



Mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Villeneuve-Loubet dans le cadre d'une déclaration de projet

Projet de construction 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.312-1-1 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* (centre éducatif fermé), dans le quartier de la Bermone, sur le site dit de « L'Ermitage partie Nord – Chemin des Hautes-Ginestières »



**MINISTÈRE
DE LA JUSTICE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de la
Protection Judiciaire
de la Jeunesse



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DOSSIER DE CONCERTATION
PUBLIQUE PREALABLE**



Sommaire

1. Propos introductifs	4
1.1. La concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet	4
1.2. Le contexte de la concertation	5
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. Contexte juridique de la procédure	8
3.1. La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme	8
Le choix de la procédure d'évolution du PLU de Villeneuve-Loubet ..	8
Déroulement de la procédure de DP MEC	8
Où en est-on à ce jour ?	9
3.2. Contenu du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	10
3.3. Zoom sur l'évaluation environnementale	11
4. Présentation du projet d'intérêt général : le centre éducatif fermé	11
4.1. La Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse	11
Zoom sur la Direction interrégionale Sud-Est	12
4.2. Le contexte national	12
4.3. Qu'est-ce qu'un centre éducatif fermé (CEF) ?	13
4.4. Le contexte interrégional	14
4.5. Le projet de CEF de Villeneuve-Loubet	14
Présentation du Groupe SOS	15
Pourquoi le secteur de l'Ermitage, sur la commune de Villeneuve-Loubet ?	15
Un projet qui s'inscrit dans une réflexion d'ensemble sur le secteur de l'Ermitage	16
Description du projet	19
5. La mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet	20
5.1. Le PLU en vigueur : des incompatibilités avec les besoins du projet	20
Analyse de la compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur	20
Analyse de la compatibilité avec le règlement du PLU en vigueur ..	20
Analyse de la compatibilité avec les emplacements réservés (ER) et servitudes d'urbanisme du PLU en vigueur	24
Analyse de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur	24
5.2. Les adaptations du PLU envisagées dans le cadre de la MEC ..	25
La mise en compatibilité des pièces réglementaires	25
La mise en compatibilité de la liste des emplacements réservés (ER) et servitudes d'urbanisme	27
La création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site de l'Ermitage nord	28

6. L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité .	30
6.1. La démarche	30
6.2. L'environnement urbain et paysager, le patrimoine	31
Etat initial de l'environnement.....	31
Enjeux.....	31
Incidences potentielles et mesures prévues	31
6.3. La desserte, les conditions d'accès	32
Etat initial de l'environnement.....	32
Enjeux.....	32
Incidences potentielles et mesures prévues	33
6.4. Les risques et nuisances	33
Etat initial de l'environnement.....	33
Enjeux.....	34
Incidences potentielles et mesures prévues	34
6.5. Le milieu naturel, la biodiversité, Natura 2000	36
Etat initial de l'environnement.....	36
Enjeux.....	39
Incidences potentielles et mesures prévues	39
Zoom sur Natura 2000	40
7. Pour résumer	41
7.1. Le contexte réglementaire	41
7.2. Le projet d'intérêt général.....	41
Qu'est-ce qu'un CEF ?	41

Le projet de CEF des Alpes-Maritimes.....	42
7.3. Le projet de mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet	42
Les évolutions nécessaires	42
L'évaluation environnementale	43
7.4. La réflexion d'ensemble menée sur le secteur de l'Ermitage ..	43

Annexe : arrêté préfectoral n°2023-158

1. Propos introductifs

1.1. LA CONCERTATION PREALABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VILLENEUVE-LOUBET

Le présent document est mis disposition du public dans le cadre de la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet (PLU) avec le projet de construction 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, dans le quartier de la Bermone, sur le site dit de « L'Ermitage partie Nord – Chemin des Hautes-Ginestières », sur un terrain appartenant à l'Etat : **le centre éducatif fermé (CEF) des Alpes-Maritimes.**

Il s'agit d'un projet d'intérêt général porté par la Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse, qui ne pourra voir le jour qu'après évolution de certaines règles du PLU en vigueur.

On parle alors de procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (parfois nommée « DP MEC » dans le corps du texte). Cette procédure est régie par les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

La mise en compatibilité du PLU étant directement 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 projet d'intérêt général, de son intégration dans une réflexion d'aménagement d'ensemble menée par la commune de Villeneuve-Loubet dans le quartier de la Bermone, et des évolutions pressenties du PLU au titre du projet de centre éducatif fermé ;
- > au public de s'exprimer à travers les différents moyens mis à dispositions ;
- > que les avis, remarques, questionnements formulés par le public dans le cadre de la concertation puissent enrichir le dossier de mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet.

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

Ses modalités sont définies par l'arrêté préfectoral n°2023-158, annexé à la fin du présent document.

Le bilan de la concertation sera tiré par arrêté préfectoral. Ce bilan sera mis à disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier de concertation. **Le dossier de DP MEC ne sera donc finalisé qu'après la clôture de la concertation.**

Le bilan de la concertation 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. Le projet architectural n'est donc pas conçu à ce jour et les pistes envisagées concernant la mise en compatibilité pourront être précisées au cours des prochains mois.

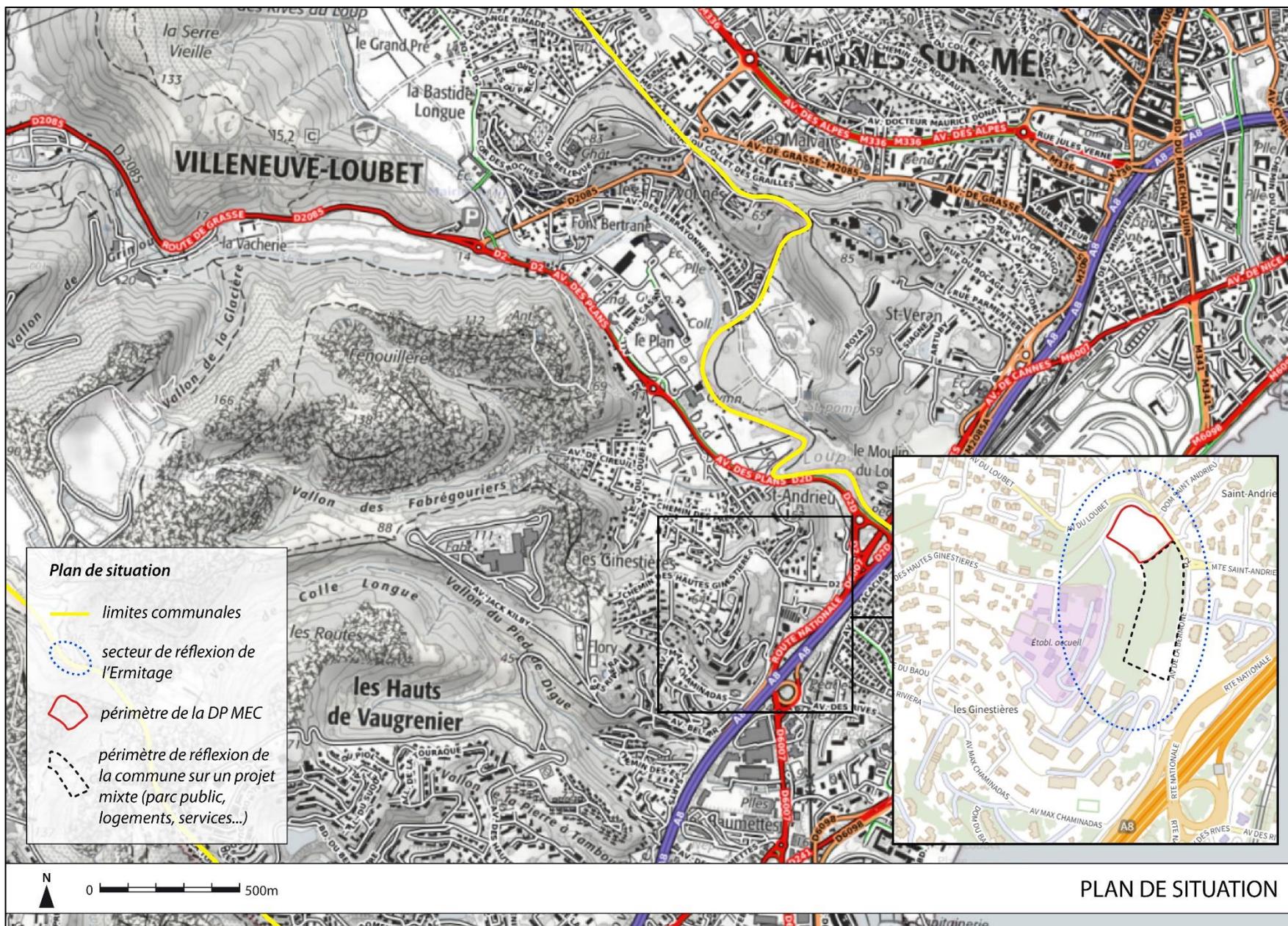
Par ailleurs, le public aura à nouveau l'occasion de s'exprimer lors de l'enquête publique qui se déroulera dans quelques mois préalablement à l'approbation de la DP MEC du PLU.

1.2. LE CONTEXTE DE LA CONCERTATION

Le projet objet de la mise en compatibilité 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 de centre éducatif fermé porté par l'État sur la partie nord du terrain de l'Ermitage, un projet mixte porté par la commune de Villeneuve-Loubet sur la partie sud du terrain de l'Ermitage, combinant logements, commerces, services, et aménagement d'équipements publics de qualité comprenant la requalification de l'Avenue de la Bermone (élargissement de la voirie avec la réalisation de cheminements dédiés aux modes doux) ainsi que la création d'un parc municipal qui sera ouvert au public.

- > La présente mise en compatibilité du PLU porte sur la partie nord de l'Ermitage et plus précisément les parcelles cadastrées AN 86, 169 et 171 appartenant à l'Etat.
- > Le projet porté par la commune sur la partie sud de l'Ermitage couvre quant à lui les parcelles cadastrées AR 82, 83, 84, 284 et 286, appartenant actuellement à l'Etat. La commune porte sur ce secteur une modification de son PLU (modification n°7).



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 et d'une procédure de mise en compatibilité 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 deuxième mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet.

Il convient de noter que le PLU, parallèlement à cette deuxième procédure de mise en compatibilité, fait l'objet d'une procédure de modification n°7 portée par la commune sur les parcelles mitoyennes de l'Ermitage Sud.

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. Contexte juridique de la procédure

3.1. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le choix de la procédure d'évolution du PLU de Villeneuve-Loubet

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.

La procédure de mise en compatibilité (MEC) permet, comme son nom l'indique, de mettre en compatibilité le PLU avec un projet d'intérêt général postérieur à son approbation. Elle peut intervenir dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) lorsqu'une expropriation foncière est nécessaire, ou, comme dans le cas présent, dans le cadre d'une déclaration de projet (DP).

On parle alors de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DP MEC). La procédure est décrite aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

La construction d'un centre éducatif fermé (CEF) prévue par le Ministère de la Justice et mise en œuvre par la Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DPJJ) pour renforcer l'accompagnement socio-éducatif et la (ré)insertion sociale, scolaire et professionnelle de mineurs faisant l'objet d'une mesure de placement judiciaire prononcée par un magistrat (décision de contrôle judiciaire, de sursis avec mise à l'épreuve, ou d'un aménagement de peine - libération conditionnelle, placement extérieur) et développer une alternative à l'incarcération, correspond bien à la définition du projet d'intérêt

général. Les CEF font par ailleurs partie des établissements et services sociaux au sens de l'article L.312-1-1 4° du code de l'action sociale et des familles. Ils relèvent également de l'article D.241-14-3° du code de la justice pénale des mineurs.

Déroulement de la procédure de DP MEC

Il convient en premier lieu de préciser que la construction du CEF étant un projet lancé par l'État, la procédure est menée par le Préfet de Département des Alpes-Maritimes, en application des dispositions de l'article R.153-17 du code de l'urbanisme.

Les grandes étapes de la procédure sont les suivantes :

- > **Lancement de la concertation par arrêté préfectoral au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.** La concertation est engagée au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, car la mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale (auto-soumission), comme expliqué un peu plus loin.
- > **Élaboration du dossier de DP MEC** par la DPJJ, avec l'assistance de prestataires extérieurs (urbanistes/naturalistes) et en étroite collaboration avec la commune concernée. La mise en compatibilité comporte une évaluation environnementale.
- > **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.

- > **Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)** portant sur la mise en compatibilité du PLU, organisée conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.
- > **Enquête publique organisée conformément au chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement.** Comme précisé par l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence.
- > **Ajustements éventuels du dossier** pour prendre en compte les avis émis par les PPA ou dans le cadre de l'enquête publique ;
- > **Délibération du conseil municipal** portant avis sur le dossier de mise en compatibilité dans un délai de 2 mois ;
- > **Adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet par arrêté préfectoral.**

Où en est-on à ce jour ?

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

L'évaluation environnementale de la MEC 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 mise en compatibilité.

