Villeneuve Loubet
CŒUR NATURE DE LA CÔTE D'AZUR

Dossier de concertation

# PLAN LOCAL D'URBANISME
# MODIFICATION N°7

## Dossier de concertation publique préalable

# Sommaire

**1. PROPOS INTRODUCTIFS ..... 4**

1.1. LA CONCERTATION PREALABLE A LA MODIFICATION N°7 DU PLU DE VILLENEUVE-LOUBET ..... 4

1.2. LE CONTEXTE DE LA CONCERTATION ..... 4

**2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLENEUVE-LOUBET ..... 7**

2.1. RAPPEL, QU'EST-CE QU'UN PLU ? ..... 7

2.2. LE PLU DE VILLENEUVE-LOUBET ..... 7

**3. LE CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ..... 8**

3.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ..... 8

Le choix de la procédure de modification ..... 8

Déroulement de la procédure de modification ..... 8

Où en est-on à ce jour ? ..... 9

3.2. ZOOM SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 9

**4. LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION n°7 ..... 10**

4.1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE REFLEXION D'ENSEMBLE SUR LE SECTEUR DE L'ERMITAGE ..... 10

4.2. LE PROJET URBAIN PORTE PAR LA COMMUNE ..... 12

4.3. CE QUE PREVOIT LE PLU EN VIGUEUR SUR LE SECTEUR ..... 14

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur ..... 14

Le règlement du PLU en vigueur ..... 14

Les emplacements réservés (ER) et servitudes d'urbanisme du PLU en vigueur ..... 16

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur ..... 17

**5. CONTENU ENVISAGE DE LA MODIFICATION n°7 ..... 18**

5.1. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE (ER) E.4 ..... 18

5.1. MODIFICATION DE LA LARGEUR DE L'EMPLACEMENT RESERVE (ER) V.22 ..... 18

5.2. EVOLUTION DE LA DE LA SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (SMS) N°5 ..... 19

5.3. CREATION D'UNE OAP A PORTE REGLEMENTAIRE ..... 21

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère : ..... 23

La mixité fonctionnelle et sociale : ..... 23

La qualité environnementale et la prévention des risques : ..... 23

Les besoins en matière de stationnement : ..... 24

La desserte par les transports en commun : ..... 25

La desserte des terrains par les voies et réseaux : ..... 25

5.4. EXTENSION DE LA ZONE NATURELLE ET DE L'EBC SUR LA COULEE VERTE ..... 26

5.5. LA MODIFICATION N°7 EN SYNTHESE ..... 27

**6. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°7 ..... 29**

6.1. LA DEMARCHE ..... 29

6.2. L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER, LE PATRIMOINE ... 29
Etat initial de l'environnement ... 29
Enjeux ... 30
Incidences potentielles et mesures prévues ... 30
6.3. LA DESSERTE, LES CONDITIONS D'ACCES ... 30
Etat initial de l'environnement ... 30
Enjeux ... 30
Incidences potentielles et mesures prévues ... 31
6.4. LES RISQUES ET NUISANCES ... 31
Etat initial de l'environnement ... 31
Enjeux ... 32
Incidences potentielles et mesures prévues ... 32
6.5. LE MILIEU NATUREL, LA BIODIVERSITE, NATURA 2000 ... 34
Etat initial de l'environnement ... 34
Enjeux ... 37
Incidences potentielles et mesures prévues ... 37
Zoom sur Natura 2000 ... 38

**7. POUR RESUMER ... 39**
7.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ... 39
7.2. LE PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLU DE VILLEUNEUVE-LOUBET ... 39
Les réflexions d'aménagement sur le secteur de l'Ermitage ... 39
Ce que prévoit le PLU en vigueur sur le secteur de l'Ermitage ... 39
Les évolutions nécessaires ... 40
L'évaluation environnementale ... 41
7.3. LA REFLEXION D'ENSEMBLE MENEE SUR LE SECTEUR DE L'ERMITAGE ... 41

**Annexe : délibération du conseil municipal du 9 mars 2023**

# 1. PROPOS INTRODUCTIFS

## 1.1. LA CONCERTATION PREALABLE A LA MODIFICATION N°7 DU PLU DE VILLENEUVE-LOUBET

Le présent document est mis disposition du public dans le cadre de la concertation relative à la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet (PLU) sur le secteur dit de « L'Ermitage », dans le quartier de la Bermone (cf. plan de situation page suivante).

Cette modification intervient pour permettre la réalisation d'un projet urbain mixte sur la partie sud du secteur de l'Ermitage (parcelles cadastrées AR 82, 83, 84, 284 et 286), mêlant création de logements en accession libre, accession sociale et locatif social, commerces de proximité et services, aménagement d'un parc public paysager et d'espaces publics de qualité, dont la requalification de l'avenue de la Bermone.

Parallèlement, cette modification est l'occasion de sanctuariser l'espace naturel situé entre le projet urbain de l'Ermitage et l'Institut Henri Wallon.

La modification n°7 du PLU étant soumise à évaluation environnementale (cf. paragraphe 3.3.), la concertation est plus précisément menée au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Elle se déroulera durant un mois, permettant ainsi :

> au public de prendre connaissance du contenu de la modification, de son intégration dans une réflexion d'aménagement d'ensemble menée par la commune de Villeneuve-Loubet et les services de l'Etat sur le quartier de la Bermone ;

> au public de s'exprimer à travers les différents moyens mis à disposition ;

> que les avis, remarques, questionnements formulés par le public dans le cadre de la concertation puissent enrichir le dossier de modification n°7 du PLU de Villeneuve-Loubet.

**La concertation est menée du 27 mars au 28 avril 2023.**

**Ses modalités sont définies par la délibération du conseil municipal de Villeneuve-Loubet en date du 9 mars 2023, annexée au présent document.**

Le dossier de modification ne sera donc finalisé qu'après la clôture de la concertation.

Le bilan de la concertation sera tiré par le conseil municipal. Ce bilan sera mis à disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier de concertation. Il sera également joint au dossier d'enquête publique.

Il convient de noter que le présent document est établi en l'état d'avancement des réflexions, afin que le public prenne part à la procédure en amont des décisions.

Par ailleurs, le public aura à nouveau l'occasion de s'exprimer lors de l'enquête publique qui se déroulera dans quelques mois.

## 1.2. LE CONTEXTE DE LA CONCERTATION

La modification n°7 du PLU s'insère dans une réflexion d'aménagement d'ensemble menée par la commune de Villeneuve-Loubet en concertation avec l'État, sur le secteur de « L'Ermitage », dans le quartier de la Bermone. Cf. plan de situation ci-après.

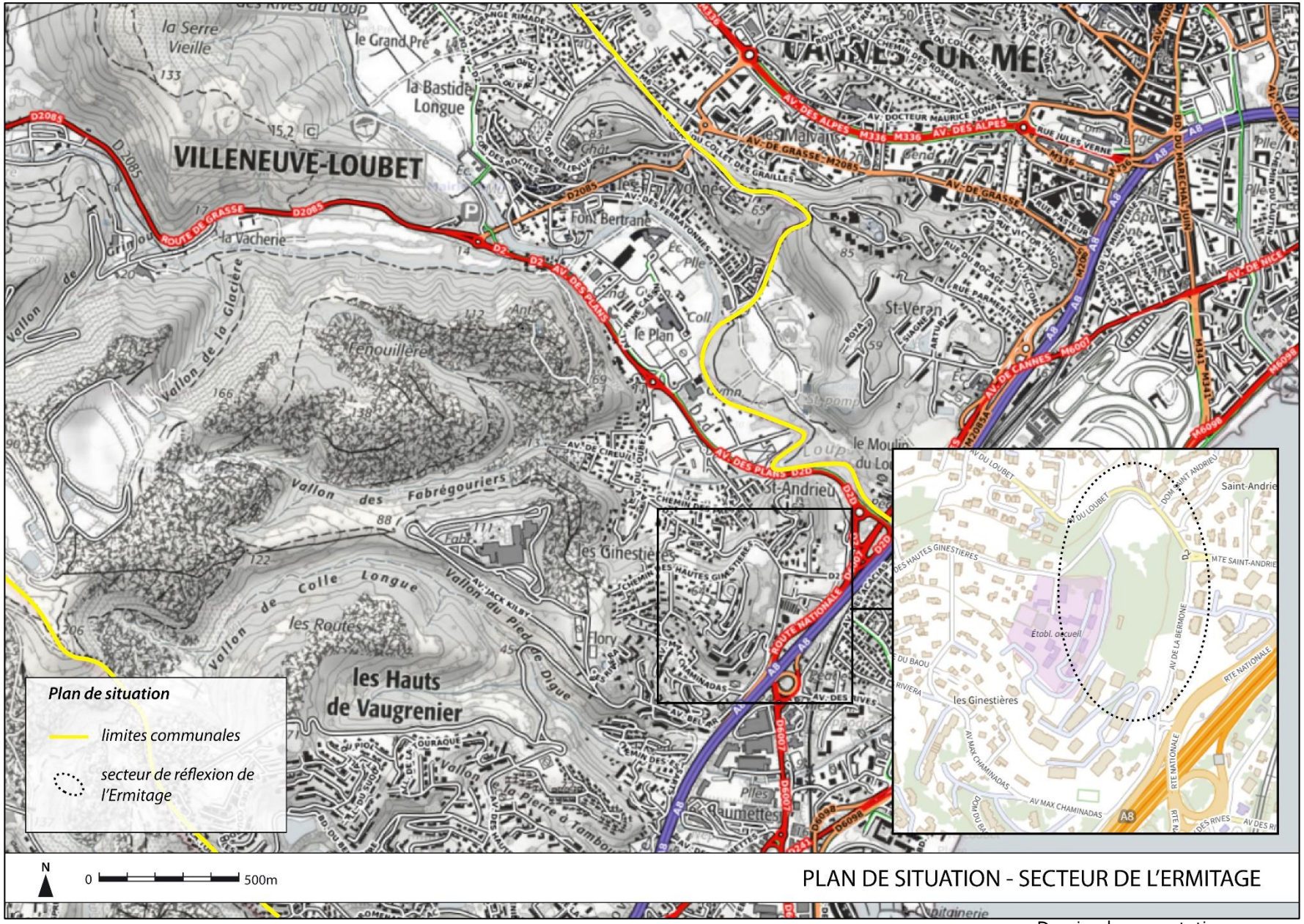
Cette réflexion d'aménagement d'ensemble inclut, aux côtés du projet mixte prévu par la commune sur la partie sud du site de l'Ermitage, un projet d'équipement d'intérêt collectif porté par l'Etat sur la partie nord du site, sur un tènement foncier de 6 020m² constitué des parcelles cadastrées AN 86, 169 et 171 appartenant à l'Etat, accessible depuis le chemin des Hautes Ginestières.

Il s'agit plus précisément d'un centre éducatif fermé (CEF), établissement social mettant en œuvre les mesures éducatives ordonnées par l'autorité judiciaire et relevant de la protection judiciaire de la jeunesse, tel que prévu à l'article L.312-1-I-4° du code de l'action sociale et des familles et à l'article D.241-14-3° du code de la justice pénale des mineurs, porté par le Ministère de la Justice - Direction interrégionale Sud-Est de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DIR Sud-Est PJJ).

Pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, l'évolution des documents réglementaires du PLU en vigueur est indispensable. Une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet a été engagée par le Préfet des Alpes-Maritimes. Cette procédure est régie par les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Etant également soumise à évaluation environnementale, la mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'une concertation du public menée parallèlement à la concertation relative à la modification n°7.

Le public est invité à consulter le document de concertation relatif à cette procédure pour plus d'informations.




PLAN DE SITUATION - SECTEUR DE L'ERMITAGE

# 2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLENEUVE-LOUBET

## 2.1. RAPPEL, QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une commune et le traduit réglementairement, permettant ainsi l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager…). Son contenu est encadré par le code de l'urbanisme, aux articles L.151-1 et suivants.

Un PLU se compose de plusieurs pièces :

> Le rapport de présentation, qui comporte notamment un diagnostic du territoire, un état initial de l'environnement, la justification des choix retenus pour établir le projet de territoire et sa traduction réglementaire, l'évaluation environnementale du PLU.

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui expose le projet de territoire qui, à moyen terme, permettra de répondre aux besoins de la population tout en limitant la consommation d'espace.

> Les documents réglementaires : le zonage, qui délimite les différentes zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles, et le règlement écrit, qui précise pour chaque zone la réglementation applicable aux constructions et installations.

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viennent compléter le PADD et le règlement, en détaillant les objectifs et les modalités d'aménagement des zones à urbaniser. Les OAP peuvent également concerner d'autres zones, ou être thématiques.

> Les annexes : il s'agit de toutes les informations utiles à la connaissance des enjeux et contraintes du territoire (exemple : annexes sanitaires, servitudes d'utilité publiques, aléas…).

Après son élaboration, un PLU peut éventuellement être révisé, modifié ou mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique.

## 2.2. LE PLU DE VILLENEUVE-LOUBET

Le PLU de Villeneuve-Loubet a été approuvé par délibération du conseil municipal le 26 septembre 2013. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures de modification (la procédure n°6 est en cours) et d'une procédure de mise en compatibilité n°1 approuvée le 13 juillet 2022.

Le PLU est consultable dans son intégralité en mairie, sur le site internet de la commune (https://www.villeneuveloubet.fr/urbanisme) ou encore sur le site du Géoportail de l'Urbanisme (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/).

La procédure objet de la présente concertation constitue donc la 7ème modification du PLU de Villeneuve-Loubet.

Parallèlement à cette procédure de modification n°7 portée par la commune sur le site de l'Ermitage sud, le PLU fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité n°2, sur les terrains mitoyens de l'Ermitage Nord.

Ces deux procédures sont issues d'une réflexion d'ensemble menée conjointement par l'Etat et la mairie sur le secteur de l'Ermitage, tel qu'exposé au paragraphe 1.2.

# 3. LE CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE

## 3.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### *Le choix de la procédure de modification*

Le code de l'urbanisme définit, aux articles L.153-27 et suivants, les différentes procédures d'évolution du PLU que sont la révision, la modification, et la mise en compatibilité.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque […] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Or la présente procédure n'entre dans aucun des cas prévus par l'article L.153-31 relatif aux procédures de révision, à savoir :

- Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elle ne réduit pas 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.
- Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant 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.
- Elle ne créée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Elle entre donc bien dans le champ de la procédure de modification du PLU.**

**Plus précisément, il s'agit d'une procédure de modification de droit commun tel que prévu par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme,** dans la mesure où elle prévoit la réduction d'une zone urbaine ou profit d'une zone naturelle, comme détaillé au chapitre 5 du présent document de concertation.

### *Déroulement de la procédure de modification*

La procédure de modification est décrite aux articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme :

- La procédure est engagée à l'initiative du maire. Toutefois dans le cas présent, l'engagement de la procédure fait l'objet d'une délibération du conseil municipal commune avec la définition des modalités de concertation, en date du 9 mars 2023.
- Lancement de la concertation. La concertation est engagée au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, car la modification du PLU est soumise à évaluation environnementale (auto-soumission), comme expliqué un peu plus loin.

> Élaboration du dossier de modification par la commune, avec l'assistance de prestataires extérieurs (urbanistes/naturalistes).

> Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis seront joints au dossier d'enquête publique.

> Consultation de l'autorité environnementale, dans le cas présent la MRAe - Mission Régionale de l'Autorité environnementale - qui dispose de 3 mois pour rendre son avis sur l'évaluation environnementale de la modification.

> Le dossier est ensuite soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

> A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°7, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération de l'organe délibérant du conseil municipal.

*Où en est-on à ce jour ?*

Les études relatives à la modification du PLU ont été entamées en 2022 et ont permis d'alimenter le présent dossier de concertation.

L'évaluation environnementale de la modification a dans ce cadre été engagée ; notamment, les relevés naturalistes ont été réalisés en 2022 afin de bénéficier d'un diagnostic complet permettant d'apprécier la biodiversité du site (habitats, faune, flore) et de mettre à jour d'éventuels enjeux à prendre en considération dans la modification.

*A noter que ce diagnostic a été mené sur une aire élargie, incluant notamment, au-delà du périmètre de la modification n°7 du PLU, celui de la mise en compatibilité n°2 du PLU portée par l'Etat sur la partie nord de l'Ermitage afin d'avoir une vision globale des enjeux et des éventuelles incidences cumulées.*

Le dossier de modification, incluant l'évaluation environnementale, ne sera finalisé pour transmission à l'autorité environnementale et aux PPA qu'une fois la concertation clôturée et son bilan établi.

Selon le calendrier prévisionnel de la procédure (susceptible d'évoluer), l'enquête publique devrait se dérouler à la fin de l'année 2023. Le public sera tenu informé en amont de la date d'ouverture de l'enquête publique et des modalités de consultation.

## 3.2. ZOOM SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune a décidé de soumettre directement la modification du PLU à évaluation environnementale au titre de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, sans en passer par l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

En effet, compte tenu du caractère encore naturel du secteur et de l'exemplarité environnementale visée par l'opération, il semblait opportun de s'engager dans une démarche d'évaluation environnementale afin d'analyser les incidences potentielles de la modification sur l'environnement, et notamment sur la biodiversité, pour pouvoir les éviter ou les réduire.

