

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet  
Projet de centre éducatif fermé (CEF06), dénommé « Centre Jenny Lefebvre »  
*Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse*

**Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées  
(PPA)**

---

**1. Cadre de la présente réunion d'examen conjoint**

Dans le cadre de la la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité PLU de Villeneuve Loubet prévue par l'article L 153-54 2° du code de l'urbanisme, les services de la DDTM, en qualité d'autorité chargée de la procédure, ont organisé une réunion d'examen conjoint réunissant les Personnes Publiques Associées (PPA) conformément à l'article R. 153-13 du même code.

**2. Formalités**

La réunion s'est déroulée le 26 septembre 2023 à 10h au pôle culturel Auguste Escoffier, sur la commune de Villeneuve-Loubet (salle Kenin).

L'ensemble des personnes publiques associées, dont la liste figure aux articles L 132-7 et 9 du code de l'urbanisme, a été conviée par courrier daté du 11 août 2023 de Monsieur le Sous-Préfet de Grasse. Un exemplaire numérique du dossier a été communiqué sur support USB joint au courrier de convocation.

En application des dispositions de l'article L 132-13 du code de l'urbanisme, l'association de défense de l'environnement Villeneuveoise (ADEV), association agréée depuis 2013, a, par message électronique du 3 août 2023, informé de son souhait d'être associée à la réunion d'examen conjoint de la procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de Villeneuve-Loubet en vue de la réalisation du centre éducatif fermé « Jenny Lefebvre ». Par courrier en réponse du 11 août 2023, Monsieur le sous-préfet de Grasse conviait l'association ADEV et transmettait un exemplaire numérique du dossier sur support USB.

**Présents :**

Service de l'Etat et maîtrise d'ouvrage :

- Monsieur le Sous-Préfet de Grasse et Président de Séance, M. GENEY Jean-Claude,
- Le service de coordination des politiques publiques (SCPP) de la sous-préfecture de Grasse (SPG), le chef de Service, M. RIBOLLET Philippe, et la chargée de mission, Mme BRUNO Elisabeth,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes DDTM, le Directeur Adjoint, M. EYRARD Mathieu ; le Service d'Appui aux territoires SAT , Mme MONFORT Carine ; le Service Aménagement Urbanisme et Planification SAUP Pôle Planification et Aménagement PAP, Mme FALCONE Émilie,
- La Direction Territoriale de la Protection Judiciaire de la Jeunesse DTPJJ des Alpes-Maritimes, le directeur territorial adjoint, M. DEJENNE Jean-Michel,
- Le Groupe SOS Jeunesse, le directeur général, M. ZENNOU Maxime, et le directeur technique, M. GASTINEL Xavier,
- Mme PHILIPPOT, bureau d'études CYCLADES, urbaniste cheffe de projet, AMO DPJJ sur la procédure.

Personnes Publiques Associées :

- Le Maire de Villeneuve-Loubet, M. Lionnel LUCA,
- La 1ère Adjointe déléguée aux finances, à l'administration générale, aux déplacements et à la démocratie participative de la commune de Villeneuve Loubet, Mme BENASSAYAG Marie,
- L'Adjoint délégué à la tranquillité publique et à la protection animale de la commune de Villeneuve Loubet, M. CALAMUSO Albert,
- L'Adjoint délégué à l'urbanisme et à l'action économique de la commune de Villeneuve Loubet, M. PIACENTINO Marcel,
- L'Adjointe déléguée à l'action sociale et solidaire de la commune de Villeneuve Loubet, Mme PIEGGI Catherine,
- Le Directeur Général des Services de la commune de Villeneuve Loubet, M. PINET Mathias,
- La cheffe de cabinet de Villeneuve-Loubet, Mme DANA Julie,
- La Direction de l'Aménagement et de la Gestion du Territoire de la commune de Villeneuve Loubet, la directrice, Mme TRANNOY-MOIRAND Elodie,
- Le Service Urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet, la responsable, Mme CROUZET Isabelle,
- Le Service des Actions Éducatives et Civiques de la commune de Villeneuve Loubet, la responsable, Mme ROUILLON GOODBRAKE Lucie,
- La Chambre de commerce et d'industrie CCI de Nice, le chargé de mission urbanisme, M. ROBIQUET Quentin,

- La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis CASA, la chargée de développement thématique, Mme THEROUDE Géraldine, la Direction habitat logement, Mme SABATIER Pauline,
- La commune de Cagnes-sur-Mer, la directrice du Service Droit des Sols-Urbanisme, Mme ZORZAN Maryse,
- La commune de la Colle-sur-Loup, la Directrice Générale des Services, Mme MATHIEU Nathalie,
- L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) des Alpes-Maritimes, l'Architecte des Bâtiments de France, Mme PELLEGRINI Anna, et M. NICOLAS Benjamin., technicien.