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

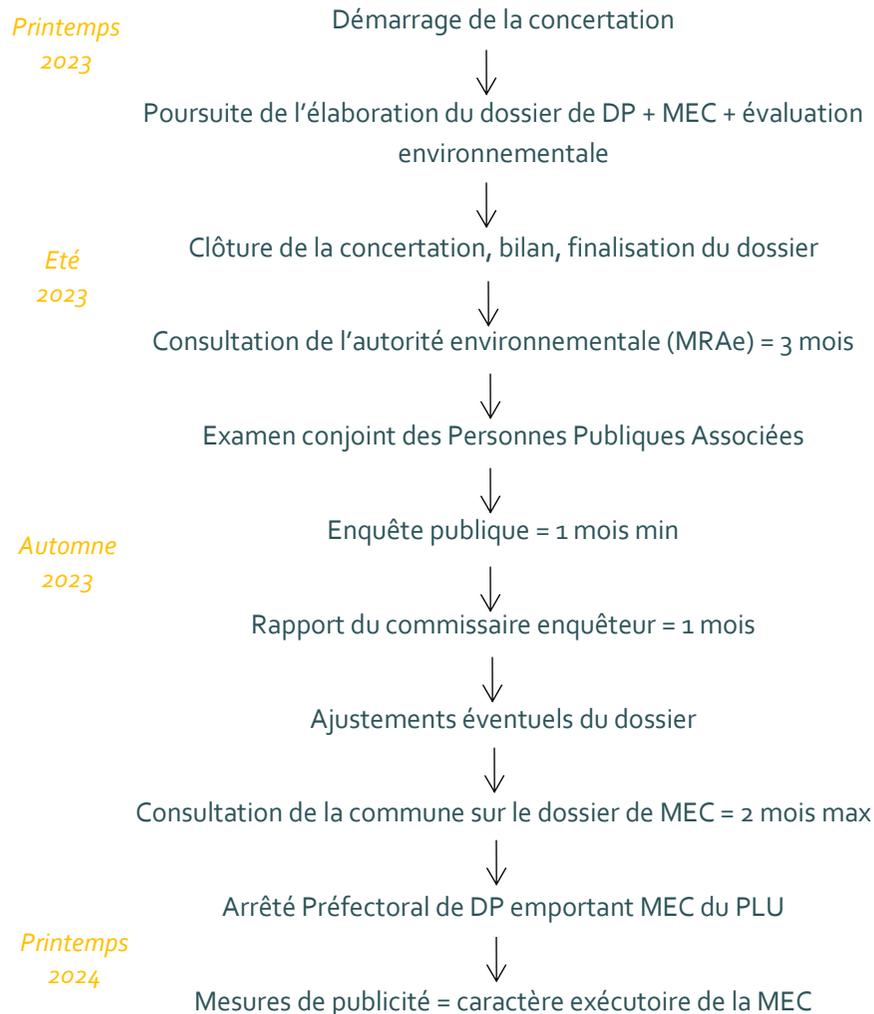
mais aussi celui de l'espace naturel entre le secteur de projet et l'IME Henri Wallon.

Le dossier de DP MEC, 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, pour une approbation de la DP MEC au printemps 2024. Le public sera tenu informé en amont de la date d'ouverture de l'enquête publique et des modalités de consultation.

L'enchaînement des étapes est présenté ci-après.

Les étapes de la procédure de DP MEC



3.2. CONTENU DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le dossier de DP MEC se compose, d'une part, d'une présentation du projet ainsi que de la démonstration de son intérêt général et, d'autre part, d'un rapport de présentation détaillant le contenu de la mise en compatibilité :

- > La première pièce est consacrée aux rappels juridiques et à la déclaration de projet.

Elle comprend le rappel des textes qui encadrent la procédure et le détail de son déroulement ; la présentation de la localisation et des caractéristiques du projet ; la justification de son intérêt général ; les principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu en ces lieux ; la présentation du responsable du projet.

- > La seconde pièce porte sur la mise en compatibilité du PLU.

Elle détaille les besoins du projet par rapport au PLU actuel (compatibilités/incompatibilités), et présente les modifications apportées à chaque pièce concernée du PLU (avant/après mise en compatibilité).

Dans le cas présent, elle comporte également les éléments prescrits au titre de **l'évaluation environnementale**.

Des pièces annexes seront mises à disposition lors de l'enquête publique, telles que le bilan de la concertation, l'avis de l'autorité environnementale et le courrier en réponse, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA.

3.3. ZOOM SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La DPJJ et le Préfet de département ont décidé de soumettre directement la mise en compatibilité 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 mise en compatibilité sur l'environnement, et notamment sur la biodiversité et le voisinage, 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 MEC induit la présente procédure de concertation.

4. Présentation du projet d'intérêt général : le centre éducatif fermé

4.1. LA DIRECTION DE LA PROTECTION JUDICIAIRE DE LA JEUNESSE

La Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DPJJ) « est chargée, dans le cadre de la compétence du ministère de la Justice, de l'ensemble des questions intéressant la justice des mineurs et de la concertation entre les institutions intervenant à ce titre » (décret du 9 juillet 2008 relatif à l'organisation du ministère de la justice). Source : <http://www.justice.gouv.fr/>.

Plus concrètement, la DPJJ :

- > Contribue à la rédaction des textes concernant les mineurs délinquants ou en danger : projets de lois, décrets et divers textes d'organisation ;
- > Apporte aux magistrats une aide permanente, pour les mineurs délinquants comme pour les mineurs en danger, notamment par des mesures dites "d'investigation" permettant d'évaluer la situation des mineurs ;
- > Met en œuvre les décisions des tribunaux pour enfants dans les 1 500 structures de placement et de milieu ouvert (300 structures du secteur public, 1 200 du secteur associatif habilité) ;
- > Assure le suivi éducatif des mineurs détenus en quartier des mineurs ou en établissement pénitentiaire pour mineurs (EPM) ;

- > Contrôle et évalue l'ensemble des structures publiques et habilitées qui suivent des mineurs sous mandat judiciaire.

Les services de la DPJJ assurent donc la prise en charge des mineurs qui leur sont confiés par décision de justice. Pour cela, elle s'appuie sur des structures d'accueil relevant soit du secteur public, soit du secteur associatif habilité. Dans ce second cas, une convention est signée avec l'association retenue à la suite d'une procédure d'appel à projet, comme pour le projet de CEF des Alpes-Maritimes.

Au quotidien, les professionnels de la Protection Judiciaire de la Jeunesse mènent des actions d'éducation, d'insertion sociale, scolaire et professionnelle au bénéfice des jeunes sous mandat judiciaire, pénal ou civil, et de leur famille.

Zoom sur la Direction interrégionale Sud-Est

La direction interrégionale Sud-Est de la protection judiciaire de la jeunesse est chargée de :

- 1° La déclinaison en objectifs stratégiques des orientations nationales de la protection judiciaire de la jeunesse sur son territoire ;
- 2° La concertation entre les institutions intervenant au titre de la justice civile et pénale des mineurs ;
- 3° L'organisation des relations avec les autorités judiciaires et administratives ainsi qu'avec les collectivités territoriales afin d'assurer la représentation et la contribution de la protection judiciaire de la jeunesse aux politiques publiques dans le cadre régional ;
- 4° L'organisation de la complémentarité des interventions des différents acteurs concourant aux missions de protection judiciaire de la jeunesse après

l'évaluation des besoins de prise en charge des mineurs et des jeunes majeurs sous protection judiciaire en liaison avec les autorités compétentes ;

5° La préparation et l'exécution du budget dans le respect des attributions dévolues aux préfets de région et de département pour les investissements et la comptabilité publique ;

6° La gestion des ressources humaines, le recueil et l'analyse des besoins individuels et collectifs de formation ainsi que l'élaboration du plan interrégional de formation continue ;

7° Les relations avec les organisations représentatives des personnels notamment par la mise en place, la programmation et la tenue des organismes consultatifs interrégionaux ;

8° L'instruction pour le compte du préfet de département des procédures d'autorisation de création, d'habilitation, de tarification et de fermeture des établissements, services et lieux de vie et d'accueil prenant en charge directement des mineurs et jeunes majeurs sous protection judiciaire ;

9° La programmation et la conduite des missions de contrôle et d'audit des établissements et services, lieux de vie et d'accueil concourant à la mission de protection judiciaire de la jeunesse.

4.2. LE CONTEXTE NATIONAL

La loi d'orientation et de programmation du ministère de la Justice (n°2002-1138) du 9 septembre 2002 prévoit la création des centres éducatifs fermés (CEF).

Ces nouvelles structures viennent compléter les dispositifs existants de la DPJJ et proposent une alternative à l'incarcération en milieu pénitentiaire, par une prise en charge éducative et pédagogique, d'apprentissage du vivre-

ensemble et de formation individualisée de mineurs faisant l'objet d'une mesure de placement judiciaire prononcée par un magistrat (décision de contrôle judiciaire, de sursis avec mise à l'épreuve, ou d'un aménagement de peine - libération conditionnelle, placement extérieur) en vue d'une (re)insertion sociale, scolaire et professionnelle . 51 CEF sont entrés en activité depuis 2002.

A la demande de Nicole Belloubet, Garde des Sceaux, ministre de la justice, un programme de création de 20 nouveaux CEF a été élaboré par la DPJJ en 2018 ; ceci afin de compléter le dispositif national et renforcer l'offre d'alternative à l'incarcération et de (ré)insertion sociale, éducative et professionnelle de mineurs, dans un contexte d'augmentation sensible du nombre de mineurs détenus.

Pour répondre aux besoins exprimés par les juridictions, 20 nouveaux CEF vont donc être progressivement créés, dont 15 seront confiés au secteur associatif habilité (SAH), comme cela est le cas pour celui des Alpes-Maritimes.

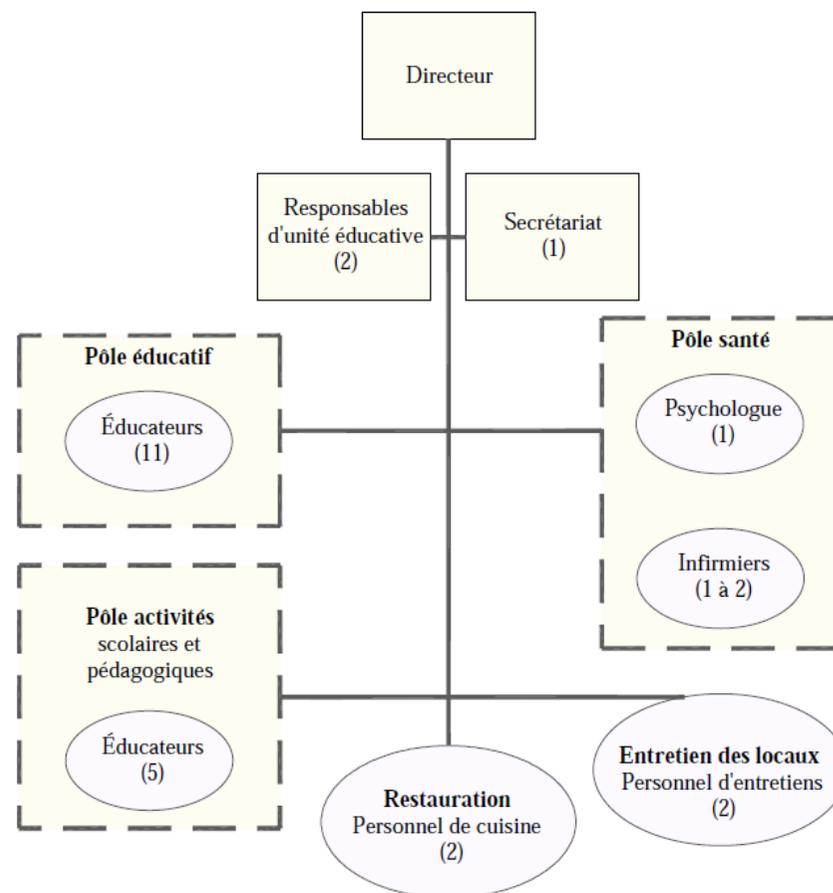
4.3. QU'EST-CE QU'UN CENTRE EDUCATIF FERME (CEF) ?

Un CEF n'est pas un lieu de détention mais un lieu de résidence. Il est dit « fermé » car le jeune est obligé d'y résider sous la surveillance permanente des adultes et de respecter les conditions du placement.

Le CEF a pour mission de prendre en charge de manière continue 12 mineurs de 15 à 18 ans impliqués dans un parcours de délinquance, pour une durée de 6 mois renouvelable 1 fois, et encadrés par une équipe pluridisciplinaire de professionnels (26,5 équivalents temps plein), dont l'action est enrichie au quotidien par divers partenariats (Education nationale, centres de formation,

intervenants associatifs, police, entreprises accueillant les jeunes stagiaires, etc.).

Organigramme type d'une équipe de CEF (source DPJJ) :



Les CEF offrent un programme soutenu d'activités éducatives, pédagogiques, d'insertion scolaire et professionnelle, qui permettent de préparer la réorientation des jeunes vers les dispositifs de droit commun.

Les activités d'enseignement ont une place importante : la scolarité est adaptée au niveau de chaque jeune grâce à la mise à disposition d'un enseignant de l'éducation nationale au sein de la structure. Par ailleurs, le CEF s'inscrit dans une démarche de réapprentissage de la vie quotidienne et de la vie en collectivité.

Tous les actes de la vie quotidienne et collective ont un caractère éducatif : respect des horaires de lever et de coucher, prise des repas en commun, rangement des chambres, entretien des locaux et des espaces extérieurs, entretien du linge, participation à la préparation des repas, etc.

Les CEF permettent d'apporter une réponse contenant aux mineurs en difficulté et de les éloigner d'un milieu pouvant être à l'origine de leur parcours de délinquance.

Les CEF font partie des établissements sociaux 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.312-1-1-4° 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.

4.4. LE CONTEXTE INTERREGIONAL

La Direction Interrégionale de la PJJ Sud-Est dispose actuellement de 3 CEF publics - Brignoles (83), Marseille les Cèdres (13), Montfavet (84) - ainsi que d'un CEF associatif à Marseille.