L'évaluation environnementale est établie conformément à l'article L.122-6 du code de l'environnement.

La soumission à évaluation environnementale de la modification n°7 induit la présente procédure de concertation.

# 4. LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION n°7

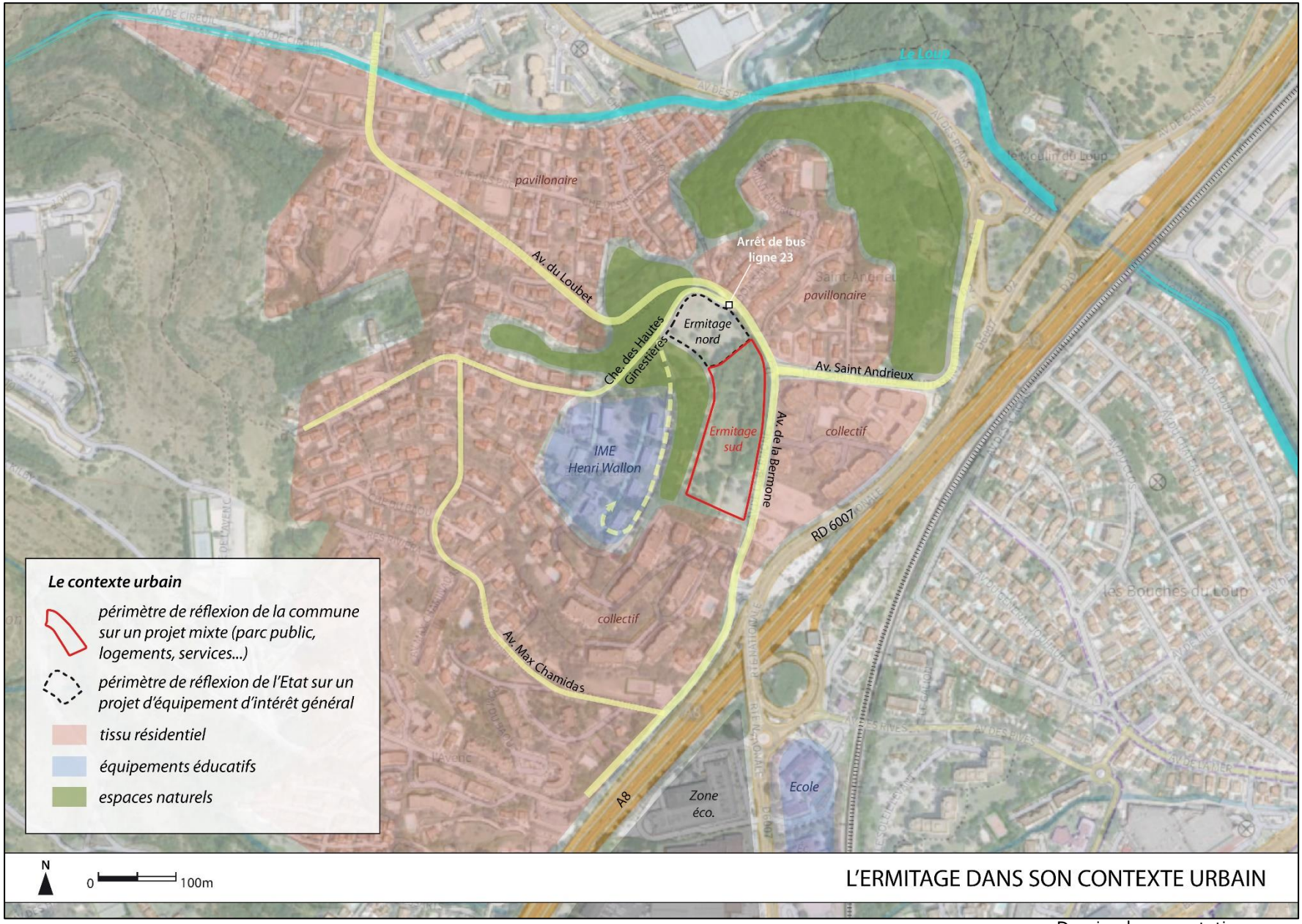
## 4.1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE REFLEXION D'ENSEMBLE SUR LE SECTEUR DE L'ERMITAGE

La commune de Villeneuve-Loubet et les services de l'Etat souhaitent développer sur le secteur de l'Ermitage un projet urbain mixte mêlant :

> en partie sud - sur un tènement constitué par les parcelles cadastrées AR 82, AR 83, AR 84, AR 284 et AR 286 appartenant actuellement à l'Etat, pour une superficie de 14 904m² (identifiée par un contour rouge sur le plan page suivante) - du logement privé et du logement social en accession et location, des services et commerces de proximité, un parc public et des espaces publics qualitatifs ouverts sur l'avenue de la Bermone requalifiée.

> en partie nord, sur un tènement constitué des parcelles cadastrées AN 86, AN 169 et AN 171 appartenant à l'Etat (identifiée par un pointillé noir sur la carte en page suivante) : un équipement d'intérêt collectif relevant de la protection judiciaire de la jeunesse, le centre éducatif fermé, régi par l'article L.312-1-I-4° du code de l'action sociale et des familles et l'article D.241-14-3° du code de la justice pénale des mineurs ;

> à l'ouest, entre l'Institut médico-éducatif (IME) Henri Wallon et le secteur de l'Ermitage, le maintien de l'espace à caractère naturel boisé existant.


Le Loup
pavillonaire
Arrêt de bus
ligne 23
Av. du Loubet
Saint-Andrieu
pavillonaire
Ermitage
nord
Che. des Hautes
Ginestières
Av. Saint Andrieux
Ermitage
sud
collectif
IME
Henri Wallon
Av. de la Bermone
RD 6007
collectif
Av. Max Chamidas
les Bouches du Loup
A8
Zone
éco.
Ecole
Le contexte urbain
périmètre de réflexion de la commune sur un projet mixte (parc public, logements, services...)
périmètre de réflexion de l'Etat sur un projet d'équipement d'intérêt général
tissu résidentiel
équipements éducatifs
espaces naturels
N
0
100m
L'ERMITAGE DANS SON CONTEXTE URBAIN

## 4.2. LE PROJET URBAIN PORTE PAR LA COMMUNE

Plus en détail, le projet souhaité par la commune sur la partie sud de l'Ermitage comprend :

> au nord du site, un parc public arboré d'environ 2 500 m² participant à la qualité de vie du quartier, à la préservation de la biodiversité, à maintenir des îlots de fraicheur urbains…

> un ensemble d'immeubles collectifs de logements intégrés dans la topographie du site, entourés d'espaces verts paysagers, pouvant atteindre une hauteur de 12m à l'égout du toit (R+3) ou 15m en cas de dernier niveau en attique (R+4 partiel). L'objectif est de limiter l'emprise au sol des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols et offrir un maximum d'espaces libres et d'espaces verts paysagers. Ces immeubles permettront de développer :

  - environ 140 logements pour environ 7 300 m² de surface de plancher (SdP), dont 35% de la SdP dédiée au logement locatif social (soit environ 49 logements) et 5% de la SdP dédiés à l'accession sociale à la propriété (soit environ 7 logements).
  - en rez-de-chaussée, directement accessibles depuis l'espace public, environ 500m² de surface de plancher réservés aux commerces de proximité ainsi que 250 à 300m² SdP dédiés aux services (pôle médical).
  - sous les bâtiments, le stationnement nécessaire à l'opération soit environ 200 places.

> des espaces publics qualitatifs, conviviaux et ombragés, organisés autour de l'avenue de la Bermone élargie et requalifiée notamment pour favoriser les mobilités douces.

L'Etablissement public foncier régional (EPF) accompagne la commune sur ce projet urbain (portage foncier et assistance à la consultation des opérateurs) par le biais d'une convention tripartite entre l'EPF, la CASA et la Commune.

En complément de ce projet urbain, la commune souhaite garantir la préservation de la coulée verte que constitue l'espace naturel situé entre l'IME Henri Wallon et le secteur de l'Ermitage nord et sud.

*Les réflexions qui guident la modification n°7 sont synthétisées sur le plan ci-après.*

LES REFLEXIONS D'AMENAGEMENT A L'ORIGINE DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU

## 4.3. CE QUE PREVOIT LE PLU EN VIGUEUR SUR LE SECTEUR

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur*

Le PADD du PLU de Villeneuve-Loubet s'articule autour de 4 grandes orientations, elles même déclinées en plusieurs axes :

*1. Villeneuve-Loubet, cœur nature de la Côte d'Azur*

*2. Centrer la production d'habitat vers la satisfaction des besoins de tous les Villeneuvois*

*3. Villeneuve-Loubet, une centralité de la Côte d'Azur*

*4. Villeneuve-Loubet, ville accessible et ville proche*

Les réflexions menées sur le secteur de l'Ermitage s'inscrivent notamment dans les objectifs de la 2ème orientation : satisfaire les besoins en logements de tous les Villeneuvois avec une programmation mêlant logement privé, locatif social et accession sociale ; créer des quartiers mixtes mêlant habitat, équipements, espaces paysagers, activités économiques… Mais aussi dans l'esprit de la 1ère orientation avec la volonté de sanctuariser l'espace à caractère naturel boisé situé à l'interface avec l'IME Henri Wallon, de créer un parc public paysager et de prendre en compte les enjeux environnementaux du secteur après réalisation d'un état initial de l'environnement. Enfin, grâce à la requalification de l'avenue de la Bermone traduite réglementairement par l'emplacement réservé (ER) V.22, les mobilités douces seront favorisées dans l'esprit de la 4ème orientation.

Ainsi, la modification n°7 du PLU n'est pas de nature à modifier les équilibres du territoire et du projet communal.

*Le règlement du PLU en vigueur*

**Les pièces réglementaires du PLU en vigueur classent le secteur de l'Ermitage nord et sud en zone urbaine « UB », y compris l'espace à caractère naturel boisé situé à l'interface avec l'IME Henri Wallon.**

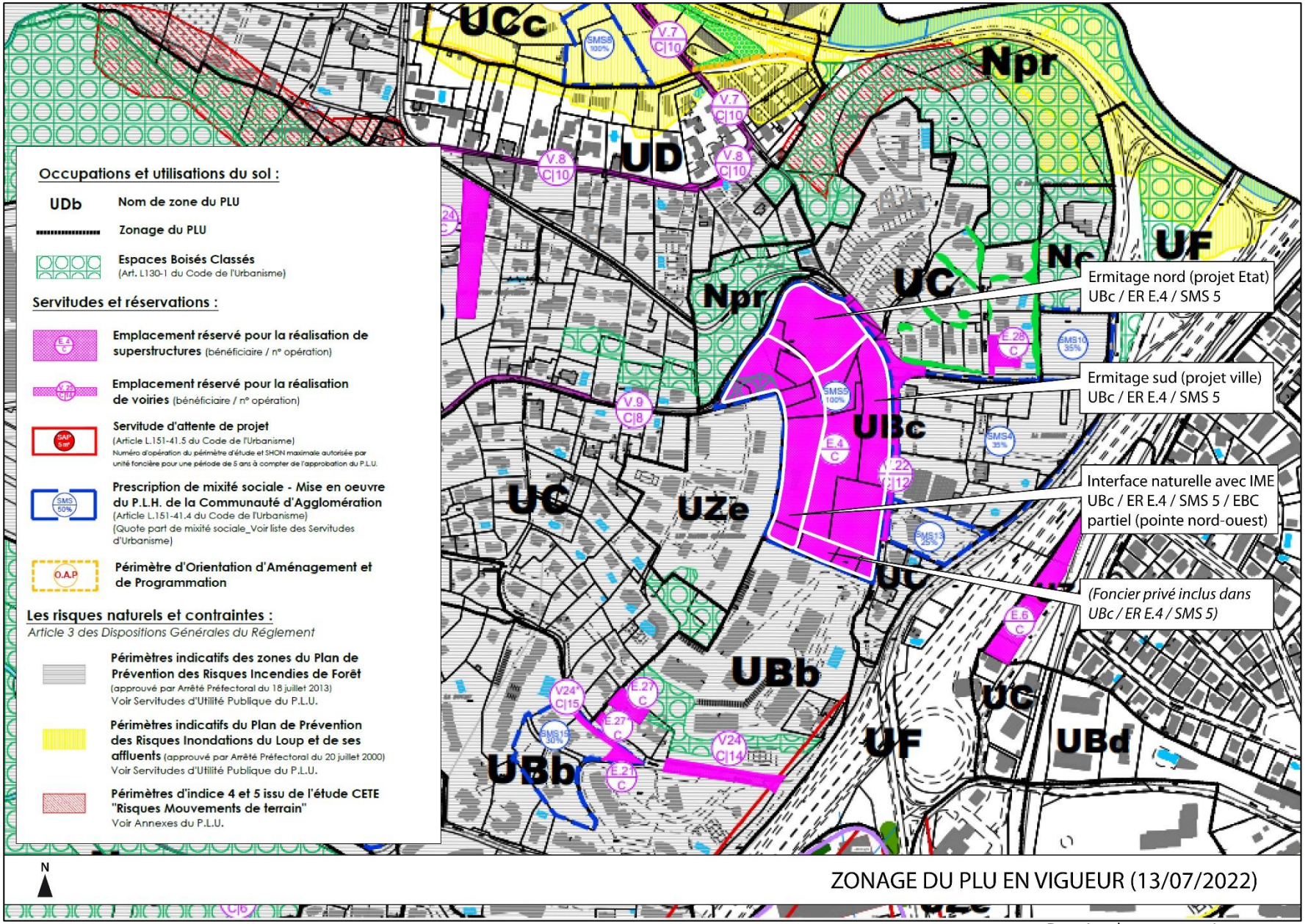
La zone UB recouvre les parties du territoire communal composées d'ensembles d'habitat collectif de hauteurs et de densités moyennes. Le règlement de la zone UB autorise les logements, les commerces, les bureaux, l'artisanat et les constructions d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics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

La zone UB est actuellement divisée en six secteurs (UBa, UBb, UBc, UBd, UBh, UBm) 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.

**Comme on peut le voir sur l'extrait de zonage ci-après, le secteur de l'Ermitage se situe plus précisément en secteur UBc. Il s'agit selon le règlement « des secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes ».**

Le règlement de la zone UB, secteur UBc, impose entre autres 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, rendant impossible la réalisation d'un dernier étage en attique) ou encore 20% d'espaces libres.

Or dans le cadre d'un projet urbain mixte, sur un site stratégique à la topographie marquée, le règlement du PLU gagnerait à être adapté à ces spécificités.


Occupations et utilisations du sol :
UDb
Nom de zone du PLU
Zonage du PLU
Espaces Boisés Classés
(Art. L130-1 du Code de l'Urbanisme)
Servitudes et réservations :
Emplacement réservé pour la réalisation de superstructures (bénéficiaire / n° opération)
Emplacement réservé pour la réalisation de voiries (bénéficiaire / n° opération)
Servitude d'attente de projet
(Article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme)
Numéro d'opération du périmètre d'étude et SHON maximale autorisée par unité foncière pour une période de 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U.
Prescription de mixité sociale - Mise en oeuvre du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération
(Article L.151-41.4 du Code de l'Urbanisme)
(Quote part de mixité sociale_Voir liste des Servitudes d'Urbanisme)
Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Les risques naturels et contraintes :
Article 3 des Dispositions Générales du Réglement
Périmètres indicatifs des zones du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt
(approuvé par Arrêté Préfectoral du 18 juillet 2013)
Voir Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.
Périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Inondations du Loup et de ses affluents (approuvé par Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2000)
Voir Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.
Périmètres d'indice 4 et 5 issu de l'étude CETE "Risques Mouvements de terrain"
Voir Annexes du P.L.U.
UCc
Npr
UD
UF
UC
Nc
UBc
UZe
UBb
UBd
Ermitage nord (projet Etat)
UBc / ER E.4 / SMS 5
Ermitage sud (projet ville)
UBc / ER E.4 / SMS 5
Interface naturelle avec IME
UBc / ER E.4 / SMS 5 / EBC partiel (pointe nord-ouest)
(Foncier privé inclus dans UBc / ER E.4 / SMS 5)
N
ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR (13/07/2022)

Ainsi, le règlement de la zone UB, secteur UBc, n'est pas entièrement adapté à la réalisation du projet de l'Ermitage.

Il ne traduit pas non plus l'objectif de préservation de l'espace à caractère naturel boisé situé à l'interface avec l'IME Henri Wallon qui constitue une « coulée verte » dans le prolongement de la zone naturelle protégée Npr et de l'espace boisé classé (EBC) situés au nord du chemin des Hautes Ginestières.