**Personnes publiques consultées :**

- L'association ADEV, association agréée pour la Protection de l'Environnement sur le département des Alpes-Maritimes, son Président, M. JOVER Serge.
- L'association ADEV, sa trésorière, Mme STAHR Claire,
- L'association ADEV, son secrétaire, M. FROMENT,

**Excusés :**

Personnes Publiques Associées ayant remis un avis écrit :

- La Direction Territoriale de l'Agence Régionale de Santé ARS des Alpes-Maritimes, le technicien sanitaire et de sécurité sanitaire, M. LECARDRONNEL Iwan,
- La Chambre de l'Agriculture des Alpes-Maritimes, la conseillère en urbanisme et territoire, pôle économie et territoires, Mme GABERT Aileen,
- La Métropole Nice Côte d'Azur MNCA, le Directeur Général Adjoint délégué à la Transition Écologique, M. AYMONIN-ROUX Florian,
- La commune de Biot, la chargée de mission Aménagement et Urbanisme du service Urbanisme et Foncier, Mme LEFRANC-JULLIEN Alison,
- La commune de Roquefort-les-pins, le 1<sup>er</sup> adjoint, M. POTTIER Bernard.

*Ces 5 avis écrits sont annexés au présent procès-verbal. Il s'agit d'avis favorables.*

Personnes Publiques Associées n'ayant pas émis d'avis :

- Le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, le service planification régionale et territoriale,
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement DREAL PACA, l'unité en charge des plans et programmes,
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles DRAC PACA,
- Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes,
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours SDIS des Alpes-Maritimes,
- La Chambre des métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes,
- La commune de Valbonne,
- La commune d'Antibes.

**Absents :**

- La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis CASA, la chargée de développement thématique, Mme BRUNET Margaux.
- Le Comité Régional de la Conchyliculture de Méditerranée.

**3. Déroutement de la réunion d'examen conjoint**

Monsieur le sous-préfet de Grasse et président de séance, M. GENEY Jean-Claude, introduit la réunion à 10h05 et rappelle que cette réunion d'examen conjoint porte sur la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité (DP-MEC) du PLU de Villeneuve-Loubet en vue de la création du centre éducatif fermé « Jenny Lefebvre » sur la commune de Villeneuve-Loubet.

M. le sous-préfet rappelle que le projet de centre éducatif fermé s'inscrit dans une réflexion globale du secteur de l'Ermitage, qui inclut sur sa partie Sud un projet de logements, de commerces, de services (dont médicaux), et de création d'un parc public porté par la commune, objet d'une procédure de modification de droit commun (MDC) n° 7 du PLU de Villeneuve-Loubet en cours.

Monsieur EYRARD, directeur adjoint de la DDTM, précise que cette procédure de planification est prévue par l'article L .300-6 du code de l'urbanisme. Il insiste sur le caractère dissociable de la présente procédure de DP-MEC (Centre Jenny Lefebvre) avec la procédure de MDC 7, menée parallèlement, et informe que cette dernière fera par ailleurs l'objet d'un passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) le 27 septembre 2023.

Puis Mme PHILIPPOT (Cyclades, AMO de la DPJJ) en charge du montage du dossier, sur la base d'un support projeté, présente :

- Le cadre juridique de la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de Villeneuve-Loubet (DP MEC)
- Les calendriers du projet de centre Jenny Lefebvre et de la procédure de DP MEC
- Le projet d'intérêt général : raison d'être, justification du choix du site, localisation et caractéristiques du site, caractéristiques du projet et réflexions conjointes menées par la commune et les services de l'Etat sur le secteur de l'Ermitage
- Le contenu de la mise en compatibilité du PLU

Les Personnes Publiques Associées sont ensuite invitées à prendre la parole.

- **M. ZENNOU (Directeur territorial, Groupe SOS Jeunesse en charge de la création et de l'exploitation du centre Jenny Lefebvre)**

M. ZENNOU présente le Groupe SOS, et sa grande habitude de la gestion des CEF et CER (Centre éducatifs renforcés) ; le groupe gère d'ores et déjà 6 CEF. Il rappelle l'importance de l'accompagnement et de l'approche éducative renforcée pour la réinsertion des jeunes, et se félicite du pari de l'éducation porté par ce projet.

M. ZENNOU félicite le partenariat entre l'Etat et la commune de Villeneuve-Loubet autour du projet de centre Jenny Lefebvre et remercie chaque partie pour son engagement.