Elle doit encore développer ses établissements de placement pour répondre à la prise en charge de mineurs en conflit avec la loi au regard de l'activité délinquante des territoires qui la composent.

Elle porte aujourd'hui 3 nouveaux projets d'ouverture de CEF associatifs habilités :

- > Dans les Alpes de Haute Provence, l'autorisation pour conduire la réalisation du projet a été attribuée à l'association ADSEA 04 à l'issue d'une procédure d'appel à projet.
- > Dans le Vaucluse, l'autorisation pour conduire la réalisation du projet a été attribuée à l'association Groupe SOS Jeunesse à l'issue d'une procédure d'appel à projet. Le projet devrait se concrétiser sur la commune d'Apt, dans le Luberon.
- > **Dans les Alpes Maritimes**, l'autorisation pour conduire la réalisation du projet a été attribuée à l'association Groupe SOS Jeunesse à l'issue d'une procédure d'appel à projet. **C'est ce dernier projet qui fait l'objet de la présente procédure.**

4.5. LE PROJET DE CEF DE VILLENEUVE-LOUBET

Dans les Alpes-Maritimes, la Direction interrégionale de la PJJ Sud-Est a lancé l'appel à projet le 19 juillet 2018, sur la base d'un programme détaillé.

C'est l'association habilitée « Groupe SOS Jeunesse » qui a été retenue pour construire et gérer le futur CEF des Alpes-Maritimes, réservé à 12 mineurs de 15 à 18 ans. L'implantation sur la commune de Villeneuve-Loubet a été choisie à l'issue de recherches foncières à l'échelle de l'ensemble du département des Alpes-Maritimes.

Présentation du Groupe SOS

Le Groupe SOS est la première entreprise sociale en Europe. Né il y a plus de 35 ans, le groupe SOS a, au fil des années, diversifié ses domaines d'intervention pour lutter contre toutes les formes d'exclusions.

Le Groupe SOS, ce sont 650 établissements et services et 22 000 salariés.

L'association Groupe SOS Jeunesse a pour objet la prise en charge des mineurs dans des crèches, dans le cadre de la protection de l'Enfance et de la Justice pénale des mineurs.

Une conviction : personne ne naît, ni ne demeure délinquant.e, à condition de bénéficier d'un environnement adapté.

Pourquoi le secteur de l'Ermitage, sur la commune de Villeneuve-Loubet ?

La Protection Judiciaire de la Jeunesse privilégie l'implantation des 20 nouveaux CEF à proximité de centres urbains et économiques, pour plusieurs raisons :

- > Permettre la constitution de réseaux de collaboration pérennes avec les organismes de formation professionnelle et les établissements sanitaires ;
- > Faciliter le travail des professionnels notamment sur la préparation de sortie du CEF ;
- > Être facilement accessible au moins pour les personnes véhiculées, et selon les territoires, par les transports en commun.

Par ailleurs, la construction d'un CEF nécessite une surface de terrain suffisamment vaste pour garantir son intégration urbaine vis-à-vis du

voisinage, et faciliter les activités éducatives en plein air. Il convient de prévoir une surface minimale de 5 200m².

Plus spécifiquement, la recherche d'un terrain d'implantation pour le nouveau CEF des Alpes-Maritimes visait donc à répondre à la fois au « Programme cadre immobilier des centres éducatifs fermés » de la DPJJ pour ce type d'établissement et aux caractéristiques du projet éducatif porté par l'association Groupe SOS Jeunesse.

Parmi les différents sites envisagés et prospectés dans le département des Alpes-Maritimes, trois avaient retenu l'attention des services de l'Etat : l'Ermitage à Villeneuve-Loubet, route des Chappes à Biot et route de Saint-Laurent-du-Var à la Gaude.

Après analyse des caractéristiques détaillées des 3 sites, celui de l'Ermitage (partie Nord) cumulait le plus d'avantages :

- > Une implantation en milieu urbain, bénéficiant d'un haut niveau d'équipement et d'une grande accessibilité, y compris par le réseau de bus intercommunal ;
- > Du foncier public, appartenant à l'Etat, c'est-à-dire sans nécessiter une expropriation ;
- > Du foncier libre de toute activité/occupation ;
- > Une emprise foncière et une topographie permettant une implantation du CEF à distance des premières habitations et le développement des activités pour les jeunes ;
- > Une réflexion menée par la commune de Villeneuve-Loubet et les services de l'Etat sur l'ensemble du secteur de l'Ermitage afin de développer un projet urbain mixte, telle que décrite au paragraphe suivant.

Le choix de la DPJJ Sud-Est et du Groupe SOS s'est donc porté sur Villeneuve-Loubet et plus précisément sur les parcelles AN86, AN169 et AN171 pour une superficie totale de 6 020 m². Cf. carte des abords du site et du périmètre de la DP MEC.

Il est important de préciser dès à présent que la mise en compatibilité du PLU ne portera que sur ces 3 parcelles.

Un projet qui s'inscrit dans une réflexion d'ensemble sur le secteur de l'Ermitage

Les services de l'Etat et la commune de Villeneuve-Loubet souhaitent développer sur le secteur de l'Ermitage un projet urbain mixte avec :

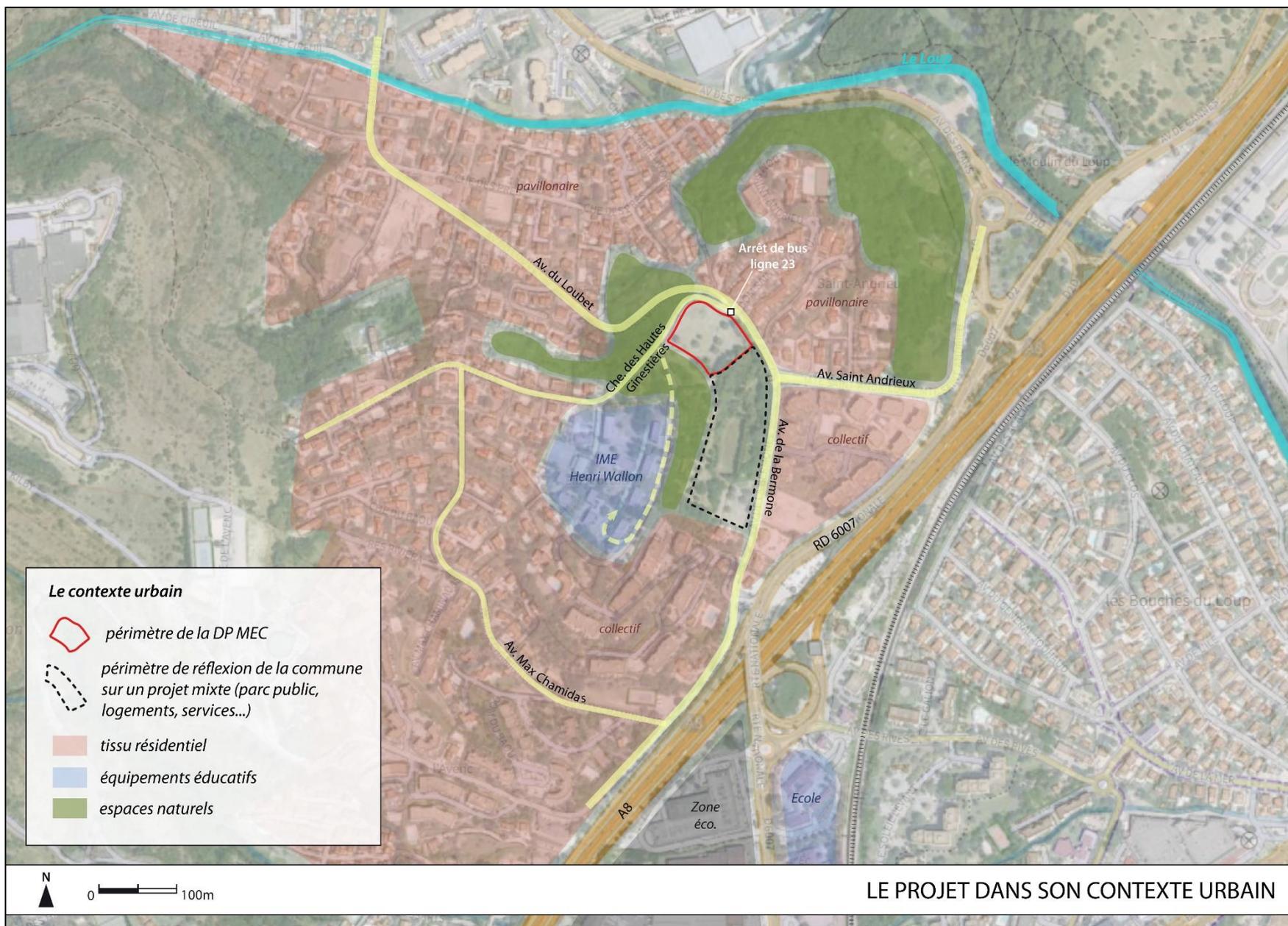
- > en partie nord, un équipement d'intérêt collectif : le CEF ;
- > en partie sud, une opération mêlant logement privé et social (accession et location), services et commerces de proximité, espaces publics qualitatifs ouverts sur l'avenue de la Bermone et le reste du quartier ;
- > au centre, un parc public paysager municipal, favorable à la qualité de vie des habitants du quartier, au paysage et à la biodiversité ;
- > à l'ouest, entre l'Institut médico-éducatif (IME) Henri Wallon et le secteur de l'Ermitage, le maintien de l'espace naturel boisé existant.

La commune de Villeneuve-Loubet porte une attention particulière à l'éducation et à la prise en charge du jeune public. L'installation d'un CEF sur le terrain de l'Ermitage fait écho à la vocation éducative et protectrice de l'enfance qu'a endossée ce terrain au lendemain de la Libération, avec d'abord la création des « Centres scolaires sanitaires de Provence » en 1944 recueillant les orphelins, puis l'accueil de colonies de vacances, avant la création en 1967

d'un centre médico-social et en 1968 de l'Institut médico-éducatif (IME) Henri Wallon, qui accueille aujourd'hui des enfants de 6 à 20 ans en situation de handicap, inscrits ou non dans le système scolaire. Le projet de CEF s'inscrit dans la continuité de cet héritage au profit de l'aide aux enfants et aux jeunes en difficulté

Les réflexions menées sur la partie sud de l'Ermitage (incluant le projet de parc public) vont donner lieu à une procédure de modification n°7 du PLU de Villeneuve-Loubet, menée par la commune parallèlement à la présente DP MEC.

Le public est invité à consulter le document de concertation relatif à cette procédure pour plus d'informations, sur le site internet de la mairie ou en mairie.





Description du projet

- > Accès indépendant depuis le chemin des Hautes-Ginestières, distinct de l'accès à l'IME Henri Wallon.
- > Une unité principale d'hébergement et d'activité des jeunes d'environ 1100m² de surface de plancher (SdP) : un rez-de-chaussée regroupant les salles d'activités, de restauration, etc. ainsi qu'une chambre accessible aux personnes à mobilité réduite, et un R+1 partiel dédié à l'hébergement uniquement, qui ne dépassera pas 50% de l'emprise du rez-de-chaussée ;
- > Cette construction sera implantée au sud-ouest de l'assiette foncière du projet, à distance des riverains ; les espaces de vie seront tournés vers l'espace naturel afin que l'architecture du CEF préserve tant l'intimité des pensionnaires que celle des riverains ;
- > Une seconde construction en rez-de-chaussée d'une superficie d'environ 80m² sera positionnée en discontinuité du CEF. Il s'agit d'un espace parental à destination des familles. Volontairement indépendante du bâtiment principal, elle ne sera occupée que ponctuellement et pour de courtes durées, et ne sera pas accessible aux jeunes ;
- > Une construction durable encadrée dans une démarche de labellisation Bâtiment Durable Méditerranéen, Label BDM Bronze ;
- > Une architecture intégrée au site, respectueuse du paysage, du contexte local. Le CEF bénéficiera d'une architecture de qualité. Les espaces extérieurs seront largement paysagers, notamment en périphérie du terrain afin de limiter les covisibilités ;
- > Au niveau des espaces extérieurs aménagés : un terrain de sport et une aire de stationnement de 20 à 30 places de parking ;

- > Le reste de l'emprise demeurera à l'état naturel ;
- > Enfin, le projet prévoit une double clôture : une clôture en limite de propriété de 2 à 3m, mais également une clôture intérieure de 3m de haut, délimitant l'espace d'évolution des jeunes hébergés.

Le schéma d'organisation du projet de CEF a été traduit graphiquement dans le projet d'orientation d'aménagement et de programmation qu'il est proposé de créer dans le cadre de la mise en compatibilité. Il convient de se reporter au paragraphe 5.2 un peu plus loin dans le document pour prendre connaissance de ce schéma.

Le CEF qui devrait voir le jour sur la commune sera entièrement pensé Développement Durable. Les circuits courts seront privilégiés, les jeunes seront en permanence sensibilisés aux questions environnementales et participeront activement à l'entretien des espaces verts.

L'objectif est de développer des partenariats donnant accès aux jeunes à des qualifications environnementales qui ouvriront leurs perspectives professionnelles. **Réinsérer en éduquant et sensibilisant les jeunes et les professionnels aux questions environnementales, c'est aussi un des objectifs de la PJJ et du Groupe SOS.**

Par ailleurs, le projet est porteur de développement économique avec :

- > La création d'emploi : 26,5 équivalents temps plein sur site ;
- > L'appel à des associations, entreprises, et autres acteurs pour leur contribution à la prise en charge des mineurs confiés/emplois indirects ;
- > Le temps de la construction permettra le temps de la formation pour un recrutement au niveau local ;

Des retombées économiques : par l'achat des matériaux, l'alimentation...