*Les emplacements réservés (ER) et servitudes d'urbanisme du PLU en vigueur*

Comme on peut le voir sur l'extrait de zonage ci-dessus, ce même périmètre de l'Ermitage nord, sud et de l'espace à caractère naturel à l'ouest, est couvert :

> **par l'emplacement réservé E.4 à destination de la commune, d'une superficie de 34 280 m².**

Il est décrit ainsi dans la Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme qui accompagne le règlement du PLU :

*« Projet urbain de la Bermone sur les propriétés de l'Etat comprenant :*

- *au moins 50% de logements sociaux sur l'ensemble de la Superficie de Plancher destinée à l'habitat,*
- *des équipements scolaires et/ou de formation professionnelle et des équipements collectifs destinés à la culture et les loisirs,*
- *le parc paysager de la Bermone. »*

On constate que cet ER E.4 est entièrement au bénéfice de la commune, quand le secteur de l'Ermitage nord doit demeurer sur du foncier appartenant à l'Etat pour permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt général.

Il impose par ailleurs un pourcentage de logements sociaux supérieur au 40% prévus dans le projet urbain de l'Ermitage sud, et différent du pourcentage prévu par la servitude de mixité sociale n°5 présentée ci-dessous.

Ainsi, l'emplacement réservé E.4 n'est pas adapté pour mener à bien les réflexions partagées entre la commune et l'Etat sur le secteur de l'Ermitage.

> **par une servitude de mixité sociale, la SMS 5 *« La Bermone Haute - Terrains Etat (sous emplacement réservé) »*.**

Elle est également décrite dans la Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme qui accompagne le règlement du PLU. Cette servitude a été instaurée au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

D'une superficie de 34 196 m², elle 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.

Or le site nord de l'Ermitage n'accueillera pas de logement, 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 site sud de l'Ermitage, sur lequel l'EPF et la CASA accompagnent la commune pour la réalisation de son projet urbain mixte, dans le cadre d'une convention tripartite.

Sur ce site, 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.

Ainsi, le périmètre et la part de logement social prévus par la servitude de mixité sociale n°5 ne sont pas adaptés pour mener à bien les réflexions partagées entre la commune et l'Etat sur le secteur de l'Ermitage.

**Notons également que le site est bordé à l'Est par l'emplacement réservé V.22** à destination de la commune, destiné à l'élargissement de l'avenue de la Bermone à 12m d'emprise. Comme détaillé dans le chapitre, 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…).

### *Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur*

Le PLU comporte actuellement 4 OAP. Aucune ne concerne le secteur de l'Ermitage.

Pourtant, compte tenu des enjeux d'aménagement de ce secteur, tant en termes de programmation urbaine, que d'insertion dans le tissu et le paysage, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) constituerait un outil adapté pour guider et encadrer le projet.

# 5. CONTENU ENVISAGE DE LA MODIFICATION n°7

Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°7 du PLU concernent les pièces suivantes :

> la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme,

> le règlement graphique (plan de zonage),

> les orientations d'aménagement et de programmation (création d'une nouvelle OAP à portée réglementaire sur la partie sud de l'Ermitage).

> le règlement écrit (pour y intégrer, en zone UB, des renvois vers l'OAP réglementaire créée).

## 5.1. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE (ER) E.4

**Il est envisagé de supprimer, dans la « Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme » qui accompagne le règlement du PLU, l'ER E.4** :

| **Equipements publics** | | | |
|---|---|---|---|
| **Aménagement du quartier de la Bermone et des Ginestières** | | | |
| *N°* | *Destination* | *Superficie* | *Bénéficiaire* |
| ~~E 4~~ | ~~Projet urbain de la Bermone sur les propriétés de l'Etat comprenant : - au moins 50% de logements sociaux sur l'ensemble de la Superficie de Plancher destinée à l'habitat - des équipements scolaires et/ou de formation professionnelle et des équipements collectifs destinés à la culture et les loisirs - le parc paysager de la Bermone~~ | ~~34 280 m²~~ | ~~Commune~~ |

En effet, la commune n'a pas vocation à acquérir la totalité du foncier de l'Ermitage et de l'espace à caractère naturel boisé à l'interface avec l'IME Henri Wallon.

Les différentes composantes de l'aménagement du secteur étant encadrées par ailleurs (zonage, règlement, servitude, orientation d'aménagement et de programmation à créer), cet ER n'a plus de rôle à jouer.

**Cette modification devra également être matérialisée sur le règlement graphique (plan de zonage), par la suppression de la trame violette indicée E.4/C.** Un projet de zonage modifié est présenté en page suivante.

## 5.2. MODIFICATION DE LA LARGEUR DE L'EMPLACEMENT RESERVE (ER) V.22

**Il est envisagé, dans la « Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme » qui accompagne le règlement du PLU, de porter l'ER V.22 de 12m à 14m de large, afin que la requalification de l'avenue de la Bermone puisse prévoir des espaces de circulation confortables pour les piétons, cyclistes, etc.** en plus d'une chaussée à double de sens de circulation (ainsi qu'éventuellement du stationnement longitudinal).

| **Voiries / emprises publiques** | | | |
|---|---|---|---|
| **La Bermone** | | | |
| *N°* | *Destination* | *Superficie* | *Bénéficiaire* |
| V 22 | Elargissement de l'avenue de la Bermone à ~~12~~ 14 mètres d'emprise | | Commune |

L'emprise de l'ER V.22 devra également être élargie graphiquement sur le plan de zonage. Cet élargissement sera réalisé côté ouest, c'est-à-dire du côté des terrains publics de l'Ermitage.

## 5.3. EVOLUTION DE LA DE LA SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (SMS) N°5

**Il est envisagé de modifier, dans la « Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme » qui accompagne le règlement du PLU, la superficie et la programmation de la SMS n°5 pour répondre aux objectifs décrits au paragraphe 4.2.**

Ainsi, la superficie de la SMS n°5 serait adaptée au secteur de projet de l'Ermitage sud - sur lequel la commune, assistée de l'EPF et de la CASA, porte le projet urbain mixte - soit 14 904 m² (parcelles AR 82, 83, 84, 284, 286) et non plus 34 196m² couvrant également le site nord de l'Ermitage et l'espace naturel à l'ouest.

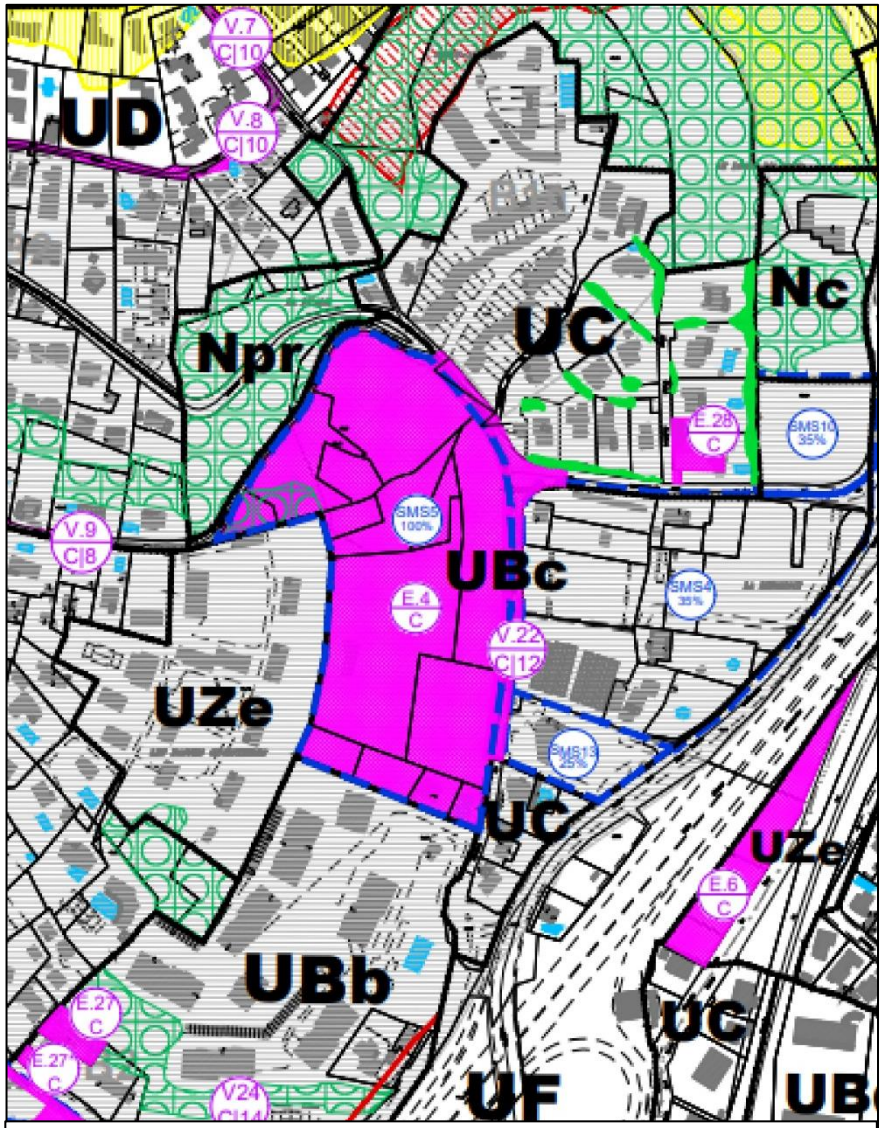
Le nombre de logements total attendu serait rapporté d'environ 182 à 140, pour un nombre de logements sociaux rapporté de 182 à 56 logements environ.

Le tableau ci-dessous synthétise les évolutions pressenties de la SMS n°5 :

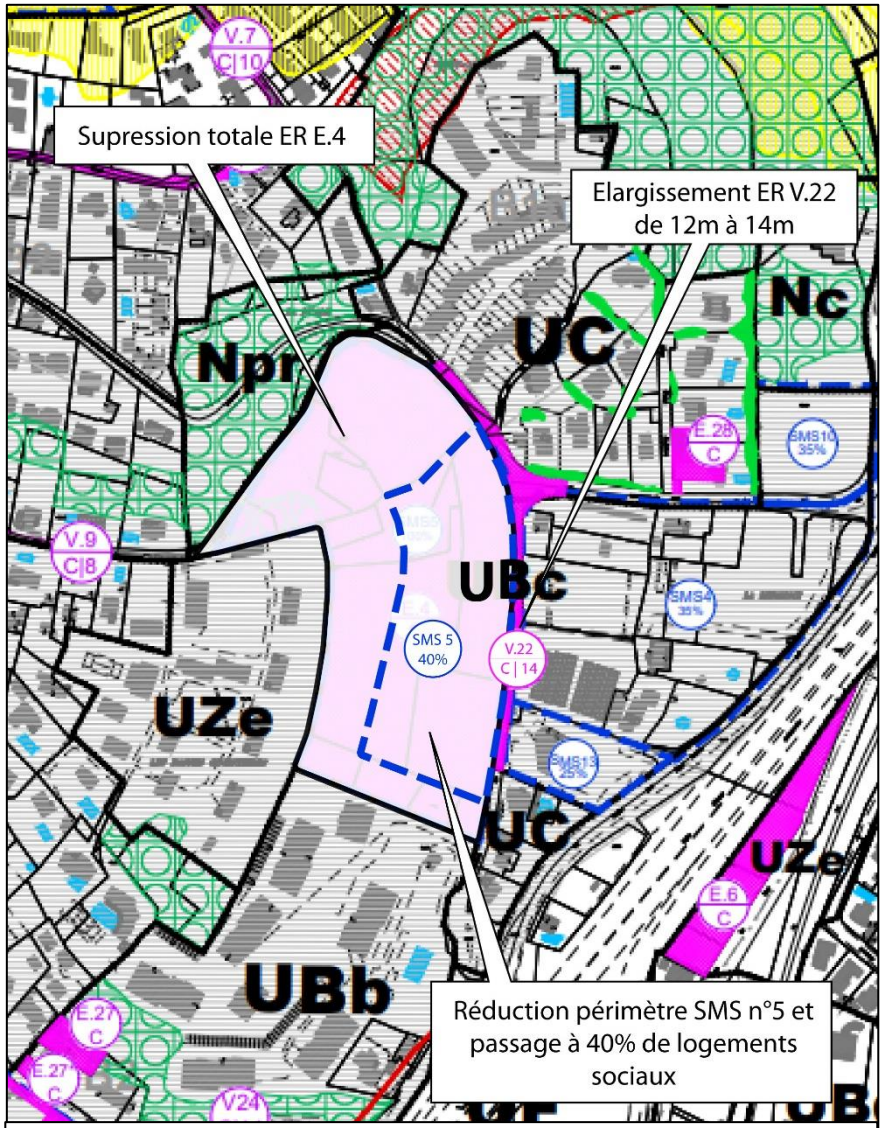
| **Caractéritiques** | **PLU en vigueur** | **PLU modifié** |
|---|---|---|
| *% de mixité sociale* | 100% | 40% |
| *Superficie de la servitude* | 34 196m² *(y compris Ermitage nord, espace naturel…)* | *(site de l'Ermitage sud - parcelles AR 82, 83, 84, 284, 286)* |
| *SdP potentielle destinée à l'habitat* | 10 943m² | 7 300m² |
| *Nombre indicatif de logements à réaliser* | 182 | 140 |
| *SdP minimum destinée aux logements sociaux à réaliser* | 10 943m² soit environ 182 logements | 2 915m² soit environ 56 logements |
| *Clé de répartition à respecter : locatif social* | - 40 à 60% PLUS et PLAI<br>- 30 à 40% PLS et accession PSLA/BRS<br>- 15% maximum ULS (usufruit locatif social) | 35% soit environ 2 551 m² SdP et 49 logements |
| *Clé de répartition à respecter : accession sociale* | | 5% soit environ 364 m² SdP et 7 logements |

**La modification du périmètre de la SMS n°5 devra également être matérialisée sur le règlement graphique, (plan de zonage), par un nouveau contour en pointillé bleu réduit au seul site de l'Ermitage sud (parcelles AR 82, 83, 84, 284, 286).**

*Un projet de zonage modifié faisant apparaitre les trois évolutions précédemment citées est présenté en page suivante.*




Extrait de zonage **en vigueur**




Extrait de zonage **après modification E.A, V.22 et SMS 5**

## 5.4. CREATION D'UNE OAP A PORTE REGLEMENTAIRE

Comme le prévoit l'article R151-8 du code de l'urbanisme, **il est envisagé sur le secteur de l'Ermitage sud, couvert par la SMS n°5, de mettre au point une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à portée réglementaire**, vers laquelle le règlement écrit de la zone UB pourrait « renvoyer ».

Ainsi, les dispositions de l'OAP auraient une portée réglementaire, au même titre que le règlement écrit du PLU ; il ne serait pas nécessaire de créer un nouveau secteur en zone UB. **Pour cela, cette OAP devra obligatoirement aborder :**

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

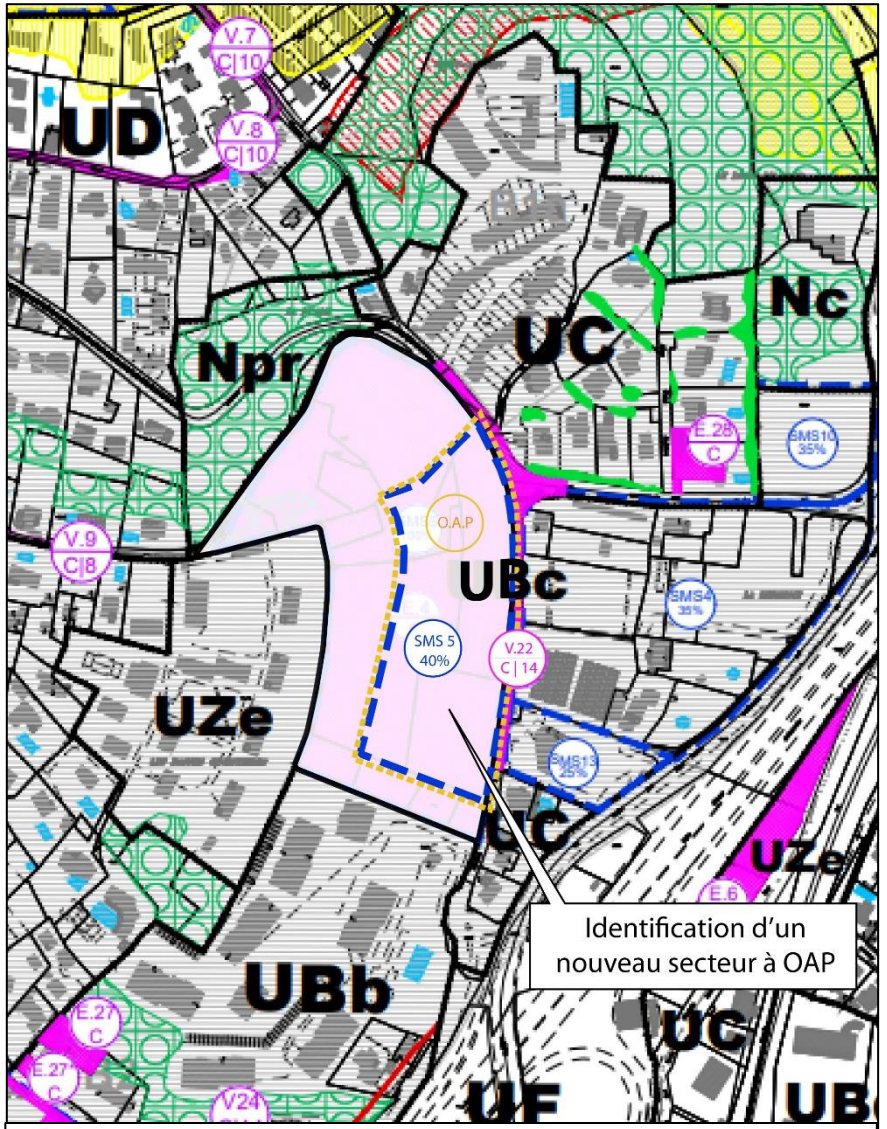
4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elle devra également comporter **un schéma d'aménagement** qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (schéma proposé en page suivante).

