



**MINISTÈRE
DE LA JUSTICE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet dans le cadre de la déclaration de projet

*Projet de centre éducatif fermé,
dénommé « Centre Jenny Lefebvre »*

Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse

Mise en compatibilité du PLU n°2

2.5. Orientation d'Aménagement et de Programmation

« E - Ermitage secteur Nord »



CYCLADES
Espace Wagner
10 Rue du Lieutenant Parayre
13 290 AIX-EN-PROVENCE



NATURALIA - AGENCE PACA Corse
Site Agroparc
60 Rue Jean Dausset BP 31 285
84 911 AVIGNON Cedex 9

SOMMAIRE

Préambule	1
Organisation du dossier.....	1
Portée de la pièce 2.5. Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	1
OAP « E – Ermitage secteur Nord »	3

Préambule

Organisation du dossier

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet s'organise ainsi :

- **Pièce 1 : Présentation de la procédure et du projet d'intérêt général**
- **Pièce 2.1 : Rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU**, comprenant l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité et le résumé non technique.
- **Pièce 2.2 : Zonage mis en compatibilité.**
- **Pièce 2.3 : Règlement écrit mis en compatibilité.**
- **Pièce 2.4 : Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme mise en compatibilité.**

- Pièce 2.5 : Orientation d'aménagement et de programmation créée (OAP).

- **Pièces annexes jointes au dossier d'enquête publique :**
 - o arrêté préfectoral définissant les modalités de concertation au titre du code de l'urbanisme,
 - o bilan de la concertation menée au titre du code de l'urbanisme,
 - o avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU,
 - o réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAE,
 - o procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité.

Portée de la pièce 2.5. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le présente pièce complète les quatre OAP existantes dans le PLU de Villeneuve Loubet, à savoir :

A - L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Plans

B - La réalisation du nouveau quartier des Maquettes

C - La levée de la servitude d'entrée de ville du quartier du Cloteirol

D - La levée de la servitude d'entrée de ville du quartier du Val de Pome

Il s'agit donc de l'OAP « **E - Ermitage secteur Nord** ».

Il est important de noter que cette OAP a été élaborée en cohérence avec l'OAP mitoyenne « F - Ermitage secteur Sud » établie dans le cadre de la Modification n°7 du PLU, menée par la commune parallèlement à la présente mise en compatibilité.

En effet, ces deux procédures et ces deux OAP visent à mettre en œuvre sur le secteur de l'Ermitage un projet urbain mixte mêlant équipement d'intérêt général (centre éducatif fermé dénommé « Centre Jenny Lefebvre »), logement libre et social, services et commerces de proximité, parc public, requalification de l'avenue de la Bermone...

Le tout en garantissant une indépendance des deux projets, sur des terrains clairement délimités bénéficiant d'accès propres.

OAP « E – Ermitage secteur Nord »

1/ Positionnement géographique

Le secteur de l'Ermitage se situe dans le quartier de la Bermone, au nord-est de la commune, non loin de la limite avec Cagnes-sur-Mer, et à l'ouest de l'autoroute A8. Il est bordé à l'est et au sud par un tissu à dominante résidentiel (pavillonnaire et collectif), et à l'ouest par les terrains de l'Institut Médico-Educatif Henri Wallon. Le secteur de l'Ermitage est longé à l'est par l'avenue de la Bermone :

Il se décompose en deux sites d'aménagement :

- « L'Ermitage secteur Nord », d'une superficie de 6 020m², destiné à accueillir un Centre Educatif Fermé, établissement d'intérêt général porté par l'Etat, et dénommé « Centre Jenny Lefebvre ». Il est desservi depuis le chemin des Hautes Ginestières. Il fait l'objet de la présente OAP.
- « L'Ermitage secteur Sud », destiné à accueillir une opération mixte de logements libres et sociaux, services et commerces de proximité, parc public, etc. porté par la commune. Il est desservi depuis l'avenue de la Bermone.

2/ Cadre réglementaire

Le site est classé en zone urbaine UB, et plus précisément dans le secteur UBe. La zone UB couvre « les parties du territoire communal composées d'ensembles d'habitat collectif de hauteur et de densité moyennes ». Elle autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le secteur UBe, d'une superficie de 6 020m², est un secteur dédié aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et plus précisément au projet de centre éducatif fermé.

3/ Programmation

Le secteur nord de l'Ermitage est donc destiné à accueillir un centre éducatif fermé (CEF) : établissement social à vocation éducative destiné à l'accueil de 12 mineurs sous contrôle du Ministère de la justice. Les CEF sont du ressort de la Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DPJJ).

Le CEF est un lieu de résidence fermé, offrant un programme d'activités éducatives soutenu en vue de la réinsertion des jeunes dans un dispositif de droit commun.