5. La mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet

5.1. LE PLU EN VIGUEUR : DES INCOMPATIBILITES AVEC LES BESOINS DU PROJET

Analyse de la compatibilité avec le 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*

Le projet s'inscrit en continuité du tissu urbain équipé (desserte), tient compte des enjeux environnementaux après réalisation d'un état initial de l'environnement, participe à la dynamique économique du territoire (création d'emplois, consommation locale en services, alimentation...).

Compte tenu de la faible superficie du projet et donc de la mise en compatibilité à l'échelle communale (6 020m², soit 0,03% du territoire communal), il n'est pas de nature à modifier les équilibres du territoire et du projet communal.

→ **Le projet est compatible avec le PADD du PLU en vigueur.**

Analyse de la compatibilité avec le règlement du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur classe les terrains identifiés pour l'installation du CEF en zone urbaine « UB ».

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).

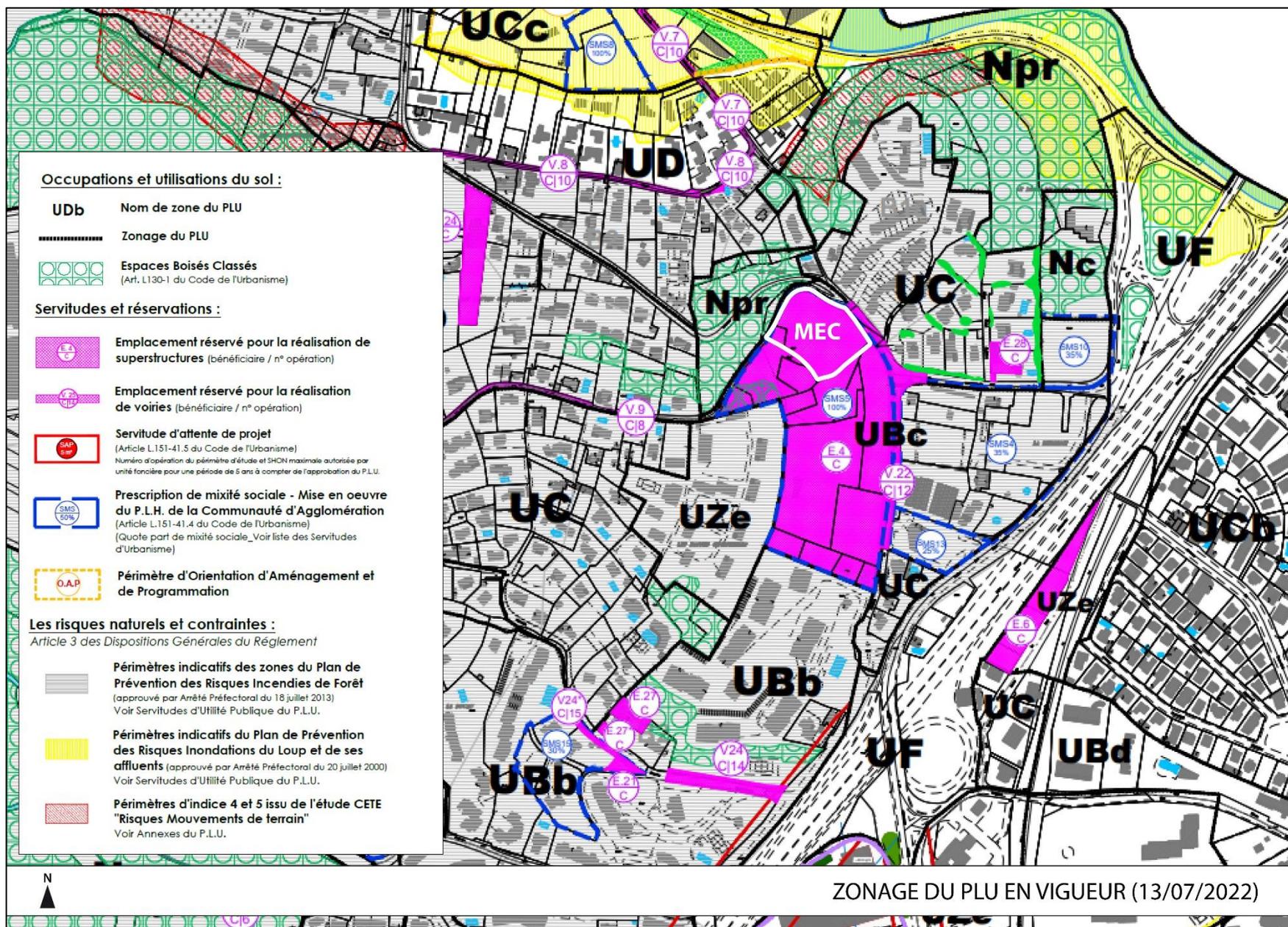
En cela, la construction d'un CEF, établissement social mettant en œuvre les mesures éducatives ordonnées par l'autorité judiciaire est autorisée en zone UB.

→ **Le projet est donc compatible avec les destinations de la zone UB.**

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-dessous, le secteur de projet se situe plus précisément en secteur UBc. Il s'agit selon le règlement « des secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes ».

Les règles applicables en zone UB, secteur UBc, sont rappelées ci-après, et leur compatibilité avec le projet de CEF analysée.



- > ARTICLE UB1 relatif aux occupations et utilisation du sol interdites :

Comme mentionné précédemment, les CINASPIC ne sont pas interdites.

→ **Le projet est compatible avec l'article UB1.**

- > ARTICLE UB2 relatif aux occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

Les exhaussements du sol y sont limités en termes de hauteur (1,50m maximum) et de prospect (à plus de 3m des limites séparatives). Or compte tenu de la topographie du site et de l'objectif d'intégrer au mieux le CEF dans le paysage urbain, il semble préférable de ne pas fixer de contraintes aussi précises sur l'emprise foncière d'implantation du projet. Le projet architectural n'est pas encore établi, et cela pourrait nuire à sa qualité mais aussi à l'accessibilité du site.

Ainsi, s'il n'est pas établi à ce stade, en l'absence de projet architectural formalisé, d'incompatibilité entre le projet et ces règles, il semble préférable de s'en prémunir.

→ **On considère donc la réglementation des exhaussements prévue à l'article UB2 potentiellement incompatible avec le projet.**

- > ARTICLES UB3 et UB4 relatifs aux accès et aux raccordements aux réseaux :

→ **Le projet respectera les normes imposées, il est donc compatible avec les articles UB3 et UB4.**

- > ARTICLE UB5 relatif aux caractéristiques du terrain : non réglementé.
- > ARTICLES UB6, UB7, UB8 relatifs à l'implantation des constructions :

Les dispositions générales du règlement prévoient, à l'article 9 relatif aux « modalités d'application du droit des sols appliqués aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) » que les articles 6, 7 et 8 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

→ **Il n'y a donc pas d'incompatibilité avec les articles UB6, UB7 et UB8.**

Le projet poursuivra les objectifs d'insertion urbaine, environnementale, architecturale et paysagère optimale afin de garantir la meilleure intégration possible du CEF dans le cadre existant (respect du voisinage, topographie, isolation visuelle, etc.).

- > ARTICLE UB9 relatif à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie du terrain, à l'exception des CINASPIC pour lesquelles elle est portée à 80% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol du CEF et de l'espace parental devrait être inférieure à 30%, soit bien en-deçà des 80% autorisés pour les CINASPIC.

→ **Le projet est compatible avec l'article UB9.**

- > ARTICLE UB10 relatif à la hauteur :

La hauteur maximale autorisée en secteur UBc est de 12 mètres sans excéder 4 niveaux.

Or le CEF sera bâti en R+1 (partiel), sans excéder 8m à l'égout du toit, soit inférieur à la hauteur maximale autorisée.

→ **Le projet est compatible avec l'article UB9.**

> ARTICLE UB11 relatif à l'aspect extérieur des constructions :

Cet article met l'accent sur la qualité architecturale des constructions et leur insertion dans le paysage urbain. Il régit également l'aspect et la hauteur des clôtures en limite de propriété, qui ne doit pas excéder 2m.

Or selon les dernières évolutions du « Programme cadre immobilier des CEF », la clôture pourra dépasser cette limite.

→ **La règle de limitation de la hauteur des clôtures est donc incompatible avec le projet.**

Le projet respectera l'ensemble des autres règles relatives à la qualité architecturale.

> ARTICLE UB12 relatif au stationnement :

Cet article prévoit que le nombre de places de stationnement automobile soit adapté aux besoins de chaque CINASPIC (en fonction de leur fréquentation, de leur localisation...).

Concernant le stationnement des deux roues, le nombre de places n'est déterminé que pour certaines destinations : habitat collectif, équipements scolaires, activités commerciales, de bureaux, de services et d'artisanat, équipements collectifs sportifs et culturels. Or le CEF ne se rattache à aucune de ces destinations.

→ **Sans être vraiment incompatible, cette règle n'est donc pas adaptée au projet de CEF.**

Il convient de noter que le programme du CEF prévoit bien l'aménagement d'une aire de stationnement pour les deux roues, il ne s'agit donc pas de déroger à cette obligation.

> ARTICLE UB13 relatif aux espaces verts et plantations :

Cet article prévoit que 20% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 20% en espaces verts de pleine terre.

→ **Le projet de CEF tendra à respecter cette règle, néanmoins, les études de maîtrise d'œuvre n'étant pas entamées, il semble préférable de ne pas y soumettre l'équipement.**

> ARTICLE UB14 relatif au coefficient d'occupation des sols : supprimé.

> ARTICLE UB15 relatif aux performances énergétiques et environnementales :

Cet article renvoie aux dispositions générales du règlement (Titre II).

Le projet de CEF s'inscrit bien dans l'esprit du PLU. Le « Programme cadre immobilier des centres éducatifs fermés » élaboré par la DPJJ fixe des objectifs en matière de performance énergétique des constructions, de confort thermique, etc. L'association Groupe SOS Jeunesse s'engage également dans une démarche de labellisation « Bâtiment Durable Méditerranée ».

→ **Le projet est compatible avec l'article UB15.**

> ARTICLE UB16 relatif aux réseaux de communication électronique : non réglementé

En synthèse, le règlement du PLU, zone UB, secteur UBc, est majoritairement compatible avec le projet de CEF.

Toutefois, la réglementation de la hauteur des clôtures doit être adaptée aux besoins spécifiques du projet (article UB11), et trois autres articles ont attiré l'attention de la DPJJ et de l'association habilitée retenue pour construire et gérer le CEF des Alpes-Maritimes (Groupe SOS Jeunesse).

Il s'agit des articles UB2, UB12 et UB13, dont l'ajustement permettrait de garantir la bonne réalisation du projet.

Analyse de la compatibilité avec les emplacements réservés (ER) et servitudes d'urbanisme du PLU en vigueur

> EMPLACEMENTS RESERVES :

Comme on peut le voir sur l'extrait de zonage précédent, le secteur de projet 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 emplacement réservé (ER) est au bénéfice de la commune, quand le CEF doit demeurer sur du foncier appartenant à l'Etat. Par

ailleurs, l'ER détaille les équipements publics attendus, et les équipements sociaux ne sont pas cités.

→ **L'emplacement réservé E4 est donc incompatible avec le projet de CEF.**

> SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE :

Le secteur de projet est également couvert par **une servitude de mixité sociale, la SMS 5 « La Bermone Haute - Terrains Etat (sous emplacement réservé) »** d'une superficie de 34 196 m², qui prévoit la réalisation d'environ 10 943 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, soit environ 182 logements, dont 100% de logement locatif social.

Or le site retenu pour l'implantation du CEF n'accueillera que cet équipement, et aucun logement social. Bien qu'une réflexion d'ensemble soit menée par la commune et l'Etat sur le secteur de l'Ermitage, la construction du CEF sur sa partie nord sera indépendante de l'aménagement de la partie sud (maîtrise d'ouvrage différente, indépendance fonctionnelle...).

Comme pour l'emplacement réservé, le terrain du CEF ne peut pas être inclus dans le périmètre d'une SMS.

→ **La SMS 5 est donc incompatible avec le projet de CEF.**

Ainsi, il apparaît opportun dans le cadre de la mise en compatibilité, de faire évoluer la délimitation de l'ER E.4 et de la SMS 5 sur le plan de zonage, ainsi que la superficie de ces 2 périmètres dans la liste dédiée.

Analyse de la compatibilité avec 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.

5.2. LES ADAPTATIONS DU PLU ENVISAGEES DANS LE CADRE DE LA MEC

Suite à l'analyse des compatibilités/incompatibilités du projet avec les différentes pièces du PLU en vigueur exposée au point 5.1 du présent document, il est envisagé de faire évoluer :

- Les documents réglementaires : règlement écrit et zonage
- La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme.

Par ailleurs, il est proposé de créer une OAP spécifique sur l'emprise du projet, pour encadrer le futur projet.

