



COMMUNE DE  
Villeneuve Loubet

République Française  
Département des Alpes-Maritimes  
Arrondissement de Grasse

2023/

Loi du 5 avril 1884 article 56

## REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET

SEANCE DU 9 MARS 2023

N° DEL2023-042

### PRESCRIPTION DU LANCEMENT DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU SOUmise À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET LANCEMENT DE LA CONCERTATION PRÉALABLE S'Y RAPPORANT

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
33	26	33

L'an deux mille vingt trois, le 09 mars à 15h00, le Conseil Municipal légalement convoqué le 3 mars 2023, s'est réuni au Pôle Culturel Auguste Escoffier - Salle Irène KENIN 30 allée Simone Veil en séance publique sous la présidence de M. Lionnel LUCA, Maire de Villeneuve Loubet.

#### Etaient présents :

M. Lionnel LUCA, Mme Marie BENASSAYAG, M. Albert CALAMUSO, M. Charles LUCA, Mme Nathalie NISI, M. Christian VIALLE, Mme Valérie PREMOLI, Mme Patricia LAVIGNE, M. Marcel PIACENTINO, Mme Catherine PIEGGI, M. Serge JOVER, Mme Sylvie MARCHAND, M. Philippe DELEAN, Mme Rebiha AIT-YALLA, M. Jean-Michel GRANELLE, Mme Elodie SAIAG-HIRSCHI, M. Stéphane FINE, M. Guy DUBRULLE-PASQUIER, Mme Maud RIBET, M. Bruno FINO, M. Jean-Jacques BENOIT, Mme Farah-Lina BOUCHOT-OUABIR, Mme Crescence LEBRUN, M. Patrick FISCHER, Mme Viviane DAUDIGNY, M. Jean-Pierre VINCENDET.

#### Etaient excusés et représentés :

Mme Thérèse DARTOIS à M. Jean-Michel GRANELLE, M. Jean-Paul BULGARIDHES à M. Marcel PIACENTINO, Mme Michèle PERRIN à Mme Nathalie NISI, Mme Martina L'ECRIVAIN à Mme Valérie PREMOLI, M. Romain ROCHE à M. Philippe DELEAN, Mme Laetitia VALERI-PROISY à Mme Rebiha AIT-YALLA, M. Philippe LACOSTE à M. Stéphane FINE.

Secrétaire de séance : Madame Farah-Lina BOUCHOT-OUABIR

\*\*\*\*\*

**DEL2023-042 - Prescription du lancement de la modification n°7 du PLU soumise à évaluation  
environnementale et lancement  
de la concertation préalable s'y rapportant**

**Rapporteur : Monsieur Lionnel LUCA, Maire de Villeneuve Loubet Vice-Président de la Communauté  
d'Agglomération Sophia Antipolis**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-31 et L 153-36 et suivants, relatifs à la procédure de modification d'un PLU,

VU les articles L 103-2 et L 104-3 du Code de l'Urbanisme relatifs aux procédures soumises à évaluation environnementale,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2015 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2016 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2016 approuvant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2018 approuvant la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2021 approuvant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune, approuvé le 26 septembre 2013, a fait l'objet de plusieurs modifications, dont la dernière en date, modification numéro 5, a été approuvée le 29 septembre 2021.

Par délibération du 24 mai 2022, la présente assemblée a lancé une procédure de modification numéro 6, actuellement en cours d'élaboration, pour ajuster le règlement sur, notamment, deux entrées de ville, que sont l'avenue de la Libération à l'angle avec l'avenue des Ferrayonnes, et le bord de mer en arrivant de Cagnes sur Mer, après le pont du Loup.

Les services de l'Etat ont mené une réflexion sur le devenir de leur terrain bordant l'avenue de la Bermone, et les Hautes Ginestières, communément appelé « terrain PETAIN », ou « terrain de l'Ermitage », inscrit au PLU en emplacement réservé, identifié E4 au plan graphique, et grevé dans le PLU adopté le 26 septembre 2013, d'une servitude de mixité sociale à 100% de la surface de plancher potentielle, soit la réalisation de quelques 330 logements locatifs sociaux. Or, l'impact d'un projet d'une telle ampleur n'est guère compatible avec l'évolution résidentielle du quartier et la préservation d'un environnement naturel et boisé.