- **M. JOVER (Président de l'ADEV)**

M. JOVER souhaite savoir si la modification n°7 du PLU engagée sur la partie sud de l'Ermitage est nécessaire à l'adoption de la mise en compatibilité n°2 du PLU sur la partie nord.

Mme PHILIPPOT (Cyclades, AMO) explique que les deux procédures sont bien indépendantes, mais que le choix a été fait de les mener parallèlement afin notamment que le public dispose d'une vision d'ensemble cohérente sur le devenir du secteur de l'Ermitage et soit le mieux informé possible. Ainsi, la concertation s'est déroulée dans les mêmes conditions pour les deux procédures, avec des permanences conjointes dont le bilan a été globalement positif. Dans la même logique, la commune et l'Etat ont souhaité que les deux enquêtes publiques à venir se déroulent durant la même période (avec un commissaire enquêteur distinct pour chaque enquête publique).

M. JOVER s'inquiète de la confusion possible entre les deux sujets durant les enquêtes publiques.

Mme PHILIPPOT se veut rassurante quant au professionnalisme des commissaires enquêteurs, qui veilleront à ce que les périmètres d'enquête soient respectés et redirigeront si nécessaire le public vers l'autre enquête.

Monsieur GASTINEL, directeur technique du Groupe SOS Jeunesse, rappelle que les concertations publiques préalables se sont tenues conjointement et sans difficulté.

- **Mme STAHR (Trésorière de l'ADEV)**

Mme STAHR se questionne sur la localisation de l'accès au centre Jenny Lefebvre.

M. GASTINEL (Directeur technique, Groupe SOS Jeunesse) précise que le CEF bénéficiera de son propre portail d'accès depuis le chemin des Hautes-Ginestières, avec un recul permettant l'entrée sortie des véhicules sans gêner la circulation.

Mme STAHR souhaite savoir si l'installation du centre Jenny Lefebvre est compatible avec la proximité de l'IME Henri Wallon (institut médico-éducatif).

M. GASTINEL (Directeur technique, Groupe SOS Jeunesse) explique que les échanges avec la Directrice de l'IME ont été positifs. Les spécificités des deux publics sont bien prises en compte, le centre sera clôturé (double clôture) et séparé de l'IME par l'espace naturel boisé, la proximité géographique du centre et de l'institut ne pose aucune difficulté fonctionnelle. Par ailleurs, le Groupe SOS gère des IME et en connaît donc parfaitement les besoins et le fonctionnement.

Mme STAHR souhaite avoir des retours d'expérience sur les résultats des CEF ayant impacté ou susceptible d'impacter l'environnement extérieur du CEF ( la population, le matériel, l'environnement, les services, etc. ).

M. ZENNOU (Directeur territorial, Groupe SOS Jeunesse) rapporte le chiffre positif annoncé par le Garde des Sceaux : 80% d'absence de récidive en sortie de CEF. M. ZENNOU rappelle que les CEF ont pour rôle d'agir sur les causes de la délinquance ; ils mettent en œuvre un programme d'activités très cadencé pour occuper les jeunes, l'enseignement tient une place prépondérante (enseignant de l'éducation nationale) ainsi que le suivi psychologique, et les jeunes sont toujours accompagnés. Les seules potentielles manifestations de violence (entre jeunes ou vis-à-vis des éducateurs) restent internes à l'établissement et le personnel est formé pour les gérer (prévention, intervention). La prise en charge est de six mois renouvelables maximum une fois, la durée moyenne en établissement d'un jeune est de 8 mois. M. ZENNOU conclut en insistant sur l'importance du travail partenarial et collectif avec l'ensemble des acteurs impliqués dans le fonctionnement d'un CEF et la réalisation de son programme éducatif.

Mme STAHR se questionne sur le nombre de logements annoncés en partie sud de l'Ermitage.

M. GENEY rappelle que ce n'est pas l'objet de la réunion d'examen conjoint des PPA. Les discussions concernant la modification n°7 ne seront pas consignées dans le procès-verbal.

Mme STAHR note une erreur matérielle dans l'âge des résidents du CEF entre le dossier de DP MEC remis aux PPA en le document projeté en réunion.

Mme PHILIPPOT confirme qu'il y a bien une erreur dans le document projeté en réunion : il est écrit «15 à 17 ans » au lieu de « 15 à 18 ans ».

- **Mme MATHIEU (Directrice Générale des Services, commune de la Colle-sur-Loup)**

Mme MATHIEU souligne le travail de qualité réalisé pour ce projet, et souhaite savoir pourquoi la règle de 20% d'espaces verts prévue à l'article UB13 a été supprimée en secteur UBe. Elle estime que la volonté de verdir le centre ne ressort pas assez dans le règlement comme dans l'OAP.

