# DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

# COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET

## ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILTE N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET CONCERNANT LA REALISATION DU CENTRE EDUCATIF FERME (CEF) DENOMME "CENTRE JENNY LEFEBVRE" DANS LE QUARTIER DE LA BERMONE, SUR LE SITE DIT « L'ERMITAGE PARTIE NORD-CHEMIN DES HAUTES-GINESTIERES »

**Du lundi 20 novembre 2023 au vendredi 05 janvier 2024 inclus**

**(Prolongation de la durée de l'E.P de 15 jours supplémentaires)**

## RAPPORT D'ENQUÊTE

**DESTINATAIRES :** - Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

# SOMMAIRE

1. Cadre général de l'enquête ..... 3
1.1. Préambule ..... 3
1.2 Objet et objectif de l'enquête ..... 4
1.3. Cadre juridique et procédural ..... 6
1.4. Justification du choix du projet ..... 8
1.5. Nature et caractéristiques du projet ..... 13
1.6. Composition du dossier soumis à l'enquête ..... 21
1.7. Appréciations sur le dossier par le Commissaire Enquêteur ..... 23
1.8. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA ..... 23
1.9. Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à la MRAe ..... 24
1.10. Avis des services destinataires du projet (PPA/PPC) ..... 26
2. Organisation de l'enquête ..... 27
2.1. Désignation du Commissaire Enquête, Prolongation, puis Transfert de l'Enquête Publique au suppléant ..... 27
2.2. Contacts avec l'Autorité Organisatrice de l'enquête (Reprise d'E.P par le C.E suppléant) ..... 27
2.3. Réception du dossier par le Commissaire Enquêteur ..... 28
2.4. Bilan de la Concertation ..... 28
2.5. Visite des lieux ..... 28
2.6. Consultation du maître d'ouvrage et du service instructeur du projet ..... 28
2.7. Consultation du" Référent" en mairie pour cette enquête ..... 29
2.8. Modalités de l'enquête ..... 29
2.9. Publicité de l'enquête ..... 31
2.10. Avis au public format A2 ..... 32
2.11. Investigations du CE ..... 32
3. Déroulement de l'enquête ..... 32
3.1. Ouverture de l'enquête ..... 33
3.2. Climat de l'enquête et participation du public ..... 33
3.3. Incidents relevés en cour d'enquête ..... 33
3.4. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre ..... 33
3.5. Notification du PV de synthèse des observations du public au M.O ..... 34
3.6. Notification du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage ..... 34
3.7. Bilan comptable des contributions du public ..... 35
4. Analyse des Observations ..... 36
4.1. Traitement des observations suite "Mémoire en réponse" du Maître d'Ouvrage ..... 36
4.2. Observations du public avec réponse du M.O ..... 36
4.3. Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA/PPC) ..... 39
5. Synthèse finale ..... 41
6. Liste des annexes Le contenu détaillé des annexes fait l'objet d'un document séparé ..... 42

# 1. Cadre général de l'enquête

## 1.1. Préambule

### Le contexte national

Un Centre Éducatif Fermé (CEF) est un établissement social mettant en œuvre les mesures éducatives ordonnées par l'autorité judiciaire et relevant de la protection judiciaire de la jeunesse. Ces nouvelles structures viennent compléter les dispositifs existants de la Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (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 en vue d'une (re)insertion sociale, scolaire et professionnelle. Cinquante et un (51) CEF sont entrés en activité depuis 2002.

Aujourd'hui, la DPJJ met en œuvre un programme de création de vingt (20) nouveaux CEF, ceci afin de compléter le dispositif national et renforcer l'offre d'alternative à l'incarcération, dans un contexte d'augmentation sensible du nombre de mineurs détenus. Parmi ces vingt (20) nouveaux CEF, quinze (15) seront confiés au secteur associatif habilité (SAH).

### Le contexte interrégional

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 placements 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, dans les Alpes Maritimes et dans le Vaucluse.

Dans les Alpes-Maritimes, 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.

### Le contexte local

Par arrêté en date du 14 février 2019, prorogé par arrêté préfectoral du 16 janvier 2023, le Préfet des Alpes-Maritimes à autorisé la création du centre éducatif fermé des Alpes-Maritimes.

Construit et géré par une association habilitée retenue à l' issue de l'appel à projet lancé par la Direction Interrégionale Sud-est de la protection judiciaire de la jeunesse (DIR PJJ Sud-est) en 2018, l'association Groupe SOS Jeunesse, le CEF des Alpes-Maritimes sera réservé à 12 jeunes de 15 à 18 ans.

Le terrain retenu à l'issue des recherches foncières menées par les services de l'État depuis le début de l'année 2019 pour l'implantation du CEF des Alpes-Maritimes, se situe sur la commune de Villeneuve-Loubet, Chemin des Hautes-Ginestières, sur la partie nord du site dit de 1'« Ermitage » appartenant à l'État.

Ce terrain bénéficie de nombreux atouts, il répond au cahier des charges de la DPJJ.

Toutefois, bien que le projet se situe en zone urbaine, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-Loubet actuellement en vigueur n'est pas compatible avec le projet. En effet, le terrain d'assiette - et plus largement le site de l'Ermitage - est couvert par une servitude de mixité sociale (SMS n°5) et un emplacement réservé (ER E.4) qui ne permettent pas la construction du CEF ; par ailleurs, des dispositions du règlement écrit nécessitent d'être adaptées.

**Ainsi il est décidé de mettre en compatibilité le PLU n°2 de Villeneuve-Loubet avec ce projet d'intérêt général, à travers la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.**

**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 terrains mitoyens en partie sud de l'Ermitage. Ces deux procédures sont issues d'une réflexion d'ensemble menée conjointement par l'État et la commune sur le secteur de l'Ermitage.**

## *1.2 Objet et objectif de l'enquête*

L'implantation du CEF sur la commune de VILLENEUVE-LOUBET se situe dans le quartier de la Bermone, en partie nord du site de l'Ermitage. II s'agit plus précisément des parcelles cadastrées AN86, AN169 et ANI 71, Propriétés de l'État, pour une superficie totale de 6 020 m2.

Le terrain est accessible depuis chemin des Hautes Ginestières, qui dessert l'Institut Médico-social Henri Wallon. Depuis un accès dédié, 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 (usage ponctuel), ainsi que les équipements liés : aire de stationnement, terrain de sport, jardin potager.

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

**Ce projet d'intérêt général** s'inscrit en zone urbaine du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Villeneuve-Loubet, dans le tissu urbain existant et bénéficie de la proximité des axes de communication et services nécessaires à son bon fonctionnement. Toutefois, il est apparu à l'analyse détaillée du PLU un certain nombre d'incompatibilité entre les pièces réglementaires du PLU et le projet.

Le Préfet des Alpes-Maritimes est en charge de mener la procédure conformément à l'article R. 153-17 du code de l'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité 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.

Lorsqu'il s'agit d'un projet porté par I 'État (ici, le Ministère de la Justice à travers la Direction de la Protection de la Jeunesse - DPJJ), la procédure est menée par le Préfet conformément à l'article R. 153-17 du code de l'urbanisme.

La construction d'un Centre Éducatif Fermé (CEF) prévue par le Ministère de la Justice pour renforcer l'alternative à l'incarcération des jeunes, et mise en œuvre par la Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DPJJ), correspond bien à la définition du projet d'intérêt général.

La mise en compatibilité fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée volontairement par la DPJJ, menée conformément à l'article L. 104-4 du code de l'urbanisme.

Lorsque la mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale, une concertation avec la population doit être menée au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

La concertation s'est déroulée du 27 mars 2023 au 28 avril 2023. L'arrêté préfectoral n° 2023-158 ayant défini ses modalités et le bilan de la concertation figurent dans le dossier d'enquête publique.

Une seconde consultation du public intervient une fois le dossier de DP MEC finalisé, et une fois les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Autorité environnementale rendus, dans le cadre de l'Enquête Publique (E.P).

L'enquête publique prévue par l'article L. 153-44 du code de l'urbanisme porte à la fois sur la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, après ajustement éventuel du dossier, le Conseil Municipal de la commune de Villeneuve-Loubet, compétent en matière de PLU, se prononce sur la mise en compatibilité. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois, conformément à l'article R. 153-17 du code de I' urbanisme.

Le préfet adopte alors par arrêté préfectoral la déclaration de projet, qui emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

**La mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet permettra ainsi à la Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse et à l'association habilitée Groupe SOS Jeunesse, d'obtenir les autorisations d'urbanisme préalablement au démarrage des travaux.**

**L'autorité organisatrice ayant compétence - Service Instructeur :**
Préfecture des Alpes-Maritimes
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Aménagement Urbanisme et Paysage – Pôle Aménagement et Planification (SAUP / PAP)
CADAM- 147 Boulevard du Mercantour
06286 NICE Cedex 3

**Le Maître d'Ouvrage :**
L'État - Ministère de la Justice
Direction de la protection judiciaire de la jeunesse
Direction interrégionale Sud-est
ISBA rue du Rouet, CS 1008, 13295 Marseille Cedex 08

## *1.3. Cadre juridique et procédural*

Le cadre réglementaire de l'ensemble de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, en s'appuyant sur les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

### LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET PRÉVUE À L'ARTICLE L .300-6 DU CODE DE L'URBANISME:

« *L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.*
*Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.* »

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d' Agglomération Sophia Anti polis (CASA) approuvé en 2008 est à ce jour caduc et le SCoT prescrit le 5 octobre 2020 est en cours d'élaboration et n'a pas encore été approuvé (approbation envisagée par la CASA à partir de 2024).

Dans le cas présent, la déclaration de projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-Loubet. La déclaration de projet peut donc être menée au titre de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

### PROCÉDURE MENÉE PAR LE PRÉFET ET PRÉVU PAR L'ARTICLE R. 153-17 DU CODE DE L'URBANISME :

*« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*1- Soit lorsque cette opération est réalisée par l'État et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;*

*2 - Soit lorsque l'État a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. »*

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le Préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le Préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

Le Préfet engage la procédure, organise l'examen conjoint des personnes publiques associées, organise l'enquête publique, sollicite l'avis de l'autorité compétente en matière de PLU - dans le cas présent le conseil municipal de Villeneuve-Loubet - et enfin adopte la déclaration de projet qui emporte mise en compatibilité du PLU.

## MISE EN COMPATIBILITÉ RÉGIE PAR LES ARTICLES L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-13 et R. 153-17 DU CODE DE L'URBANISME :

L'article L. 153-54 du code de l'urbanisme prévoit :

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2 - Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

## L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MEC :

La Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (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, bien que la mise en compatibilité n'entre pas dans les critères de soumission obligatoire à évaluation environnementale prévus par l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme, 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 le cas échéant les éviter ou les réduire.

L'évaluation environnementale est établie conformément à l'article L. 104-4 du code de l'urbanisme et à l'article L. 122-6 du code de l'environnement.

L'évaluation environnementale est soumise à l'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale d' Autorité environnementale - MRAe) préalablement à l'enquête publique. L'avis de l'autorité environnementale ainsi que la réponse du maitre d'ouvrage à cet avis sont mis à disposition du public lors de l'enquête publique.

## LA CONCERTATION :

Lorsque la mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale, l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme s'applique :
*« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1°Les procédures suivantes : [...]*

*c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ; [...]*

Le Préfet détermine les modalités de concertation et se charge de son organisation. A l'issue de la concertation, le bilan est tiré et mis à disposition du public. Le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique (dans le cas présent, le public pourra le consulter parmi les pièces en annexe du dossier d'E.P).

Les modalités de concertation de la mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet avec le projet de CEF, dénommé « Centre Jenny Lefebvre », ont été fixées par l'arrêté préfectoral n02023-158 en date du mars 2023, figurant parmi les annexes au dossier.

Conformément à l'arrêté, la concertation s'est déroulée du 27 mars 2023 8h30 au 28 avril 2023 17h.

## 1.4. *Justification du choix du projet*

### Un Projet d'intérêt général (*source du texte extrait du dossier d'E.P)*

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 réapprentissage de la vie quotidienne et de la vie en collectivité.

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

Localement, la Direction Interrégionale de la PJJ Sud-Est (DIR PJJ Sud-Est) qui couvre les régions PACA-Corse, dispose actuellement de trois CEF publics ainsi que d'un CEF associatif. Elle doit encore développer ses établissements de placements et porte aujourd'hui trois 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, dénommé « Centre Jenny Lefebvre », objet de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU.

Ce CEF 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'Éducation Nationale possédant un certificat d'aptitude professionnelle pour les aides spécialisées.

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 l'échelle de l'ensemble du département des Alpes-Maritimes.

Le calendrier prévisionnel du projet prévoit l'ouverture du CEF des Alpes-Maritimes en 2026.

**Présentation du Groupe SOS :**

La Protection Judiciaire de la Jeunesse souhaite que les 20 nouveaux CEF soient situés à proximité de centre urbain et économique, 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 dans la mesure du possible une surface de terrain suffisamment vaste pour garantir son intégration urbaine vis-à-vis du voisinage, mais aussi pour faciliter les activités éducatives en plein air. Ainsi, il convient de prévoir une surface minimale de terrain de 5200m2.

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.

D'autres critères d'ordre administratif et pratique entrent également en jeu compte tenu de l'urgence d'améliorer la prise en charge de mineures, tels que la procédure d'acquisition foncière, l'occupation du terrain, la réglementation urbaine...

La disponibilité des terrains et la comptabilité de l'évaluation foncière sont des facteurs importants dans la sélection d'un terrain. Chaque terrain proposé est évalué par les services des Domaines, qui valident la décision d'achat.

