

*COMMISSION DÉPARTEMENTALE
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS)
SÉANCE du mercredi 27 septembre 2023 – 9h30 – Salle pédagogique André Compan – 10
Bd Marinoni, Beaulieu-sur-Mer*

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie le 27 septembre 2023 dans sa formation « des sites et paysages » sous la présidence de monsieur Mathieu Eyrard, directeur adjoint et délégué à la mer et au littoral de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), représentant monsieur le préfet des Alpes-maritimes.

Conformément à l'ordre du jour, les dossiers suivants ont été examinés :

Formation « des sites et paysages »

09h30 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 18 S0006/M1, Eric Douglas – villa l'Etoile

09h45 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 23 S0003, Victor Tyurin – villa Jardin de Turin

10h00 : Saint-Martin-Vésubie, changement de destination et extension d'une grange

PC 006 127 23 M0009, M. Jean-Philippe Peglion

10h15: Villeneuve-Loubet, création d'EBC dans une commune littorale

Projet urbain mixte comprenant la création de logements sociaux, d'équipements et d'espaces publics et paysagers, de commerces de proximité, d'un pôle médical et d'un centre éducatif fermé

Formation « des sites et paysages »

Étaient présents ou représentés :

1^{er} collègue

- Monsieur Mathieu Eyrard, directeur adjoint et délégué à la mer et au littoral de la DDTM représentant monsieur Bernard Gonzalez, préfet des Alpes-Maritimes et détenant le mandat de la sous-préfecture de Grasse ;
- Monsieur Cédric Décultot, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) ;
- Monsieur Luc Albouy, madame Anna Pellegrini et monsieur Etienne Markt, unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et détenant le mandat de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ;
- Monsieur Jean-Roch Langlade, chef du service aménagement urbanisme et paysage de la DDTM et détenant le mandat de la direction départementale de la protection des populations (DDPP) ;

2^e collègue

- Madame Anne Sattonnet, vice-présidente du Conseil départemental et détenant le mandat de monsieur Eric Ciotti, conseiller départemental et député des Alpes-Maritimes ;
- Monsieur Roger Roux, maire de Beaulieu-sur-Mer ;
- Monsieur Vincent Giobergia, maire d'Ascros ;

3^e collègue

- Madame Frédérique Lorenzi, membre du groupement des associations de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur (GADSECA) ;
- Monsieur Denis Perrimond, président de l'association Région Verte ;
- Madame Ariane Masegla, administratrice de la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE SUD) ;

4^e collègue

- Monsieur Michel Benaïm, architecte DPLG ;
- Monsieur Jean-Pierre Clarac, paysagiste concepteur et détenant le mandat du Parc national du Mercantour ;
- Monsieur Giovanni Valastro, ingénieur, architecte et commissaire enquêteur ;
- Monsieur Pierre-Jean Abraini, directeur adjoint du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) des Alpes-Maritimes et détenant le mandat de monsieur Guillaume André, Ordre des architectes de PACA ;

Étaient excusés :

2^e collègue

- Monsieur Jérôme Viaud, conseiller départemental ;
- Monsieur Gerald Lombardo, conseiller départemental ;
- Madame Michèle Paganin, conseillère départementale ;
- Monsieur Arnaud Prigent, maire de Sigale ;
- Monsieur Pascal Bonsignore, maire d'Aspremont ;

3^e collègue

- Monsieur Jean-Philippe Frère, 1^{er} vice-président de la Chambre départementale de l'agriculture, a transmis un avis écrit et lu en séance pour le dossier concernant le changement de destination et l'extension d'une grange à Saint-Martin Vesubie ;

4^e collègue

- Madame Fanny Azan-Brulhet, ingénieur, architecte et commissaire enquêteur ;
- Madame Pascale Eimer, Office national des forêts (ONF).

Après décompte des membres présents, il apparaît que le quorum est réuni en formation « des sites et paysages ».

10h15: Villeneuve-Loubet, création d'EBC dans une commune littorale

Projet urbain mixte comprenant la création de logements sociaux, d'équipements et d'espaces publics et paysagers, de commerces de proximité, d'un pôle médical et d'un centre éducatif fermé

Représentants : Madame Isabelle Crouzet, chef du service urbanisme et foncier et monsieur Marcel Piacentino, adjoint à l'urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet

Rapporteur : DDTM – SAUP

- **Rappel du contexte législatif**

Dans la mesure où Villeneuve-Loubet est une commune littorale, les dispositions de l'article L121-27 du code de l'urbanisme s'y appliquent. Ainsi, le classement en espaces boisés des [...] parcs à conserver, à protéger ou à créer est soumis à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- **Le projet**

Sur un foncier appartenant à l'État et dans le cadre d'une réflexion d'aménagement d'ensemble, deux projets sont menés en parallèle : un projet mixte incluant notamment des logements sociaux, des commerces et des services (pôle médical), des espaces publics et paysagers dans la partie sud du secteur de l'Ermitage ; dans la partie nord de ce secteur, les services de l'État, pour leur part, ont pour objectif de réaliser un établissement social mettant en œuvre les mesures éducatives ordonnées par l'autorité judiciaire, dit « centre éducatif fermé » (CEF).

Ces projets n'étant pas compatibles avec le plan local d'urbanisme de la commune, il est nécessaire de faire évoluer celui-ci : par une modification du PLU, menée par la commune pour la partie sud et par une déclaration de projet (DP) valant mise en compatibilité menée par l'État pour le CEF.

La modification n°7 du PLU de Villeneuve-Loubet, qui induit notamment la création d'espaces boisés classés, fait l'objet du présent examen par la commission.

