



COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET

E 21000019/06

MAIRIE DE VILLENEUVE LOUBET

ARRIVÉE N° 2021A/6082

LE - 6 AOUT 2021

ATTRIBUTION

RECEPTION

URBA

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET

(Du mardi 29 juin 2021 au vendredi 23 juillet 2021)



CONCLUSIONS ET AVIS

DESTINATAIRES :

- Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes
- Monsieur le Maire de Villeneuve Loubet
- Madame la Responsable du service de l'Urbanisme de Villeneuve Loubet
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif

I. Rappel de la nature et de l'objet du projet

L'objet de cette enquête concerne la modification n°5 du PLU de Villeneuve Loubet. Ainsi, par arrêté n°2021-089 en date du 9 juin 2021, Monsieur le Maire de Villeneuve Loubet a ordonné l'ouverture d'une l'enquête publique relative à la modification n°5 du PLU approuvé le 26 septembre 2013, modifié le 17 mars 2015, le 11 février 2016, le 30 juin 2016 et le 25 septembre 2018.

Cette modification se base sur trois grandes thématiques :

- La mise en compatibilité du règlement du PLU avec les nouveaux objectifs contenus dans le PLH numéro trois de la CASA pour la période 2020-2025,
- La mise en compatibilité du règlement du PLU avec le règlement de la gestion des eaux pluviales et des ruissellements,
- La prise en compte des objectifs de promotion de la qualité environnementale, de protection du cadre de vie, dans un souci de cohérence d'aménagement du territoire communal.

II. Analyse

Après avoir respecté la procédure de la Commissaire Enquêtrice consistant à :

1. réceptionner le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant l'élaboration du dossier de projet de modification n°5 du PLU de Villeneuve-Loubet,
2. analyser et étudier le dossier mis à l'enquête,
3. effectuer une visite du site,
4. vérifier et constater que la procédure en termes de publicité légale et d'information du public a été respectée,
5. assurer les permanences prévues dans l'arrêté municipal,
6. examiner les contributions du public,

Je constate qu'un travail important a été réalisé par le service de l'Urbanisme de la ville de Villeneuve Loubet, et notamment par Madame Isabelle RODRIGUEZ.

De plus, le Maître d'Ouvrage a été très accessible tout au long de l'enquête en me donnant l'ensemble des réponses aux questions sollicitées mais aussi en m'indiquant les complexités du dossier.

Cette enquête a retenue l'attention de nombreux administrés, étonnés de ne pas avoir été informés en amont. Après en avoir discuté avec Madame RODRIGUEZ, la crise sanitaire du COVID a empêché la mise en place de réunions publiques.

Au regard des problématiques évoquées par les administrées, j'ai sollicité le Maître d'Ouvrage sur des thématiques soulevées. Les questions sont indiquées ci-dessous :

- ER28 : pouvez-vous m'indiquer le nombre de places de stationnement que vous souhaitez implanter ? pourquoi avoir choisi ces deux parcelles ? ces places de stationnement seront dédiées à quelle population et pourquoi ? est-il possible de rendre cet emplacement réservé moins important afin de permettre aux administrés de réaménager cet espace et de construire de petits bâtiments ?
- ER24 : Pourquoi implanter l'emplacement réserve E24 a cet endroit ? Pourquoi ne pas avoir choisi une parcelle vide, plane et plus grande ? quels seront les véhicules qui seront garés sur place ? et combien y en aurait-il ?
- V23 : quel est l'objet de l'élargissement du chemin du Figournas ? La Colle-sur-Loup a-t-elle aussi penser élargir sa voie ? et pourquoi puisque nous sommes dans une voie sans issue ?
- E26 & E8 : pouvez-vous préciser l'objet de ces deux emplacements ? Manque-t-il des places de stationnement ? et pour quelle population ?

- E16 : pouvez-vous préciser l'objet de ces deux emplacements ? Manque-t-il des places de stationnement ? et pour quelle population ?
- Plan cadastral : pouvez-vous me préciser que le projet de PLU et le plan Cadastral n'ont pas de liens directs entre eux ? aussi, pouvez-vous aussi me préciser que vous demanderez la mise à jour du plan cadastral cette année ?

Le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des questions posées.

III. Synthèses

Le projet, dans sa globalité, n'est pas remis en cause par les administrés. Néanmoins, il intrigue et de nombreuses questions ont été posées afin de comprendre les logiques de ce dossier. Le Maître d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des questions, pourtant je pense qu'une information en amont des administrés aurait été nécessaire afin d'apaiser les craintes.

L'ensemble des questions des administrés ne repent pas en cause le projet et l'enquête publique.