## Les recherches foncières dans les Alpes-Maritimes :

Neuf sites ont été envisagés et prospectés dans le département des Alpes-Maritimes depuis janvier 2019, sur les communes de Biot, Villeneuve-Loubet, La Gaude, Contes, Vence, Cantaron, Guillaume, Mouans-Sartoux et Grasse.

Ces différents sites ont été analysés selon les critères objectifs fixés par la DPJJ permettant de répondre strictement aux conditions particulières de localisation de ce type d'établissement :

- Proximité d'un centre urbain,

- Desserte, facilité d'accès en voiture et si possible en transports en commun,

- Intégration dans l'environnement urbain, paysager,

- Superficie du terrain d'assiette,

- Modalités d'acquisition foncière (ou maîtrise foncière État),

- Occupation du terrain (libre/bâti, bâti compatible ou non),

- Réglementation urbaine (en zone constructible du PLU/PLUi ou non, servitude d'utilité publique bloquante ou non).

## Les critères de choix :

Le tableau synthétique ci-dessous permet d'apprécier chaque site sur la base de ces critères. Un critère « PLU » figure au tableau, puisque que nous sommes dans le cadre d'une mise en compatibilité.

Il convient de noter que pour des motifs de confidentialité, il ne peut être apporté un niveau de détail trop élevé pour chaque site. C'est pourquoi un système de « plus/+ » et de « moins/- » a été retenu pour caractériser les sites au regard des différents critères, le « + » signifiant des caractéristiques favorables, et le « - » défavorables, ou peu favorables.

| *Implantations envisagées* | *Proximité d'un centre urbain et économique* | *Desserte, facilité d'accès voiture (et transports en commun)* | *Intégration dans l'environnement urbain, paysager* | *Superficie du terrain d'assiette* | *Modalités d'acquisition/maîtrise foncière* | *Occupation du terrain (terrain libre = +)* | *Réglementation urbaine, contraintes réglementaires* | *Commentaires* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Biot** / Route des Chappes Sophia-Antipolis | + | + | + | + | - | + | + | Contexte urbain assez favorable. En zone urbaine mais évolution du PLU nécessaire. Propriété du Conseil Départemental qui a d'autre projet pour ce terrain. Pas de possibilité d'acquisition foncière : rédhibitoire. |
| **Villeneuve-Loubet** / Chemin des Hautes Ginestières, lieu-dit l'Ermitage | + | + | + | + | + | + | + | Contexte urbain favorable, intégration dans une réflexion d'ensemble à échelle élargie. Foncier Etat. En zone urbaine constructible du PLU, mais nécessite une évolution du PLU avec faible niveau de complexité : favorable. |
| **La Gaude** / Route de Saint Laurent du Var | + | - | + | + | - | - | + | Terrain communal libre mais supportant déjà des usages sportifs. Contexte foncier complexe : rédhibitoire. |
| **Contes** / Castel de Serre Clos | + | - | - | - | + | - | + | Dimensions du terrain et typologie bâtie non adaptée : rédhibitoire. |
| **Vence** / Les Cadrans Solaires | + | + | + | + | - | + | + | Coût d'acquisition foncière trop élevé : rédhibitoire. |
| **Cantaron** / Ancien hôpital | + | + | + | - | - | - | + | Terrain trop vaste non divisible, nombreux bâtiments désaffectés. OAP du PLU qui prévoit la réhabilitation des 5000m² de surface de planche de l'hôpital, incompatible avec besoins du CEF. Coût d'acquisition foncière trop élevé : rédhibitoire. |
| **Guillaumes** / Colonie Saint-Barthelemy | - | - | + | + | + | - | + | Terrain trop éloigné des centres urbains : rédhibitoire. |
| **Mouans Sartoux** / Peygros | + | + | - | + | - | + | - | Terrain soumis au plan de prévention du risque incendie de forêt et sous équipé. SDIS (service départemental d'incendie et de secours) défavorable : rédhibitoire. |
| **Grasse** / Croix Rouge Française | + | + | + | + | - | - | + | Vendu durant les recherches foncières : indisponible. |

En conclusion, le terrain de l'Ermitage, sur la commune de Villeneuve-Loubet, répond à l'ensemble des critères fixés par la DDPJ, c'est pourquoi il a été retenu. En effet, ce terrain répond à la fois aux critères « techniques et physiques » mais également « foncier et financier II permet par ailleurs d'intégrer le CEF dans une réflexion d'aménagement d'ensemble sur le secteur de l'Ermitage, portée à la fois par la commune et I 'État.

Comme on peut le voir sur le tableau synthétique précédent, le terrain situé lieu-dit de l'Ermitage, sur la commune de Villeneuve-Loubet, répond à l'ensemble des critères du cahier des charges de la DPJJ, y compris sa localisation en zone urbaine au PLU de Villeneuve-Loubet.

Toutefois, la présence d'un emplacement réservé et d'une servitude ne permettent pas la réalisation du projet en l'état du PLU en vigueur.

La procédure de mise en compatibilité du PLU, menée dans une démarche concertée entre l'État et la commune, n'est pas considérée comme une difficulté pouvant entacher le projet.

En effet, la commune et l'État travaillent ensemble à la construction d'un projet urbain mixte sur le secteur de l'Ermitage qui serait composé en partie nord du Centre Jenny Lefebvre, et en partie sud d'un parc public, de logements, services, commerces de proximité, espaces publics favorables aux modes doux...

Il s'agit donc bien du terrain le plus favorable pour l'accueil d'un CEF parmi les terrains prospectés dans le département depuis 2019.

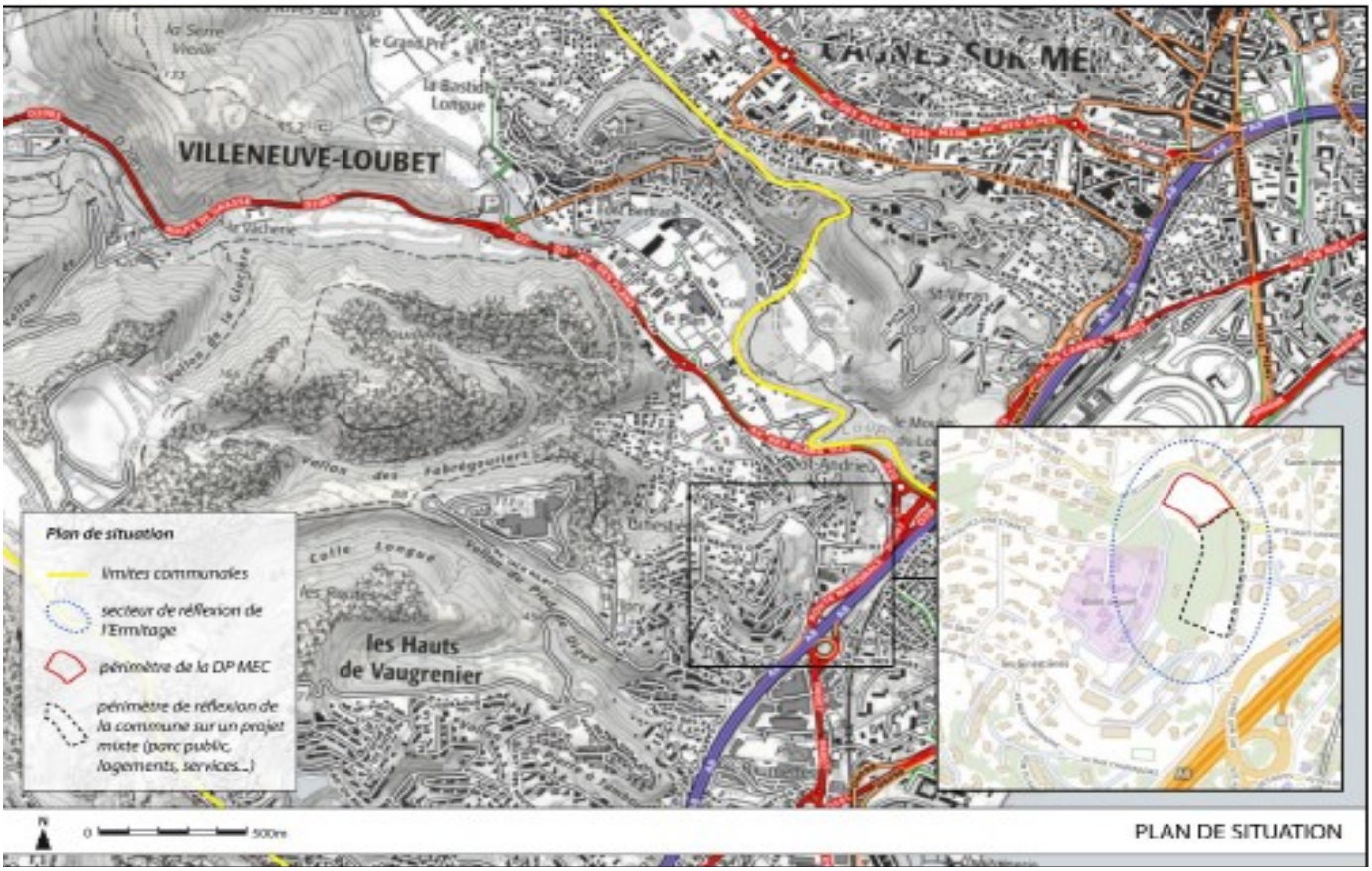
Plus précisément, le terrain retenu est constitué des parcelles cadastrées AN86, AN169 et AN171, propriété de l'État, pour une superficie de 6 020 m2.

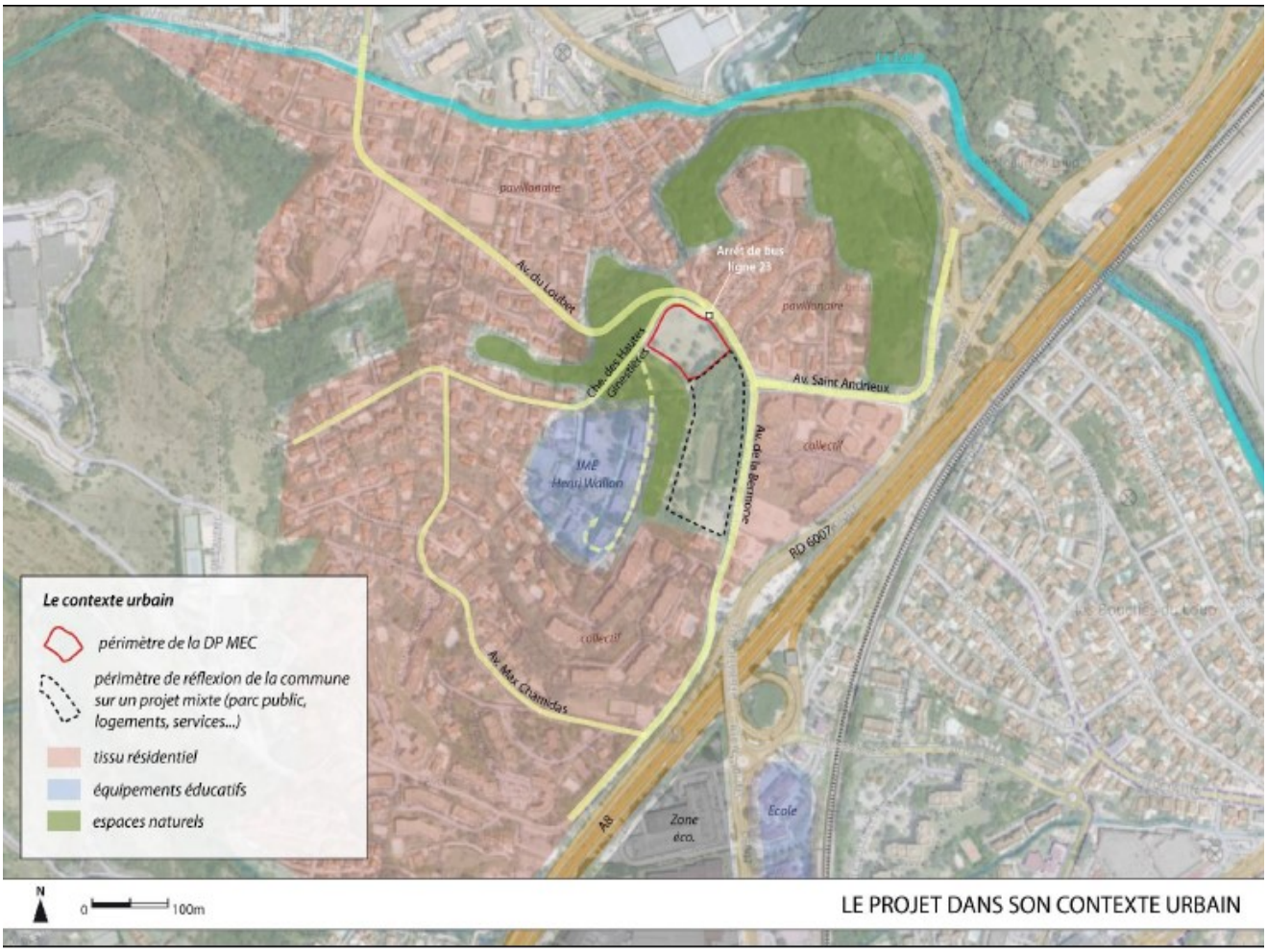
Sont présenté dans les pages suivantes :

-Un plan de situation permettant de localiser le site de l'Ermitage, et le secteur nord destiné à l'accueil du Centre Jenny Lefebvre ;

-Le contexte urbain du projet ;

-Le périmètre de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité.