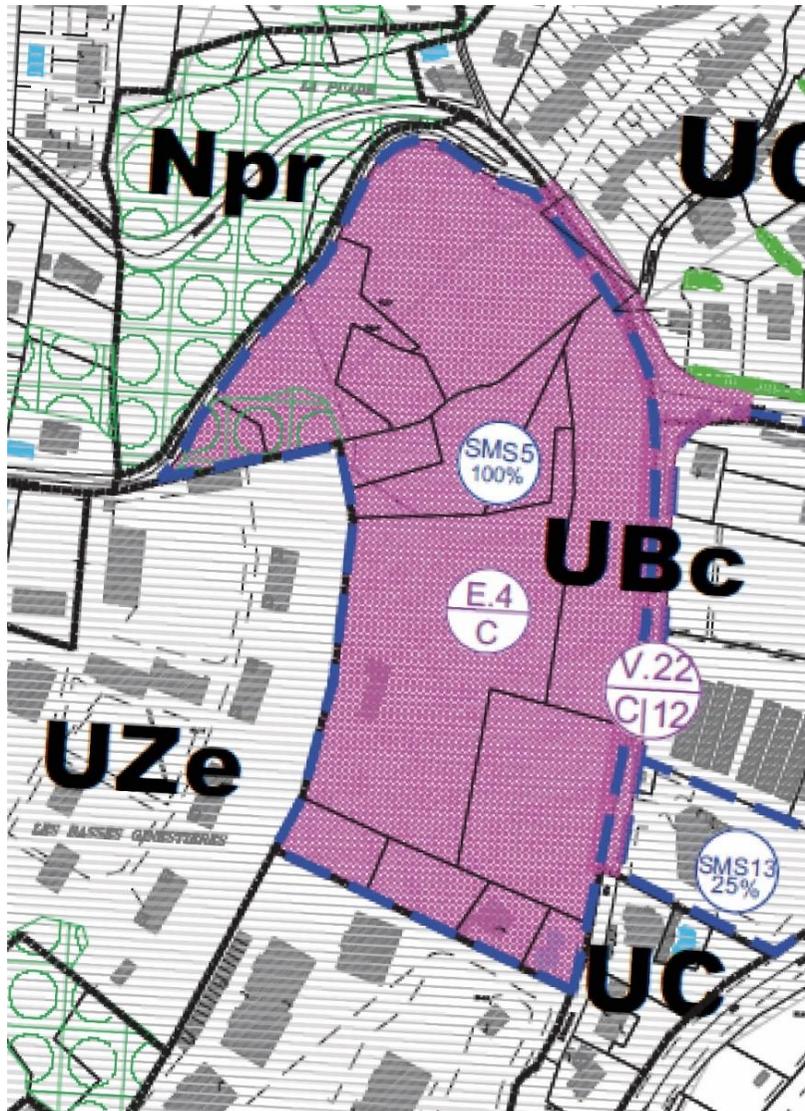
Les propositions sont développées ci-dessous.

La mise en compatibilité des pièces réglementaires

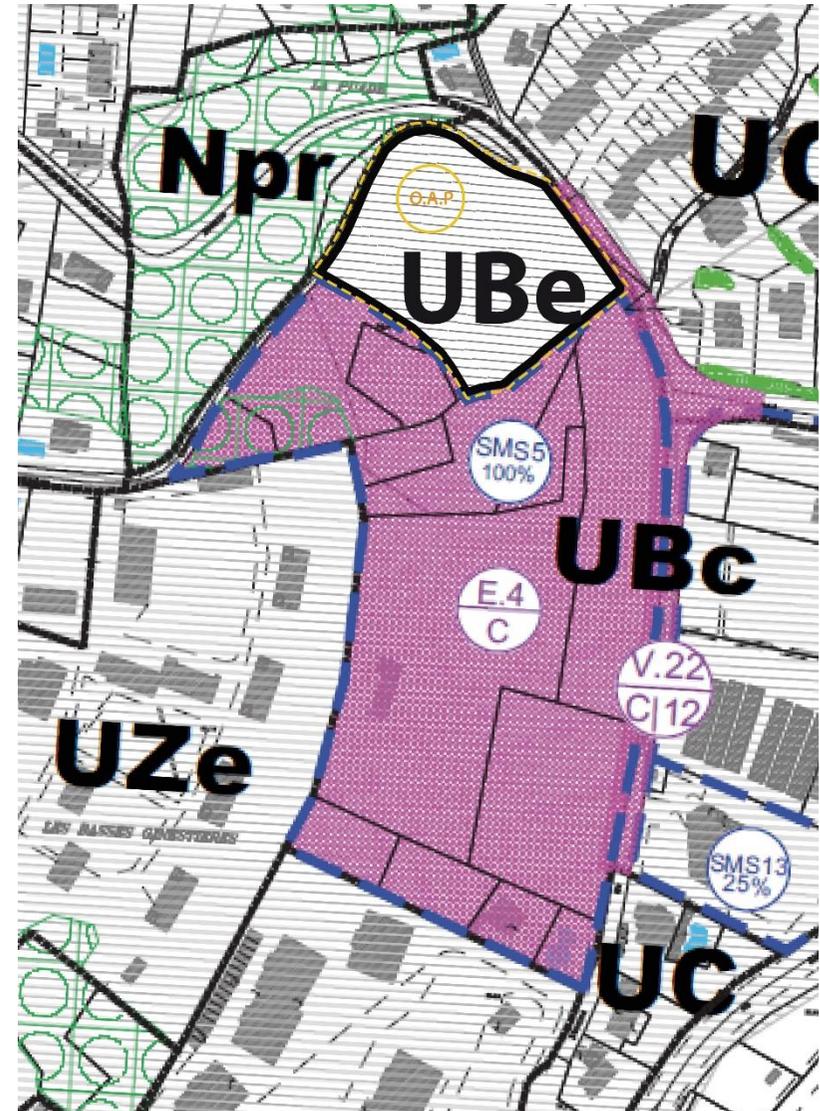
Il est envisagé, afin de ne procéder qu'aux évolutions réglementaires strictement nécessaires au projet, de créer un nouveau secteur en zone UB.

Le secteur « UBe » (indice non utilisé à ce jour) couvrirait ainsi uniquement l'emprise du projet, soit les parcelles AN86, AN169 et AN171 pour une superficie de 6 020 m². Il serait dédié aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), et en l'occurrence, au CEF.

Sur ce secteur, l'emplacement réservé E.4 et la servitude de mixité sociale 5 seraient levés, cf. proposition de zonage mis en compatibilité ci-après.



Extrait de zonage **avant** mise en compatibilité



Extrait de zonage **après** mise en compatibilité (projet)

Parallèlement, le règlement écrit pourrait être adapté de la sorte :

- > ARTICLE UB₂ relatif aux occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

Il est proposé de ne pas réglementer le prospect et la hauteur des exhaussements du sol en secteur UBe.

- > ARTICLE UB₁₀ relatif à la hauteur :

Bien qu'il n'y ait pas d'incompatibilité entre le règlement en vigueur (12m et 4 niveaux en UBc) et le projet, il est proposé de réglementer spécifiquement la hauteur en secteur UBe, afin de garantir le gabarit du CEF.

Ainsi, en secteur UBe, **la hauteur maximale à l'égout serait limitée à 8m et 2 niveaux (R+1).**

- > ARTICLE UB₁₁ relatif à l'aspect extérieur des constructions :

Il est proposé de ne pas réglementer la hauteur des clôtures en secteur UBe.

- > ARTICLE UB₁₂ relatif au stationnement :

Il est proposé de spécifier, en secteur UBe, que le nombre d'emplacements deux-roues sera adapté aux besoins de la CINASPIC, comme c'est déjà le cas pour les automobiles.

Dans les faits, le programme du CEF prévoit une aire de stationnement d'environ 15m², soit 7 vélos.

- > ARTICLE UB₁₃ relatif aux espaces verts et plantations :

Il est proposé de ne pas réglementer le pourcentage d'espaces libres et d'espaces de pleine terre en secteur UBe.

Pour autant, le maintien d'espaces libres et d'espaces verts paysagers fait partie des impératifs du CEF, tant pour garantir le bien-être des mineurs hébergés et du personnel que pour l'intégration optimale du projet dans son environnement.

En synthèse, il est proposé de créer un 7^{ème} secteur en zone UB, le secteur UBe dédié aux CINASPIC, et de mettre en compatibilité cinq articles du règlement de la zone UB, au sein de ce secteur UBe uniquement.

La mise en compatibilité de la liste des emplacements réservés (ER) et servitudes d'urbanisme

En cohérence avec la proposition de zonage précédente, la superficie de l'emplacement réservé E.4 dans la liste serait portée de 34 280m² à 28 260m² (- 6 020m²). Sa destination et son bénéficiaire ne seraient pas impactés.

La superficie de l'emplacement de la servitude de mixité sociale n°5 serait portée de 34 196m² à 28 176m² (- 6 020m²). Sa destination ne serait pas impactée.

En synthèse, il est proposé de réduire les superficies de l'ER E.4 et de la SMS 5 dans la liste, sans en modifier le contenu.

Le site de l'Ermitage, dans sa partie sud, conserve une vocation mixte avec une dominante de logements - dont des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale à la propriété - mais aussi des services, commerces de proximité et un nouveau parc public.

La programmation attendue sur la partie sud de l'Ermitage, notamment en matière de logements, est détaillée dans le dossier de concertation relatif à la modification n°7 du PLU, portée par la commune de Villeneuve-Loubet.

La création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site de l'Ermitage nord

Afin de compléter le règlement du PLU et de retranscrire les ambitions du programme cadre établi par la DPJJ pour la construction du CEF, il est proposé de créer une nouvelle OAP sur la partie nord de l'Ermitage

Cette OAP encadrerait graphiquement (schéma de principe) et à l'écrit le projet : principes de composition urbaine, de desserte, de qualité environnementale de la construction, de respect de la biodiversité, etc.

Le schéma de l'OAP proposé est le suivant :



En accompagnement du schéma d'orientation proposé ci-dessus, l'OAP rappellerait le programme de l'opération, à savoir :

« Le site de l'Ermitage Partie Nord est destiné à accueillir un Centre Educatif Fermé (CEF) : établissement social 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... »*

Elle fixerait également les principes d'aménagement en matière d'insertion dans le site, d'accès, de qualité environnementale :

« Intégration paysagère et urbaine :

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

- *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 site, c'est-à-dire en retrait par rapport à la voie publique et aux habitations existantes,*

- *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 CEF,*
- *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, via un accès indépendant, sans perturber l'accès à l'Institut Médico-Educatif Henri Wallon.

Le CEF sera raccordé aux réseaux collectifs, et sera conforme au règlement du Plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRif).

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

« Qualité environnementale :

- > *Le projet préservera dans la mesure du possible la végétation existante, les espaces non nécessaires à l'implantation des équipements seront laissés à l'état naturel (mais débroussaillés).*

- > Des mesures en faveur de la biodiversité devront être mises en œuvre en œuvre lors du chantier de construction du CEF, mais également durant son exploitation. *[les mesures en faveur de la biodiversité prévues dans l'évaluation environnementale seront retranscrites ultérieurement dans l'OAP, une fois les études terminées.]*
- > L'excellence environnementale en matière d'aménagement des espaces extérieurs comme des constructions sera recherchée. Une labellisation BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) sera recherchée. 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. »

En synthèse, une OAP constituerait un complément utile au règlement, en fixant des principes d'aménagement plus concrets, garants de la qualité urbaine et environnementale du projet.

6. L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité

6.1. LA DEMARCHE

L'évaluation environnementale vise à mesurer les incidences de la mise en compatibilité 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 mise en compatibilité.

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

Il convient de noter que dans ce type de procédure, projet et mise en compatibilité sont étroitement liés, et parfois difficiles à distinguer dans l'évaluation environnementale.

6.2. L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER, LE PATRIMOINE

Etat initial de l'environnement

Le site de l'Ermitage nord se situe sur les hauteurs de la commune ; il présente aujourd'hui un caractère naturel (dominante de friche avec un boisement en limite avec la partie sud de l'Ermitage, constitué de pins d'Alep et de chênes pubescents).

Il est marqué par une topographie sud-ouest (point haut côté IME) / nord-est (point bas au niveau de l'avenue de la Bermone).

Il est bordé au nord par le chemin des Hautes Ginestières, qui dessert l'Institut médico-social Henri Wallon (IME), à l'ouest par un espace à dominante boisée, dont une partie est occupée par l'IME, 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.).

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 le projet et la mise en compatibilité dans une réflexion d'ensemble à l'échelle du secteur de l'Ermitage et plus largement du quartier.
- > Garantir la bonne insertion de l'équipement dans son environnement urbain et paysager (en exploitant la superficie du terrain, sa topographie et sa végétation).

Incidences potentielles et mesures prévues

Dans le cadre d'un projet porté par le Ministère de la Justice, la question du rapport entre le CEF et le voisinage peut être posée.

Le chantier du CEF générera inévitablement des nuisances temporaires en phase chantier. Compte tenu de la faible ampleur du projet, le chantier s'apparentera à celui de constructions à usage d'habitation. Le Groupe SOS Jeunesse mettra en œuvre toutes les mesures d'évitement et de réduction des impacts en phase chantier. Notamment, les travaux débiteront en dehors de

la saison estivale (ce qui permettra également d'éviter le dérangement de la biodiversité en période de reproduction des espèces, cf. 6.5.).

En phase exploitation, le CEF accueillera seulement 12 mineurs dont les journées seront principalement occupées par l'enseignement et les activités pédagogiques, et strictement encadrés. Par ailleurs, le projet sera implanté le plus à en recul possible par rapport à la voie publique (comme proposé sur le schéma de l'OAP précédemment présenté) et les espaces communs/les extérieurs seront orientés vers l'espace naturel côté IME, afin que les « bruits » de la vie quotidienne ne soient pas ou peu perçus par les riverains.