Historiquement, le Maréchal Philippe PETAIN a fait l'acquisition de cette propriété de 7 hectares sur laquelle est édifiée une villa de style Belle Époque, appartenant à la famille PEIRE, en 1920. Il en fait sa résidence secondaire où il vient en villégiature et, avec l'aide de jardiniers, se plaît à cultiver la vigne et à faire des expériences agronomiques telles que le lancement de la culture du soja.

Chef de l'Etat du régime de Vichy en 1940, il continuera d'y venir jusqu'en 1942.

En 1944, après la destitution du gouvernement de Vichy et la condamnation de Philippe PETAIN, la propriété de l'Ermitage est réquisitionnée par le gouvernement de la République le 10 novembre 1944 aux termes d'un arrêté préfectoral des Alpes-Maritimes au profit des « Centres scolaires sanitaires de Provence ».

Ces centres ont vu le jour au lendemain de la Libération à l'initiative de Lucie et Raymond AUBRAC, alors commissaire de la République de la région de Marseille. Il s'agit d'un groupement privé au profit des orphelins de la Résistance : l'Ermitage (ancienne résidence PETAIN), devient ainsi un lieu d'accueil pour les enfants de fusillés de guerre ou de déportés, au sein duquel est mise en place la pédagogie de Célestin FREINET. Ce projet est alors soutenu par le Docteur Julien LEFEBVRE, Maire de Villeneuve Loubet, ainsi que par l'Union des Femmes Françaises (UFF), le Secours Populaire et les élus du Parti Communiste Français (PCF).

En 1947, le Ministère de la Santé Publique met le domaine en vente et l'Etat l'attribuera en 1949 à la Caisse d'Allocations Familiales de Digne. Pendant près de 20 ans, l'Ermitage accueillera des colonies de vacances, avant d'accueillir un centre médicosocial en 1967.

La villa Pétain sera rasée en 1968 pour réaliser des travaux et créer un centre plus adapté, qui devient l'actuel Institut Médico Éducatif (IME) Henri WALLON. Cet établissement accueille des enfants et adolescents en difficulté de sociabilité et a fêté son cinquantième anniversaire en 2018.

L'établissement est aujourd'hui entouré d'un vaste terrain de plus de 34 196 m<sup>2</sup>, partiellement boisé et grevé d'une servitude de mixité sociale à 100% de la surface de plancher potentielle destinée à l'habitation, et figure sous emplacement réservé identifié E4 au plan graphique du PLU de septembre 2013 pour un projet urbain comprenant des logements locatifs sociaux, des équipements scolaires et/ou de formation professionnelle, des équipements collectifs et un parc paysager de la Bermone.

Dans ce cadre, l'Etat a décidé de créer un établissement d'intérêt général et collectif en lien avec la vocation éducative et protectrice de l'enfance et de la jeunesse sur la partie Nord du terrain composée des parcelles cadastrées AN 86, AN 169 et AN 171 totalisant une superficie de 6 020 m<sup>2</sup>. Pour ce faire, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sera portée par l'Etat. La Commune a voulu en conséquence, que soit révisée l'obligation de réaliser 330 logements (100% locatifs sociaux) et qu'un ensemble de services de proximité soit réalisé (commerces, pôle médical, parc public).

Par arrêté préfectoral n°2023.158 du 1<sup>er</sup> mars 2023, l'Etat a fixé les modalités d'une concertation publique préalable relative à une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Villeneuve Loubet, sur la partie Nord du site de l'Ermitage, pour la réalisation d'un établissement social, mettant en œuvre les mesures éducatives ordonnées par l'autorité judiciaire prévu à l'article L 312-1-I-4° du Code de l'Action Sociale et des Familles et relevant de la protection judiciaire de la jeunesse telle que prévue à l'article D. 241-14-3° du Code la Justice Pénale des Mineurs, pouvant accueillir 12 mineurs maximum âgés de 15 à 18 ans dans le cadre d'une action éducative, d'apprentissage du social, et de formation individualisée, structurée et continue de 6 mois à 1 an maximum en vue d'une (ré)-insertion sociale, scolaire et professionnelle, encadrés par une équipe éducative interdisciplinaire, assurant une surveillance permanente, et avec des partenariats tels que l'Éducation Nationale, des centres de formation, animateurs sportifs, etc...