**Les OAP étant repérées sur le plan de zonage, celui-ci devra être modifié comme présenté ci-contre :**

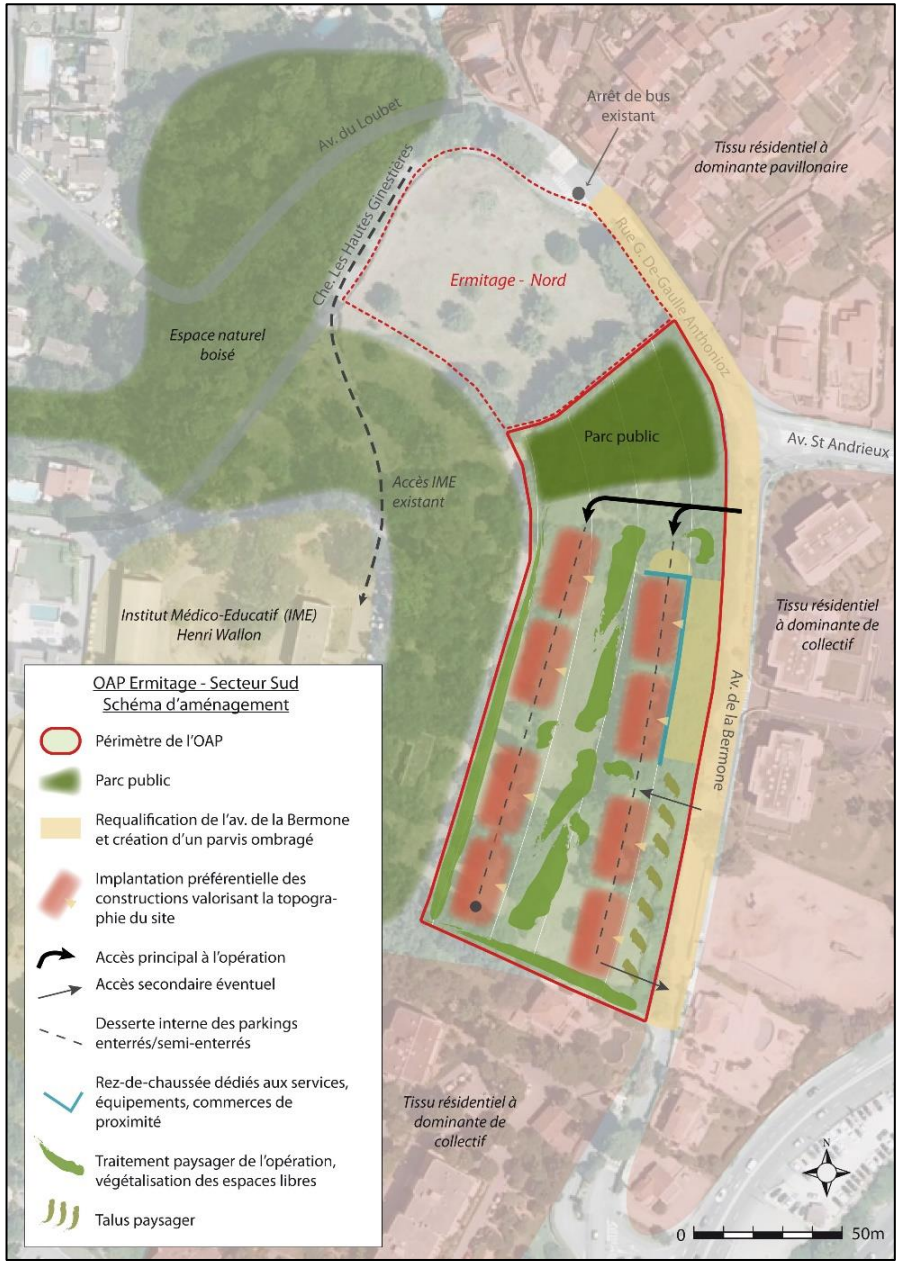



Extrait de zonage **<u>après repérage nouvelle OAP</u>**

La commune a entamé le travail d'élaboration de l'OAP, dont les premiers éléments sont présentés ici à la concertation.

**Le premier schéma d'aménagement mis au point est présenté ci-contre.** Il est issu d'une étude de faisabilité architecturale et urbaine dont les principes d'aménagement ont été validés par la commune et les services de l'Etat.

Il sera agrémenté des éléments rédactionnels attendus, dont une première version est également proposée ci-dessous, qui sera amendée jusqu'au bilan de la concertation, en collaboration avec l'EPF et la CASA mais également par les mesures préconisées dans le cadre de l'évaluation environnementale.



## *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :*

Superficie de l'OAP = 14 904m².

Au nord du site, un parc public paysagé sera aménagé sur une superficie d'environ 2 500m². Le maintien des boisements existants sera privilégié, et les plantations nouvelles en accord avec la palette végétale établie par la CASA.

A l'interface entre le parc et l'opération immobilière, un espace public qualitatif se prolongeant le long de l'avenue de la Bermone participera à l'animation du quartier. Des plantations et espaces ombragés animeront l'espace.

La conception architecturale de l'opération devra être adaptée à la topographie du site (point haut à l'ouest, point bas à l'est), avec des constructions qui suivent les courbes de niveau. Ainsi, la hauteur des exhaussements et affouillements du sol et leur prospect par rapport aux limites séparatives ou à l'espace public sera adaptée à l'opération.

Les constructions seront implantées préférentiellement sur un axe nord-sud, sur deux niveaux de terrain, de part et d'autre d'une bande centrale paysagées reliant le parc public au sud du site et offrant une perspective sur la mer.

Les constructions devront présenter des linéaires de façade réduits afin d'éviter l'effet « barre » et conserver également des percées est-ouest. L'emprise au sol des construction sera tant que possible limitée. Leur hauteur n'excèdera pas le R+3+attique (dernier étage partiel, en recul par rapport à l'aplomb de la façade afin de limiter son impact visuel), soit 12m pour le R+3 à 15m maximum pour l'attique, à l'égout du toit. Les rez-de chaussée pourront avoir une fonction de parking.

## *La mixité fonctionnelle et sociale :*

Il est attendu environ 140 logements dont 35% de logements locatifs sociaux (soit environ 49 logements) et 5% d'accession sociale à la propriété (soit environ 7 logements), conformément à la servitude de mixité sociale n°5. La typologie des logements (nombre de pièce) 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 et services, soit environ 500m² de surface de plancher dédiés aux commerces de proximité et 250 et 300m² dédiés aux services (ex : pôle médical). Ces activités seront positionnées de façon à bénéficier d'une visibilité depuis l'espace public et d'une facilité d'accès, soit préférentiellement au nord du site, en rez-de-chaussée des bâtiment implantés au niveau de l'avenue de la Bermone.

## *La qualité environnementale et la prévention des risques :*

### *Prise en compte des risques et des nuisances :*

Le site est concerné par un risque retrait/gonflement des argiles modéré. Des études géotechniques devront être réalisées en amont et pendant les études de conception du projet urbain afin de garantir la mise en œuvre des solutions techniques les plus adaptées à morphologie du site et aux caractéristiques des sols (fondation des construction, soutènement…).

Le site se situe en zone de risque faible B2 du Plan de Prévention de Risque incendie de forêt (PPRif). Les conditions de sécurités imposées par le règlement du PPRif seront respectées (accès, points d'eau…). Le projet sera soumis à l'avis du Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS) et

du pôle risque de la DDTM06.

Bien que le site ne soit pas concerné par un PPR inondation, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu fort pour éviter le ruissellement en aval. Le règlement pluvial établi par la CASA sera respecté, afin de garantir la transparence hydraulique du projet.

Le site est situé en secteur de voies bruyantes (A8, RD6007, avenue Saint-Andrieu). Le mesures d'isolation acoustique renforcées des logements seront mises en œuvre.

*Qualité environnementale des constructions :*

Il est attendu une approche bioclimatique des constructions, afin d'améliorer le confort des logements et de minimiser leur consommation énergétique (chaud/froid). Sauf impossibilité technique ou avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, des dispositifs de production d'énergie renouvelable seront mis en place.

La qualité environnementale des constructions passera également par le choix des matériaux, afin de diminuer leur impact carbone. Des matériaux bas carbone ou biosourcés devront entrer dans la construction.

La RE2020, réglementation environnementale des bâtiments neufs sera nécessairement respectée.

Une labellisation de l'opération sera visée (ex : EcoQuartier, Quartier Durable Méditerranéen (QDM), Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM), Effinature…).

*Qualité environnementale des espaces extérieurs :*

Concernant les espaces extérieurs, au-delà du parc public, l'opération devra maximiser les espaces libres et les espaces verts en privilégiant la pleine terre. Les arbres existants seront dans la mesure du possible préservés. Les franges de l'opération bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif, une coulée verte nord-sud sera prévue entre les immeubles.

L'imperméabilisation des sols sera tant que possible limitée. Notamment, pour les espaces publics non circulés et les cheminements doux au sein de l'opération, les revêtements de sol perméables seront privilégiés.

*Milieux naturels et biodiversité :*

Des mesures en faveur de la biodiversité devront être mise en œuvre lors du chantier, mais également de façon pérenne.

*Les mesures en faveur de la biodiversité prévues dans l'évaluation environnementale seront retranscrites ultérieurement dans l'OAP, une fois les études terminées.*

## *Les besoins en matière de stationnement :*

Afin de répondre aux besoins des 140 logements estimés, 185 places de parking minimum devront être aménagées préférentiellement en sous-terrain ou en rez-de-chaussée des immeubles afin de mettre à profit la topographie du site.

15 places de stationnement devront être réservées en journée pour les commerces et services.

Du stationnement pour les deux roues dont les vélos ainsi que des bornes de recharge pour les véhicules électriques seront prévus dans chaque bâtiment.

*La desserte par les transports en commun :*

Le site bénéficie de la desserte par le réseau de transport en commun intercommunal Envibus, avec l'arrêt Saint-Andrieux situé à environ 100m au nord de l'entrée pressentie du quartier.

La ligne 23 permet d'accéder au site depuis le pôle d'échange d'Antibes (liaison avec une dizaine de lignes, dont le Bus Tram A), les gares SNCF de Biot et de Villeneuve-Loubet.

*La desserte des terrains par les voies et réseaux :*

Le site est facilement accessible en voiture depuis l'avenue de Saint-Andrieux, et l'avenue de la Bermone.

L'accès principal au futur quartier sera aménagé depuis l'avenue de la Bermone préférentiellement au nord du site, à proximité du carrefour avec l'avenue Saint-Andrieux, entre le parc public et la future résidence. Jusqu'à deux accès secondaires véhicules pourront être prévus selon le fonctionnement circulatoire interne du site entre les différents parkings, en privilégiant le sens unique (entrée ou sortie).

L'emplacement réservé V.22 prévoit l'élargissement de l'avenue de la Bermone à 14m *[tel que prévu par la présente modification n°7]*, permettant l'aménagement de cheminements dédiés aux modes actifs (piétons, cycles…).

Enfin, le terrain sera raccordé à l'ensemble des réseaux secs et humides. Le règlement de la CASA en matière de gestion des eaux pluviales sera respecté afin de garantir la transparence hydraulique de l'aménagement. Si cela est techniquement possible au regard de la qualité des sols, l'infiltration sera privilégiée avec une gestion à ciel ouvert via des noues, fossés et bassins végétalisés participant à la qualité environnementale des espaces libres.

Il convient de noter que dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité menée parallèlement par les services de l'Etat sur le site nord de l'Ermitage, une OAP est également prévue, mais en accompagnement cette fois-ci d'un règlement écrit spécifiquement adapté.

## 5.5. EXTENSION DE LA ZONE NATURELLE ET DE L'EBC SUR LA COULEE VERTE

L'espace à caractère naturel boisé situé entre le projet urbain de l'Ermitage et l'IME Henri Wallon (environ 10 000m²), est actuellement inscrit en zone urbaine au PLU.

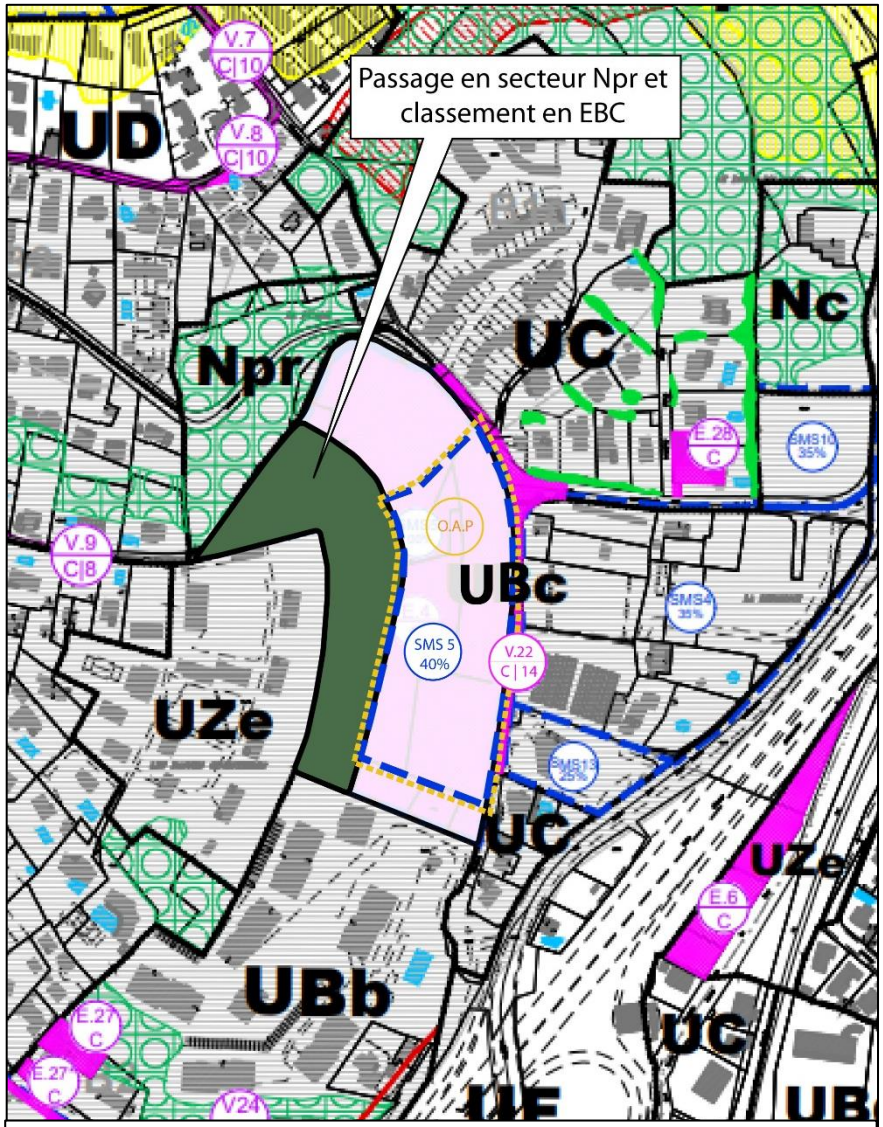
Or compte tenu de l'aménagement de la frange Est de l'Ermitage, avec les opérations sud et nord portées respectivement par la ville et l'Etat, pour une superficie totale de 20 924 m² (6 020m² au nord + 14 904 m² au sud - sans déduction des 2 500m² de parc public), la préservation de l'espace naturel en frange ouest est un atout tant en matière de paysage, que de qualité de l'air ou encore pour la biodiversité. Son classement en zone naturelle (N) apparait donc approprié pour en assurer la pérennité.

Ainsi, la zone N - secteur Npr - présente au nord du chemin des Hautes Ginestières, de part et d'autre de l'avenue du Loubet, pourrait être étendue.

Le secteur Npr correspond aux espaces remarquables à protéger pour leurs caractéristiques environnementales et paysagères par application de la loi Littoral en vigueur sur l'ensemble du territoire. Toute construction y est strictement interdite.

De la même manière, l'Espace Boisé Classé (EBC) pourrait être étendu dans la continuité de l'existant. Le PLU soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation préalable dans les EBC.