LE PROJET DANS SON CONTEXTE URBAIN

PERIMETRE DE LA DECLARATION DE PROJET ET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

## *1.5. Nature et caractéristiques du projet*

### Étude préalable du Projet CEF *(source du texte extrait du dossier d'E.P)*

Avant d'entamer la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet, un travail de concertation sous l'égide d'un architecte missionné par I 'État, mené conjointement par la commune et par I 'État, a permis l'émergence d'une vision globale et partagée de l'ensemble du site de "L'Ermitage » et du quartier de la Bermone, reposant sur un projet urbain mixte incluant le Centre Jenny Lefebvre porté par la DPJJ Sud-Est sur la partie Nord du site de l'Ermitage, et un programme de logements, de commerces et de services, ainsi que l'aménagement d'équipements publics de qualité comprenant la requalification de l'avenue de la Bermone (élargissement de voirie avec la réalisation de cheminements dédiés aux modes doux), et la création d un parc municipal qui sera ouvert au public, portés par la commune de Villeneuve-Loubet sur la partie Sud du site de l'Ermitage appartenant l'État (parcelles actuellement cadastrées section AR numéros 82, 83, 84, 284 et 286).

Ce travail préalable collectif, de même que l'analyse environnementale du site de l'Ermitage dans sa globalité par le bureau d'études Naturalia, missionné par la DPJJ Sud-Est, ont permis de garantir l'adéquation entre le programme technique du CEF et les caractéristiques du site (dimension, topographie, desserte, environnement).

Le projet s'inscrivant en continuité du tissu résidentiel, son insertion dans l'environnement urbain et paysager était un critère prépondérant : limitation de l'emprise au sol et des hauteurs, implantation en retrait, maintien des espaces végétalisés, etc...

Le résultat des études préalables étant favorable, la présente procédure a été engagée.

### Caractéristiques architecturale et paysagère du Projet *(source du texte extrait du dossier d'E.P)*

- Le projet bénéficiera d'un accès indépendant depuis le chemin des Hautes-Ginestières, distinct de l'accès à l'IME Henri Wallon. Les déplacements du personnel du Centre Jenny Lefebvre n'engendreront qu'un très faible trafic ne remettant pas en cause conditions de circulation sur le chemin des Hautes-Ginestières ;

- L'unité principale d'hébergement et d'activités des jeunes représentera environ 1100m2 de surface de plancher (SdP) et sera constituée majoritairement d'un rez-de-chaussée regroupant les salles d'activités, de restauration, etc... ainsi qu'une chambre accessible aux personnes à mobilité à réduite, et un R+1 partiel dédié à l'hébergement uniquement, qui ne dépassera pas 50% de l'emprise du rez-de-chaussée ;

- La construction du Centre Jenny Lefebvre en R+1 partiel permet de limiter son emprise au sol et de préserver ainsi une plus grande part d'espaces libres et d'espaces verts non imperméabilisés, tout en restant dans des hauteurs similaires l'habitat pavillonnaire ;

- Cette construction sera implantée au sud-ouest de l'assiette foncière du projet, distance des riverains ; les espaces de vie seront tournés vers l'espace naturel à l'ouest afin que l'architecture du Centre Jenny Lefebvre préserve tant l'intimité des pensionnaires que celle des riverains ;

- La conception intègrera contrainte paysagère, en s'inscrivant dans la pente dès que possible, des mouvements de terre seront cependant indispensables, ainsi que du soutènement ;

• 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 occupe que ponctuellement et pour de courtes durées, et ne sera pas accessible aux jeunes ;

• Le Centre Jenny Lefebvre bénéficiera dune architecture de qualité. Les espaces extérieurs seront largement paysagers, notamment en périphérie du site afin de limiter co-visibilités ;

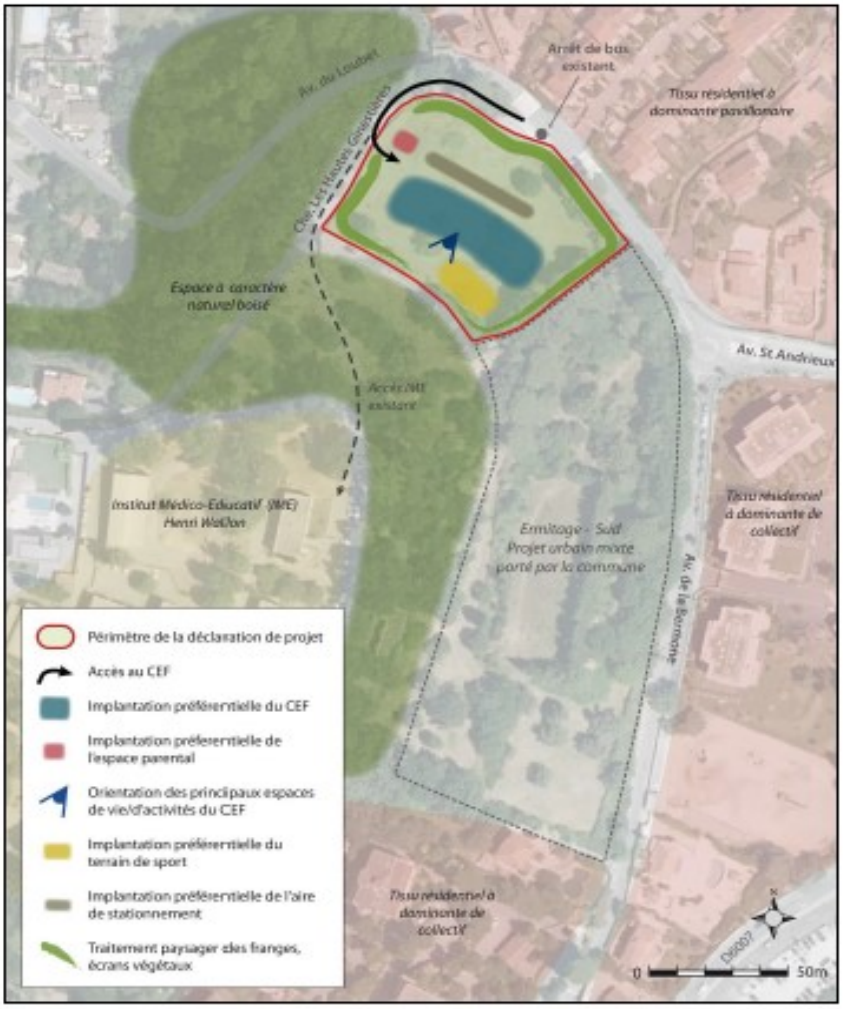
• Concernant les espaces extérieurs aménagés, l'on retrouvera : un terrain de sport implanté du côté de l'espace naturel ouest, une aire de stationnement d environ 30 places de parking ;

• Enfin, le projet prévoit une double clôture : une clôture en limite de propriété ainsi qu'une clôture intérieure de 3m de haut, délimitant l'espace d'évolution des pensionnaires. II s'agira de clôtures grillagées classique, doublée de végétation en périphérie.

Les études de maîtrise d'œuvre qui seront engagées à l'issue de la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLIJ permettront de préciser projet.

D'ores et déjà, un schéma organisationnel de principe s'est dessiné suite aux réflexions préalables, qui permet d'illustrer le descriptif ci-dessus :

**SCHEMA ORGANISATIONNEL DE PRINCIPE DU FUTUR CENTRE JENNY LEFEBVRE**



## Les évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU

*(source du texte extrait du dossier d'E.P)*

Le projet est compatible avec le Projet d Aménagement et de développement Durable (PADD) du PLU de Villeneuve-Loubet.

## Mise en compatibilité du règlement écrit et graphique (zonage) :

Les pièces règlementaires du PLU ont été analysées au regard du programme du CEF défini par la DPJJ. Le terrain d'assiette du projet se situe en zone urbaine UB, secteur UBc. 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, quatre articles du règlement de la zone UB nécessitent d'être mis en compatibilité avec le projet

-L'article UB2, qui réglemente les exhaussements des sols et pourrait s'avérer incompatible avec les besoins du projet compte tenu de la topographie marquée du site.

L'article UB11, qui limite la hauteur des clôtures à 2m, alors que les besoins du CEF pourraient aller au-delà de cette hauteur (mais toujours sur une clôture légère grillagée).

L'article UB12, qui présente des imprécisions quant au stationnement des deux roues pour certains équipements publics, dont le CEF, et mérite donc d'être clarifié.

L'article UB13, relatif aux espaces verts, qui impose 20% au moins de l'unité foncière dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 20% traités en pleine terre. Bien que le projet tende à respecter cette règle, voir à aller au-delà si possible, il semble préférable de ne pas fixer de seuil en l'absence d'étude de maitrise d'œuvre architecturale.

Par ailleurs, l'article UB10 relatif à la hauteur des constructions autorise une hauteur (12 mètres et R+2) supérieure aux besoins du CEF. Ainsi, cette hauteur pourrait être abaissée afin de démontrer que le CEF n'excédera pas le R+1.

La MEC prévoit donc, afin de ne procéder qu'aux évolutions réglementaires strictement liées au projet de Centre Jenny Lefebvre, la création d'un nouveau secteur en zone UB, le secteur « UBe ».

Ce secteur UBe couvrira strictement l'emprise du projet, à savoir les parcelles AN86, AN169 et AN171, pour une superficie totale de 6 020 m2. Il sera dédié aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), et plus particulièrement au CEF.

Dans ce nouveau secteur UBe, seuls les articles UB2, UB10, UB11, UB12 et UB13 sont mis en compatibilité avec le projet d'intérêt général.

## Mise en compatibilité des emplacements réservés et servitudes

**Emplacements réservés :**

Le secteur de l'Ermitage est couvert par un emplacement réservé (ER) E.4 d'une superficie de 34 280m2, pour un projet urbain sur l'ensemble du secteur de la Bermone, y compris l'espace à caractère naturel situé entre l'Ermitage et l'IME Henri Wallon.

On constate que cet emplacement réservé (ER) E4 est au bénéfice de la commune, quand le Centre Jenny Lefebvre doit demeurer sur du foncier appartenant à l'État. Par ailleurs, l'ER détaille les équipements publics attendus, et les équipements sociaux ne sont pas expressément cités.

Enfin, cet ER présente des incohérences avec la servitude de mixité sociale présentée ci-après.

**Servitude de mixité sociale :**

Le secteur de projet est également couvert par une servitude de mixité sociale, la SMS 5 « La Bermone Haute - Terrains État (sous emplacement réservé) ».

D'une superficie de 34196 m2, la SMS 5 prévoit la réalisation de 10 943 m2 de surface de plancher potentielle destinée à l'habitat, dont 100% destinée aux logements sociaux, soit un nombre indicatif de 182 logements.

Or le terrain de 6 020m2 retenu pour l'implantation du Centre Jenny Lefebvre n'accueillera que cet équipement d'intérêt général, et aucun logement social.

Bien qu'une réflexion d'ensemble soit menée par la commune et l'État sur le secteur de l'Ermitage, la construction du Centre Jenny Lefebvre sur sa partie nord sera indépendante de l'aménagement de la partie sud (maîtrise d'ouvrage différente, indépendance fonctionnelle...).

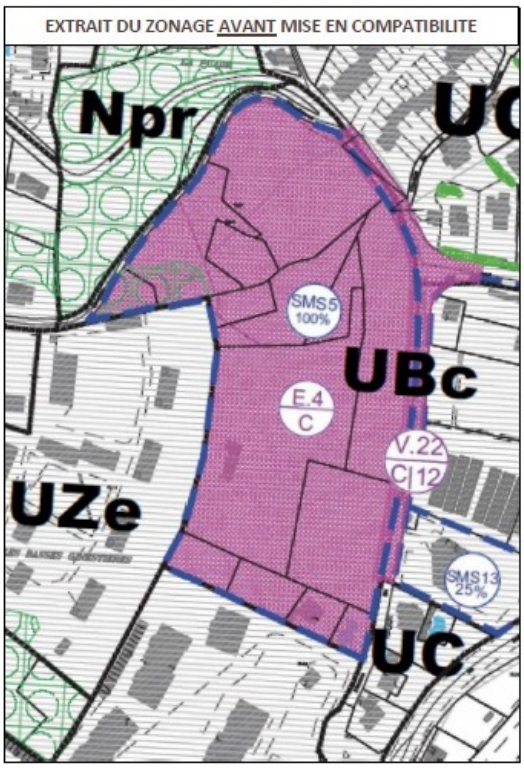
Comme pour l'emplacement réservé E.4, le terrain d'accueil du Centre Jenny Lefebvre ne peut pas être inclus dans le périmètre d'une SMS.

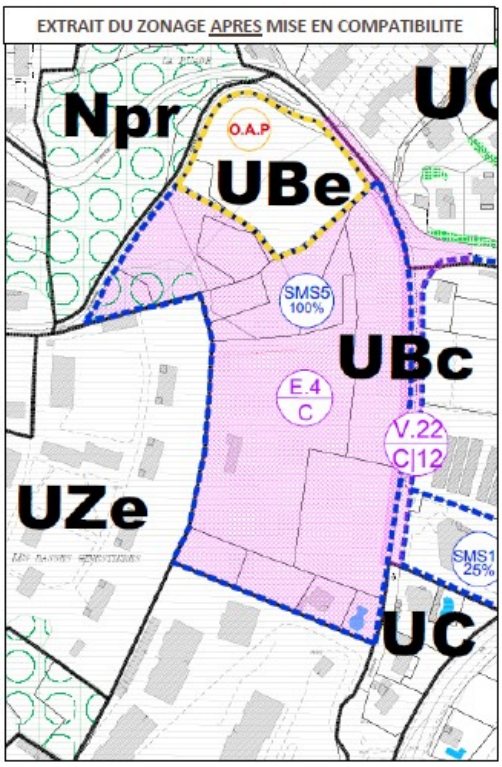
Ainsi, dans le cadre de la mise en compatibilité, les superficies de l'ER E.4 et la SMS n°5 sont adaptées pour en déduire les 6 020m2 de superficie du secteur UBe, sans remise en cause de leur contenu programmatique.