Ce projet prend en compte celui que la Commune souhaite mener sur la partie Sud du terrain de l'Ermitage, avec l'Établissement Public Foncier (EPF) pour développer un projet mixte de logements offrant un vrai parcours résidentiel pour tous, avec 35 % de logements locatifs sociaux, 5% d'accession sociale à la propriété et du logement libre, des commerces de proximité et des services, ainsi que l'aménagement d'équipements publics de qualité, comprenant la requalification de l'avenue de la Bermone, avec l'élargissement de la voirie et la réalisation de cheminements dédiés aux modes doux, ainsi que la création d'un parc arboré ouvert au public.

Pour ce faire, il est donc nécessaire d'adapter les pièces réglementaires du PLU pour cette partie Sud, notamment en modifiant la servitude de mixité sociale, actuellement fixée à 100% de la totalité de la surface de plancher destinée aux logements, en la réduisant à 40% (dont 5% en accession sociale), et en supprimant l'emplacement réservé E4, incompatible avec ces objectifs.

Ce projet permettra de limiter le nombre de logements en le réduisant à 140 logements maximum, et d'offrir environ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée aux commerces de proximité, ainsi que 250 à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à un équipement d'intérêt collectif pour un pôle médical, ainsi qu'un parc arboré de 2500 m<sup>2</sup> environ.

La partie du terrain séparant l'IME Henri WALLON et la partie Sud aménagée fera l'objet d'un reclassement en zone Naturelle Protégée et en espace boisé classé.

Précision étant ici faite qu'en application des articles L 153-31, L 153-36 et L 153-41 du Code de l'Urbanisme, « le Plan Local d'Urbanisme » est modifié et soumis à enquête publique lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions », sous réserve de ne pas avoir pour effet :

1°/ soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable

2°/ soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

3°/ soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

4°/ soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans de sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

5°/ soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Par conséquent, les objectifs énoncés dans le projet de modification n°7 du PLU relèvent bien du champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

En application de l'article L 104-3 du Code de l'Urbanisme, la Commune a décidé de soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification numéro 7 de son PLU relative à l'aménagement de la partie Sud du terrain de l'Ermitage, à l'instar de la procédure menée par l'Etat sur la partie Nord, pour assurer la cohérence de l'évolution du site.

Considérant qu'une concertation publique préalable est requise pour les procédures d'évolution du PLU soumises à évaluation environnementale, conformément aux dispositions des articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, ce projet de modification n° 7 du PLU fera donc l'objet d'une concertation publique préalable.

Cette dernière a pour objectif d'informer le public sur le projet de modification n°7 du PLU pour l'aménagement d'un projet mixte de logements, commerces, services de proximité et équipement public sur la partie Sud du terrain de l'Ermitage, en présentant son intégration dans une réflexion d'aménagement d'ensemble menée conjointement avec l'Etat, les évolutions du PLU, les premiers éléments de ce projet, de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale de la procédure de modification, ainsi que son calendrier prévisionnel.

Le dossier qui sera soumis à la concertation préalable comprend un registre destiné à recevoir les observations et une note de présentation du projet de modification du PLU afin de permettre la réalisation du programme d'aménagement sur la partie Sud du terrain de l'Ermitage.

Il est prévu que la concertation préalable se déroule sur une période d'un mois du **lundi 27 mars 2023 à 8h30 au vendredi 28 avril 2023 à 17h00**.

