou pas à sortir à leur gré, etc

> En poursuivant un projet immobilier au lieu dit Hermitage, l'Etat favorise aussi la construction de 130 nouveaux logements;

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

> Enfin, en contradiction avec ces engagements écologiques, l'Etat vient achever de bétonner une zone boisée, qui restait préservée. Nous pouvons nous interroger sur le fait que les autres solutions, notamment de reprise de bâtis existants n'est pas été plus étudiée en profondeur. Malgré cela et puisse le projet CEF semblant inéluctable, il est quand même plutôt bien organisé et pensé. C'est sans doute le moins pire qui puisse advenir de la colline de l'Hermitage.

Merci
M EXBRAYAT
[REDACTED]

ADEV ASSOCIATION DEFENSE ENVIRONNEMENT VILLENEUVE



ADEV

M. Le Commissaire Enquêteur

17 Avenue de Bellevue
06270 Villeneuve Loubet

à

Objet : Observations de l'ADEV –
Modifications N°7 du PLU de la commune de Villeneuve Loubet

Villeneuve Loubet, le 22 décembre 2023

Les modifications introduites dans cette version 7 ont pour but de répondre aux nouvelles exigences environnementales pour faire face au changement climatique observé. Ces modifications vont directement s'appliquer au projet de l'OAP de la Bermone.

Cette OAP se concrétisera avec le dépôt d'un PC, demande de PC qu'il faudra examiner pour vérifier que toutes les nouvelles obligations de la version 7 du PLU sont respectées.

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation réglementaire Ermitage secteur Sud.

Diagnostic Faune-Flore

Une analyse complémentaire semble nécessaire pour les raisons suivantes :

Des espèces protégées ont été trouvées en 2019 sur le site de Amadeus, à quelques centaines de mètres. Ces espèces protégées ont été jugées suffisamment importantes pour entraîner un permis modificatif par Amadeus.

Mais ces mêmes espèces n'ont pas été recherchées dans le diagnostic présenté. Pourtant la proximité des lieux rend probable leur présence.

Chaque recherche de faune, de flore n'a couvert que les 6 premiers mois de l'année donc la mention d'une analyse sur les 4 saisons est tendancieuse

Oiseaux : les dates des passages ne sont pas mentionnées clairement.

Diagnostic Analyse du territoire

Cette analyse ne paraît pas très étayée. Exemple, en termes de démographie, quelles sont les prévisions de la ville qui justifient la stratégie de construction ?

Les résidences secondaires sont comme toujours autorisées sur ce programme. Sur quelle donnée se base-t-on pour déterminer que le quota de résidences secondaires est suffisant sur la ville. Quels sont les objectifs associés ?

HERMITAGE secteur sud**ACCES**

L'accès au domaine par l'avenue de la Bermone (à élargir à 14m) justifie de mieux matérialiser le rond-point pour faciliter la circulation vers et depuis la zone d'habitation et de commerce en raison de l'urbanisation déjà existante.

D'autre part l'accès supplémentaire, prévu ultérieurement au sud du domaine, doit être créé et mis en service avant la livraison du projet pour des raisons de sécurité (incendie, saturation de l'accès principale ou autre).

STATIONNEMENT

Sont prévus : 140 logements dont 35% de logements locatifs sociaux (soit environ 49 logements) et 5% d'accession sociale à la propriété (soit environ 7 logements).

- 49 logements sociaux locatifs → soit 49 places
- 7 logements en accession à la propriété → soit 10 places
- 84 logements standards → soit 126 places

Pour 140 logements la création de 185 places de parking pour le stationnement résidentiel + 15 places de stationnement public, en conformité avec l'article UB12, ne sera vraisemblablement pas suffisante et conduira à des stationnements abusifs dans le site ou gênant à l'extérieur du site sur l'avenue de la Bermone élargie.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

La hauteur de construction ne devra pas dépasser 15 mètres de hauteur maximale y compris la hauteur d'éventuels panneaux solaires.

A surveiller la destination et l'aménagement des toits.

EMPRISE AU SOL

Emprise au sol : 40% dans le secteur " Hermitage sud ".

30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels (accessibles au public), dont 60 % en espaces verts de pleine terre soit 18% du foncier total.

30% restants seront donc affectés aux voies d'accès internes vers les parkings souterrains.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

On constate que sur la CASA environ 35% des logements construits sont des résidences secondaires.