Le site accueillera :

- le bâtiment principal d'hébergement des jeunes et d'activités pédagogiques et éducatives d'un seul ou plusieurs tenants,
- une petite construction secondaire à destination d'espace parental,

- ainsi que les équipements liés : aire de stationnement, terrain de sport, jardin potager, gestion des eaux pluviales...

4/ Contexte environnemental et urbain

- L'environnement urbain et paysager : Le site se situe sur les hauteurs de la commune ; il présente aujourd'hui un caractère naturel. Il est marqué par une topographie sud-ouest (point haut) / nord-est (avenue de la Bermone en point bas). Il est bordé à l'ouest par un espace à dominante boisée, dont une partie appartenant à l'Institut médico-social (IME) Henri Wallon, mettant le site à distance de toute construction (>80m). A l'est, en contrebas du site et de l'autre côté de la voie publique, se situe un quartier résidentiel pavillonnaire (Domaine Saint-Andrieux, etc.). La topographie du site pourra être exploitée pour minimiser les covisibilités entre le Centre Jenny Lefebvre et les riverains.
- La desserte du site : Le site est stratégiquement situé, à moins de 5 minutes en voiture de l'A8 (sortie 47 dans les 2 sens). On accède au secteur nord de l'Ermitage depuis l'avenue de la Bermone ou l'avenue de Saint-Andrieux, puis par le chemin des Hautes Ginestières, qui dessert notamment l'IME. Le site bénéficie également de la desserte par le réseau de transport en commun intercommunal Envibus, avec l'arrêt Saint-Andrieux, situé au pied du chemin des Hautes Ginestières. 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. Dans le cadre du développement à venir du secteur sud de l'Ermitage, sont prévues la création d'espaces publics et la requalification de l'avenue de la Bermone en boulevard urbain aménagé pour les modes actifs, leur facilitant ainsi l'accès au secteur.
- Les risques et les nuisances : Le site se situe en zone bleue du Plan de Prévention du Risque feux de forêt (PPRif), approuvé le 18 juillet 2013. Le projet de Centre Jenny Lefebvre est compatible avec le règlement des zones B1a et B2 ; des dispositions relatives à la défense incendie sont imposées. Le sud du site de projet est par ailleurs concerné par le classement sonore de l'autoroute A8 (arrêté préfectoral du 25 juillet 2013), impliquant des mesures d'isolation acoustique de la construction.
- Le milieu naturel, la biodiversité : un diagnostic écologique complet a été mené sur le secteur de l'Ermitage - secteur nord et sud - et son aire d'étude fonctionnelle. Ce diagnostic mené sur l'ensemble de l'année 2022 a été complété par un relevé additionnel le 29 juin 2023, afin de s'assurer de la prise en compte définitive de l'ensemble des espèces pressenties sur le site à l'étude, y compris celles qui ne s'étaient pas exprimées lors des passages précédemment réalisés au cours de l'année 2022. Il ressort de l'état initial réalisé que le site ne présente que des enjeux faunistiques modestes. Concernant les enjeux floristiques, deux espèces à forts enjeux de conservation ont été identifiées sur site : *Malva punctata* (protégée) et *Kickxia elatine subsp. Crinita* (non protégée). Des mesures sont spécifiquement prévues dans le cadre de cette OAP. Des mesures compensatoires seront par ailleurs définies dans le cadre d'un dossier de dérogation espèces protégées rattaché au projet de Centre Jenny Lefebvre, objet de la présente déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet, en ce qui concerne la Lavatère ponctuée, espèce floristique protégée contactée lors des relevés complémentaires du 29 juin 2023. Le travail à cet

égard a été initié en juillet 2023 en lien avec la DREAL pour définir, dans le cadre du dossier de dérogation espèces protégées, les mesures les plus pertinentes à proposer en phase projet.

Il convient de noter que la mise en compatibilité du PLU à l'origine de cette OAP a fait l'objet d'une évaluation environnementale basée sur un état initial de l'environnement, détaillés dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité. Le diagnostic écologique complet y est notamment intégré, ainsi que l'analyse des incidences et mesures qui en découlent.

5/ Principes d'aménagement

Intégration paysagère et urbaine :

Le projet devra s'inscrire dans son environnement urbain et paysager, en mettant à profit la géométrie et la topographie du site, à travers sa volumétrie, son architecture et le traitement des espaces extérieurs :

- la construction du CEF en rez-de chaussée sera privilégiée, un maximum de 50% de l'emprise du rez-de chaussée pourra être construit en R+1,
- le bâtiment principal se positionnera autant que possible au sud-ouest du secteur, c'est-à-dire en retrait par rapport à la voie publique et aux quartier d'habitation,
- il sera orienté vers l'espace naturel, de façon à limiter les co-visibilités avec le tissu résidentiel voisin,
- le terrain de sport viendra sauf impossibilité technique, s'insérer entre l'espace naturel et le bâtiment principal,
- le bâtiment à usage d'espace parental sera construit en rez-de-chaussée uniquement,
- les clôtures seront de qualité, doublées d'écrans végétaux afin de participer à l'insertion du projet dans son environnement,
- lorsque la végétation existante ne pourra pas être maintenue, de nouveaux espaces verts seront créés, des arbres seront replantés.