Compte-tenu de son implantation, de sa faible hauteur (abaissée à 8m en secteur UBe dans le projet de mise en compatibilité), et de la qualité architecturale visée, le projet s'intégrera dans son environnement urbain et paysager.

Il convient de préciser que le permis de construire sera soumis à l'avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule ».

Par ailleurs, compte tenu de la proximité immédiate d'une zone de saisine obligatoire de la DRAC au titre de l'archéologie préventive, la DRAC sera saisie en amont du projet de CEF, afin qu'elle puisse engager un diagnostic préventif si jugé nécessaire.

Ainsi, les incidences résiduelles de la mise en compatibilité et du projet sur l'environnement urbain, paysager et sur le patrimoine sont estimées faibles.

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 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.

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 aisé aux équipements publics, en favorisant les alternatives à la voiture individuelle.
- > 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 au CEF sera aménagé via une entrée indépendante depuis le chemin des Hautes Ginestières. La bonne visibilité et la sécurité de l'accès seront garanties.

Avec au total 26,5 équivalents temps plein, mais environ 1/3 du personnel sur site en même temps, le trafic réparti sur 24h sera minime et son impact négligeable voire nul sur les conditions de circulation des riverains.

Par ailleurs, la ligne 23 du réseau Envibus représente une réelle alternative en journée.

Enfin, dans le cadre du développement à venir du site de l'Ermitage partie Sud, est notamment prévue la requalification de l'avenue de la Bermone en boulevard urbain, aménagé pour les modes actifs, facilitant ainsi l'accès au site. Du stationnement vélo est prévu dans le programme du CEF.

Concernant les réseaux, le CEF respectera le règlement du PLU et le règlement de gestion des eaux pluviales de la CASA. Il sera raccordé au réseau de collecte des eaux usées, au réseau d'eau potable, conforme à la réglementation incendie, hydrauliquement transparent... Compte tenu de la faible capacité d'accueil du CEF, la consommation en eau potable et la quantité d'effluents rejetée sera négligeable (équivalent à 3 ou 4 familles).

Ainsi, les incidences résiduelles de la mise en compatibilité et du projet sur les conditions d'accès au quartier et sur les réseaux sont estimées négligeables.

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 nord est concerné par le risque faible (B2) à modéré (B1a), 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 débroussaillage...).
- > 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 MEC n'est pas affecté par ces

classements. Cependant, le secteur de l'Ermitage, dont la frange sud du périmètre de la MEC, est 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 périmètre de la DP MEC (car informative non réglementaire).

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 constructions aux abords des voies bruyantes (pour les bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, de soin et d'action sociale...).

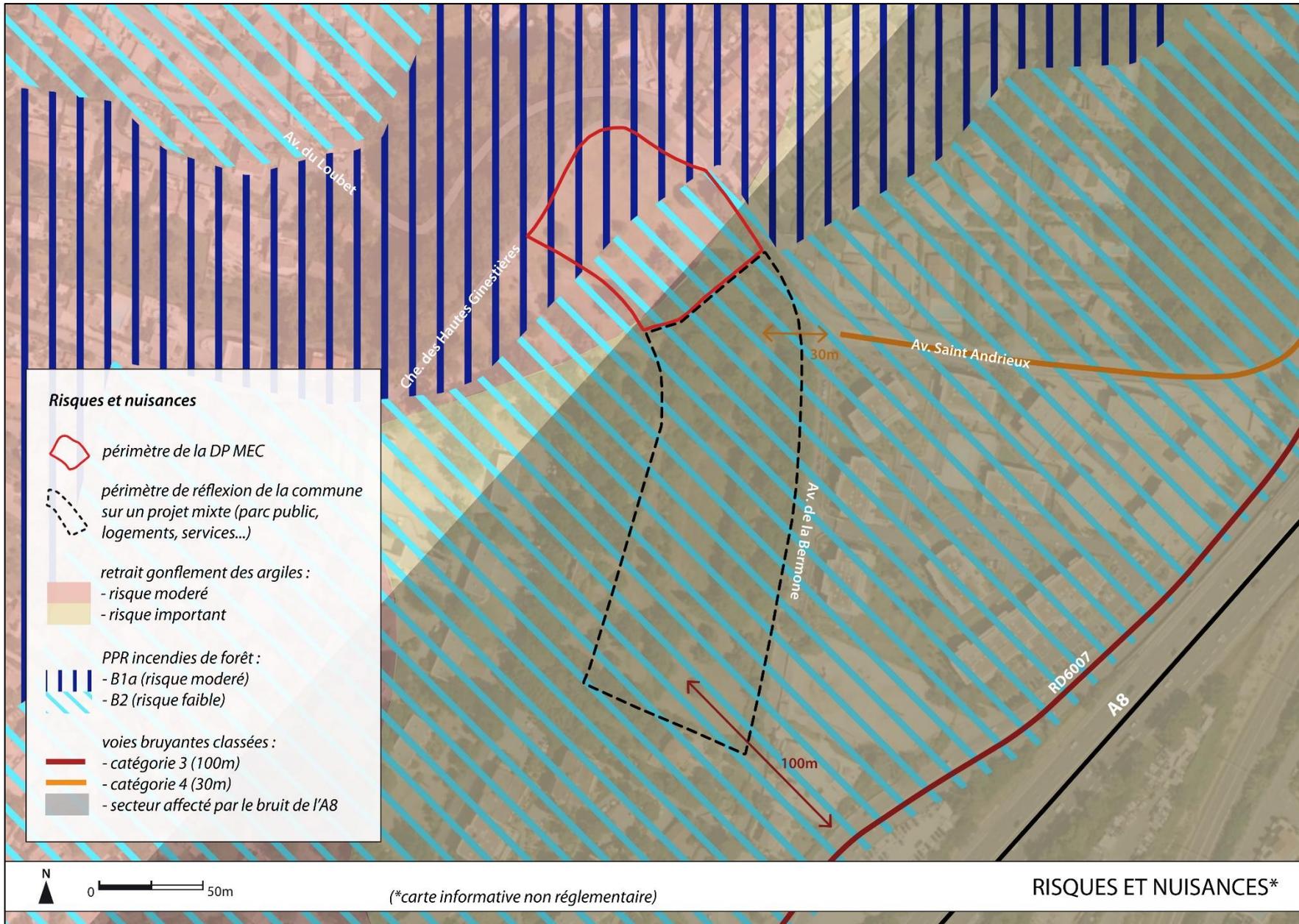
Incidences potentielles et mesures prévues

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

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

Le projet sera conçu de manière à limiter l'exposition des jeunes hébergés aux nuisances acoustiques, mais également limiter les nuisances acoustiques du CEF vis-à-vis du voisinage.

Ainsi, les incidences résiduelles de la mise en compatibilité et du projet sur les risques et nuisances sont jugées nulles à négligeables.

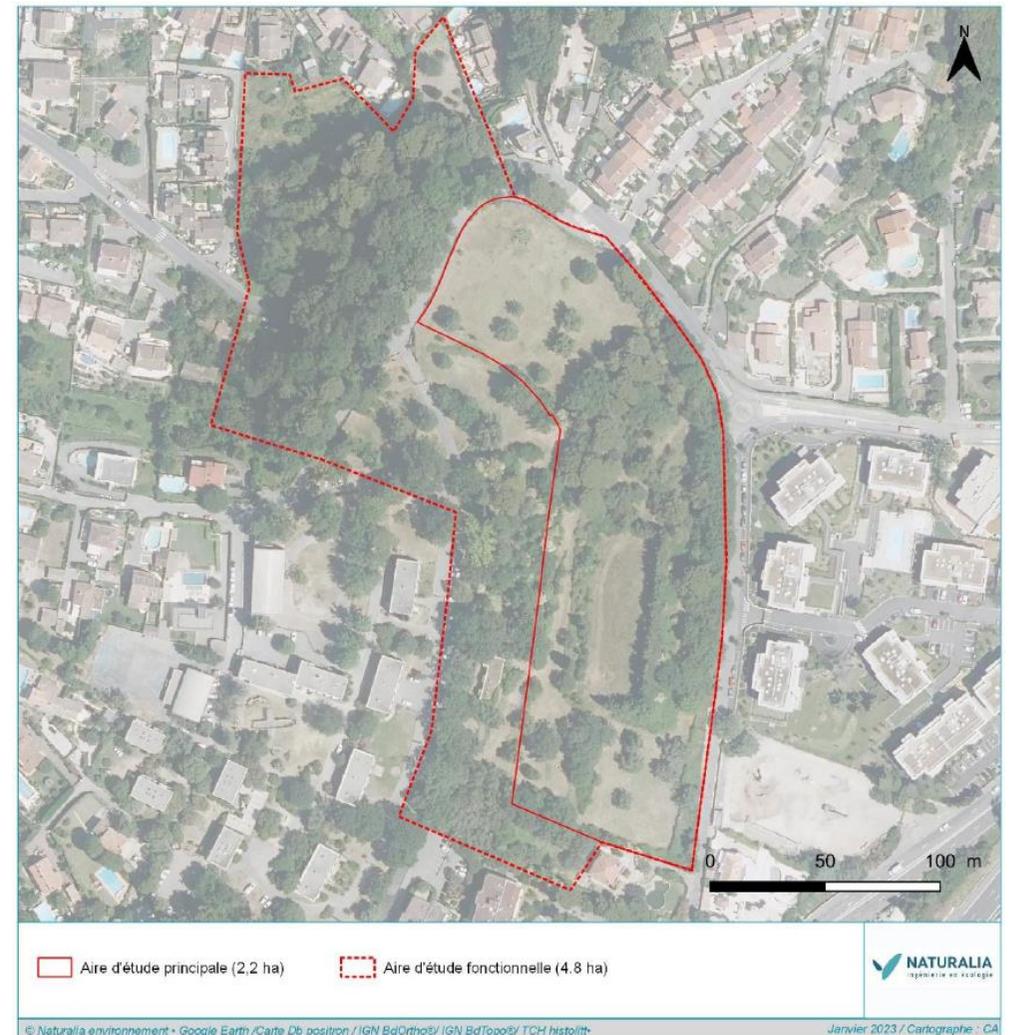


6.5. LE MILIEU NATUREL, LA BIODIVERSITE, NATURA 2000

Etat initial de l'environnement

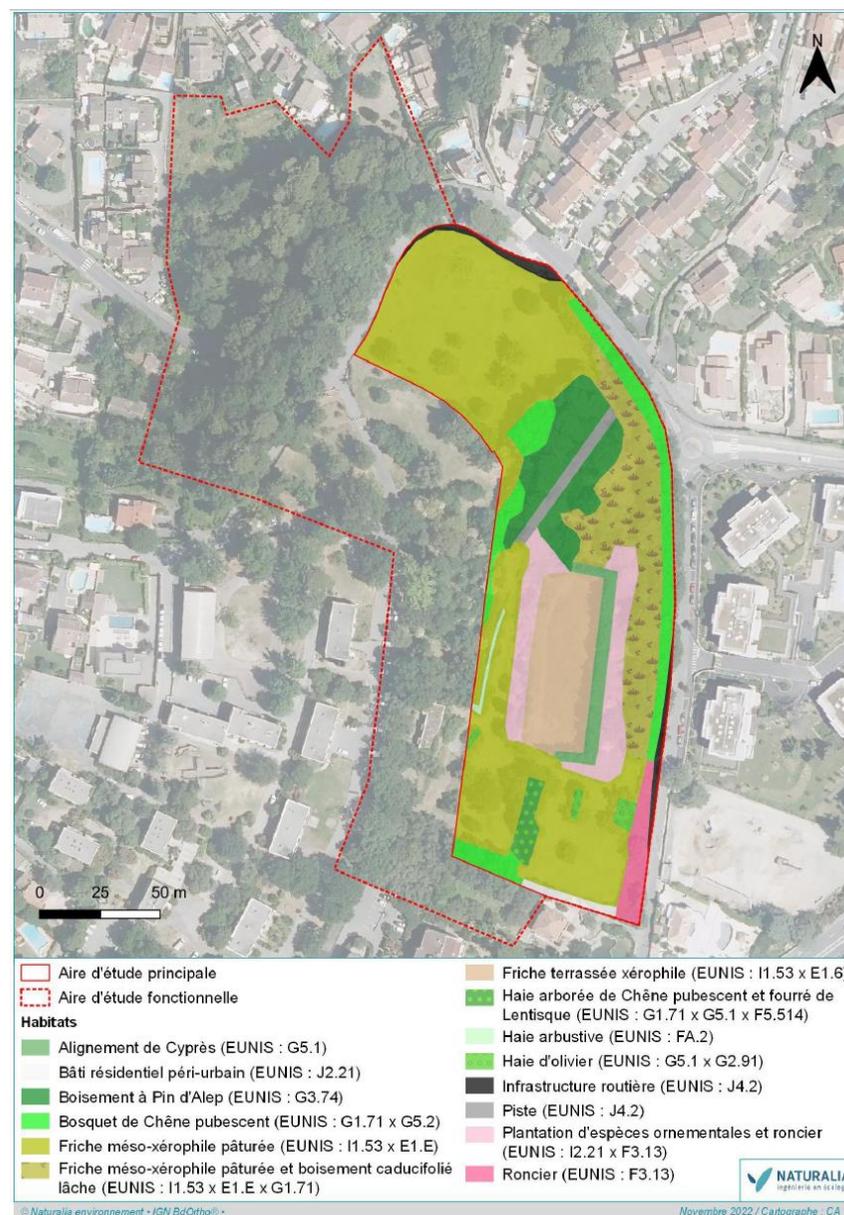
Un diagnostic écologique complet a été mené en 2022 sur le secteur de l'Ermitage - parties nord et sud - et son aire d'étude fonctionnelle (4,8ha au total, cf. carte ci-contre) par le bureau d'études Naturalia Environnement.