IV. Motivation personnelle :

Le projet, objet de cette enquête porte sur la mise en place de trois choses :

- La mise en compatibilité du règlement du PLU avec les nouveaux objectifs contenus dans le PLH numéro trois de la CASA pour la période 2020-2025,
- La mise en compatibilité du règlement du PLU avec le règlement de la gestion des eaux pluviales et des ruissellements,
- La prise en compte des objectifs de promotion de la qualité environnementale, de protection du cadre de vie, dans un souci de cohérence d'aménagement du territoire communal.

V. Avis :

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°5 du PLU de Villeneuve Loubet.

Cet avis est assorti de plusieurs **RESERVES** :

1. **Reprendre les prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, soit :**
 - Apporter des éléments relatifs à l'accessibilité tous modes et au stationnement, ainsi qu'en matière d'énergies renouvelables, le secteur présentant des toits terrasses propices à la production d'énergie. De plus, le plan de zonage semble créer un sous-secteur dont le nom reste à préciser et affiche également un périmètre en trait pointillé bleu correspondant au figuré des SMS. Ces deux coquilles sont à corriger.
 - Harmoniser les figurés des polygones gabaritaires sur le plan de zonage.
 - Créer un glossaire à introduire au règlement.
 - Partie III, page 4 du rapport de présentation : « Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a été adopté par délibération du Conseil Communautaire le 14 octobre 2019 pour la période 2020-2025 et définit les nouveaux objectifs de production de logements sur le territoire de l'agglomération et à l'échelle de la commune. A ce titre, il tient compte de l'évolution des nouveaux dispositifs de financement permettant de répondre à une attente de la population présente sur le territoire, en prévoyant notamment un quasi doublement de l'objectif de production de logements en accession sociale (102 logements par an à l'échelle de la CASA) et en mobilisant les dispositifs d'accession sociale comptabilisés SRU définis dans le cadre des fiches action n°9 et 10 du PLH, à savoir le Prêt Social Location Accession (PSLA) et le Bail Réel Solidaires (BRS). Il est à noter qu'à ce jour, les logements relevant du dispositif d'accession encadrée telle que définie au PLH ne sont pas comptabilisés SRU »

-Concernant les SMS, il faudrait : avoir un seul et unique tableau, rappeler la clé de répartition du PLH en chapeau du tableau, afin qu'elle puisse être appliquée de manière indifférenciée sur l'ensemble des sites identifiés. Pour rappel, la répartition des financements est définie de la façon suivante : PLUS : entre 60 et 70% en surface, PLAI : entre 25 et 35% en surface, PLS : entre 0 et 15% en surface, recalculer la répartition des logements comptabilisés SRU (LLS, PSLA et BRS) afin d'atteindre systématiquement 100%. A cet effet, la clé de répartition du PLH peut être ponctuellement ajustée si besoin pour permettre la réalisation d'une part plus importante d'accession sociale sur une SMS choisie, préciser les dispositions relatives à l'ULS pour chacune des SMS, que ce dispositif soit autorisé ou pas. Si les SMS 14 et 15 spécifient bien l'interdiction de recourir à l'ULS, les orientations pour les autres SMS sont à mentionner afin de limiter la production de programmes en 100% ULS. Il serait judicieux par exemple de limiter la part d'ULS aux seuls logements financés en PLS. Pour rappel, l'ULS doit rester une mesure dérogatoire et justifiée par des contraintes financières inhérentes au programme immobilier. Son encadrement est essentiel pour limiter la production de logements sociaux non pérennes dans le temps, ceci n'étant pas souhaitable au regard de la carence de la commune, avoir une superficie moyenne par logement équivalente pour chaque SMS (60m² environ), afin d'alimenter la colonne « nombre indicatif des logements sociaux à réaliser » et ne pas avoir, pour certaines SMS, une superficie moyenne des logements trop petite.

-Collecte et traitement des déchets : ne pas préciser de date concernant ce document.

-Supprimer la mention de règlement communautaire d'assainissement des eaux usées dans l'ensemble du PLU ou d'adapter la formulation. »

2. Reprendre les prescriptions du Conseil Départemental des Alpes Maritimes, soit :

-porter la hauteur à 2.5m pour les équipements publics dans la zone UZe, article UZ11, alinéa 4,

-Sur les secteurs d'aménagement à proximité des voies départementales, prendre en compte les points suivants : L'existence d'une marge de recul (19m), création d'un maillage cyclable dans tous les projets, limiter la création des voies d'accès sur les axes structurants (RD6007/6098), préserver l'ER V19 attenant au projet Marina 7.

3. Reprendre les prescriptions de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer, soit :

-Compléter le rapport de présentation en notant les orientations du PADD afin de justifier que le projet ne relève pas de la révision, en notant les documents supra-communaux, et notamment le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le plan de gestion des risques inondation Rhône-Méditerranée, la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes au regard de la caducité du Scot CASA.