Pendant cette période, un dossier papier sera mis à disposition du public :

- Au service urbanisme de la Commune, situé 2 avenue des Rives, aux dates et heures d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 **uniquement sur rendez-vous pris par téléphone** au 04.92.13.44.08 ou au 04.92.13.44.10, ou par mail : [raf.urbanisme@villeneuveloubet.fr](mailto:raf.urbanisme@villeneuveloubet.fr)
- Une version numérique du dossier de concertation préalable sera consultable pendant toute la durée de la consultation, 7jours/7 et 24h/24 sur le site Internet de la ville <https://www.villeneuveloubet.fr/urbanisme> et un lien Internet renverra au site Internet de la Préfecture pour la procédure portée par l'Etat
- Il sera également procédé dans les mêmes conditions de délai à l'affichage d'un avis sur le lieu de l'opération, visible depuis la voie publique, à l'entrée du site de l'Ermitage (au niveau du portail de l'IME Henri WALLON, qui fera l'objet d'une attestation datée et signée, précisant le début et la fin de l'affichage, qui pourra faire l'objet d'un constat dressé par la police municipale.
- Le public sera également informé par voie de presse par la publication d'un avis d'information annonçant le lancement de la concertation publique dans un journal à diffusion locale, quelques jours avant le début de la concertation publique préalable.
- Pendant toute la durée de la concertation publique, le public pourra s'exprimer et faire connaître ses observations en les consignants sur le registre papier déposé au service urbanisme de la commune, ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, mais également :
  - Par voie électronique à Monsieur le Maire de Villeneuve Loubet à l'adresse suivante : [raf.urbanisme@villeneuveloubet.fr](mailto:raf.urbanisme@villeneuveloubet.fr)
  - Par courrier sous enveloppe cachetée avec la mention « ne pas ouvrir » à l'adresse suivante :

M. le Maire de Villeneuve Loubet  
Procédure de Modification n° 7 du PLU  
Concertation préalable  
Service urbanisme  
Place de la République  
06270 Villeneuve Loubet

Deux permanences seront également organisées pendant la durée de la concertation préalable pour permettre au public d'échanger directement avec les personnes compétentes en charge du projet et de la procédure de modification n°7 du PLU, qui se tiendront, savoir :

- Le 4 avril 2023 de 9h00 à 13h30
- Le 18 avril 2023 de 14h00 à 18h00

À l'adresse suivante : salle d'action culturelle, Pôle Culturel Auguste Escoffier, 30 allée Simone Veil, 06270 Villeneuve Loubet

À l'issue de cette consultation, un bilan sera arrêté et rendu public et mis en ligne sur le site Internet de la Commune <https://www.villeneuve-loubet.fr/urbanisme> avec un lien Internet renvoyant au site Internet de la Préfecture pour la procédure portée par l'Etat.

Le bilan de la concertation en version papier sera également mis à disposition du public, au service urbanisme de la commune, 2 avenue des Rives aux heures et jours d'ouverture au public, selon les conditions mentionnées ci-dessus.

Ce bilan sera également joint au dossier d'enquête publique.

Étant précisé que le projet de modification n°7 sera donc soumis à enquête publique, après notification au Préfet des Alpes Maritimes, ainsi qu'aux personnes publiques associées visées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, et qu'à l'issue de l'enquête publique, la modification n° 7 sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

**CONSIDERANT** la nécessité de faire évoluer les pièces réglementaires du PLU pour permettre la réalisation d'un aménagement cohérent du site de l'Ermitage, en poursuivant la protection du cadre de vie d'un quartier en pleine mutation,

VOTE		VOIX
Pour	33	
Contre	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

**LE CONSEIL MUNICIPAL APRES EN AVOIR DELIBERE DECIDE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

- **PRESCRIRE** l'engagement de la procédure de modification numéro 7 du PLU, sur la partie Sud du terrain de l'Ermitage, parallèlement à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU qui sera engagée par les services de l'Etat et la concertation préalable prescrite par l'arrêté préfectoral précité concernant la partie Nord du terrain de l'Ermitage,
- **DE SOUMETTRE** à évaluation environnementale la procédure de modification numéro 7 de son PLU relative à l'aménagement de la partie Sud du terrain de l'Ermitage, à l'instar de la procédure menée par l'Etat sur la partie Nord, pour assurer la cohérence de l'évolution du site, en application de l'article L 104-3 du Code de l'Urbanisme,
- **DE FIXER** les modalités de la concertation publique selon les conditions précitées.