La superficie de l'emplacement réservé E.4 est portée de 34 280m2 à 28 260m2 (- 6020m2).
Sa destination et son bénéficiaire ne sont pas modifiés.

La superficie de la servitude de mixité sociale n°5 est portée de 34196m2 à 28176m2 (- 6020m2).
Sa destination et son bénéficiaire ne sont pas modifiés.

Le zonage avant/après mise en compatibilité est présenté ci-dessous :




## Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

*(source du texte extrait du dossier d'E.P)*

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

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

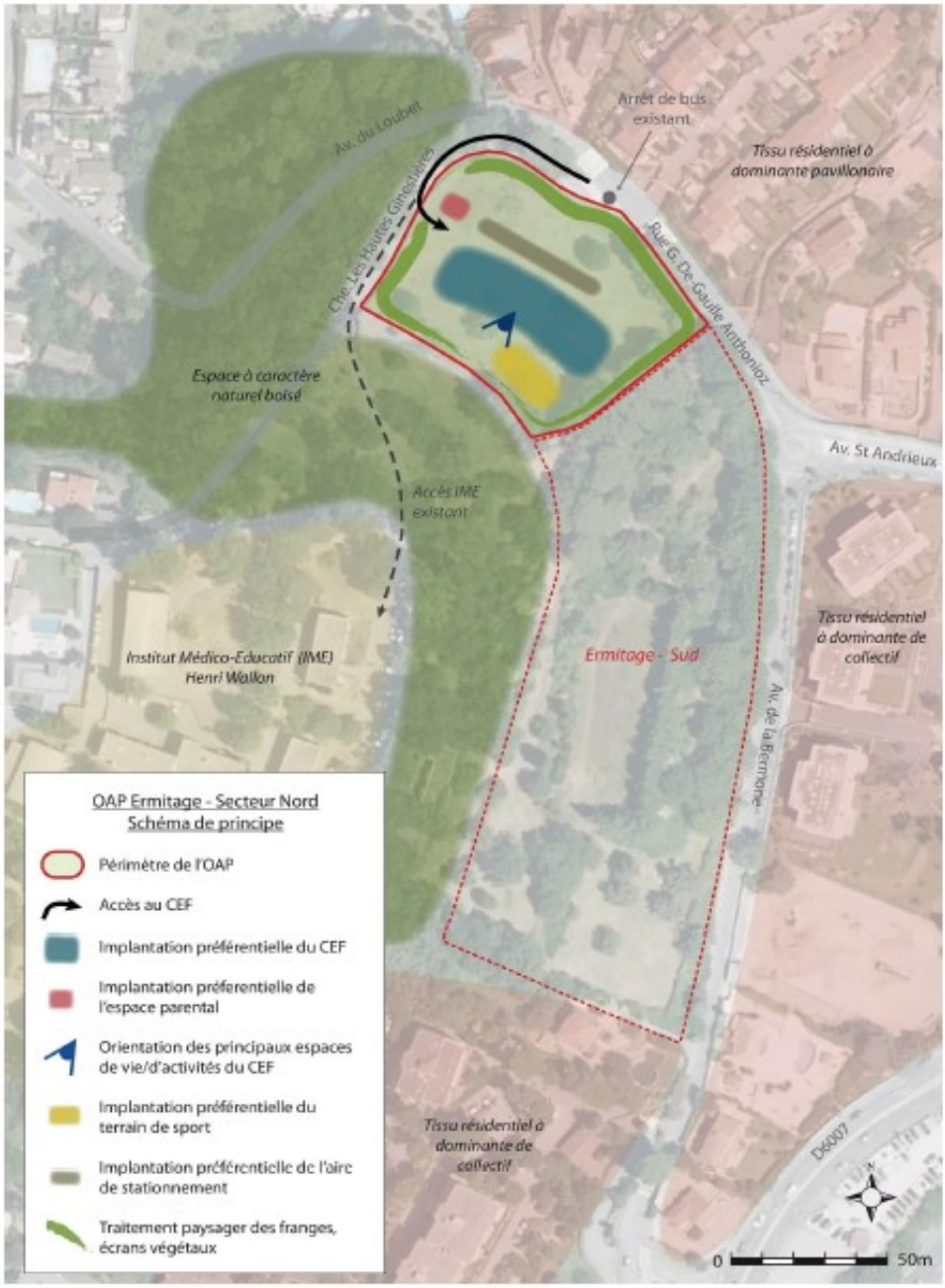
Le tout en garantissant une indépendance des deux projets, sur des terrains clairement délimités bénéficiant d'accès propres.

- Afin de compléter le règlement du PLU et de retranscrire les ambitions du programme cadre établi par le Ministère de la Justice et la DPJJ pour la construction des CEF, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée sur le secteur nord de l'Ermitage.

- Il 'agit de l'OAP « E - Ermitage secteur Nord «

Cette OAP encadre graphiquement (schéma d'orientation) et à l'écrit le projet : programmation, principe d'aménagement, qualité environnementale de la construction et des espaces extérieurs...

Le schéma d'orientation de l'OAP est présenté ci-dessous :




## L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité

*(source du texte extrait du dossier d'E.P)*

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

### Les incidences sur le paysage et le patrimoine

La mise en compatibilité du PLU est sans incidence négative sur le paysage et sur le patrimoine. L'OAP permet de garantir la bonne intégration du futur équipement dans son environnement urbain et paysager, notamment vis-à-vis des riverains.

Par ailleurs, 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 ", garantissant la bonne insertion du projet dans le grand paysage.

Enfin, compte tenu de la proximité immédiate d'une zone de saisine obligatoire de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) au titre de l'archéologie préventive, elle sera saisie en amont du projet de CEF, afin qu'elle puisse engager un diagnostic préventif si jugé nécessaire.

## Les incidences sur les risques et nuisances

La mise en compatibilité est sans incidence sur les risques et nuisances.

Toutes les mesures de sécurité imposées par Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRif) seront mises en œuvre en phase projet, en accord avec le SDIS 06 (Service départementale d'incendie et de secours).

De même, des études géotechniques seront menées parallèlement aux études de maitrise d'œuvre afin de préciser les dispositions constructives les plus adaptées à la nature des sols.

## Les incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

La mise en compatibilité du PLU est sans incidence sur la ressource et la qualité des eaux.

Compte tenu de nature du projet permis par la présente mise en compatibilité (CEF de 12 jeunes), son impact sur la consommation en eau potable est considéré comme neutre à l'échelle du territoire.

Le Centre Jenny Lefebvre sera raccordé au réseau de collecte des eaux usées (quantité d'effluents négligeable) et mettra en œuvre les mesures de récupération et de stockage des eaux pluviales.

## Les incidences sur le milieu naturel et la biodiversité

La mise en compatibilité n'impacte pas les zones naturelles « N » du PLU, ni les espaces boisés classés(EBC). En cela, elle est neutre pour les pièces réglementaires.

Néanmoins, le terrain est aujourd'hui couvert par des habitats naturels, c'est pourquoi une étude spécifique sur la biodiversité a été menée par un bureau d'études spécialisé.

Suite à des inventaires faune/flore menés durant quatre saisons et sur une aire d'étude élargie (cf. État initial 34), les incidences de la mise en compatibilité et donc du projet sur la biodiversité ont été évaluées En cas d'incidence significative, des mesures ont été prévues afin de limiter strictement les impacts, et d'atteindre un niveau d'incidence jugé négligeable par les experts.

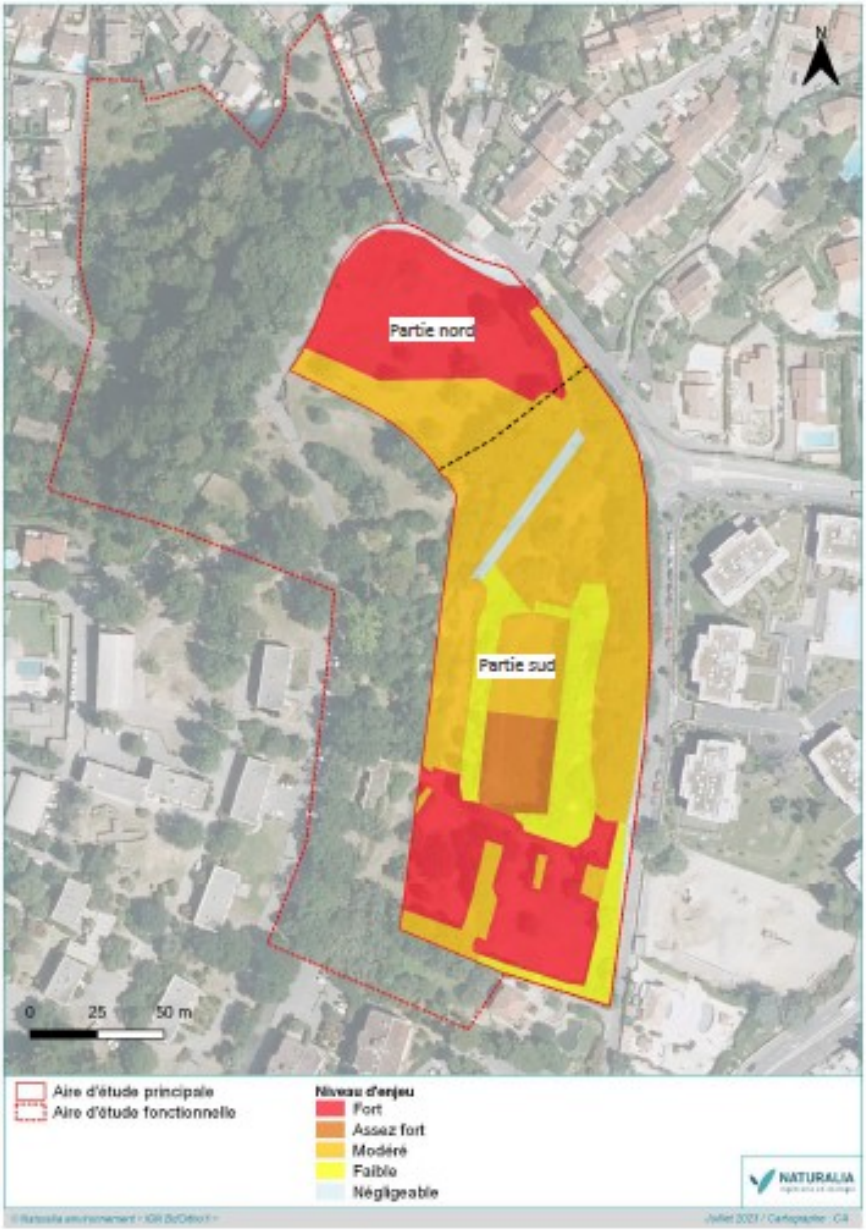
II ressort de l'état initial réalisé que le site ne présente que des enjeux faunistiques modestes.

Concernant les enjeux floristiques, deux espèces à forts enjeux de conservation ont été identifiées sur site : *Malva punctata* (protégée) et *Kickxia elatine subsp. Crinita* (non protégée).

*Malva punctata* étant protégée, un dossier de demande de dérogation espèces protégées, rattachée au projet de Centre Jenny Lefebvre qui est en cours d'élaboration (phase projet qui succède à la phase procédure de planification), sera réalisé et intégrera une mesure compensatoire. Ce dossier dérogation intégrera également une mesure spécifique pour *Kickxia elatine subsp. Critina*. Le travail a été initié en juillet 2023 en lien avec la DREAL pour définir, dans le cadre du dossier de dérogation espèces protégées, les mesures les plus pertinentes à proposer en phase projet.

Ci-après la carte de synthèse des enjeux sur le site élargi, établie après la réalisation d'inventaires naturalistes réalisés sur l'ensemble de l'année 2022 et complétés en juin-juillet 2023, afin de s'assurer de la prise en compte définitive de l'ensemble des espèces pressenties sur le site à l'étude, y compris celles qui ne s'étaient pas exprimées lors des passages précédemment réalisés au cours de l'année 2022.On constate que les enjeux en présence sur secteur nord de l'Ermitage sont modéré à fort, en raison de la présence de deux espèces floristiques à enjeu régional et local fort, dont une espèce protégée, la Lavatère ponctuée.

SYNTHESE DES ENJEUX ECOLOGIQUES SUR LE SITE DE L'ERMITAGE



Par ailleurs, le projet de Centre Jenny Lefebvre sera potentiellement soumis à un examen au cas par cas / projet selon la superficie finale de déboisement réalisée (au titre de la rubrique 47 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement).

Enfin, cette mise en compatibilité du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à la conservation des sites Natura 2000 retrouvés au sein de commune de Villeneuve Loubet.

Compte tenu de l'attention portée à la qualité du projet depuis le programme élaboré par la DPJJ jusqu'à sa conception, compte tenu de l'engagement de la DPJJ et de l'association habilitée Groupe SOS Jeunesse à mettre en œuvre les mesures en faveur de l'environnement et de la biodiversité (dont une mesure compensatoire qui sera à définir dans le cadre de la dérogation espèces protégées), compte tenu de la traduction des objectifs environnementaux dans l'OAP créée, la mise en compatibilité est globalement neutre pour l'environnement.

### Un fonctionnement durable du Centre Jenny Lefebvre

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 et à l'économie circulaire.

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 de l'association Groupe SOS Jeunesse.