**L'extrait de zonage ci-contre synthétise les modifications précédemment évoquées et le repérage de la future zone Npr + EBC proposée dans le cadre de ce dossier.**




Extrait de zonage **<u>après classement en Npr+EBC</u>**

Pour rappel l'article L 113-1 du code de l'urbanisme prévoit :

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »*

Le passage de cet espace naturel en zone N et EBC aurait une incidence positive sur la préservation du patrimoine naturel de la commune.

L'aménagement du parc public pour une superficie d'environ 2 500 m² ainsi que les espaces vert prévus dans les opérations de l'Ermitage nord et sud, viendraient prolonger les effets de ce classement tant en termes paysager qu'environnemental.

## 5.6. LA MODIFICATION N°7 EN SYNTHESE

Dans le cadre de cette modification il est donc proposé de :

> Supprimer l'emplacement réservé (ER) E.4, dont le bénéficiaire et la description ne correspondent pas aux réalités opérationnelles sur le secteur de l'Ermitage.

> Elargir l'ER V.22 de 12m à 14m, afin de permettre la requalification qualitative de l'avenue de la Bermone, en faveur des modes actifs.

> Réduire 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 le site sud de l'Ermitage (14 904m²), qui prévoit entre autres la construction d'environ 140 logements. La part de logements sociaux est portée à 40% de la surface de plancher et non plus 100%, dans l'objectif de permettre aux Villeneuvois de trouver sur la commune un logement correspondant à l'étape de leur parcours résidentiel. Parmi ces 40%, 35% de la surface de plancher devront être proposés à la location (environ 49 logements) et 5% à l'accession (environ 7 logements).

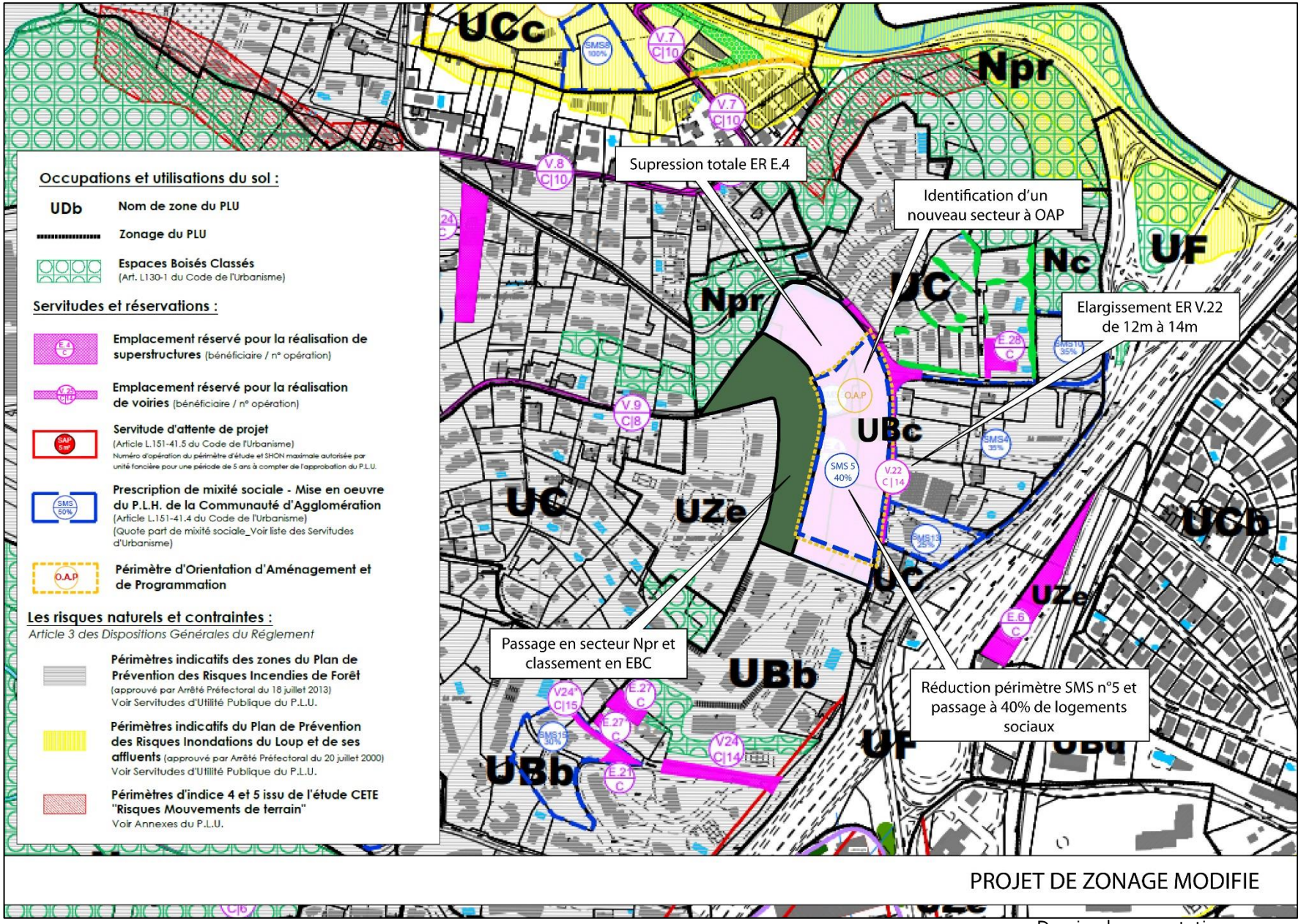
> Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à portée réglementaire sur ce même site de l'Ermitage sud, afin d'encadrer au mieux le projet. Ainsi, il ne serait pas nécessaire de créer un nouveau secteur spécifique en zone UB.

> Préserver l'espace à caractère naturel boisé en frange ouest du projet, à l'interface avec l'IME Henri Wallon, par son classement en zone naturelle protégée Npr et en espace boisé classé (EBC), dans la continuité de l'espace boisé situé au nord.

Ces évolutions ne sont pas de nature à remettre en question l'équilibre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Leurs effets sur l'environnement seront étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale, dont les premiers éléments d'analyse sont présentés dans le chapitre suivant.

*La synthèse des évolution apportées au zonage du PLU est présentée ci-après.*


Occupations et utilisations du sol :
UDb
Nom de zone du PLU
Zonage du PLU
Espaces Boisés Classés
(Art. L130-1 du Code de l'Urbanisme)
Servitudes et réservations :
Emplacement réservé pour la réalisation de superstructures (bénéficiaire / n° opération)
Emplacement réservé pour la réalisation de voiries (bénéficiaire / n° opération)
Servitude d'attente de projet
(Article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme)
Numéro d'opération du périmètre d'étude et SHON maximale autorisée par unité foncière pour une période de 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U.
Prescription de mixité sociale - Mise en oeuvre du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération
(Article L.151-41.4 du Code de l'Urbanisme)
(Quote part de mixité sociale_Voir liste des Servitudes d'Urbanisme)
Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Les risques naturels et contraintes :
Article 3 des Dispositions Générales du Réglement
Périmètres indicatifs des zones du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt
(approuvé par Arrêté Préfectoral du 18 juillet 2013)
Voir Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.
Périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Inondations du Loup et de ses affluents (approuvé par Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2000)
Voir Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.
Périmètres d'indice 4 et 5 issu de l'étude CETE "Risques Mouvements de terrain"
Voir Annexes du P.L.U.
Supression totale ER E.4
Identification d'un nouveau secteur à OAP
Elargissement ER V.22 de 12m à 14m
Passage en secteur Npr et classement en EBC
Réduction périmètre SMS n°5 et passage à 40% de logements sociaux
UCc
Npr
UC
UZe
UBc
UBb
UF
Nc
UCb
PROJET DE ZONAGE MODIFIE

# 6. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°7

## 6.1. LA DEMARCHE

L'évaluation environnementale vise à mesurer les incidences de la modification n°7 du PLU sur l'environnement : urbain, paysager, sur les risques et nuisances, sur la biodiversité, le patrimoine, etc.… et si nécessaire à mettre en place des mesures d'évitement, de réduction (et en dernier recours de compensation ) de ces impacts, permettant au projet de respecter au mieux l'environnement.

Comme le rappelle l'article R104-19 du code de l'urbanisme, *« l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

Ainsi, l'évaluation porte avant tout sur les enjeux environnementaux notables du site. Afin de mettre à jour ces enjeux, un état initial de l'environnement est réalisé préalablement à l'analyse des incidences.

**Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration**, présentée dans la Partie 4 du rapport de présentation du PLU « Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables ». Ce chapitre aborde les incidences du PLU sur les milieux naturels (dont Natura 2000), le paysage et le patrimoine, la consommation d'espace, les risques majeurs, les pollutions et nuisances…

Ces thématiques seront reprises dans l'évaluation environnementale de la modification.

**Au stade de la concertation, nous avons retenu 4 grandes thématiques déclinées ci-dessous de l'état initial jusqu'au mesures prévues.**

## 6.2. L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER, LE PATRIMOINE

*Etat initial de l'environnement*

Le secteur de l'Ermitage se situe sur les hauteurs de la commune ; il présente aujourd'hui un caractère naturel (dominante de friches et de boisements de pin d'Alep). Il est marqué par une topographie ouest (point haut côté IME) / est (point bas au niveau de l'avenue de la Bermone).

Il est bordé à l'est par l'avenue de la Bermone et des quartiers résidentiels, à l'ouest par un espace naturel à dominante boisé qui le sépare de l'IME Henri Wallon.

En matière patrimoniale, la totalité de 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. Le secteur de l'Ermitage se situe en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, on n'y recense aucun bâti remarquable au titre du PLU.

Enfin, il se situe en dehors des zones de saisine obligatoire de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) définies par l'arrêté préfectoral 06161-2003 relatif à l'archéologie préventive, mais à proximité immédiate de la « zone n°4 Saint-Andrieux ».

*Enjeux*

> Intégrer la modification dans une réflexion d'ensemble à l'échelle du quartier.

> Préserver dans la mesure du possible les espaces naturels et les boisements.

> Garantir la bonne insertion du projet dans son environnement urbain et paysager (en exploitant la superficie du terrain, sa topographie et sa végétation).

*Incidences potentielles et mesures prévues*

Si le projet est de nature à modifier le paysage du quartier par des aménagements et des constructions nouvelles, son insertion dans le site sera garantie à la fois par les prescriptions de l'OAP à portée réglementaires, et par le programme de la future opération qui sera élaboré par l'Etablissement public foncier et la commune en étroite collaboration avec la CASA et les services de l'Etat. Une grande attention sera portée au traitement paysager de l'opération, dont le talus sur l'avenue de la Bermone mais aussi à l'implantation des constructions.

Concrètement, la requalification de l'avenue de la Bermone en un axe urbain qualitatif, la création d'un parc public et l'installation de commerces et services de proximité viendront améliorer le quotidien des habitants du quartier.

Etant situé au sein du site inscrit, le projet fera également l'objet d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Ainsi, les incidences résiduelles de la modification sur l'environnement urbain et paysager peuvent être qualifiées de positives.**

## 6.3. LA DESSERTE, LES CONDITIONS D'ACCES

*Etat initial de l'environnement*

Le site est stratégiquement situé, à moins de 5 minutes en voiture de l'A8 (sortie 47 dans les 2 sens). On accède à la partie sud de l'Ermitage depuis l'avenue de la Bermone et l'avenue de Saint-Andrieux.

Le site bénéficie également de la desserte par le réseau de transport en commun intercommunal Envibus, avec l'arrêt Saint-Andrieux. La ligne 23 permet d'accéder au site depuis le pôle d'échange d'Antibes (liaison avec une dizaine de lignes, dont le Bus Tram A), les gares SNCF de Biot et de Villeneuve-Loubet.

Situé en milieu urbain, le site est raccordable aux réseaux secs et humides. En matière de gestion des eaux pluviales plus particulièrement, la CASA a élaboré un règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements qui s'impose aux projets d'aménagement.

*Enjeux*

> Garantir un accès au futur quartier et au parc public, en favorisant les alternatives à la voiture individuelle.

> Requalifier l'avenue de la Bermone (prévu par l'ER V.22 porté à 14m dans le cadre de la présente modification) parallèlement à la mise en œuvre du projet urbain porté par la commune sur le site sud.

> Mettre en œuvre les mesures de gestion des eaux pluviales prévues par le règlement de gestion des eaux pluviales de la CASA.

*Incidences potentielles et mesures prévues*

L'accès principal à l'opération urbaine de l'Ermitage sud sera aménagé depuis l'avenue de la Bermone. Dans le cadre du développement à venir du site de l'Ermitage partie Sud, sa requalification en axe urbain aménagé pour les modes actifs, est prévu.

Le nombre d'accès à l'opération sera par ailleurs limité et la bonne visibilité et la sécurité de ces accès seront garantis.

Concernant plus largement les conditions de circulation à l'échelle du quartier, une restructuration du carrefour situé en amont du projet, entre l'avenue Saint-Andrieux (RD2) et l'avenue de Canne (RD6007), est prévue par le Département des Alpes-Maritimes. Ces travaux permettront de fluidifier la circulation au niveau de ce carrefour en heure de pointe, et ainsi améliorer les conditions d'accès au quartier de la Bermone à ces mêmes heures.

Par ailleurs, la ligne 23 du réseau Envibus représente une réelle alternative à la voiture individuelle en journée, y compris pour les trajets domicile-travail compte tenu de sa cadence en heure de pointe.

Du stationnement deux roues/vélo sera bien entendu prévu dans l'opération immobilière.

Concernant les réseaux, le règlement du PLU et le règlement de gestion des eaux pluviales de la CASA seront respectés. Le projet sera raccordé au réseau de collecte des eaux usées, au réseau d'eau potable, conforme à la réglementation incendie, hydrauliquement transparent.

**Ainsi, les incidences résiduelles de la modification sur les conditions d'accès au quartier et sur les réseaux sont estimées faibles.**

## 6.4. LES RISQUES ET NUISANCES

*Etat initial de l'environnement*

> Le secteur de l'Ermitage n'est concerné ni par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 2000, ni par le porter à connaissance (PAC) submersion marine de 2017.

> La commune est soumise à un niveau de sismicité modéré. Il n'est pas recensé de mouvement de terrain sur le secteur de l'Ermitage.

> La commune est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles. Le secteur de l'Ermitage se situe en zone de risque modéré pour sa partie sud et important sur sa partie nord, cf. carte page suivante.

> 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 site de l'Ermitage sud est concerné par le risque faible (B2), cf. carte page suivante. Le règlement du PPRif autorise les nouvelles constructions, sous réserves du respect de mesures de sécurité en matière d'accès, de point d'eau, de débroussaillement…).

> Le secteur de l'Ermitage n'est pas concerné par les risques technologiques ni par la pollution des sols et des sous-sols.

> Le classement sonore des infrastructures terrestres routières supportant plus de 5000 véhicules/jour de juin 2016, classe la RD6007 en voie bruyante de catégorie 3 (secteur affecté par le bruit de 100m de part et d'autre de l'infrastructure), et l'avenue Saint-Andrieu en catégorie 4 (30m). Le périmètre de la modification est partiellement

affecté par ces classements. Par ailleurs, le secteur de l'Ermitage est largement affecté par le bruit de part et d'autre de l'autoroute A8.

La carte page suivante synthétise les risques et nuisances qui concernent le secteur de l'Ermitage.

*Enjeux*

> Ne pas aggraver les risques et veiller à la sécurité du public.

> Respecter la réglementation imposée par le PPRif en matière de défense incendie.

> Tenir compte de la nature des sols dans la conception des projets d'aménagement et de construction.

> Respecter la réglementation relative à l'isolation acoustique renforcées des habitations aux abords des voies bruyantes.