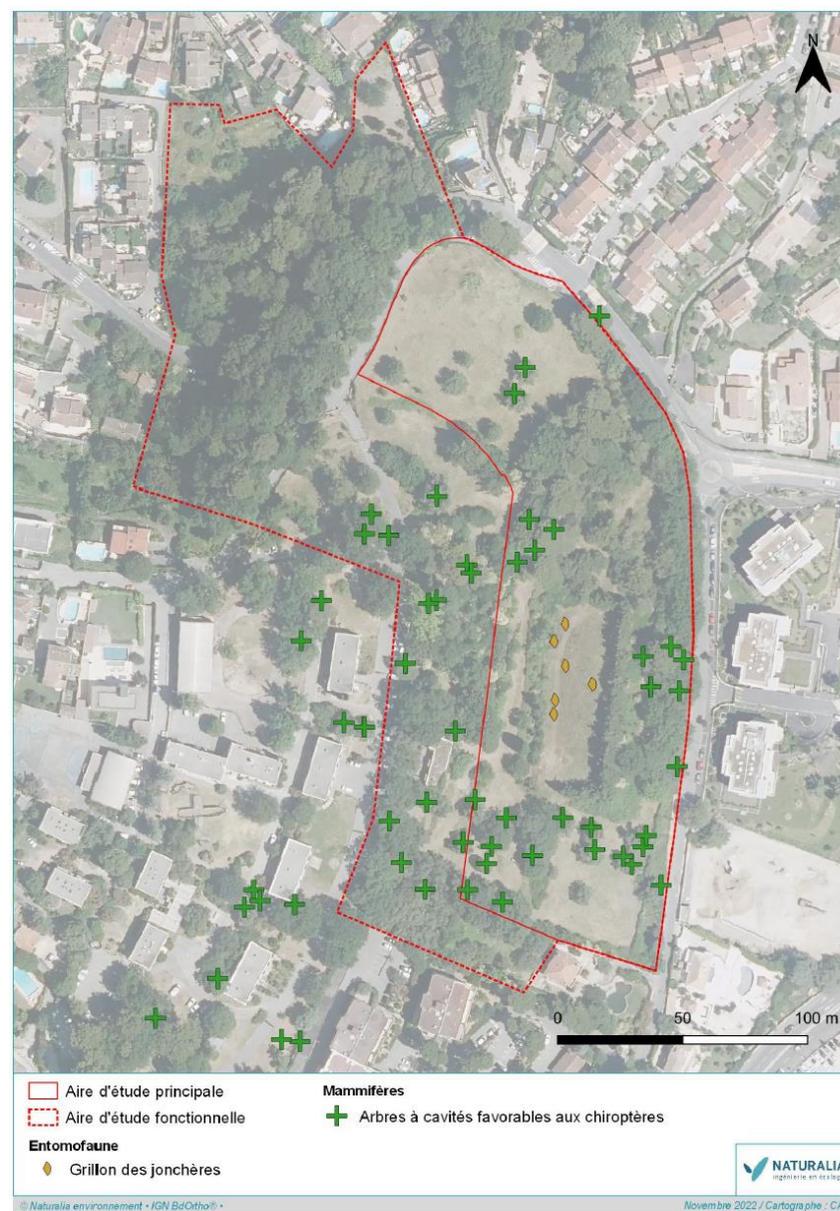
À la suite du recueil bibliographique et de l'expertise ciblée réalisés en janvier 2022, des visites faune/flore supplémentaires ont été réalisées au printemps, à l'été et à l'automne 2022. Ces prospections ont permis de prendre en compte la floraison des principales espèces de plantes, la phase de reproduction 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 MEC).

- > 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. Un boisement de pin d'Alep et de chêne pubescent marque la limite entre les parties nord (MEC) et sud (Modification n°7) du secteur de l'Ermitage. 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.





Enjeux

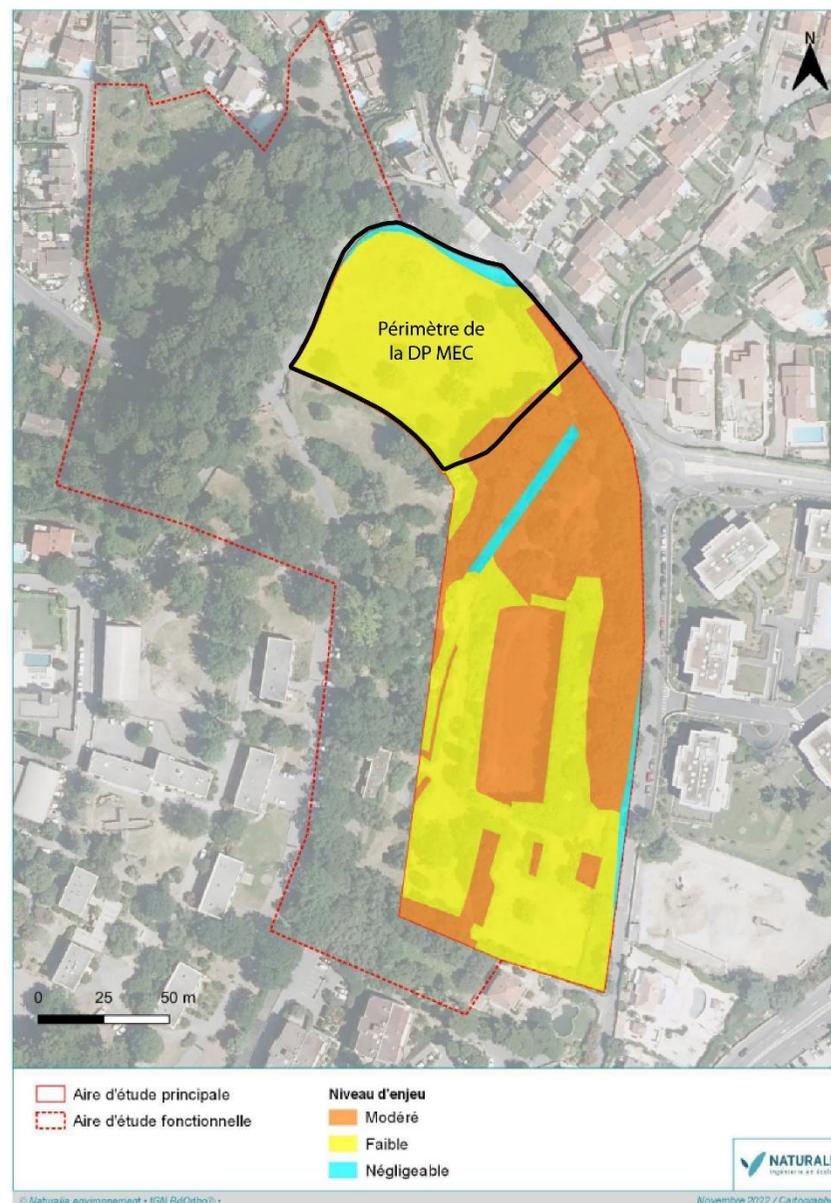
Les enjeux sont synthétisés sur la carte ci-contre, à l'échelle de l'aire d'étude. On note que les enjeux sont globalement faibles sur la partie nord de l'Ermitage, objet de la présente procédure.

Incidences potentielles et mesures prévues

L'analyse des incidences de la mise en compatibilité et du projet 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 mise en compatibilité et du projet 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 mise en compatibilité 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 résumer

7.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le code de l'urbanisme prévoit qu'un Plan Local d'Urbanisme peut être mis en compatibilité avec un projet d'intérêt général, dans le cadre d'une déclaration de projet.

Lorsqu'il s'agit d'un projet porté par l'Etat (ici, le Ministère de la Justice à travers la Direction de la Protection de la Jeunesse - DPJJ), la procédure est menée par le Préfet.

Lorsque la mise en compatibilité 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.

Les modalités de concertation sont fixées par arrêté préfectoral.

L'arrêté préfectoral n°2023-158 définit les modalités de concertation prévues dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet (PLU) avec le projet de construction d'un établissement social mettant en œuvre les mesures éducatives ordonnées par l'autorité judiciaire, tel que prévu à l'article L.312-1-1 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, dans le quartier de la Bermone, sur le site dit de « L'Ermitage partie Nord – Chemin des Hautes-Ginestières » : le centre éducatif fermé (CEF) des Alpes-Maritimes.

7.2. LE PROJET D'INTERET GENERAL

Qu'est-ce qu'un CEF ?

Les CEF font partie des établissements et services sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L.312-1-1-4 du code de l'action sociale et des familles et sont prévus à l'article D.241-14-3° du code de la justice pénale des mineurs.

Prévus par la loi d'orientation et de programmation du ministère de la Justice (n°2002-1138) du 9 septembre 2002, ils proposent une alternative à l'incarcération en milieu pénitentiaire des mineurs, par une prise en charge éducative des jeunes en vue de leur réinsertion. Le CEF se distingue du foyer classique dans la mesure où le placement est imposé par un magistrat dans le cadre d'un contrôle judiciaire, d'un sursis avec mise à l'épreuve ou encore d'une libération conditionnelle.

Le CEF n'est pas un lieu de détention mais un lieu d'hébergement imposé. Il est dit « fermé » car le jeune est obligé d'y résider sous la surveillance permanente des adultes et de respecter les conditions du placement. **Il offre un programme soutenu d'activités éducatives, pédagogiques, d'insertion scolaire et professionnelle, qui permettent de préparer la réorientation des jeunes vers les dispositifs de droit commun.**

Les activités d'enseignement ont une place importante : la scolarité est adaptée au niveau de chaque jeune grâce à la mise à disposition d'un enseignant de l'éducation nationale au sein de la structure. Par ailleurs, le CEF s'inscrit dans une démarche de ré-apprentissage de la vie quotidienne et de la vie en collectivité.

Les CEF permettent donc d'apporter une réponse contenant aux mineurs les plus en difficulté et de les éloigner d'un milieu pouvant être à l'origine de leur parcours de délinquance.

Le projet de CEF des Alpes-Maritimes

La Direction Interrégionale de la PJJ Sud-Est (DIR PJJ Sud-Est) qui couvre les régions PACA-Corse, dispose actuellement de 3 CEF publics ainsi que d'un CEF associatif. Elle doit encore développer ses établissements de placements et porte aujourd'hui 3 nouveaux projets d'ouverture de CEF associatifs habilités : dans les Alpes de Haute Provence, dans les Alpes-Maritimes et dans le Vaucluse.

Il s'agit dans les Alpes-Maritimes du projet de CEF de Villeneuve-Loubet, objet de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU.

La DIR PJJ Sud-Est a confié à l'association habilitée « Groupe SOS Jeunesse » le soin de construire et gérer ce CEF.

Il sera réservé à 12 mineurs de 15 à 18 ans, encadrés par 26,5 équivalents temps plein (des éducateurs spécialisés, un éducateur sportif, un psychologue, etc.,) plus un enseignant de l'Education Nationale possédant un certificat d'aptitude professionnelle pour les aides spécialisées.

Le terrain retenu pour l'implantation du CEF se situe dans le quartier de la Bermone, en partie nord du site de l'Ermitage. Il s'agit plus précisément des parcelles AN86, AN169 et AN171, propriétés de l'Etat, pour une superficie totale de 6 020 m².

Le terrain est accessible depuis le chemin des Hautes Ginestières, qui dessert l'Institut Médico-social Henri Wallon. Il accueillera :

- > le bâtiment principal d'hébergement des jeunes et d'activités pédagogiques et éducatives d'un seul ou plusieurs tenants, pour une surface de plancher d'environ 1 100m², en R+1 partiel,
- > une petite construction secondaire à destination d'espace parental (à usage ponctuel),

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

L'implantation de l'équipement sera pensée pour garantir la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain. Les espaces végétalisés seront autant que possible préservés, et le site sera largement paysager. Il sera également clôturé (une clôture en limite de propriété, et une clôture interne pour délimiter l'espace accessible aux jeunes).

7.3. LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VILLENEUVE-LOUBET

Les évolutions nécessaires

Le terrain d'assiette du projet se situe en zone urbaine UB, secteur UBc du PLU de Villeneuve-Loubet actuellement en vigueur.

Le règlement du PLU a été analysé au regard du programme du CEF défini par la DPJJ. En synthèse :

- > le règlement du PLU, zone UB, secteur UBc, est majoritairement compatible avec le projet de CEF ;
- > notamment, les équipements publics y sont autorisés (constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou CINASPIC) ;
- > toutefois, la réglementation de la hauteur des clôtures doit être adaptée au besoin spécifique du projet (article UB11) ;
- > et trois autres articles gagneraient à être ajustés pour garantir la bonne réalisation du projet. Il s'agit des articles UB2 (mention relative aux exhaussements du sol) UB12 (stationnement deux roues) et UB13 (% d'espace libre et d'espace de pleine terre).

Il est donc envisagé, dans le cadre de la MEC, de procéder aux évolutions réglementaires strictement nécessaires au projet, à travers la création d'un nouveau secteur en zone UB, le secteur « UBe » (indice non utilisé à ce jour).

Ce secteur UBe couvrirait uniquement l'emprise du projet. Il serait dédié aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Par ailleurs, le secteur de l'Ermitage est couvert par un emplacement réservé E.4 au bénéfice de la commune, et par une servitude de mixité sociale - la SMS 5 « *La Bermone Haute - Terrains Etat* », qui prévoit la réalisation de logement locatif social. Or le site retenu pour l'implantation du CEF n'accueillera que cet équipement, et aucun logements sociaux.