VILLENEUVE LOUBET, le 9 MARS 2023

**Lionnel LUCA**  
Maire de Villeneuve Loubet

**Farah-Lina BOUCHOT-OUABIR**  
Le secrétaire de séance,

Vice-Président de la Communauté  
d'Agglomération Sophia Antipolis

Conseillère Municipale déléguée à la  
Francophonie et à la Parentalité



Date de publication : 14 mars 2023  
Date de réception en  
préfecture : 14 mars 2023

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément à l'article R.421.1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération 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](mailto: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/>



**ZONE D'ETUDE DE LA MODIFICATION**

**TRADUCTION SUR PLAN GRAPHIQUE DU PLU**

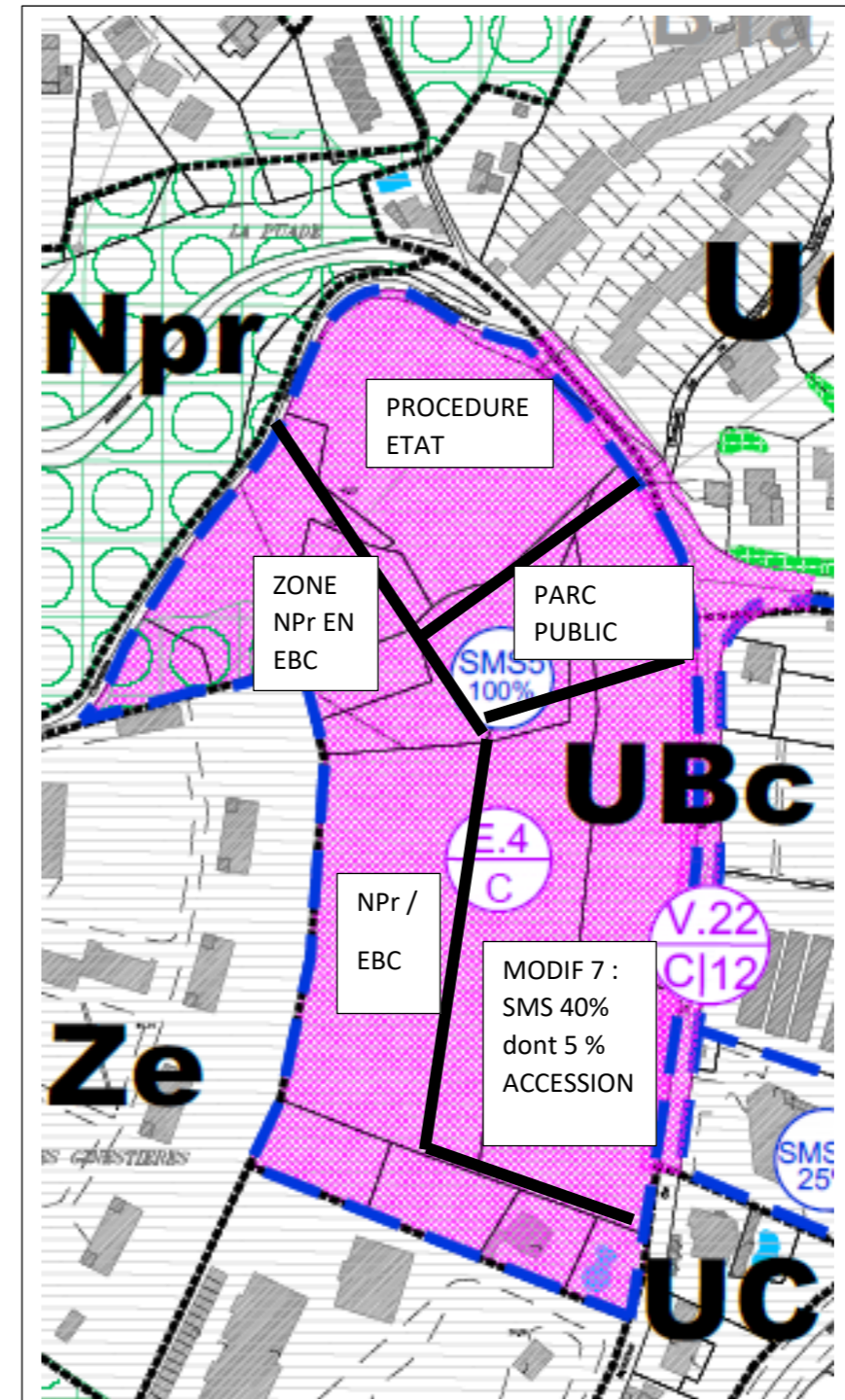
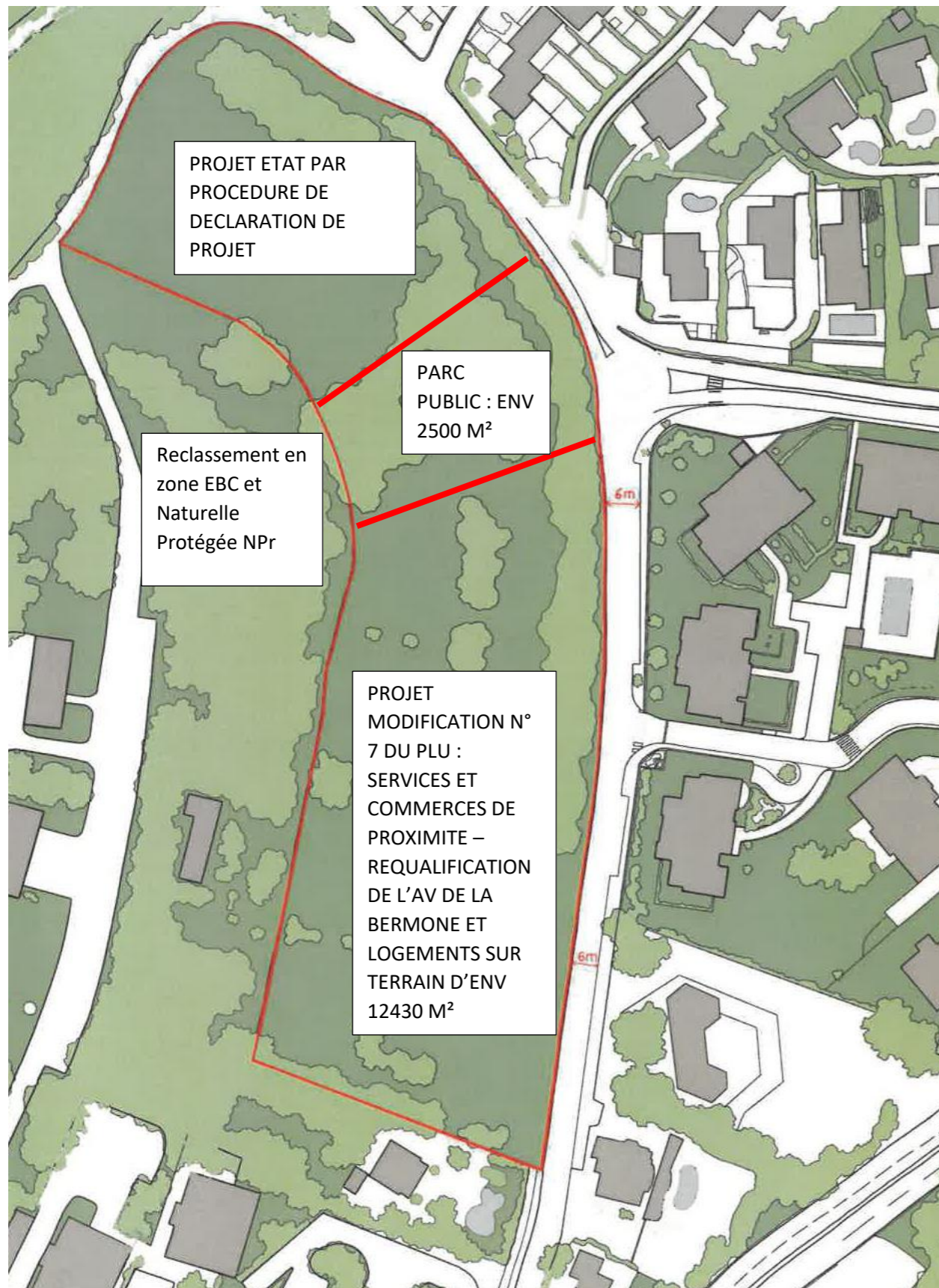
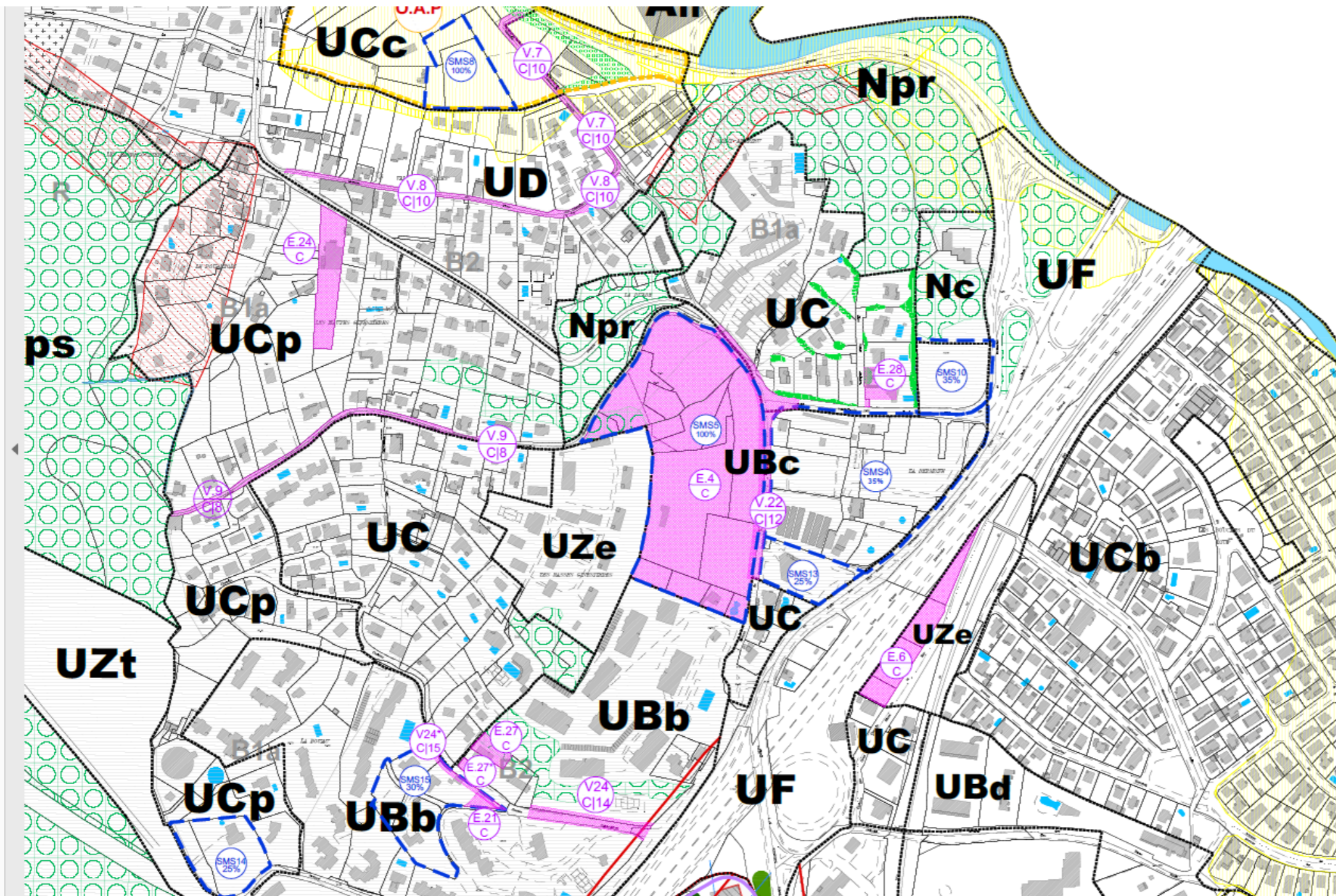




PLANCHE GRAPHIQUE DU PLU DE L'IS 2013



ZOOM ZONAGE ERMITAGE

SMS 100% sur 34 196 m<sup>2</sup> de terrain