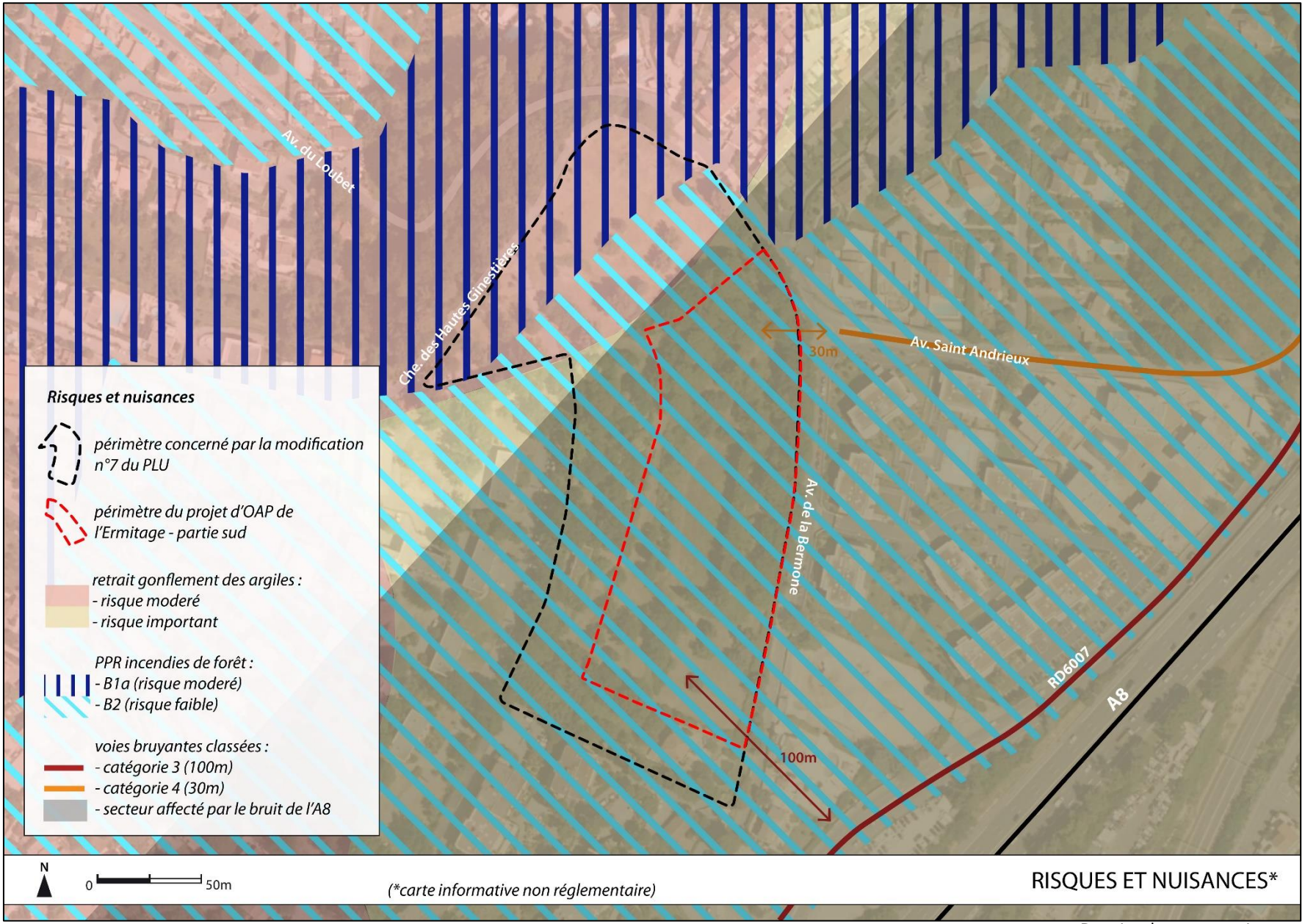
*Incidences potentielles et mesures prévues*

Des études géotechniques seront réalisées en amont et pendant les études de conception du projet urbain afin de garantir la mise en œuvre des solutions techniques les plus adaptées à morphologie du site et aux caractéristiques des sols (fondation des construction, soutènement…).

Les conditions de sécurités imposées par le règlement du PPRif seront respectées (accès, points d'eau…). Le projet sera soumis à l'avis du Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS) et du pôle risque de la DDTM06.

Le projet sera conçu de manière à limiter l'exposition des habitants aux nuisances acoustiques.

**Ainsi, les incidences résiduelles de la modification sur les risques et nuisances sont jugées nulles à négligeables.**


Av. du Loubet
Che. des Hautes Ginestières
30m
Av. Saint Andrieux
Av. de la Bermone
100m
RD6007
A8
Risques et nuisances
périmètre concerné par la modification n°7 du PLU
périmètre du projet d'OAP de l'Ermitage - partie sud
retrait gonflement des argiles :
- risque moderé
- risque important
PPR incendies de forêt :
- B1a (risque moderé)
- B2 (risque faible)
voies bruyantes classées :
- catégorie 3 (100m)
- catégorie 4 (30m)
- secteur affecté par le bruit de l'A8
N
0
50m
(*carte informative non réglementaire)
RISQUES ET NUISANCES*

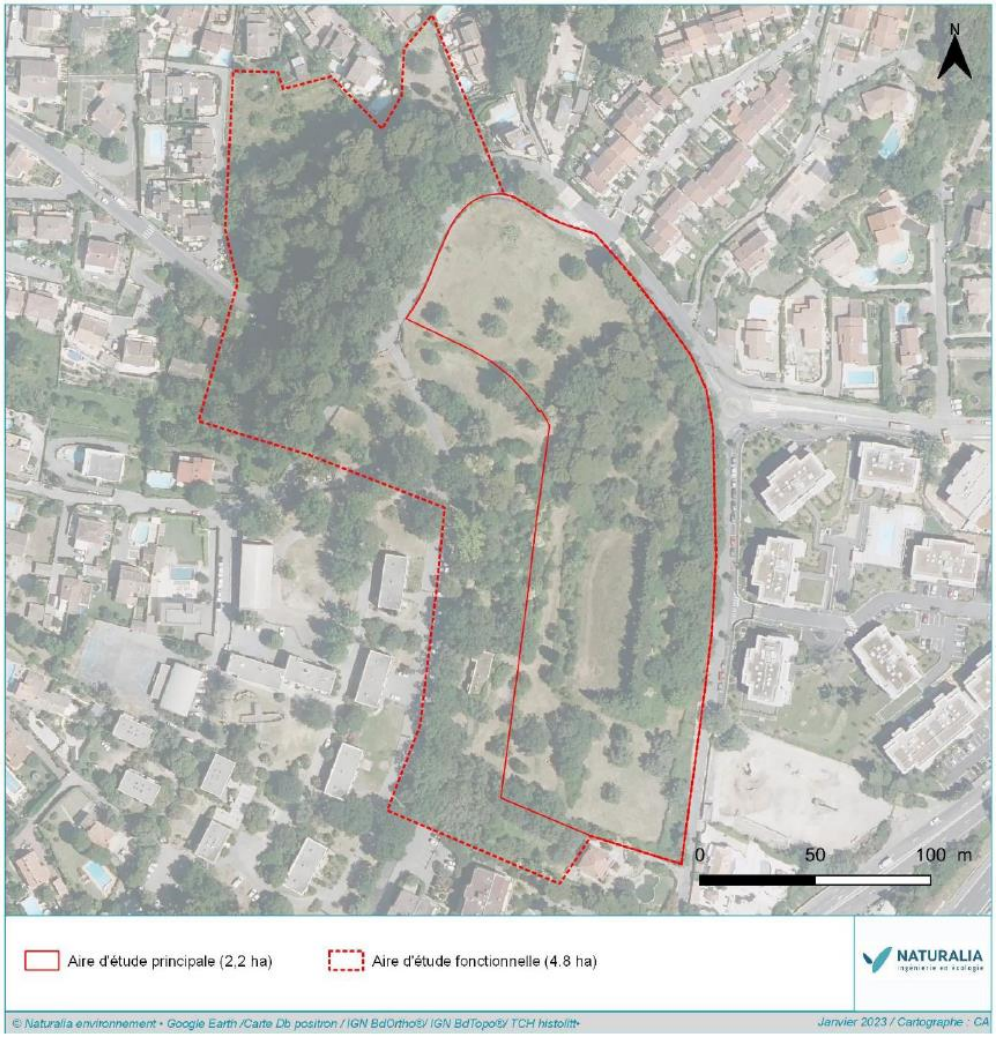
## 6.5. LE MILIEU NATUREL, LA BIODIVERSITE, NATURA 2000

*Etat initial de l'environnement*

Un diagnostic écologique complet a été mené en 2022 sur le secteur de l'Ermitage - parties nord et sud - et son aire d'étude fonctionnelle (4,8ha au total, cf. carte ci-contre) par le bureau d'études Naturalia Environnement.

À la suite du recueil bibliographique et de l'expertise ciblée réalisés en janvier 2022, des visites faune/flore supplémentaires ont été réalisées au printemps, à l'été et à l'automne 2022. Ces prospections ont permis de prendre en compte la floraison des principales espèces de plantes, la phase de reproduction des oiseaux et des amphibiens, ainsi que les meilleures périodes d'observation des chiroptères, des insectes et des reptiles.

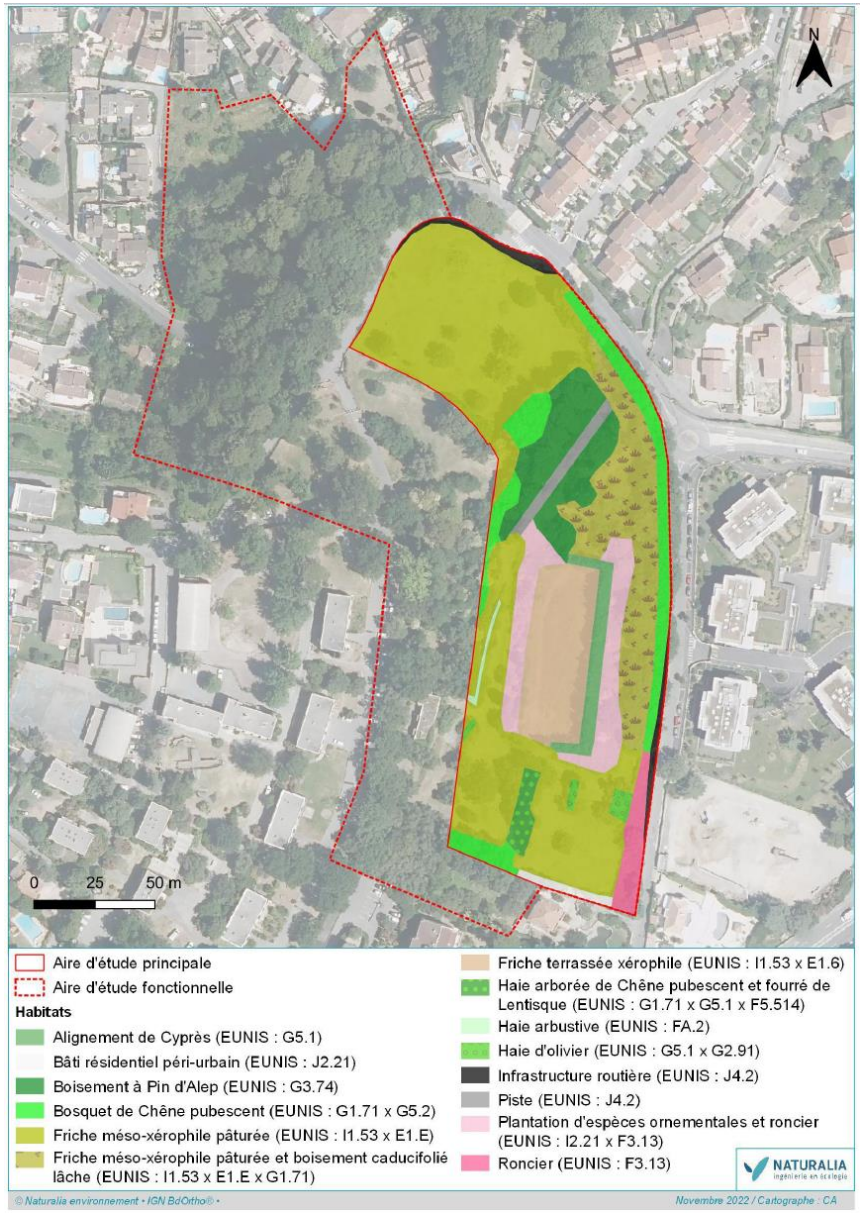
La synthèse du diagnostic est dressée ici (le diagnostic complet sera intégré au rapport de présentation de la modification n°7).

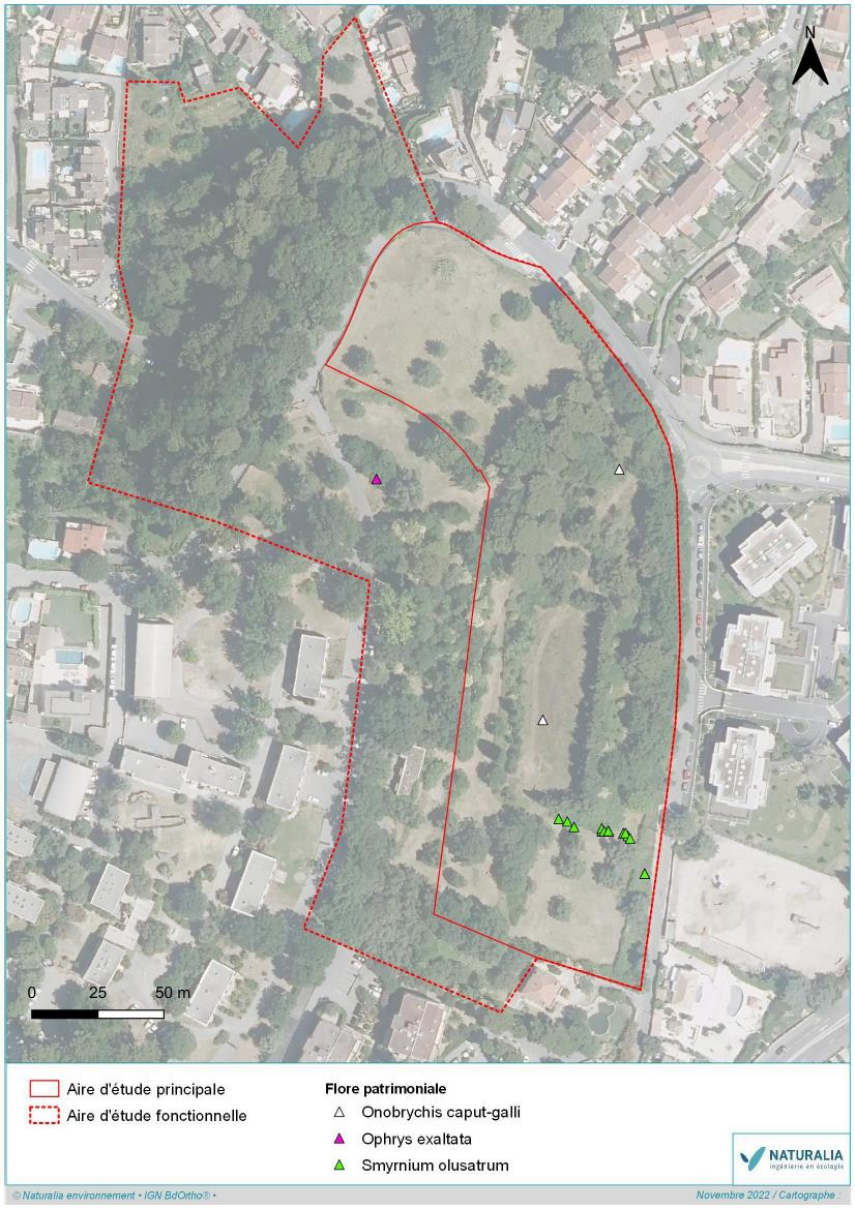


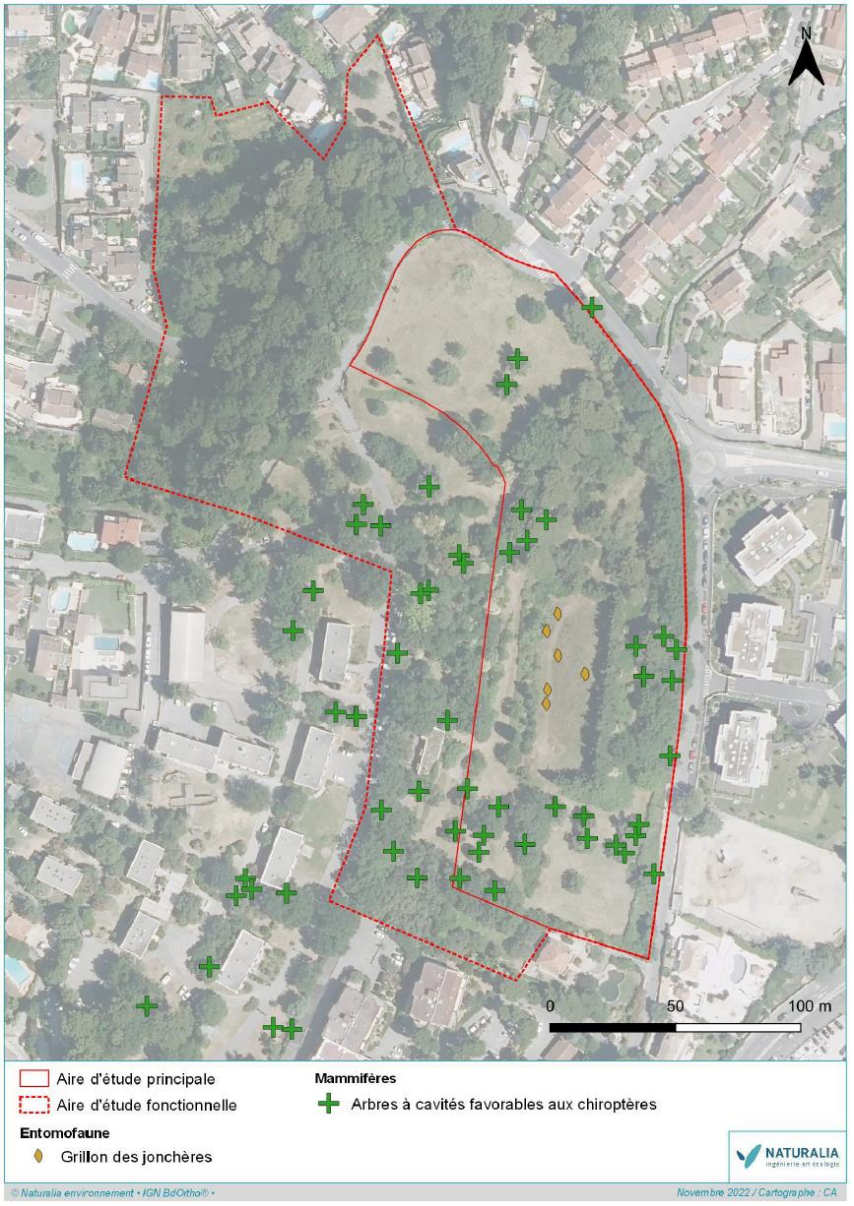
> Concernant les habitats naturels (carte ci-contre) : L'aire d'étude présente les traces d'une vocation agricole passée, que l'on reconnaît aux friches méso-xérophiles en terrasses qui subsistent. Des boisements de pin d'Alep et de chêne pubescent sont particulièrement présents au niveau du futur parc public. Au centre du site sud, l'on retrouve une friche terrassé xérophile et des plantations d'espèces ornementales. La présence de zone humide est exclue.