Mme PHILIPPOT explique que l'application de cette règle en secteur UBe a été levée par prudence. Les autres règles relatives aux espaces verts plantés, à la palette végétale de la CASA, aux plantations des aires de stationnement (1 arbre pour 3 places) sont maintenues. L'OAP avait pour rôle de renforcer le règlement sur ce point, l'objectif de végétalisation et de préservation d'une barrière végétale ayant été transcrit dans l'OAP

- **Mme PELLEGRINI (Architecte des Bâtiments de France)**

Mme PELLEGRINI souhaite savoir si le schéma présenté tient compte de la topographie du site (par exemple pour le positionnement de l'accès ou de la maisonnette d'accueil temporaire des familles). Ce schéma est-il figé ou des adaptations du projet seront-elles possibles pour garantir la meilleure inscription possible du projet dans le site ?

Mme PELLEGRINI rappelle que les déblais-remblais devront être dans la mesure du possible limités, et que les murs de soutènement de grande hauteur doivent être évités.

M. GASTINEL explique que rien n'est figé à ce jour, les études de maîtrise d'œuvre démarrent et vont permettre d'affiner le schéma présenté (qui tient d'ores et déjà compte de la topographie globale du site). La topographie, la nature des sols, la réglementation en matière d'accessibilité universelle et l'insertion paysagère seront pris en compte par l'équipe de conception. Le projet doit par ailleurs répondre au cahier des charges de la DPJJ.

L'ADEV partage les recommandations de Mme PELLEGRINI.

- **M. LUCAS (maire de Villeneuve-Loubet)**

Monsieur le Maire fait part de sa découverte et de son désaccord quant au positionnement de l'accès au centre Jenny Lefebvre tel que positionné sur le schéma de principe et l'OAP, tant en terme technique que paysager et souhaite un déplacement de l'accès plus à l'ouest, à proximité de l'accès à l'IME Henri Wallon.

Mme PHILIPPOT précise que le positionnement de l'accès a été partagé entre les services de l'État et de la commune, et apparaissait déjà comme tel notamment dans le dossier présenté au public dans le cadre de la concertation publique préalable

M. GASTINEL précise que cet accès avait été présenté et partagé avec la commune comme tel dès le travail fait à l'été 2022. Il explique que l'accès avait été positionné au vu de la topographie du site afin de limiter le décaissement, et pour limiter le linéaire de voie interne. Toutefois, d'autres pistes seront étudiées avec la commune suite à cette réunion.

M. GENEY demande la recherche avec les services de la Ville de Villeneuve Loubet d'une nouvelle solution qui satisfasse l'ensemble des parties.

Suite à la réunion d'examen conjoint, la mairie a transmis son avis par mail, qui figure en annexe.

- **M. JOVER (Président de l'ADEV)**

M. Jover a noté des incohérences/incompatibilités entre le dossier de mise en compatibilité et le dossier de modification n°7 porté par la commune.

Mme PHILIPPOT rappelle que chacune des deux procédures se base sur le PLU en vigueur, et est menée indépendamment. Ainsi, les évolutions portées par la modification n°7 n'apparaissent pas dans la mise en compatibilité n°2 et réciproquement. Il ne s'agit donc pas d'incohérences.

- **M. ROBIQUET (chargé de mission urbanisme, Chambre de commerce et d'industrie)**

M. Robiquet indique que la Chambre de commerce et d'industrie n'a pas de remarque à formuler sur le dossier et émet donc un avis favorable.

Monsieur le Sous-Préfet de Grasse et Président de Séance, M. GENEY Jean-Claude, remercie l'ensemble des participants et clôture la réunion.

#### 4. Annexes

Sont annexés les avis écrits suivants :

- **Métropole Nice Côte d'Azur**, courrier en date du 29 août 2023 ;
- **Agence Régionale de la Santé - Délégation départementale des Alpes-Maritimes**, email en date du 6 septembre 2023 ;
- **Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes**, email en date du 7 septembre 2023 ;
- **Mairie de Roquefort-les-Pins**, courrier en date du 14 septembre 2023 ;
- **Mairie de Biot**, courrier en date du 15 septembre 2023 ;
- **Mairie de Villeneuve-Loubet**, email en date du 26 septembre , complété le 28 septembre 2023 .

Ainsi que la feuille d'émargement.

## 5. Diffusion du Procès-verbal

- aux participants,
- à M. le Préfet des Alpes-maritimes.

Enfin, en application des dispositions des articles R.153-13 du code de l'urbanisme et de l'article R.123-8 4° du code de l'environnement, le présent procès-verbal sera joint au dossier d'enquête publique.

Fait à Grasse, le 16 OCT. 2023

Le Sous-Préfet de Grasse,

M. Jean-Claude GENEY