### La participation à l'économie locale

-Créations d'emplois :
26,5 équivalents temps plein sur site. II n'est évidemment pas possible de garantir que la totalité des employés du CEF seront Villeneuvois, puisque le personnel sera avant tout recruté pour ses compétences Différents profils seront recrutés, avec différents niveaux de formation. L'ouverture du Centre Jenny Lefebvre pourra ainsi entrainer la venue de nouveaux résidents participant à la vie de la commune.

-Concernant les répercussions sur l'économie locale, la DPJJ et le l'association Groupe SOS Jeunesse souhaitent favoriser les circuits courts, la consommation locale pour l'alimentation notamment.

-Des clauses d'insertion sociale seront respectées par les entreprises en charge du chantier.

## *1.6. Composition du dossier soumis à l'enquête*

Le dossier relatif à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de VILLENEUVE LOUBET en vue de la réalisation du centre éducatif fermé (CEF), dénommé "Centre Jenny Lefebvre" a été élaboré sous l'égide du Ministère de la Justice (DPJJ) qui a fait appel à la Préfecture des Alpes-Maritimes, l'autorité compétente en charge de l'organisation de l'enquête publique (DDTM - SAUP/ PAP), en collaboration avec la Société "CYCLADES" (Aix-en-Provence), et la société d'Ingénierie en écologie "NATURALIA" (Avignon) pour réaliser les pièces de ce dossier d'Enquête Publique dans son ensemble.

## Composition détaillé du dossier comprenant une demande d'Évaluation Environnementale :

Le dossier complet comprend, le rapport de présentation valant rapport sur les incidences environnementales, le projet de PADD, de l'OAP, la note de présentation non technique, le règlement, le plan de zonage, les avis des services consultés (PPA et MRAe), et les compléments apportés par les annexes.

Ce dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet contient les pièces suivantes :

### Un classeur intitulé "Dossier d'Enquête Publique" (196 pages) :

- Pièce 1 (41 pages) : Informations juridiques et présentation du projet d'intérêt général,
- Pièce 2.1 (122 pages) : Rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU n°2, comprenant l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité, et le résumé non technique,
- Pièce 2.2 (3 pages) : Zonage - Mise en compatibilité du PLU n°2,
- Pièce 2.3 (17 pages) : Règlement écrit - Mise en compatibilité du PLU n°2,
- Pièce 2.4 (5 pages) : Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme - Mise en compatibilité,
- Pièce 2.5 (8 pages) : Orientation d'aménagement et de programmation créée "E - Ermitage secteur Nord".

### Un classeur intitulé "Pièces Annexes" :

1-Arrêté préfectoral définissant les modalités de concertation,

2- Arrêté préfectoral portant arrêt du bilan de la concertation,

3-Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU,

4-Réponse écrite du maitre d'ouvrage à l'avis de la MRAe,

5-Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA),

6- Arrêté préfectoral et Avis d'ouverture d'enquête publique,

7-Mesure de Publicité de l'enquête publique (annonces de presse, certificat d'affichage),

8-Arrêté et Avis portant transfert au commissaire suppléant de la poursuite de l'enquête publique,

9- Le registre d'enquête publique.

Liste des PPA/PPC ayant répondu avec un avis ou des remarques

- Avis de la Mission d'Autorité Environnemental (MRAe) Provence Côte d'Azur
- Mémoire en réponse du porteur de projet à la MRAe
- Avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS)

- Avis de la commune de Villeneuve Loubet
- Avis de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
- Avis de CCI Nice Côte d'Azur
- Avis de la Métropole Nice Côte d'Azur
- Avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
- Avis de la commune de Biot
- Avis de la commune de Roquefort-Les-Pins

Les documents suivant ont été rajoutés au dossier administratif après la date d'ouverture de l'E.P :

- Les annonces « Nice Matin » et « La Tribune Bulletin Côte d'Azur» déposées dans les huit premiers jours de l'enquête, ainsi que les Arrêtés et Avis de prolongation de l'E.P et le transfert de l'E.P au C.E suppléant.

Documents arrivés hors-délais de l'Enquête Publique : Aucun.

## *1.7. Appréciations sur le dossier par le Commissaire Enquêteur*

L'étude du dossier montre que le contenu renferme les informations, études, et expertises requises par la règlementation.
Le commissaire enquête après analyse du dossier a pu constater sur la forme, l'excellente qualité du contenu, l'exhaustivité des informations présentées, et l'argumentation développée sur le fond dans l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU n°2 qui explicite clairement les raisons du choix du projet.
De même sont clairement exposé des caractéristiques du projet du CEF, dénommé « Centre Jenny Lefebvre », dans son contexte, les justifications du choix du site, et les éléments de compréhension nécessaires pour la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet sont adaptée à ce cas de figure.

Le commissaire enquête considère que le dossier présenté par le Maître d'Ouvrage présente un état correct du périmètre du projet dont il détaille l'ensemble des composantes et peut être estimé complet.

L'instruction du dossier par le MRAe_2023APACA51/3534-2 en date du 18 octobre 2023, indique des manques d'information auquel le pétitionnaire a apporté des réponses dans son "Mémoire de Réponse" à la MRAe en novembre 2023.

## *1.8. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par le préfet des Alpes-Maritimes pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 1er août 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit :

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y

rapportent. L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

L'avis de la MRAe se concentre sur les enjeux de préservation de la biodiversité et du paysage.

Selon le dossier, bien qu'entouré d'espaces artificialisés, le secteur de l'Ermitage revêt des enjeux importants en termes de biodiversité, liés principalement à la mosaïque de milieux naturels (friches et boisements) et à son rôle de refuge relictuel pour les espèces.

La MRAe souligne la bonne qualité de l'évaluation environnementale, proportionnée aux enjeux identifiés.

La MRAe recommande de compléter le règlement de la zone UBe afin de garantir la préservation des habitats naturels à enjeux. Elle recommande également de compléter le dossier avec une analyse des incidences de la DP-MEC sur les continuités écologiques locales et, le cas échéant, la proposition de toute mesure complémentaire pour assurer la pérennité de leurs fonctionnalités.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé :

Recommandation n° 1 :
La MRAe recommande de compléter le règlement de la zone UBe par l'identification d'éléments naturels à protéger pour des motifs d'ordre écologique (recours aux dispositions de l'article L.151-23 CU) afin de garantir la préservation des habitats naturels à enjeux.

Recommandation n°2 :
La MRAe recommande d'identifier dans le PLU des parcelles qui pourraient être mises en réserve pour assurer la compensation des incidences résiduelles du secteur de projet sur la Lavatère ponctuée.

Recommandation n°3 :
La MRAe recommande de compléter le dossier avec une analyse des incidences de la DP-MEC sur les continuités écologiques locales et, le cas échéant, la proposition de mesures ccomplémentaires.

## *1.9. Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à la MRAe*

Dans son mémoire en réponse, intégré dans le dossier d'enquête, la Maître d'Ouvrage indique :

**Thématique :**
**Biodiversité (dont Natura 2000) Habitats naturels, faune, et flore : analyse des zones touchées**

*Pour la recommandation n° 1 :*
A ce stade de la procédure, le projet définitif du centre Jenny Lefebvre n'est pas connu. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée dans le cadre de la mise en compatibilité indique donc les grands principes d'organisation du site (sans portée réglementaire), et fixe les objectifs à atteindre en matière de qualité environnementale afin d'encadrer les futures études de maitrise d'œuvre. Seules les études de maitrise d'œuvre architecturale et technique permettront de stabiliser la localisation et la dimension précise des différents ouvrages (constructions et infrastructures), sur la base d'un plan topographique précis du site. Ce n'est qu'une fois le projet définitif connu et le permis accordé que l'organisation du chantier pourra être définie.

En l'absence de ces informations, il n'est pas possible pour le maitre d'ouvrage de garantir qu'il sera techniquement possible de préserver l'intégrité des éléments naturels du site. C'est pourquoi l'usage de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme n'est pas approprié dans le cadre de la présente procédure.

*Pour la recommandation n° 2 :*

Les études préalables à la constitution du dossier de demande de dérogation espèces protégées ont été engagées mais n'en sont qu'aux prémices. La recherche de terrains présentant les caractéristiques répondant aux critères et attendus de la compensation est en cours. L'identification d'un foncier approprié pour la compensation est tout l'objet du travail actuellement mené dans le cadre de la constitution du dossier, et requiert un temps d'analyse incompatible avec le délai imparti pour produire un mémoire en réponse destiné à être joint à la procédure d'enquête publique prévue d'être lancée le 20 novembre prochain. Par ailleurs, ce n'est qu'au terme de cette analyse qu'il pourra être acté si la compensation sera effectivement réalisée sur la commune de Villeneuve-Loubet ou aux alentours. Il n'est donc techniquement pas possible d'identifier ce foncier compensatoire à ce stade dans le PLU communal.

**Thématique :**
**Biodiversité (dont Natura 2000) Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues, et noires.**

*Pour la recommandation n° 3 :*

Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) souligne à son échelle la proximité avec un réservoir de biodiversité « Trame verte » concernant notamment les berges du Loup. Néanmoins, le site d'étude ne s'intègre pas pleinement dans la trame évoquée, en raison notamment de ruptures de continuités écologiques constituées d'infrastructures routières qui l'en séparent. Ainsi le projet s'insère dans une matrice d'ores et déjà urbanisée, et ne vient pas constituer un obstacle aux continuités présentes. Ces dernières étant d'ailleurs utilisées en grande partie par l'avifaune commune comme démontré lors du diagnostic écologique.

Ces espèces ont de plus une capacité de résilience importante et sont capables de s'affranchir des éléments du projet. L'espèce d'arthropode patrimoniale relevée (le Grillon des jonchères) au sein du site d'étude présente des capacités de déplacement faible, et est par conséquent d'ores et déjà enclavée au sein du site d'étude (site clôturé et ceinturé par des ruptures de continuités existantes).

Les prairies et habitats attractifs en présence ne sont directement accessibles que par l'avifaune, le projet n'ajoute ainsi aucun impact concernant les espèces utilisant le site et les continuités écologiques environnantes, sous réserve du respect des mesures de réduction et d'accompagnement citées dans l'évaluation environnementale et reprises dans l'OAP. Celles-ci s'avèrent actuellement suffisantes.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

*Le commissaire enquêteur considère que les réponses du M.O aux trois (3) recommandations faites par la MRAe font bien apparaître son engagement de rester au plus près des obligations environnementales lui incombant, considérant qu'en l'état, les engagements du M.O ne seront validés qu'une fois que le projet définitif sera connu, le permis accordé, et suivi d'un diagnostic écologique et environnemental complémentaires.*

## *1.10. Avis des services destinataires du projet (PPA/PPC)*

Ci- dessous un résumé par un tableau qui indique les avis "Réputé favorable" des services et organismes consultées concernant le projet valant mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de VILLENEUVE LOUBET en vue de la réalisation du centre éducatif fermé (CEF), dénommé "Centre Jenny Lefebvre".

| Service – Organisme consulté | Avis | Analyse |
|---|---|---|
| **Commune de Villeneuve Loubet** | Avis daté du 26 et 28 septembre 2023 | Réputé favorable Avec deux (2) recommandations |
| **Agence Régionale de Santé (ARS)** | Avis daté du 26 septembre 2023 | Réputé favorable |
| **Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes** | Avis daté du 07 septembre 2023 | Réputé favorable |
| **CCI NICE CÔTE D'AZUR** | Avis daté du 17 novembre 2023 | Réputé favorable |
| **Conseil Départemental des Alpes- Maritimes** | Avis daté du 13 octobre 2023 | Réputé favorable |
| **Métropole Nice Côte d'Azur** | Avis daté du 29 août 2023 | Réputé favorable |
| **Commune de BIOT** | Avis daté du 15 septembre 2023 | Réputé favorable |
| **Commune de Roquefort-Les-Pins** | Avis daté du 14 septembre 2023 | Réputé favorable |
| **MRAe** Avis N°2023APACA51/3534-2 | Avis daté du 22 mai 2023 | Réputé favorable Avec trois (3) recommandations |

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Le tableau ci-dessus montre que les Avis des organismes consultés avant le début de l'enquête s'avère tout "réputé favorable ".*

*-L'avis de la MRAe Provence alpes côte d'azur - est accompagné de trois (3) recommandations qui ont déjà fait l'objet d'une réponse du Maître d'Ouvrage(M.O), et mise dans le dossier d'enquête publique.*

*-Le C.E acte de l'avis "réputé favorable" des services et organismes consultés.*

*- Le CE a inclus les réponses des PPA/PPC dans son P.V de synthèse qui ont eu des réponses satisfaisantes par le M.O concernant les recommandations de la Commune de VILLENEUVE-LOUBET.*

# 2. Organisation de l'enquête

## *2.1. Désignation du Commissaire Enquête, Prolongation, puis Transfert de l'Enquête Publique au suppléant*

Par décision n° E23000032/06 du 22 septembre 2023, M. Claude HENNEQUIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur, et M. Georges REVINCI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique initialement prévue pour se dérouler conformément à l'arrêté préfectoral n°2023-896 du 25 octobre 2023 pour la période du lundi 20 novembre au vendredi 22 décembre 2023 inclus, et pendant 33 jours consécutifs, a été prolongée de 15 jours, suite au message électronique du 19 décembre 2023 du commissaire enquêteur (Monsieur Claude HENNEQUIN) sollicitant le Préfet des Alpes-Maritimes, autorité organisatrice de l'enquête, la prolongation de la durée de l'enquête publique jusqu'au vendredi 5 janvier 2024 et le report de la permanence de clôture d'enquête, initialement programmée le vendredi 22 décembre 2023, au vendredi 5 janvier 2024 .