Les implantations préférentielles représentées sur le schéma suivant seront respectées, sauf impossibilité technique programmatique ou fonctionnelle démontrée.

Accès et desserte :

L'accès au site s'effectuera depuis le chemin des Hautes Ginestière, sans perturber l'accès à l'Institut Médico-Educatif Henri Wallon.

Le Centre Jenny Lefebvre sera raccordé aux réseaux collectifs, et sera conforme au règlement du PPRif en matière de sécurité et de défense incendie.

La gestion des eaux pluviales sera établie conformément au règlement pluvial de la CASA, afin de garantir la transparence hydraulique du projet.

Qualité environnementale de la construction :

- Une labellisation BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) sera visée. Ce label garantit un niveau de qualité énergétique et environnementale. Il permet de favoriser le bioclimatisme, minimiser l'impact des matériaux, réduire les consommations d'eau et

d'énergie pour préserver le confort et la santé des occupants, tout en tenant compte des enjeux sociaux et économiques.

Qualité environnementale des espaces extérieurs :

- Le projet préservera dans la mesure du possible la végétation existante, notamment en limite avec le secteur sud de l'Ermitage. Les espaces non nécessaires à l'implantation des constructions et équipements seront laissés/remis à l'état naturel (mais débroussaillés).
- Des mesures de réduction et d'accompagnement en faveur de la biodiversité devront être mises en œuvre lors du chantier de construction du Centre Jenny Lefebvre, mais également durant son exploitation. Ces mesures sont issues du volet « milieux naturels » de l'évaluation environnementale. Elles sont ainsi détaillées dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité n°2 du PLU, et synthétisées ici.
- Une espèce floristique protégées (*Malva punctata*) ayant été mise à jour, un dossier de demande de dérogation espèces protégées, rattachée au projet de Centre Jenny Lefebvre sera réalisé et intégrera une mesure compensatoire. Ce dossier de dérogation intégrera également une mesure spécifique pour la seconde espèce à enjeu recensée *Kickxia elatine* subsp. *Critina* (non protégée).

Les mesures de réduction (R) et d'accompagnement (A) en phase chantier :

- R1 - Adapter les emprises travaux et les installations de chantier afin de réduire l'impact sur la flore et la faune ; délimiter précisément les espaces de chantier (accès, pistes, stockage...) avec un écologue AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage).
- R2 - Mettre en place des dispositifs préventifs de lutte contre une pollution éventuelle et des dispositifs provisoires de gestion des eaux pluviales et de chantier.
- R3 - Diminuer l'attractivité de la zone à aménager pour la faune avant le démarrage des travaux (débroussailler, enlever les blocs rocheux et les morceaux de bois attractifs pour les reptiles) ; Cette défavorabilisation des milieux est à réaliser en septembre, en amont des travaux.
- R4 - Respecter le calendrier écologique des travaux, en programmant le démarrage du chantier à partir du mois d'octobre, afin d'éviter la période sensible de reproduction des espèces.
- R6 - Effectuer un contrôle des deux arbres signalés comme favorables aux espèces cavicoles protégées (chiroptères) avant leur abattage ; mission effectuée par l'écologue AMO.
- R8 – Remettre en état les habitats remaniés à l'issue des travaux afin de permettre aux friches herbacées non occupées en phase exploitation de se reformer naturellement.
- R9 – En complément de la mesure R1, mettre en défens et baliser la flore patrimoniale et protégée en limite d'emprises.
- A1 - Garantir le suivi de l'ensemble de ces préconisations par un écologue, en phase chantier et en phase préparatoire.
- A2 - Adapter la palette végétale des aménagements ornementaux aux conditions locales (espèces adaptées au climat méditerranéen).

Les mesures de réduction (R) en phase exploitation :

- R5 - Privilégier un éclairage raisonné des espaces extérieurs en évitant la dispersion de la lumière vers les zones naturelles et boisées ;
- R7 - Adapter la gestion des milieux herbacés ouverts à la prise en compte des enjeux écologiques (privilégier les fauches tardives et diminuer leur fréquence, augmenter la hauteur de coupe, différencier les secteurs de fauche...)

6 / Le schéma d'orientations