Le PLU pourrait dorénavant limiter voire, interdire les logements secondaires ce qui diminuerait de facto l'artificialisation des sols. Garder une mixité de logement sociaux et de logements en toute propriété occupée à l'année.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DES RUISSELLEMENTS

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 en conformité avec le règlement édité par le GEMAPI :

- La cohérence du fonctionnement général sera à assurer : le système de collecte et de transport des eaux qu'il soit superficiel ou souterrain, devra permettre l'acheminement des eaux drainées de l'ensemble de la surface aménagée vers un bassin de rétention, sans déversements vers les parcelles avoisinantes. Les équipements de collecte des eaux doivent être contrôlables et d'un entretien facile.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les futurs bâtiments seront orientés nord-sud. Il est souhaitable que les unités d'habitation soient conçues traversantes de manière à bénéficier du régime des vents sur l'axe ouest-est pour une meilleure ventilation.

Sauf impossibilité technique ou avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, des dispositifs de production d'énergie renouvelable seront mis en place : panneaux solaires.

ACCES AU TRANSPORT EN COMMUN

L'éloignement de la Bermone des grands réseaux de transport en commun et de l'ensemble de l'offre d'équipements sportifs et culturels invite à proposer une solution plus pragmatique, sur le secteur des Plans.

Depuis l'abandon de la réalisation d'un lycée, les transports en commun n'ont pas changé mais la circulation routière s'est considérablement accrue et va encore s'accroître. Les documents fournis font état d'une circulation importante (5000 voitures/heure) et qui va encore s'accroître (Nature Azur, Parc St Andrieu, les voiles de la Bermone et présence renforcée de Amadeus). Deux nouvelles résidences sont également en cours de construction avenue Bel Air. Par ailleurs, quel sera l'impact des commerces et services prévus sur le site de l'ermitage ?

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos respectueuses salutations.



Jean-Claude FROMENT
Secrétaire de l'ADEV



Serge JOVER
Président de l'ADEV



Madame Marie-Claude CHAMBOREDON
Commissaire Enquêteur



Villeneuve-Loubet, le 28 décembre 2023

Service URBANISME/FONCIER
Affaire suivie par Isabelle CROUZET
Nos Références MP/IR/HR/L1091-2023

Objet : ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 7 DU PLU
PJ : Réponses de la Commune au procès-verbal de synthèse

Madame le Commissaire Enquêteur,

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, vous m'avez transmis le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 7 du PLU qui s'est déroulée du 20 novembre au 22 décembre 2023.

Ce document révèle que les observations recueillies dans le cadre de l'enquête ne font pas apparaître d'opposition de principe quant à ce projet de modification, mais expriment le besoin de précisions sur les enjeux naturels et environnementaux liés à l'évolution du site considéré, et propose une synthèse des remarques et des questions soulevées par le public, les personnes publiques associées ou vous-même.

En complément des échanges que vous avez entretenus avec mes services au cours de l'enquête publique, vous voudrez bien trouver ci-après les réponses que le procès-verbal appelle de ma part. Des précisions seront également apportées à ce projet de modification avant son approbation, pour tenir compte de l'étude environnementale complémentaire, réalisée le 29 juin 2023.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.



Marcel PIACENTINO

Délégué à l'aménagement et à la gestion du territoire, à l'urbanisme/foncier, aux établissements recevant du public (ERP), aux entreprises, aux commerces et à l'artisanat.

Hôtel de Ville – Place de la République - 06270 Villeneuve Loubet
Tél. : 33 (0)4 92.13.44.10 – urbanisme@villeneuveloubet.fr

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 196m², 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 m², en diminuant la zone urbaine au profit d'une zone naturelle, sur une superficie d'environ 11 000 m².

- **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 m² 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 réglementairement imposés, tant pour les logements, que pour les commerces et services, ce qui correspond à environ 200 places de stationnement sur l'unité foncière, ainsi qu'une aire de livraison, pour ne pas occasionner de gêne à la circulation (page 91 du rapport de présentation).

III. Circulation

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

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

- **Sur les transports en commun**

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

IV. Faune/ Flore/ Espace vert

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

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

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

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

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

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

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

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

- Concernant les reptiles, trois espèces à enjeu sont susceptibles d'être rencontrées sur site :
 - Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspesullanus*) à enjeu modéré
 - Orvet de Vérone (*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 échancrées (*Myotis emarginatus*), à enjeu assez fort (chauve-souris)
 - Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) à enjeu assez fort (chauve-souris)
 - Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumaginum*) 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.