Après accord du Préfet des Alpes-Maritimes par arrêté n°2023-1179 d'autoriser la prolongation de 15 jours de cette enquête par le Commissaire Enquêteur jusqu'au vendredi 5 janvier 2024, et suite à un nouveau message électronique de Commissaire Enquêteur (Monsieur Claude HENNEQUIN) informant de son empêchement pour raison médicale et donc l'impossibilité d'achever l'enquête publique, il a été fait appel au Commissaire Enquêteur suppléant (Monsieur Georges REVINCI) conformément aux dispositifs de l'Article L. 123-4 du code de l'environnement, qui en cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, l'autorité chargée de l'organisation de l'enquête publique transfère sans délai au commissaire suppléant, choisi par la juridiction administrative, pour la poursuite de l'enquête publique.

Par arrêté n°2024-002 du 3 janvier 2024, le Préfet des Alpes-Maritimes informe le public du transfert et la poursuite de l''E.P par le commissaire enquêteur suppléant, Monsieur Georges REVINCI, comme prévu par les modalités d'E.P définies par les arrêtés préfectoraux n°2023-896 du 25 octobre et n°2023-1179 du 19 décembre 2023 qui sont inchangées.

## *2.2. Contacts avec l'Autorité Organisatrice de l'enquête (Reprise d'E.P par le C.E suppléant)*

A la suite de l'appel du Tribunal Administratif de Nice le 02 janvier 2024, m'informant que le Commissaire Enquêteur (Monsieur Claude HENNEQUIN) est empêché pour raison médicale, donc dans l'impossibilité d'achever l'enquête publique, il est fait appel au Commissaire Enquêteur suppléant pour le remplacer, j'ai accepté de reprendre le jour même le dossier d'E.P et d'assurer la dernière permanence du 5 janvier 2024 (jour de clôture de l'E.P) et de terminer la procédure de l'E.P et générer les documents associés (PV de synthèse, avec son Rapport et mes conclusions dans le mois qui suivi la clôture de l'E.P.

Après plusieurs échanges avec Madame Nathalie CAROTENUTO, l'autorité ayant compétence en charge des études de planification au Service Aménagement Urbanisme et Paysage – Pôle Aménagement et Planification (SAUP / PAP) de la DDTM des Alpes Maritimes et compte tenu de ces circonstances exceptionnelles, il est demandé à Madame Isabelle CROUZET, Chef du Service Urbanisme / Foncier de la commune de VILLENEUVE LOUBET de recevoir préalablement le C.E (Monsieur Georges REVINCI) en mairie afin qu'il puisse prendre connaissance du dossier et des lieux.

Une réunion préparatoire est organisée le jeudi 04 janvier 2024 en mairie de Villeneuve-Loubet, service Urbanisme, 2 avenue des Rives (bâtiment bleu) à 10h00, en présence de Mme Isabelle Crouzet, chef du service urbanisme de la commune, et de M. Guylain Théon, chef du service d'appui au territoire de la DDTM.

Cette réunion m'a permis d'avoir un exposé par sur le contenu du dossier d'E.P afin d'être préparé pour réponse au public, à la permanence de clôture de l'E.P du 5 janvier 2024 au "Pôle Culturel Auguste Escoffier " (salle d'action culturelle) du 30, Allée Simone Veil de la commune de VILLENEUVE LOUBET de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

## *2.3. Réception du dossier par le Commissaire Enquêteur suppléant suite reprise d'E.P*

Suite à la réunion du jeudi 4 janvier 2024 en en mairie de Villeneuve-Loubet j'ai pu récupérer un dossier complet de l'E.P en cours et avoir une copie de la seule observation du public, qui est un courriel envoyé à l'adresse électronique qui a été mise à la disposition du public par la mairie de VILLENEUVE LOUBET.

## *2.4. Bilan de la Concertation*

La mise en compatibilité du PLU n°2 avec le projet d'intérêt général du Centre Jenny Lefebvre, prévoit les conditions de bonne intégration du projet dans son environnement paysager et urbain. Elle est établie en cohérence avec le projet de Modification du PLU n°7, porté par la commune sur la partie sud du site de l'Ermitage.

Le déroulement en parallèle des deux concertations préalables a permis au public d'appréhender de façon globale le devenir du quartier de l'Ermitage et la cohérence des procédures. La tenue des permanences en un même lieu et aux mêmes horaires pour les deux procédures a permis au public de bénéficier d'informations complémentaires.

Les avis exprimés lors des permanences ont été majoritairement favorables au projet de mise en compatibilité, et plus globalement à la réflexion d'ensemble portée par la commune et les services de l'État sur le devenir du secteur de l'Ermitage, avec la création d'un véritable quartier mixte (équipement d'intérêt général, logements, parc public, commerces et services de proximité...).

Ainsi, le bilan de la concertation ne remet pas en question les évolutions du PLU proposées dans le dossier de concertation de la mise en compatibilité tel qu'il a été présenté au public.

## *2.5. Visite des lieux*

Comme convenu à la suite de la réunion du jeudi 4 janvier 2024 à 10h00, une visite du lieu de la permanence au "Pôle Culturel Auguste Escoffier ", et une visite sur le site objet de l'enquête publique pour visualiser l'implantation du futur CEF dans le quartier de la Bermone, en partie nord du site de l'Ermitage, propriétés de l'État, pour une superficie totale de 6 020 m2. Le terrain est accessible depuis chemin des Hautes Ginestières, qui dessert l'Institut Médico-social Henri Wallon.

## *2.6. Consultation du maître d'ouvrage et du service instructeur du projet*

Le Commissaire Enquêteur a rencontré et contacté le Maître d'Ouvrage et/ou le service instructeur du projet successivement :

-Par des échanges de courriel électronique et par téléphone avec le service instructeur du projet afin d'apporter des informations complémentaires sur la reprise de l'E.P et le suivi des procédures administratives du à la prolongation de l'E.P et le transfert de la poursuite de l'E.P au C.E suppléant.

-Dans les locaux de la DTTM06 (SAUP/PAP) de la préfecture pour lui remettre le «PV de Synthèse » du C.E.

-Dans les locaux de la DTTM06 (SAUP/PAP) de la préfecture pour lui remettre le "Rapport" et "Conclusions et Avis» du C.E, ainsi que les dossiers et les registres de cette E.P.

## *2.7. Consultation du" Référent" en mairie pour cette enquête*

Dans le cadre des circonstances exceptionnelles de cette E.P et entre la période du 3 janvier au 5 janvier 2024 (date de clôture de l'E.P), mon contact en Mairie de VILLENEUVE-LOUBET a eu lieu uniquement avec la chef de service de l'urbanisme Madame Isabelle CROUZET.

## *2.8. Modalités de l'enquête*

Par décision n° E23000032/06 du 22 septembre 2023, M. Claude HENNEQUIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur, et M. Georges REVINCI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique initialement prévue pour se dérouler conformément à l'arrêté préfectoral n°2023-896 du 25 octobre 2023 pour la période du lundi 20 novembre au vendredi 22 décembre 2023 inclus, et pendant 33 jours consécutifs, a été prolongée de 15 jours, suite au message électronique du 19 décembre 2023 du commissaire enquêteur (Monsieur Claude HENNEQUIN) sollicitant le Préfet des Alpes-Maritimes, autorité organisatrice de l'enquête, la prolongation de la durée de l'enquête publique jusqu'au vendredi 5 janvier 2024 et le report de la permanence de clôture d'enquête, initialement programmée le vendredi 22 décembre 2023, au vendredi 5 janvier 2024 .

Après accord du Préfet des Alpes-Maritimes par arrêté n°2023-1179 d'autoriser la prolongation de 15 jours de cette enquête par le Commissaire Enquêteur jusqu'au vendredi 5 janvier 2024, et suite à un nouveau message électronique de Commissaire Enquêteur (Monsieur Claude HENNEQUIN) informant de son empêchement pour raison médicale et donc l'impossibilité d'achever l'enquête publique, il a été fait appel au Commissaire Enquêteur suppléant (Monsieur Georges REVINCI) conformément aux dispositifs de l'Article L. 123-4 du code de l'environnement, qui en cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, l'autorité chargée de l'organisation de l'enquête publique transfère sans délai au commissaire suppléant, choisi par la juridiction administrative, pour la poursuite de l'enquête publique.

Par arrêté n°2024-002 du 3 janvier 2024, le Préfet des Alpes-Maritimes informe le public du transfert et la poursuite de l''E.P par le commissaire enquêteur suppléant, Monsieur Georges REVINCI, comme prévu par les modalités d'E.P définies par les arrêtés préfectoraux n°2023-896 du 25 octobre et n°2023-1179 du 19 décembre 2023 qui sont inchangées.

La permanence de clôture de l'E.P du 05 janvier 2024 est faite par le commissaire enquêteur (Monsieur Georges REVINCI) au "Pôle Culturel Auguste Escoffier " (salle d'action culturelle) du 30, Allée Simone Veil de la commune de VILLENEUVE LOUBET de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

**Pendant la période initiale de 33 jours et avec une prolongation de 15 jours d'enquête publique :**

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales sur le site de l'enquête, aux jours et heures ci-après :

Au « Pôle culturel - Auguste Escoffier » au 30, Allée Simone-Veil 06270 VILLENEUVE LOUBET :

- le lundi 20 novembre 2023 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le vendredi 08 décembre 2023 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le jeudi 05 janvier 2024 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Les 20 novembre 2023 et 8 décembre 2023 (tenue par M. Claude HENNEQUIN), et celle du 05 janvier 2024 (tenue par M. Georges REVINCI), de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les commissaires enquêteurs ont été disponibles pour recevoir individuellement toutes les personnes désireuses de le rencontrer, et pour recevoir l'intégralité des personnes qui se sont présentées.

**Les possibilités de consultation du dossier d'enquête publique par le public :**

- Pour cette enquête un registre papier et un dossier a été mis à disposition au lieu de l'enquête, consultable durant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture du service de l'urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET (2 avenue des Rives).

- Un dossier et un registre papier (dit complémentaire des permanences) a été mis à disposition pendant les heures de permanences du commissaire enquêteur dans la grande salle de « L'action culturelle » du « Pôle culturel - Auguste Escoffier » au 30, Allée Simone Veil 06270 Villeneuve Loubet.

- Le public a pu également consulter les dossiers soumis à l'enquête publique avec une version numérique du dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête, 7jours/7 et 24h/24 sur le site internet des services de l'État dans les Alpes-Maritimes : https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Enquetespubliques/Declaration-de-projet-valant-mise-en-compatibilite-DP-MEC

- Un accès gratuit au dossier sera garanti par un poste informatique mis à disposition du public au siège de l'enquête susvisé (service urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet), aux conditions, jours et horaires d'ouverture précités au présent article.

- Sur le site internet de la commune de Villeneuve-Loubet : https://www.villeneuveloubet.fr/urbanisme qui assurera un renvoi vers le site de la préfecture.

**Les possibilités de consigner les observations et les propositions par le public :**

- Le public a pu consigner ses observations et propositions, avant la date de clôture de l'enquête publique, sur le registre papier d'enquête publique ouvert à cet effet aux heures d'ouverture du service de l'urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET (2 avenue des Rives).

- Le public a pu consigner ses observations et propositions, disposition pendant les heures de permanences du commissaire enquêteur dans la grande salle de « L'action culturelle » du « Pôle culturel - Auguste Escoffier » au 30, Allée Simone Veil 06270 Villeneuve Loubet.

- Le public a pu adresser ses observations et propositions, par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie - Service urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet, Place de la République 06270 Villeneuve Loubet.

- Les observations ont pu également être déposées par voie électronique à l'adresse suivante : ep-dpmecvl-cef@alpes-maritimes.gouv.fr. Ces observations reçues par voie électronique étaient consultables sur le site internet des services de l'État des Alpes-Maritimes, dans les meilleurs délais, à l'adresse électronique indiquée à l'article 4 du présent arrêté.

Les observations ont pu également être déposées par voie électronique à l'adresse suivante : raf.urbanisme@villeneuveloubet.fr du service de l'urbanisme de la commune de VILLENEUVE-LOUBET. Ces observations reçues par voie électronique étaient consultables sur le site internet des services de l'État des Alpes-Maritimes, dans les meilleurs délais, à l'adresse électronique indiquée à l'article 4 du présent arrêté.

## *2.9. Publicité de l'enquête*

Après le retour de l'arrêté d'Enquête Publique de la préfecture, le Maitre d'Ouvrage a lancé les parutions de presse.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux, et diffusé dans le département de la manière suivante :

- Quinze jours avant le début de l'enquête, il y a eu la publicité légale par insertion de presse réglementaire dans « Nice Matin » (édition du vendredi 03 novembre 2023) et « La Tribune Bulletin Côte d'Azur A-M » (du vendredi 03 novembre 2023).

- Dans les huit premiers jours de l'enquête, il y a eu la publicité légale par insertion de presse réglementaire dans « Nice Matin » (édition du vendredi 24 novembre 2023) et « La Tribune Bulletin Côte d'Azur A-M » (du vendredi 24 novembre 2023).

**Un nouvel avis au public faisant connaître la prolongation de l'E.P de 15 jours supplémentaires** dans les mêmes conditions jusqu'au 05 janvier 2024 inclus (17h00), a été publié par insertion de presse réglementaire dans le « Nice Matin » (édition du vendredi 22 novembre 2023) et « La Tribune Bulletin Côte d'Azur A-M » (du vendredi 22 novembre 2023).