> Concernant la flore (carte de gauche page suivante) : trois espèces patrimoniales d'enjeu de conservation régional assez fort ont été observées : Ophrys exalté (au sein de l'aire d'étude élargie, mais non du secteur de projet de l'Ermitage), Maceron et Sainfoin tête-de-coq, sur la partie sud du site. Aucune espèce patrimoniale n'a été observée sur le site nord.

> Concernant la faune, ont été observés (carte de droite page suivante) : deux espèces de reptiles communes protégées (Lézard des murailles et Tarente de Maurétanie) ; aucun amphibien en l'absence de milieu humide ; concernant les insectes (orthoptères), une espèce à enjeu observée ponctuellement sur la partie sud, le Grillon des jonchères ; concernant l'avifaune, quelques espèces communes d'oiseaux migrateurs et quelques espèces forestières communes (mais protégées) d'oiseaux nicheurs ; concernant les chiroptères (chauves-souris), malgré la présence d'arbres à cavités, l'activité est faible du fait de l'environnement artificialisé (le Petit rhinolophe a tout de même été contacté en période automnale) ; concernant les mammifères non volants, aucune espèce protégée ou à enjeu significatif n'a été mise en évidence.




N
0
25
50 m
Aire d'étude principale
Aire d'étude fonctionnelle
Flore patrimoniale
Onobrychis caput-galli
Ophrys exaltata
Smyrnium olusatrum
NATURALIA
© Naturalia environnement • IGN BdOrtho® •
Novembre 2022 / Cartographe :


N
0
50
100 m
Aire d'étude principale
Aire d'étude fonctionnelle
Mammifères
Arbres à cavités favorables aux chiroptères
Entomofaune
Grillon des jonchères
NATURALIA
© Naturalia environnement • IGN BdOrtho® •
Novembre 2022 / Cartographe : CA

## *Enjeux*

Les enjeux sont synthétisés sur la carte ci-contre, à l'échelle de l'aire d'étude. On note que les enjeux sont faibles à modérés sur la partie sud de l'Ermitage, objet de la présente procédure.

## *Incidences potentielles et mesures prévues*

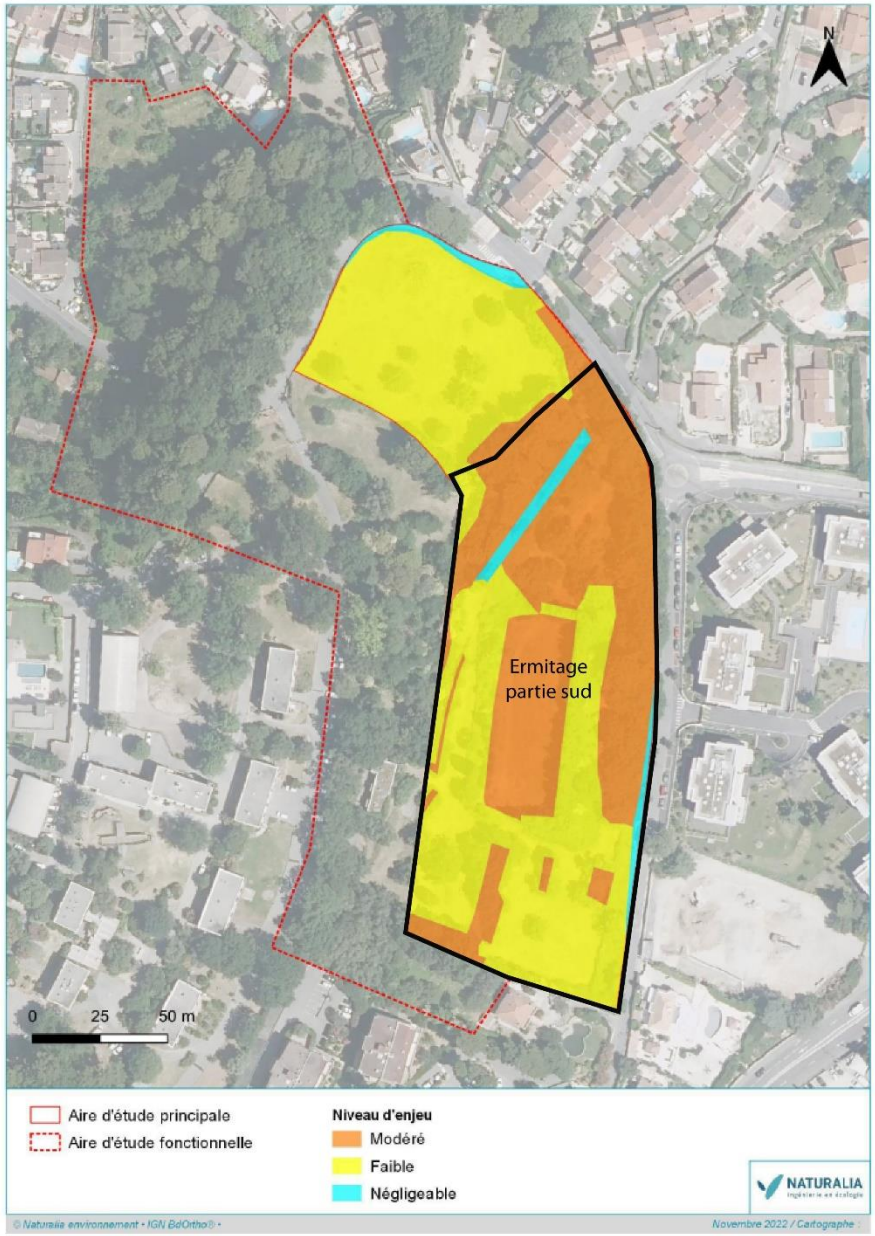
L'analyse des incidences de la modification n°7 sur la biodiversité est en cours, et ne sera finalisée qu'à l'issue de la concertation, sur la base de l'OAP arrêtée. Néanmoins, des préconisations ont déjà été émises par les experts pour réduire les incidences potentielles du projet, telles que :

> La mise en place d'un calendrier écologique des travaux qui évite la période sensible de reproduction des espèces retrouvées sur site, avec un démarrage du chantier à partir d'octobre ;

> La mise en place d'un protocole avant abattage des arbres à cavité (inspection préalable et obstruction des cavités vides) ;

> Le balisage du chantier, etc…

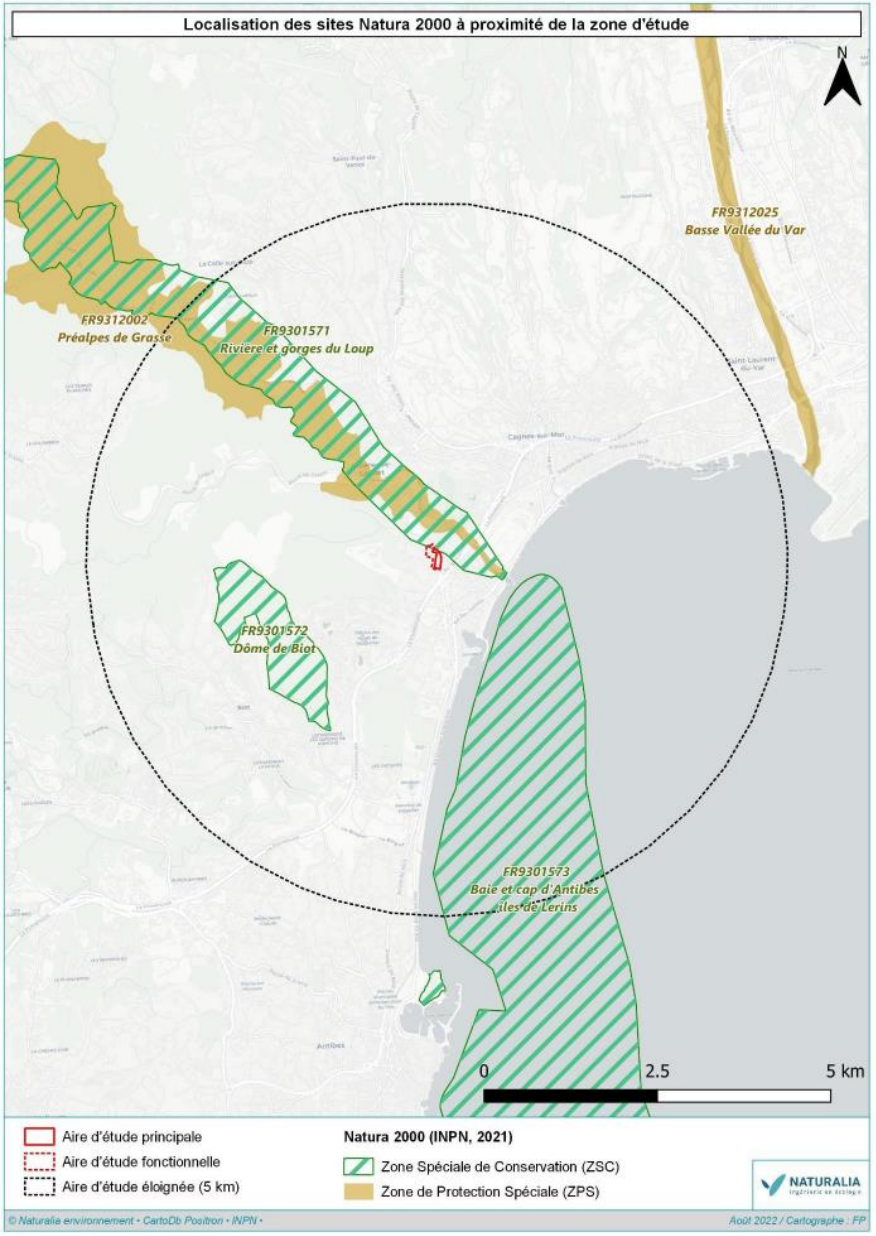
**Ainsi, toutes les mesures seront mises en œuvre pour réduire les incidences de la modification sur la biodiversité. Ces mesures seront retranscrites dans l'OAP afin de garantir leur application.**



## *Zoom sur Natura 2000*

Concernant le réseau Natura 2000, la ZSC (zone spéciale de conservation) « Rivière et gorges du Loup » jouxte le site, cf. carte ci-contre.

Une évaluation des incidences Natura 2000 est en cours de réalisation dans le cadre de la modification du PLU vis-à-vis de cette ZSC, mais également de toutes les autres ZSC et ZPS présentes sur la commune de Villeneuve-Loubet.



# 7. POUR RESUMER

## 7.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les évolutions prévues dans le cadre de la présente procédure entrent dans le champ des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme : il s'agit d'une de modification de droit commun.

La procédure de modification est décrite aux articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme.

Lorsque la modification est soumise à évaluation environnementale, comme dans le cas présent, le code de l'urbanisme prévoit qu'elle fasse l'objet d'une concertation avec le public.

La délibération du conseil municipal du 9 mars 2023 définit les modalités de concertation prévues dans le cadre de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet (PLU).

## 7.2. LE PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLU DE VILLEUNEUVE-LOUBET

*Les réflexions d'aménagement sur le secteur de l'Ermitage*

La commune de Villeneuve-Loubet et les services de l'Etat souhaitent développer sur le secteur de l'Ermitage un projet urbain mixte mêlant :

> En partie sud - sur un tènement constitué par les parcelles cadastrées AR 82, AR 83, AR 84, AR 284 et AR 286 appartenant actuellement à l'Etat, pour une superficie de 14 904m² (identifiée par un contour rouge sur le plan page suivante) - du logement privé et du logement social en accession (5%) et location (35%), des services et commerces de proximité, un parc public et des espaces publics qualitatifs ouverts sur l'avenue de la Bermone requalifiée.

L'Etablissement public foncier (EPF) et la CASA accompagnent la commune sur ce projet urbain (portage foncier et assistance à la consultation des opérateurs).

> En partie nord, sur un tènement constitué des parcelles cadastrées AN 86, AN 169 et AN 171 appartenant à l'Etat : un équipement d'intérêt collectif relevant de la protection judiciaire de la jeunesse, le centre éducatif fermé, régi par l'article L.312-1-I-4° du code de l'action sociale et des familles et l'article D.241-14-3° du code de la justice pénale des mineurs ; ce projet fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du PLU portée par les services de l'Etat, dont la concertation est organisée en parallèle de celle de la modification n°7.

> A l'ouest, entre l'Institut médico-éducatif (IME) Henri Wallon et le secteur de l'Ermitage, le maintien de l'espace à caractère naturel boisé existant.

*Ce que prévoit le PLU en vigueur sur le secteur de l'Ermitage*

> Le secteur de l'Ermitage est entièrement couvert par le règlement de la zone urbaine UB, secteur UBc, y compris l'espace à caractère naturel boisé situé à l'interface avec l'IME. Or le règlement de la zone UB, secteur UBc, n'est pas entièrement adapté à la réalisation du projet de l'Ermitage. Il ne traduit pas non plus l'objectif de préservation de l'espace à caractère naturel boisé qui constitue

une « coulée verte » dans le prolongement de la zone naturelle protégée Npr et de l'espace boisé classé (EBC) situés au nord du chemin des Hautes Ginestières.

> Ce même périmètre de l'Ermitage nord, sud et de l'espace à caractère naturel à l'ouest, est couvert par l'emplacement réservé E.4 à destination de la commune, d'une superficie de 34 280 m². On constate que cet ER E.4 est entièrement au bénéfice de la commune, quand le secteur de l'Ermitage nord doit demeurer sur du foncier appartenant à l'Etat pour permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt général. Il impose par ailleurs un pourcentage de logements sociaux supérieur aux 40% prévus dans le projet urbain de l'Ermitage sud, et différent du pourcentage prévu par la servitude de mixité sociale n°5 présentée ci-dessous.

  Ainsi, l'emplacement réservé E.4 n'est pas adapté pour mener à bien les réflexions partagées entre la commune et l'Etat sur le secteur de l'Ermitage.

  Ce même périmètre est couvert par une servitude de mixité sociale, la SMS 5 « La Bermone Haute - Terrains Etat (sous emplacement réservé) ». Cette servitude a été instaurée au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. D'une superficie de 34 196 m², elle prévoit la réalisation d'environ 10 943 m² de surface de plancher (SdP) destinée à l'habitation, soit environ 182 logements (nombre indicatif), dont 100% de logement social. Or le site nord de l'Ermitage n'accueillera pas de logement, 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 site sud de l'Ermitage, sur lequel l'EPF et la CASA accompagnent la commune pour la réalisation de son projet urbain mixte dans le cadre d'une convention tripartite. Sur ce site, 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.

  Ainsi, le périmètre et la part de logement social prévus par la servitude de mixité sociale n°5 ne sont pas adaptés pour mener à bien les réflexions partagées entre la commune et l'Etat sur le secteur de l'Ermitage.

> Aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur ne concerne le secteur de l'Ermitage. Pourtant, compte tenu des enjeux d'aménagement de ce secteur, tant en termes de programmation urbaine, que d'insertion dans le tissu et le paysage, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) constituerait un outil adapté pour guider et encadrer le projet.

### *Les évolutions nécessaires*

Dans le cadre de modification n°7 il est donc proposé de :

> Supprimer l'emplacement réservé (ER) E.4, dont le bénéficiaire et la description ne correspondent pas aux réalités opérationnelles sur le secteur de l'Ermitage.

> Elargir l'ER V.22 de 12m à 14m, afin de permettre la requalification qualitative de l'avenue de la Bermone.

> Réduire 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 le site sud de l'Ermitage (14 904m²), qui prévoit entre autres la construction d'environ 140 logement. La part de logements

sociaux est portée à 40% de la surface de plancher et non plus 100%, dans l'objectif de permettre aux Villeneuvois de trouver sur la commune un logement correspondant à l'étape de leur parcours résidentiel. Parmi ces 40%, 35% devront être proposés à la location (soit environ 49 logements) et 5% à l'accession (soit environ 7 logements).

> Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à portée réglementaire sur ce même site de l'Ermitage sud, afin d'encadrer au mieux le projet de l'Ermitage sud. Ainsi, il ne serait pas nécessaire de créer un nouveau secteur spécifique en zone UB.

> Préserver l'espace à caractère naturel boisé en frange ouest du projet, à l'interface avec l'IME Henri Wallon, par son classement en zone naturelle protégée Npr et en espace boisé classé (EBC), dans la continuité de l'espace boisé situé au nord.

Ces évolutions ne sont pas de nature à remettre en question l'équilibre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Leurs effets sur l'environnement seront étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale.

*L'évaluation environnementale*

L'évaluation environnementale vise à mesurer les incidences de la modification du PLU sur l'environnement : urbain, paysager, sur les risques et nuisances, sur la biodiversité, le patrimoine, etc.... et si nécessaire à mettre en place des mesures d'évitement, de réduction (et en dernier recours de compensation) de ces impacts, permettant au projet de respecter au mieux l'environnement.

La démarche d'évaluation environnementales et d'ores et déjà entamée, et se poursuit tout au long de l'élaboration du dossier de modification du PLU. Notamment, un diagnostic complet de la biodiversité a été mené en 2022. Il est prévu de retranscrire les mesures en faveur de la biodiversité dans l'OAP.

## 7.3. LA REFLEXION D'ENSEMBLE MENEE SUR LE SECTEUR DE L'ERMITAGE

La modification n°7 du PLU s'insère dans une réflexion d'aménagement d'ensemble menée par la commune de Villeneuve-Loubet en concertation avec l'État, sur le secteur de « L'Ermitage », dans le quartier de la Bermone.

Cette réflexion d'aménagement d'ensemble inclut, aux côtés du projet mixte prévu par la commune sur la partie sud du site de l'Ermitage, un projet d'équipement d'intérêt collectif porté par l'Etat sur la partie nord du site, sur un tènement foncier de 6 020m² constitué des parcelles cadastrées AN 86, 169 et 171 appartenant à l'Etat, accessible depuis le chemin des Hautes Ginestières.

Il s'agit plus précisément d'un établissement social mettant en œuvre les mesures éducatives ordonnées par l'autorité judiciaire et relevant de la protection judiciaire de la jeunesse, tel que prévu à l'article L.312-1-I-4° du code de l'action sociale et des familles et à l'article D.241-14-3° du code de la justice pénale des mineurs, porté par le Ministère de la Justice - Direction interrégionale Sud-Est de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DIR Sud-Est PJJ).

Pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, l'évolution des documents réglementaires du PLU en vigueur est indispensable. Une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de

projet a été engagée par le Préfet des Alpes-Maritimes. Cette procédure est régie par les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

**Etant également soumise à évaluation environnementale, la mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'une concertation du public menée parallèlement à la concertation relative à la modification n°7.**

Merci d’avoir pris le temps de me lire.

N’hésitez-pas à faire part de vos remarques ou interrogations par écrit sur les registres papiers prévus à cet effet, par mail ou par courrier d’ici le 28 avril 2023, tel que prévu par la délibération du conseil municipal ci-jointe.

Villeneuve Loubet
CŒUR NATURE DE LA CÔTE D'AZUR

Annexe : délibération du conseil municipal du 9 mars 2023

COMMUNE DE
VilleneuveLoubet

**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 RAPPORTANT

| 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 plait 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 m², 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 m². 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 1er 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 m² de surface de plancher dédiée aux commerces de proximité, ainsi que 250 à 300 m² de surface de plancher à un équipement d'intérêt collectif pour un pôle médical, ainsi qu'un parc arboré de 2500 m² 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
- 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 consignant 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
  - 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.villeneuveloubet.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,

DÉLIBÉRATION N° DEL2023-042

Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

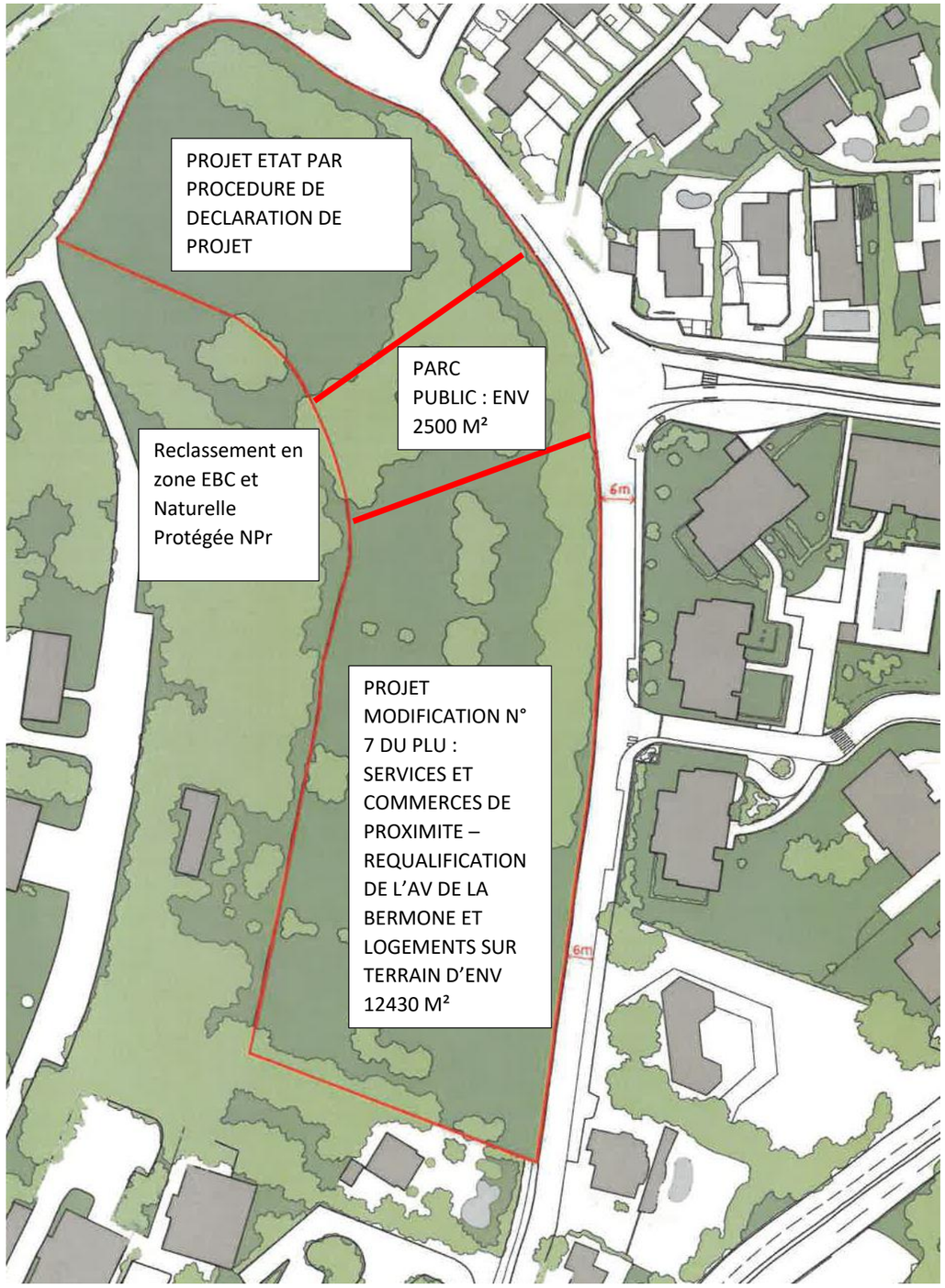
Conseillère Municipale déléguée à la Francophonie et à la Parentalité

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

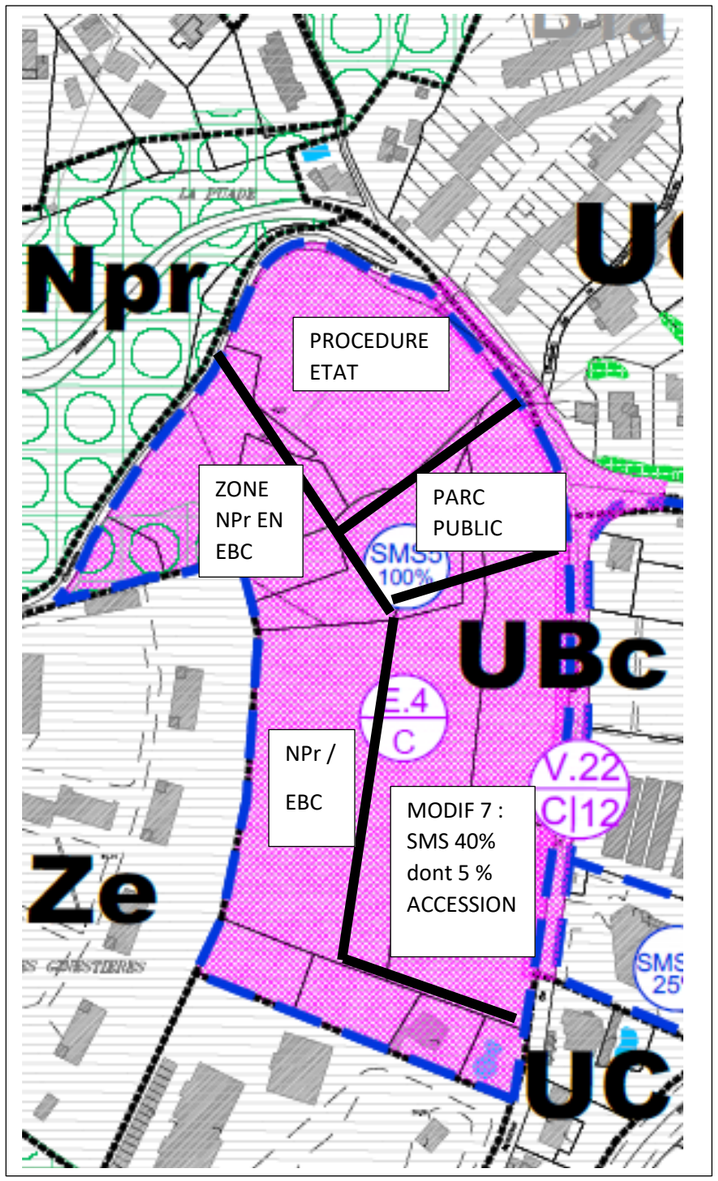
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Conformément à l'article R.421.1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice, sis 18, avenue des Fleurs / 06000 Nice (Tél. : 04 89 97 86 00 / Courriel : greffe.ta-nice@juradm.fr ), 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/

AR Prefecture
006-210601613-20230309-DEL2023_042-DE
Reçu le 14/03/2023

## ZONE D'ETUDE DE LA MODIFICATION

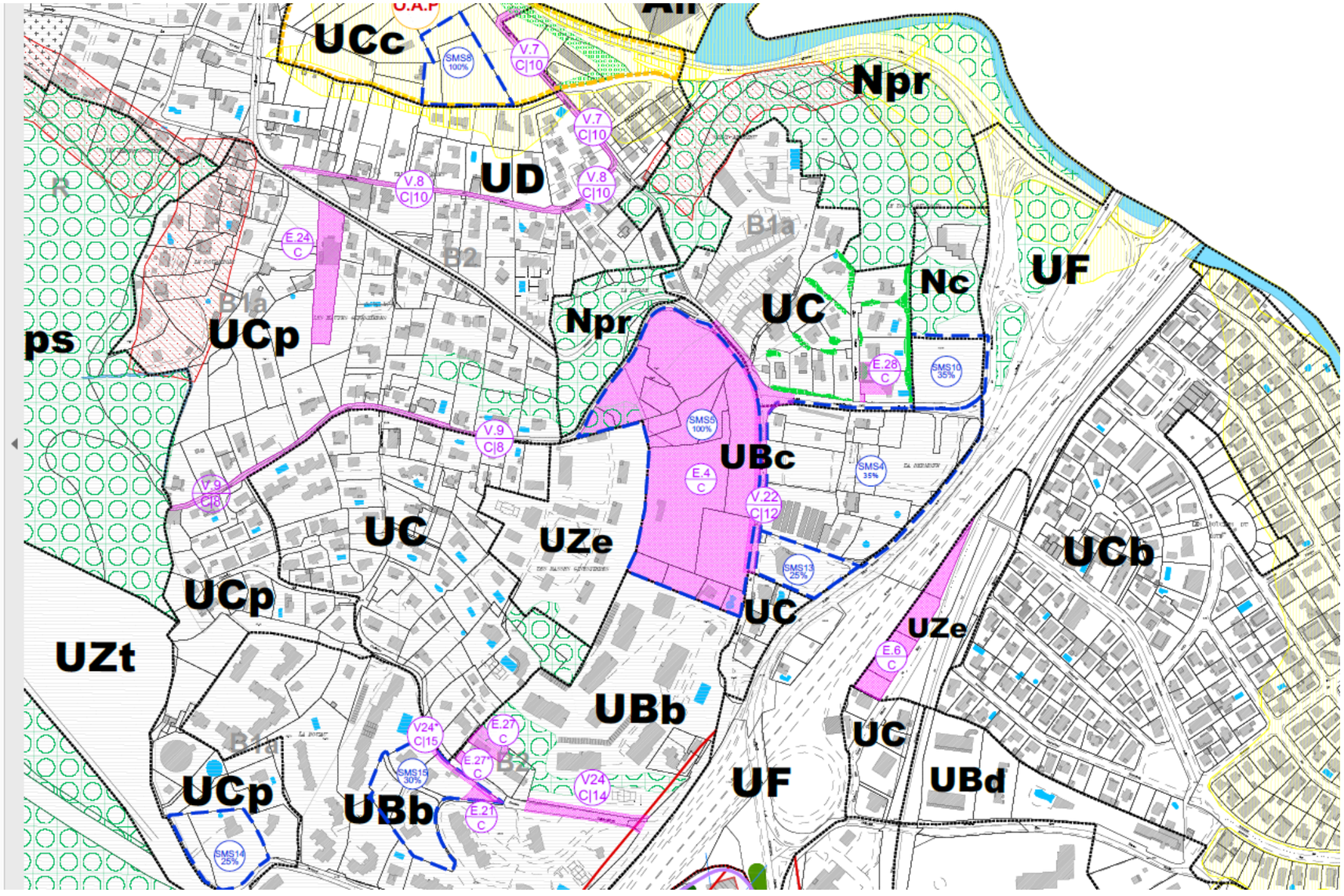


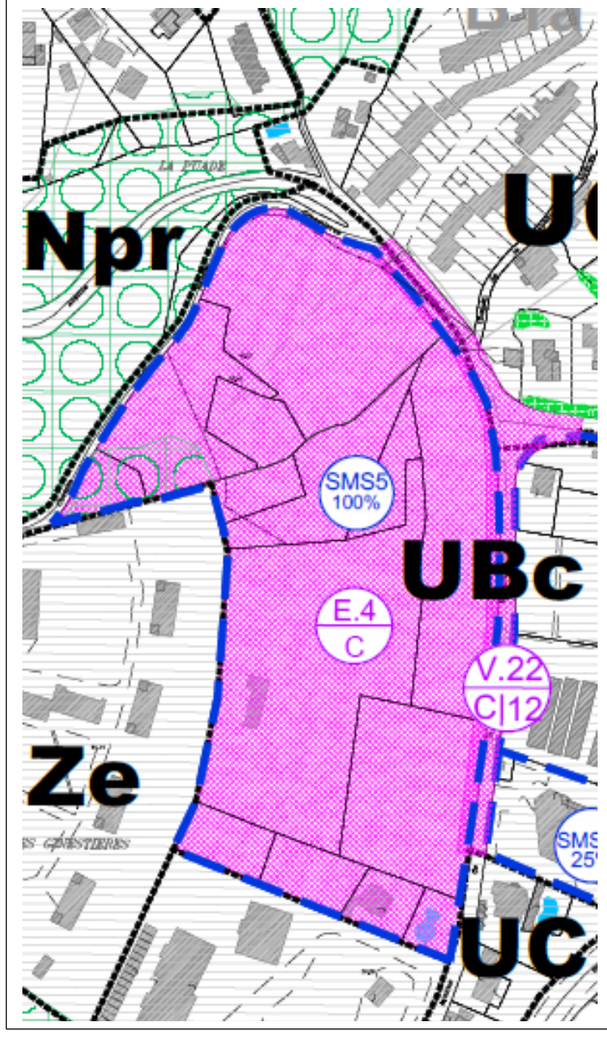

***TRADUCTION SUR PLAN GRAPHIQUE DU PLU***



AR Prefecture
006-210601613-20230309-DEL2023_042-DE
Reçu le 14/03/2023

## PLANCHE GRAPHIQUE DU PLU DEPUIS 2013




**ZOOM ZONAGE ERMITAGE**

SMS 100% sur 34 196 m² de terrain