Monsieur Jean-Roch Langlade, rapporteur, indique que la totalité de l'unité foncière est actuellement classée en zone urbaine (UBc). Le projet de zonage prévoit de créer, à l'ouest de la voirie centrale existante, des espaces boisés classés dans le prolongement et l'extension de l'actuelle zone naturelle (Npr), la partie est conservant son zonage UBc pour permettre la réalisation des équipements et services projetés.

Les terrains concernés par le classement en EBC, d'une superficie totale d'un hectare, sont d'anciens terrains agricoles aujourd'hui pour partie en friche et pour partie supportant des arbres de haute futaie.

Monsieur Langlade précise qu'à la suite d'une réunion des personnes publiques associées au projet, qui s'est tenue le 26 septembre, (soit la veille de la tenue de la présente commission), le projet de zonage a légèrement évolué notamment pour tenir compte des voies d'accès existantes [institut médico-éducatif (IME) « Henri Wallon »] et futures (centre éducatif fermé) ainsi que pour l'aménagement d'une portion de trottoir le long du chemin des Hautes Ginestières pour sécuriser la circulation des piétons.

Monsieur Mathieu Eyrard ajoute que dans la mesure où il s'est avéré que l'un des accès initialement projeté présentait des dangers, il a été jugé opportun de rationaliser et de mutualiser les accès à l'actuel IME ainsi qu'au futur CEF.

A noter que le projet va évoluer après l'enquête publique pour prendre ce fait nouveau en compte. La création d'EBC sera donc légèrement inférieure à ce qui est affiché dans le dossier, de 650 m² environ :

Pour autant, les membres de la CDNPS sont invités à se prononcer sur le projet tel qu'il figure dans le dossier porté à leur connaissance avant ces modifications marginales.

Le rapporteur clôt son exposé en proposant un avis favorable au projet.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Denis Perrimond évoque la question des chiroptères potentiellement présents dans le secteur qui se dirigent par écholocation, en se servant de la présence notamment des arbres isolés existants. Si ces arbres venaient à être coupés, les populations de chiroptères, dès lors privées de leurs repères, seraient menacées de disparition. D'autre part, monsieur Perrimond s'interroge sur l'impact du projet sur les espaces situés de l'autre côté de l'autoroute qui font pendant au Parc naturel de Vaugrenier dans lequel on a pu observer maintes espèces végétales comme animales endémiques (près de 450 espèces recensées au 19^e siècle). Enfin, monsieur Perrimond s'interroge sur le point de savoir si des études géologiques ont été réalisées eu égard à la présence d'argiles bleues classées (riches en fossiles et en informations sur l'évolution de la biodiversité). Monsieur Langlade fait observer qu'une large partie de l'unité foncière est déjà constructible et que la commission doit se prononcer aujourd'hui uniquement sur la création de près de 10 000 m² d'EBC qui contribueront à la préservation et au développement de la biodiversité. D'autre part, le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale dans laquelle les incidences notables du projet sur l'environnement seront traitées.

Monsieur Jean-Pierre Clarac évoque les trames vertes qui doivent permettre aux animaux de rejoindre la trame bleue de la vallée du Loup. Selon lui, la largeur prévue de la trame verte, d'environ 40 mètres, a été correctement dimensionnée. Cependant, s'étant rendu sur les lieux, monsieur Clarac a pu constater l'état déplorable de certaines friches. Aussi, il importe que le projet s'accompagne d'une mise en dynamique du milieu afin que les animaux puissent réellement le traverser. A cet égard, il convient également de prévoir une prolongation de la trame verte vers le sud, en suivant la limite de la zone UZe. Monsieur Marcel Piacentino fait observer que le parc, maintenu au projet, permettra la liaison entre le futur centre éducatif fermé au nord et l'institut médico-éducatif existant au sud. Monsieur Mathieu Eyrard précise que la partie de l'unité foncière depuis l'indication « UBc » jusqu'au nord sera également traitée en parc. Monsieur Clarac fait remarquer qu'il est important de préciser que cette frange végétale devra revêtir un caractère naturel et non pas celui d'une bande engazonnée pour satisfaire aux envies de la population. Madame Anne Sattonnet tient à souligner le courage dont a fait preuve le maire de Villeneuve-Loubet pour s'engager dans ce projet et que par ailleurs, la défense de l'environnement est un sujet qui tient à cœur au maire. Mesdames Frédérique Lorenzi et Ariane Massegli s'interrogent sur la nécessité de créer de nouveaux accès au lieu d'utiliser les accès existants. Monsieur Mathieu Eyrard répond que précisément, le projet prévoit de conserver les accès existants. A ce propos, madame Anna Pellegrini fait remarquer qu'au cours de la réunion des personnes publiques associées de la veille, elle a soulevé le point des accès. Initialement, il était prévu la création d'un accès au nord de l'unité foncière (à droite de l'indication « Npr »). Suite à une visite sur site, madame Pellegrini a suggéré de déplacer l'entrée du futur centre éducatif fermé et de la prévoir dans le prolongement de l'accès existant à l'ouest. Monsieur Mathieu Eyrard ajoute que l'accès finalement retenu est situé dans une zone déjà artificialisée. Madame Lorenzi demande s'il sera possible d'accéder par le sud de l'unité foncière (indication zone « UC ») là où des logements sont projetés. Monsieur Piacentino répond que par ailleurs, il est prévu une requalification complète de l'Avenue de la Bermone au sud dans le cadre d'un aménagement urbain.

En l'absence de questions supplémentaires, monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A la majorité des voix (deux abstentions), les membres émettent un avis favorable au projet.

le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes
Délégué à la Mer et au Littoral

Mathieu EYRARD