**Suite à l'empêchement pour raison médicale du commissaire enquêteur titulaire et donc de son impossibilité d'achever l'enquête publique, un autre avis au public portant sur le transfert au commissaire enquêteur suppléant de la poursuite de l'enquête publique, a été publié par insertion de presse réglementaire dans le « Nice Matin » (édition du vendredi 05 janvier 2024) et « La Tribune Bulletin Côte d'Azur A-M » (du vendredi 05 janvier 2024).**

La publicité de l'enquête (Avis initial, Avis de prolongation, et de transfert de commissaire enquêteur) a été réalisée par voie de presse et par affichage dans la mairie de VILLENEUVE LOUBET et ses annexes dans les formes et délais règlementaires. Le site internet des services de l'État et de la ville de VILLENEUVE LOUBET a aussi été utilisé pour informer le public et mettre en lecture le dossier d'enquête publique.

Pour cette enquête un registre papier et un dossier ont été mis à disposition au lieu de l'enquête, le service de l'urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET (2 avenue des Rives), ainsi qu'un dossier et un registre papier (dit complémentaire des permanences) mis à disposition pendant les heures de permanences du commissaire enquêteur dans la grande salle de « L'action culturelle » du « Pôle culturel - Auguste Escoffier » au 30, Allée Simone Veil 06270 Villeneuve Loubet.

Il n'y a pas eu de mise en œuvre d'un registre dématérialisé, l'autorité compétente en charge de l'organisation de l'enquête publique (Préfet 06 -DDTM) ayant choisi de mettre à la disposition du public une adresse électronique pour la correspondance par messagerie.

Les copies des publications ont été jointes au dossier d'E.P (Pièces administratives), et dans les annexes de ce rapport.

### *2.10. Avis au public format A2*

- Le Maitre d'Ouvrage a réalisé des affiches réglementaires conformément à l'arrêté du 24 avril 2012 qui précise les dimensions, la couleur, et le contenu pour affichage en quantité.

- L'avis d'enquête publique (Format A2 plastifié), l'avis portant prolongation de l'enquête publique (Format A2 plastifié), et l'avis portant transfert au commissaire enquêteur suppléant de la poursuite de l'enquête publique, ont été affichés sur le site qui a fait l'objet de cette enquête, ainsi que l'arrêté préfectoral de transfert à compter du 4 janvier 2024 (rapport de la Police Municipale n°2024101000005).

Les certificats d'affichage et les photographies illustrant ces affichages, sont joints dans les annexes.

### *2.11. Investigations du CE*

- Le Commissaire Enquêteur a sollicité le service instructeur (DDTM 06 - SAUP / PAP) de la préfecture, afin de prendre connaissance du dossier d'E.P, des pièces administratives nécessaires pour la prolongation de l'E.P , et des modalités à suivre portant sur le transfert au commissaire enquêteur suppléant de la poursuite de cette d'enquête publique.

- Le Commissaire Enquêteur a sollicité le service de l'urbanisme de la commune de VILLENEUVE-LOUBET pour organiser une réunion de cadrage en urgente le lendemain de sa nomination du 03 janvier 2024 avec un exposé sur l'objet du projet et le contenu du dossier d'E.P, suivi d'une visite des lieux, pour être préparé à répondre au public pendant la permanence de clôture de l'E.P du 05 janvier 2024.

## 3. Déroulement de l'enquête

**Les éléments ci-après détaillés ont été retranscrits après un échange formel avec M. Claude HENNEQUIN, commissaire enquêteur initialement désigné pour conduire cette enquête publique, empêché pour raison médicale et dans l'impossibilité d'achever l'enquête publique.**

## 3.1. Ouverture de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes sans noter d'incident particulier du public.

Le lieu de l'enquête disposait d'un dossier complet, les permanences étaient indifféremment ouvertes à toutes les personnes, et pas seulement aux habitants de la commune où elle se déroulait.

Le public pouvait disposer en plus du registre et du courrier traditionnel, d'une adresse électronique spécifique (référencée dans l'arrêté et l'avis d'enquête publique) leur permettant de déposer leurs contributions par voie électronique depuis leur domicile ou à l'aide d'un ordinateur dédié mis à disposition sur le lieu d'enquête.

Lors des trois (3) jours de permanence, les 20 novembre 2023 et 8 décembre 2023 (tenue par M. Claude HENNEQUIN), et celle du 5 janvier 2024 (tenue par M. Georges REVINCI), au « Pôle culturel - Auguste Escoffier » au 30, Allée Simone-Veil 06270 VILLENEUVE LOUBET de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les commissaires enquêteurs ont été disponibles pour recevoir individuellement toutes les personnes désireuses de le rencontrer, et pour recevoir l'intégralité des personnes qui se sont présentées.

## 3.2. Climat de l'enquête et participation du public

Désintérêt du public lors des permanences, le commissaire enquêteur a constaté tout au long de ses permanences une absence d'intérêt du public à l'égard du projet.

Le dossier qui a été bien structuré par le Maître d'Ouvrage, avec un classeur contenant la « Présentation du projet d'intérêt général et d'informations juridiques», un classeur d'explications sur la « Mise en compatibilité n°2 de PLU de VILLENEUVE LOUBET et son évaluation environnementale,», et un classeur dédié aux « pièces Annexes et Administratives » qui est présenté pour cette enquête publique, aurait pu encourager le public par plus d'attrait avec une consultation sous sa forme papier, ou par le téléchargement de fichiers à partir du site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes ou sur du site officiel de la ville de VILLENEUVE LOUBET.

A noter qu'il n'y a eu **aucune** participation du public lors des permanences des Commissaires Enquêteurs tenues, au « Pôle culturel - Auguste Escoffier » conformément aux dispositions de l'arrêté d'enquête publique.

Cette faible participation du public est probablement due au contexte extérieur, avec des difficultés liées à la reprise économique, les préparatifs de fin d'année, les conflits en Europe et au proche orient.

Cette somme d'événements n'a certes pas favorisé le public à se déplacer jusqu'au siège de l'enquête pour consulter le dossier, ou pendant les permanences du commissaire enquêteur.

## 3.3. Incidents relevés en cour d'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

## 3.4. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre

Conformément aux dispositions de l'arrêté Préfectoral d'ouverture d'Enquête Publique, cette Enquête Publique a été close le vendredi 05 janvier 2024 à 17h00 après la dernière permanence.

Il y a eu une (1) contribution du public avec un avis « favorable avec recommandations » qui a été reçu par courriel à l'adresse électronique mise à la disposition du public par la mairie sur la période de l'enquête.

Aucune observation du public dans le registre papier au siège de l'E.P (service de l'urbanisme), et aucune observation sur le registre papier complémentaire disponible pendant les permanences du C.E.

Aucune lettre jointe aux registres papier.

Aucune contribution du public à l'adresse électronique mise à la disposition du public par la préfecture des Alpes-Maritimes sur la période de l'enquête.

Le Commissaire Enquêteur, a fait la clôture et a repris les deux registres papier et les deux dossiers complet de l'enquête publique à l'issue de la période prévue pour la tenue de l'Enquête Publique.

## *3.5. Notification du PV de synthèse des observations du public au M.O*

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse des observations du public est remis au Maître d'Ouvrage.

Le rendez-vous sous forme de réunion, avec le représentant du Maître d'Ouvrage (La DPJJ des Alpes Maritimes), en présence du service instructeur du projet (SAUP/PAP -DDTM des Alpes Maritimes), et le Commissaire Enquêteur, c'est tenu le jeudi 11 janvier 2024 dans les locaux de la préfecture des Alpes Maritimes pour la remise en main propre du «Procès-verbal de synthèse des observations recueillies ».

Un exemplaire du PV de synthèse (fichier PDF) a été envoyé par courrier électronique au Maître d'Ouvrage (Monsieur Rédouane DICH) et au service instructeur du projet (Madame Émilie FALCONE).

A cette réunion, J'ai pu expliciter et commenter le PV de Synthèse sur chaque point en relation avec les observations du public et les PPA.
Ces questions/remarques soulevés dans le PV de Synthèse demandent au M.O des réponses.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, le Maître d'Ouvrage doit adresser sous 15 jours ses observations éventuelles en réponse au présent procès-verbal.

## *3.6. Notification du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage*

Le " Maître d'Ouvrage (La DPJJ des Alpes Maritimes), représenté par Madame Siham FAHMI-FRIEDERICKS Responsable des Politiques Institutionnelles Protection Judiciaire de la Jeunesse des Alpes-Maritimes, a envoyé au Commissaire Enquêteur et par courrier électronique le jeudi 25 janvier 2024 son " Mémoire en réponse" au Commissaire Enquêteur.

A noter que l'ensemble des réponses aux observations avec remarques et formulées lors de l'enquête publique, a reçu une réponse point par point. Les réponses sont pertinentes au regard des interrogations du public et des PPA.

Les avis "Réputé favorable" des PPA/PPC n'ont eu aucune réponse complémentaire par le M.O.

## *3.7. Bilan comptable des contributions du public*

Le bilan des contributions du public est faible. Il résulte notamment de l'insuffisance d'implication de la population locale réglementairement informée, et qui aurait pu être sensible par ce projet concernant la spécificité du projet par la réalisation d'un Centre éducatif fermé (CEF) qui est le premier dans le département des Alpes Maritimes, et sa dimension environnementale qui va modifier sensiblement le quartier de la Bermone et son site de l'Hermitage (partie Nord).

Au vu de l'absence d'observations déposées sur les formulaires du registre papier et complémentaire, l'absence de courriel à l'adresse électronique mise à la disposition du public sur du site de la Préfecture, et la réception **d'un (1) seul courriel** envoyé à l'adresse électronique mise à la disposition du public sur du site de la commune de Villeneuve Loubet, une synthèse statistique ne présente pas d'intérêt.

Les dépôts d'observations sur les registres papier pendant les trois (3) permanences des Commissaires Enquêteurs au « Pôle culturel - Auguste Escoffier » sont les suivants pour cette enquête :

- A la première et à la deuxième permanence, le Commissaire enquêteur (Monsieur Claude HENNEQUIN) n'a eu aucune visite du public.
- A la troisième permanence, le Commissaire enquêteur (Monsieur Georges REVINCI) a eu la visite d'une personne venue pour s'informer sur le contenu de l'E.P, et plus particulièrement sur le fonctionnement interne du CEF. La lecture du dossier ne lui a pas apporté une réponse satisfaisante. Cette personne n'a pas souhaité déposer une observation dans le registre papier.

Une deuxième personne a oralement exprimée son désaccord sur ce projet par son coût financier pour le contribuable. Elle n'a pas voulu s'exprimer par écrit constatant l'absence de contribution dans le registre.

Au total, il y a eu **zéro (0)** contribution dans le registre papier et le registre complémentaire des permanences, **zéro (0) observation** par courrier postal, **et un (1) observation** par courriel, parvenu à l'adresse électronique de la mairie de VILLENEUVE LOUBET indiqué dans l'avis d'Enquête Publique.

-En mairie pendant la période de consultation du dossier, il y a eu **zéro (0)** observation écrite dans le registre d'enquête mis à disposition du public, et **zéro (0**) contribution dans le registre complémentaire des permanences.

-Il y a eu **zéro (0) observation** par courrier postal parvenu en mairie de Villeneuve Loubet à l'adresse indiqué dans l'avis d'Enquête Publique.

-Il y a eu **Zéro (0)** observation reçue par courriel à l'adresse électronique mise à la disposition du public par la préfecture des Alpes-Maritimes (ep-dpmecvl-cef@alpes-maritimes.gouv.fr) sur la période de l'enquête.

-Il y a eu **une (1) contribution du public** avec un **avis « favorable avec recommandations »** qui a été reçu par courriel à l'adresse électronique mise à la disposition du public par la mairie de VILLENEUVE LOUBET (raf.urbanisme@villeneuveloubet.fr) sur la période de l'enquête.

# 4. Analyse des Observations

## *4.1. Traitement des observations suite "Mémoire en réponse" du Maître d'Ouvrage*

Après examen des réponses faites par le Maître d'Ouvrage (M.O) et apportées dans une colonne complémentaire aux tableaux d'observation qui figurent dans le procès-verbal de synthèse, le Commissaire Enquêteur exprime son avis sur chaque contribution évoquée.

Ci-dessous les tableaux du "Mémoire des Réponses" du M.O, et utilisé par le C.E pour donner sa position personnelle **(en bleu italique)** sur chaque observation.