-D'une manière générale, il convient de citer les références du code de l'urbanisme dans le rapport de présentation afin d'asseoir les évolutions apportées. Ceci est notamment valable au sujet de la protection du cadre de vie et de l'instauration d'espaces verts protégés ou à créer. Concernant les secteurs de plan-masse prévus à l'article R.151-40 du code de l'urbanisme, la compréhension de la réglementation liée à ces secteurs n'est pas explicite. En effet, lorsque ce type de secteur est mis en place dans le PLU, il est important de garantir la cohérence parfaite entre les parties écrite et graphique. Contrairement aux OAP, le plan masse est une règle d'urbanisme qui doit être respectée en termes de conformité. Il doit donc être précis et exprimer les règles d'urbanismes en trois dimensions. Le plan masse peut, en effet, permettre de déroger aux règles générales de la zone, à la condition que les règles spéciales applicables au secteur de plan masse soient fixées avec clarté et précision et permettent d'apprécier l'importance de la dérogation. En l'état, le rapport de présentation n'intègre pas, à notre sens, suffisamment cette démonstration, et le règlement ne paraît pas suffisamment précis. Ce dernier devrait comporter une définition des secteurs de plan-masse au sein d'un lexique le cas échéant, ainsi qu'en annexe des fiches plan-masse précisant à minima le secteur, les objectifs et les vues en trois dimensions.

Concernant le secteur de plan-masse du pôle Marina 7 du PLU modifié :

Le pôle Marina 7 est inclus dans une zone d'activité économique d'intérêt communautaire. Le rapport de présentation ne présente pas, de manière même exhaustive, l'état des réflexions sur ce secteur avec la CASA, ayant amenées à l'instauration de cet outil.

Il est prévu de démolir un bâtiment le long du vallon pied de digue et d'en reconstruire un avec un linéaire encore plus important en bordure du vallon. Pour la préservation de cet axe d'écoulement, un retrait du front bâti envisagé est à prévoir par rapport au vallon. Le règlement eaux pluviales et ruissellements de la CASA qui sera intégré au PLU prévoit d'ailleurs une bande inconstructible le long des vallons de 5m depuis le sommet des berges. Par ailleurs, dans le cadre du plan de prévention de risques inondations amené à être révisé, le futur règlement instaurera une bande inconstructible de 8m de part et d'autre de l'axe du vallon.

D'une manière générale, les évolutions envisagées sur le ER ne sont pas justifiées dans le rapport de présentation. En outre, certaines surfaces d'ER sont manquantes dans le RP. Ces précisions et compléments devront être portés au dossier avant son approbation, afin de mieux expliciter les projets envisagés par l'instauration de ces ER sur des fonciers privés. Une attention particulière doit être portée sur l'ER E19 lié au Déplacement du Centre Ados à proximité des équipements scolaires des Plans, qui se situe en zone rouge du PPR inondation. En l'état du dossier et en raison l'absence d'éléments d'explications, cette modification n'est pas envisageable et doit donc être retirée du dossier.

Concernant l'ER E23 lié à la Création d'un bassin de rétentions pour la lutte contre les inondations, conformément au règlement de la CASA, le choix et l'implantation du dispositif devra tenir compte des caractéristiques propres au site, et les équipements ne seront pas réalisés au détriment de la zone humide située à proximité. Par ailleurs, le terrain d'implantation de cet ER E23 est situé en continuité du massif forestier et de terrains agricoles. Actuellement utilisé comme site de stockage, il est nécessaire que ce terrain soit requalifié et que les travaux de réalisation du bassin de rétention prévus par le biais de cet ER intègrent un accompagnement paysager, avec des matériaux adaptés au milieu naturel et limitant l'impact visuel. Ces éléments doivent être intégrés au dossier de modification.

Concernant l'ER E24 lié à la création d'une structure pour accueillir les services publics municipaux, et l'ET E27-27* lié à la création d'une crèche multi-accueil et autres structures dédiées à la petite enfance, leur réalisation devra respecter les prescriptions des zones B1a et B2 du PPR incendie de forêt dans lesquelles ces équipements se situent.

-Mettre à jour le PLU sur le PAC submersion marine de novembre 2017, sur les secteurs d'information sur les sols (SIS)

4. Sur l'emplacement réservé ER28, il est demandé d'envisager un projet global d'aménagement avec les parcelles alentours pour la création de petits bâtiments et de ne pas créer de parking sur l'ensemble des parcelles impactées.

Fait à La Colle-sur-Loup, le 06 août 2021



La Commissaire Enquêtrice
Fanny Azan-Brulhet