Ainsi, il apparaît opportun dans le cadre de la mise en compatibilité, de réduire le périmètre de l'ER E.4 et de la SMS 5 afin d'en extraire le terrain d'assiette du CEF.

Enfin, il est proposé, dans le cadre de la mise en compatibilité, de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la partie nord du site de l'Ermitage, qui viendrait compléter le règlement par des orientations ciblées en matière de programmation, d'insertion urbaine, de qualité environnementale, etc.

L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à mesurer les incidences de la mise en compatibilité 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 déclaration de projet et de mise en compatibilité 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.

7.4. LA REFLEXION D'ENSEMBLE MENEESUR LE SECTEUR DE L'ERMITAGE

Le projet de centre éducatif fermé objet de la mise en compatibilité 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 ».

Cette réflexion d'aménagement d'ensemble inclut, aux côtés du projet de centre éducatif fermé porté par l'État sur la partie Nord du terrain de l'Ermitage, un projet mixte porté par la commune de Villeneuve-Loubet sur la partie Sud du terrain de l'Ermitage, combinant logements, commerces, services, et aménagement d'équipements publics de qualité comprenant la requalification de l'Avenue de la Bermone (élargissement de la voirie avec la réalisation de cheminements dédiés aux modes doux) ainsi que la création d'un parc municipal qui sera ouvert au public. Dans cette perspective, la commune porte sur la partie sud de l'Ermitage une procédure de modification n°7 de son PLU en parallèle de la présente procédure de DP-MEC du PLU portée par l'État.

La concertation relative à cette modification n°7 du PLU est menée parallèlement à celle de la mise en compatibilité.

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 papier prévus à cet effet, par mail ou par courrier d'ici le 28 avril 2023, tel que prévu par l'arrêté préfectoral ci-joint.



*Direction de la
Protection Judiciaire
de la Jeunesse*



Annexe : arrêté préfectoral n°2023-158



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification**

Nice, le 1^{er} mars 2023

ARRÊTÉ n°2023.158

Fixant les modalités de concertation publique préalable relative à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-Loubet dans le quartier de la Bermone, sur le site dit de « L'Ermitage partie Nord – Chemin des Hautes-Ginestières »,

pour la réalisation 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

Le préfet des Alpes-Maritimes

Chevalier de la Légion d'Honneur

Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique et son article 40, titre III, chapitre Ier, qui précise les dispositions relatives aux procédures environnementales et à la participation du public ;

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment l'article L.312-1-I-4° ;

Vu le code de la justice pénale des mineurs, notamment l'article D.241-14-3° ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-8, R.153-17 et L.103-2 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet en vigueur ;

Vu les pièces du dossier soumis à la concertation préalable ;

Considérant que le Ministère de la Justice - Direction interrégionale Sud-Est de la Protection Judiciaire de la Jeunesse porte un projet de construction 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, ci-après dénommé « présent projet d'établissement » à Villeneuve-Loubet sur la partie Nord du site dit de « L'Ermitage » appartenant à l'Etat, sur les parcelles cadastrées AN 86, AN 169 et AN 171, desservies par le Chemin des Hautes-Ginestières (site désigné ci-après « Ermitage partie Nord – Chemin des Hautes-Ginestières ») ;

Considérant qu'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, est une structure instaurée par la loi n°2002-1138 du 9 septembre 2002 d'orientation et de programmation pour la justice dite Perben I en complément des dispositifs existants de la direction de la protection judiciaire de la jeunesse, qui a vocation à héberger et prendre en charge dans une visée d'accompagnement éducatif et pédagogique renforcé des mineurs faisant l'objet d'une mesure de placement judiciaire prononcée par un magistrat ;

Considérant que le présent projet d'établissement vise à accueillir au maximum 12 mineurs de 15 à 18 ans dans le cadre d'une action éducative, d'apprentissage du vivre-ensemble et de formation individualisée, structurée et continue de 6 mois à 1 an maximum, en vue d'une (ré-)insertion sociale, scolaire et professionnelle, en présence d'une équipe éducative interdisciplinaire composée en interne de 26,5 équivalents temps plein (ETP) assurant un suivi et une surveillance permanents des mineurs placés, et de partenariats externes (Éducation nationale, centres de formation, animateurs sportifs, intervenants associatifs, police, pompiers, structures accueillant les mineurs stagiaires, etc.) ;

Considérant que le présent projet d'établissement s'insère par ailleurs dans une réflexion d'aménagement d'ensemble du quartier menée par la commune de Villeneuve-Loubet en concertation avec l'État, sur le site de « L'Ermitage » et le quartier de la Bermone, qui inclut un projet mixte de logements, de commerces et de services, et l'aménagement d'équipements publics de qualité comprenant la requalification de l'avenue de la Bermone (élargissement de la voirie avec la réalisation de cheminements dédiés aux modes doux), ainsi que la création d'un parc municipal qui sera ouvert au public, porté par la commune de Villeneuve-Loubet sur la partie Sud du site de « L'Ermitage » appartenant à l'État, sur les parcelles actuellement cadastrées section AR numéros 82, 83, 84, 284 et 286 ;

Considérant que le présent projet d'établissement doit faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DP MEC) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-Loubet ;

Considérant que le présent arrêté concerne exclusivement la procédure de DP MEC du PLU de Villeneuve-Loubet requise en vue de la création du présent projet d'établissement ;

Considérant que la procédure de DP MEC du PLU de Villeneuve-Loubet sera conduite par le Préfet des Alpes-Maritimes en application des dispositions de l'article R.153-17 du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'État a décidé de soumettre à évaluation environnementale au titre de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme la procédure de DP MEC du PLU de Villeneuve-Loubet relative au présent projet d'établissement ;

Considérant qu'une concertation publique préalable est requise pour les procédures visant la mise en compatibilité des PLU soumise à évaluation environnementale, conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. ;

Considérant qu'il y a donc lieu dès lors de soumettre la procédure de DP MEC du PLU de Villeneuve-Loubet pour la réalisation du présent projet d'établissement dans le quartier de la Bermone sur le site « Ermitage partie Nord – Chemin des Hautes-Ginestières » à concertation publique préalable selon les articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

ARRÊTE

Article 1 – Objet et date de la concertation préalable

Il sera procédé à une concertation publique préalable dans le cadre de la procédure de DP MEC du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-Loubet pour la réalisation 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) dans le quartier de la Bermone sur le site « Ermitage partie Nord – Chemin des Hautes-Ginestières ».

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la concertation publique préalable associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et sera organisée :

du lundi 27 mars 2023 à 8h30 au vendredi 28 avril 2023 à 17h00.

Article 2 – Objectifs de la concertation

La concertation publique préalable a pour objectifs :

- d'informer le public sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet pour la réalisation du présent projet d'établissement dans le quartier de la Bermone sur le site « Ermitage partie Nord – Chemin des Hautes-Ginestières » en présentant son intégration dans une réflexion d'aménagement d'ensemble menée avec la commune de Villeneuve-Loubet dans le quartier de la Bermone, l'intérêt général du projet, les évolutions pressenties du PLU, les premiers éléments du projet, de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale de la procédure de mise en compatibilité, ainsi que le calendrier prévisionnel de la procédure ;
- de recueillir les avis et observations des acteurs et des habitants du territoire concerné.

Article 3 – Personne responsable du projet

La personne responsable du projet est :

L'Etat - Ministère de la Justice
Direction de la protection judiciaire de la jeunesse
Direction interrégionale Sud-Est
158A rue du Rouet, CS 1008, 13295 Marseille Cedex 08

Article 4 – Composition du dossier

Le dossier soumis à la concertation publique préalable comprend un registre destiné à recevoir les observations et une note de présentation du projet de DP MEC du PLU de Villeneuve-Loubet afin de permettre la réalisation du présent projet d'établissement.

Article 5 – Mise à disposition du dossier de concertation préalable

Pendant toute la durée de la concertation publique susmentionnée, un dossier papier sera mis à disposition du public :

- à l'accueil du service urbanisme de la mairie de Villeneuve-Loubet, situé 2 avenue des Rives, 06 270 Villeneuve-Loubet, aux dates et heures d'ouverture au public, à savoir du lundi au vendredi de 08 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00, uniquement sur rendez-vous pris par téléphone au 04.92.13.44.08 ou au 04.92.13.44.10, ou par e-mail à l'adresse suivante : raf.urbanisme@villeneueloubet.fr ;
- au siège de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), service aménagement urbanisme et paysages, pôle aménagement et planification, située au 147, boulevard du Mercantour, Bâtiment Cheiron, 4ème étage – CADAM – 06286 NICE Cedex 3, aux dates et heures d'ouverture au public, à savoir du lundi au vendredi de 08 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00, uniquement sur rendez-vous pris par e-mail à l'adresse suivante : ddtm-dp-mec-villeneueloubet@alpes-maritimes.gouv.fr

Une version numérique du dossier de concertation publique préalable sera consultable pendant toute la durée de la concertation, 7jours/7 et 24h/24 sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/DP-MEC-Declarations-de-projet-valant-mise-en-compatibilite>

Le site internet de la commune de Villeneuve-Loubet (<https://www.villeneueloubet.fr/urbanisme>) assurera un renvoi vers le site de la préfecture.

Article 6 – Consignation des observations du public

Pendant toute la durée de la concertation publique préalable, le public pourra s'exprimer et faire connaître ses observations en les consignant sur un registre papier, déposé :

- en mairie de Villeneuve-Loubet, au service urbanisme, 2 avenue des Rives, 06 270 Villeneuve-Loubet, aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie et uniquement sur rendez-vous tel que susmentionnés à l'article 5 ;
- à la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), service aménagement urbanisme et paysages, pôle aménagement et planification, 147, boulevard du Mercantour – CADAM – Bâtiment Cheiron, 4^e étage – 06286 NICE Cedex 3, aux jours et heures d'ouverture au public tel que susmentionnés à l'article 5.

Les observations pourront également être adressées :

- par voie électronique, à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, à l'adresse suivante : ddtm-dp-mec-villeneueloubet@alpes-maritimes.gouv.fr
- par courrier sous enveloppe fermée, avec la mention « Ne pas ouvrir », à l'adresse suivante :

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes
Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villeneuve-Loubet en vue de la réalisation d'un établissement prévu à l'article D.241-14-3° du code de la justice pénale des mineurs
Concertation préalable
Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
Service aménagement paysage et urbanisme – Pôle aménagement et planification
147 Boulevard du Mercantour
06286 NICE cedex 3

Les observations écrites devront lui parvenir avant la date et l'heure de clôture de la concertation publique préalable, soit avant vendredi 28 avril 2023 à 17h00.

Article 7 – Organisation de permanences

Pendant la durée de la concertation publique préalable, deux permanences d'une demi-journée chacune seront organisées pour permettre au public d'échanger directement avec les personnes compétentes en charge du projet et de la procédure de DP MEC du PLU.

Ces permanences se tiendront aux dates suivantes :

- **le mardi 4 avril 2023 de 09h00 à 13h30 ;**

- **le mardi 18 avril 2023 de 14h00 à 18h00 ;**

en mairie de Villeneuve-Loubet, à la salle d'action culturelle du pôle culturel Auguste Escoffier, au 30 Allée Simone Veil 06270 Villeneuve-Loubet.

Article 8 – Publicité de la concertation préalable

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département des Alpes-Maritimes.

Pendant toute la durée de la concertation publique préalable, le présent arrêté sera publié :

- sur le site internet de la Préfecture à l'adresse suivante : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/DP-MEC-Declarations-de-projet-valant-mise-en-compatibilite>
- par affichage, par la commune de Villeneuve-Loubet, au lieu habituel d'affichage en mairie. L'accomplissement de cette formalité devra être justifié par la production d'un certificat d'affichage par la commune de Villeneuve-Loubet.

Il sera, en outre, procédé dans les mêmes conditions de délai par les soins du responsable de projet, à l'affichage du même avis sur le lieu de l'opération, visible de la voie publique, à l'entrée du site (au niveau du portail de l'Institut médico-éducatif Henri Wallon). Il adressera au préfet des Alpes-Maritimes une attestation datée, signée (ou constat d'huissier) précisant le début et la fin de l'affichage.

Le public sera informé 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.

Article 9 – Bilan de la concertation

À l'issue de cette concertation, un bilan sera arrêté.

Ce bilan sera rendu public et mis en ligne sur le site internet de la Préfecture à l'adresse suivante : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/DP-MEC-Declarations-de-projet-valant-mise-en-compatibilite>

Ce bilan sera également mis à disposition du public :

- en mairie de Villeneuve-Loubet, au service urbanisme situé 2 avenue des Rives, 06270 Villeneuve-Loubet, aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie, aux heures et jours d'ouvertures au public et dans les conditions définies à l'article 5 susmentionné.
- à la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), service aménagement urbanisme et paysages, pôle aménagement et planification, Bâtiment Cheiron, 4^e étage, 147, boulevard du Mercantour – CADAM – 06286 NICE Cedex 3, aux heures et jours d'ouvertures au public et dans les conditions définies à l'article 5 susmentionné.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

Article 10 – Exécution du présent arrêté

Le sous-préfet de Grasse, le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le maire de la commune de Villeneuve-Loubet, le directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressé, ainsi qu'à la directrice de la protection judiciaire de la jeunesse (DPJJ).

Le Préfet des Alpes-Maritimes

AB 4352


Bernard GONZALEZ