## *4.2. Observations du public avec réponse du M.O*

| Date dépôt de l'observation | Déposants et Avis | Observations du public, des professionnels et associations | Réponse du maître d'ouvrage |
|---|---|---|---|
| **28 11 2023**<br><br>**Contribution électronique** | Monsieur Mikael Exbrayat<br><br>**"avis favorable" avec recommandations** | Bonjour,<br><br>Nous avons la chance d avoir pu accéder à la propriété sur<br>Villeneuve Loubet depuis 18 mois.<br><br>Nous souhaitons faire part des remarques suivantes sur le projet de Centre Éducatif Fermé:<br><br>> Il sera situé à proximité du quartier "Les Plans", où se trouve une école primaire, le collègue et le centre aéré principal.<br><br>Nous souhaitons naturellement que toutes les mesures d'encadrement et de surveillance des pensionnaires du CEF soient mise en place afin | > Concernant la première observation sur le fonctionnement du CEF :<br><br>Les grandes caractéristiques d'un CEF sont présentées dans la Pièce 1 du dossier, Chapitre 3, au 3.1. Le fonctionnement quotidien n'est pas décrit de façon exhaustive, car le dossier porte avant tout sur la démonstration de l'intérêt général de l'équipement.<br><br>Toutefois, pour répondre aux attentes du public, le maitre d'ouvrage propose d'apporter des compléments à la Pièce 1 relative à la présentation du projet d'intérêt général, notamment concernant les mesures d'encadrement et les sorties des pensionnaires :<br><br>-Les CEF mettent en œuvre un programme d'activités très cadencé pour occuper les jeunes dans la journée, |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | d'empêcher toutes divagations vers ces lieux regroupant de jeunes enfants.<br><br>Il serait souhaitable que I État et/ou les représentants du CEF en explique le fonctionnement concret aux habitats : modalités d'entrée et sortie des pensionnaires, capacité qu'ils auraient ou pas à sortir à leur gré, etc.<br><br>> En poursuivant un projet immobilier au lieu dit Hermitage, L'État favorise aussi la construction de 130 nouveaux logements;<br>La ville va se rapprocher des 20.000 habitants, il serait tant que I' État envisage aussi, via la Région la construction d un lycée.<br><br>> Enfin, en contradiction avec ces engagements écologiques, I' État vient achever de bétonner une zone boisée, qui restait préservé.<br>Nous pouvons nous interroger sur le fait que les autres solutions, notamment de reprise de bâtis existants n est pas était plus étudié en profondeur.<br><br>Malgré cela et puisse le projet CEF semblant inéluctable, il est quand même plutôt bien organisé et pensé. C'est sans doute le moins pire qui puisse advenir de la colline de I' Hermitage.<br><br>Merci<br>M EXBRAYAT | l'enseignement tient une place prépondérante (avec un enseignant de l'éducation nationale) ainsi que le suivi psychologique. Une équipe pluridisciplinaire encadre les 12 pensionnaires du CEF constituée de 26,5 équivalents temps plein. Des salariés sont présents sur site 24h/24.<br><br>-Les pensionnaires n'ont pas l'autorisation de quitter seuls les lieux. Ce n'est qu'une fois le parcours éducatif du pensionnaire suffisamment avancé, et après autorisation de l'équipe éducative et du juge, que des sorties à l'extérieur peuvent être organisées.<br>Il s'agit alors de sortie à vocation éducative, d'activités de plein air, d'activités tournées vers la solidarité ou l'intergénérationnel..., systématiquement encadrées par un éducateur.<br><br>-Comme précisé dans la même pièce, au paragraphe 3.3.2, pour marquer le caractère contenant du CEF, l'espace d'évolution des pensionnaires est délimité par une clôture grillagée dont la hauteur ne peut être inférieure à 3m, en plus de la clôture qui sera positionnée en limite de propriété.<br><br>Pour mémoire, dans le cadre de la concertation et plus particulièrement des deux permanences qui se sont déroulées le 4 avril 2023 et le 18 avril 2023, la DPJJ a pu répondre aux questions du public, notamment sur le fonctionnement du CEF et sa compatibilité avec un milieu urbain résidentiel.<br><br>> <u>Concernant la seconde observation sur le projet immobilier de l'Hermitage sud :</u><br>Cette observation concerne la procédure de modification n°7. Il n'est donc pas apporté de réponse ici. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | > <u>Concernant la troisième observation sur la recherche de solutions alternatives :</u><br>Comme expliqué dans la Pièce 1 du dossier, Chapitre 3, au 3.2, les recherches foncières menées sur le département pour l'accueil d'un CEF n'ont pas permis d'identifier de bâtiment existant pouvant être requalifié à usage de CEF et répondant aux autres critères d'implantation de la DPJJ.<br><br>La mise en compatibilité s'inscrit en zone urbaine du PLIJ de Villeneuve-Loubet, sur un terrain de 6 020m2 présentant en effet à ce jour encore un caractère naturel. Le projet de CEF sera donc conçu de façon à préserver ou recréer des espaces verts sur le terrain, avec une attention particulière portée au traitement paysager des franges. |
| *Avis du Commissaire Enquêteur* | | | *<u>1-Observation sur le fonctionnement du CEF :</u>*<br>*Bien que l'information du public a été organisée selon les modalités réglementaires en vigueur, il est utile que lele maitre d'ouvrage apporter des compléments à la Pièce 1 relative à la présentation du projet d'intérêt général, sur les mesures d'encadrement et les sorties des pensionnaires.*<br>*Le Commissaire Enquêteur "Acte" de cet engagement.*<br><br>*<u>2-Observation sur le projet immobilier "Hermitage sud" :</u>*<br>*Le C.E acte en accord avec cette réponse.*<br><br>*<u>3- observation sur la recherche de solutions alternatives :</u>*<br>*Le Commissaire Enquêteur "Acte" de réponse et cet engagement du M.O préserver ou recréer des espaces verts sur le terrain, avec une attention particulière portée au traitement paysager des franges.* |

## *4.3. Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA/PPC)*

Seul l'avis de la commune nécessite réponse du maitre d'ouvrage, les autres avis ne sont donc pas repris ici.

| Personnes Publiques Associés (PPA) | Avis et remarques | Réponse du maître d'ouvrage |
|---|---|---|
| **Commune de Villeneuve Loubet**<br><br>Le cabinet du Maire<br>Mme Elodie Trannoy-Moirand<br><br>(26 et 28 septembre 2023) | Suite à la réunion d'examen conjoint des PPA du mardi 26 septembre 2023, **ci-après nos observations sur le projet présenté :**<br><br>Afin d'assurer la sécurité de la circulation routière sur le chemin des Hautes Ginestières, la commune de Villeneuve Loubet sollicite la modification de l'accès véhicules au « centre Jenny Lefebvre ». Cette évolution permettra de créer un accès à l'établissement sur le tronçon du chemin des Hautes Ginestières<br>Le plus linéaire et visible. L'accès tel que défini dans l'AOP se révèle accidentogène compte tenu de sa proximité à la courbe viaire. De plus, la création d'un nouvel accès depuis l'accès existant au « Centre Henri Wallon » sur le chemin des Hautes Ginestières permettra de minorer les conflits sur cet axe dont le flux de circulation est constant. Le traitement paysager de frange sur le chemin des Hautes Ginestières devra être ajusté en conséquence.<br><br>Également, dans l'objectif de sécuriser la circulation des piétons et d'assurer une liaison pédestre entre les centres « Jenny Lefebvre » et « Henri wallon » à l'arrêt de transport en commun situé sur l'avenue de Loubet, il est sollicité l'implantation de l'établissement en retrait de 140cm depuis le | Le maître d'ouvrage répond favorablement à la demande de la commune sur le déplacement de l'accès au CEF, au plus proche de l'accès à l'IME Henri Wallon afin d'éviter la multiplication des accès sur le chemin des Hautes Ginestières.<br><br>Cela se concrétisera par un ajustement du schéma d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ermitage secteur nord » créée dans le cadre de la mise en compatibilité (Pièce 2.5 du dossier d'enquête). Il est proposé ci-dessous de déplacer la flèche d'accès au site vers le chemin d'accès à l'IME :<br><br>AVANT ENQUETE PUBLIQUE :<br><br> |

| | | |
|---|---|---|
| | chemin des Hautes Ginestières. L'emprise dégagée<br><br>pourra ainsi être aménagée en espace dédié aux piétons. (voir le plan dans la note d'origine du 26b septembre 2023, qui illustre les ajustements souhaités sur le schéma de l'OAP.)<br><br>A noter que la demande de création de cheminement piéton porte uniquement sur le tronçon concerné par la procédure de DP MEC pour le projet de création du centre éducatif fermé (CEF), dénommé « Centre Jenny-Lefebvre » tel que présenté dans le schéma organisationnel de principe du futur centre Jenny Lefebvre (votre note d'origine du 28 septembre 2023). | APRES ENQUETE PUBLIQUE<br><br> <br><br><br>(Concernant la demande d'implantation de l'établissement en retrait de 140cm depuis le chemin des Hautes Ginestières, cela ne remet en cause ni le projet d'intérêt général ni la mise en compatibilité. Le maître d'ouvrage y est favorable, il adaptera son projet architectural en conséquence.) |
| *Appréciation du Commissaire Enquêteur* | | *1-Le commissaire enquêteur acte de cette réponse favorable du M.O à la demande de la commune de déplacement l'accès au CEF, et d'ajuster 'AOP avec un 'accès au site vers le chemin d'accès à l'IME.*<br><br>*2- Le commissaire enquêteur acte de cette réponse favorable du M.O à la demande de la commune sur l'implantation du CEF en retrait de 140 cm depuis le chemin de les Hautes Ginestières. Son engagement d'adapter son projet architectural en conséquence.* |

# 5. Synthèse finale

- La mobilisation du public a été faible et les observations sont très peu nombreuses pour cette enquête.

- Le degré d'acceptation du projet parmi le public semble être élevé, tant il est patent que seuls les opposants à un projet se manifestent lors de l'enquête publique.

-La contribution du public et des personnes publiques associées (PPA), sont toutes favorables au projet et aucune opposition ne s'est manifestée.

-A la lecture des contributions l'ensemble du public et PPA sont favorables à la mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de VILLENEUVE LOUBET en vue de la réalisation du centre éducatif fermé (CEF), dénommé "Centre Jenny Lefebvre".

-L'observation d'un administré habitant près de la zone du futur projet, concernant ses inquiétudes sur l'implantation du CEF, est un avis "Favorable" avec des recommandations" auquel le M.O a répondu avec détails.

-La publicité ne pouvait pas laisser le public dans l'ignorance de cette enquête, et la documentation fournie était de nature à bien l'éclairer sur la DP-MEC.

-Le terrain situé lieu-dit de l'Ermitage, sur la commune de Villeneuve-Loubet, répond à l'ensemble des critères du cahier des charges de la DPJJ, y compris sa localisation en zone urbaine au PLU de Villeneuve-Loubet.

-La commune et l'État travaillent ensemble à la construction d'un projet urbain mixte sur le secteur de l'Ermitage qui serait composé en partie nord du Centre Jenny Lefebvre, et en partie sud d'un parc public, de logements, services, commerces de proximité, espaces publics favorables aux modes doux.

**Compte tenu d'une part**, que la mise en compatibilité n°2 du PLU en vue de la réalisation du centre éducatif fermé (CEF), dénommé "Centre Jenny Lefebvre", à fait l'objet d'une concertation avec la population menée au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,

**Compte tenu d'une part**, que le bilan de la concertation et les avis exprimés lors des permanences ont été majoritairement favorables au projet de mise en compatibilité n°2 du PLU en vue de la réalisation du centre éducatif fermé (CEF), dénommé "Centre Jenny Lefebvre",

**Compte tenu d'une part**, que ce projet **d'intérêt général** s'inscrit en zone urbaine du PLU de Villeneuve-Loubet, dans le tissu urbain existant et bénéficie de la proximité des axes de communication et services nécessaires à son bon fonctionnement,

**Compte tenu d'une part**, que la commune et l'État travaillent ensemble à la construction d'un projet urbain mixte sur le secteur de l'Ermitage,

**Compte tenu d'une part**, que la mise en compatibilité a fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée volontairement par la DPJJ, et menée conformément à l'article L. 104-4 du code de l'urbanisme,

**Compte tenu d'une part**, que les observations et l'avis "Réputé favorable" de la MRAe, des services et organismes consultés concernant le dossier de demande d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU n°2,

**Compte tenu d'autre part,** des réponses (Mémoire) détaillées, pertinentes, et motivées du Maître d'Ouvrage aux observations du public et des PPA, et après ma propre analyse et avis sur ce projet,

**Je considère que** la demande de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de VILLENEUVE LOUBET en vue de la réalisation du centre éducatif fermé (CEF) dénommé "Centre Jenny Lefebvre" présentée par la Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DPJJ) des Alpes Maritimes **est recevable et à l'avantage de l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du PLU n°2 de la commune de VILLENEUVE-LOUBET qui en est la complémentarité.**

**Les conclusions et Avis motivés du Commissaire Enquêteur font l'objet d'un document distinct joint séparément**

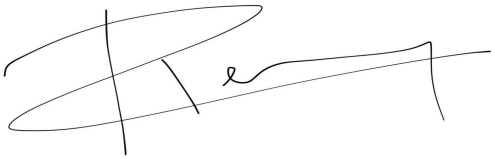
# 6. Liste des annexes

## Le contenu détaillé des annexes fait l'objet d'un document séparé

6.1 Lettre du Préfet de demande de désignation d'un Commissaire Enquêteur.
6.2 Décision TA portant nomination d'un commissaire enquêteur et son suppléant.
6.3 Arrêté Préfectoral n°2023/896 portant organisation d'enquête publique du 25 octobre 2023.
6.4 Avis d'enquête (Exécution arrêté Préfectoral du 25 octobre 2023).
6.5 Publications de l'Avis d'Enquête Publique deux fois dans deux journaux régionaux :
6.5.1 Journal NICE MATIN (édition du vendredi 3 novembre 2023).
6.5.2 Journal "La Tribune Bulletin Côte d'Azur" (édition du vendredi 3 novembre 2023).
6.5.3 Journal NICE MATIN (édition du 24 novembre 2023).
6.5.4 Journal " Journal "La Tribune Bulletin Côte d'Azur" (édition du 24 novembre 2023).
6.6 Affichage de l'avis d'enquête publique :
6.6.1.Certificat de début d'Affichage du 03 novembre 2023.
6.6.2 Rapport de constat d'affichage avec photographies du 03 novembre 2023.
6.7 Arrêté Préfectoral n°2023/1179 portant prolongation d'enquête publique du 19 décembre 2023.
6.8 Avis portant prolongation de l'enquête publique (Exécution arrêté Préfectoral du 19 décembre 2023).
6.9 Publications de l'Avis de Prolongation de l'Enquête Publique deux fois dans deux journaux régionaux :
6.9.1 Journal NICE MATIN (édition du vendredi 22 décembre 2023).
6.9.2 Journal "La Tribune Bulletin Côte d'Azur" (édition du vendredi 22 décembre 2023).
6.10 Affichage de l'avis de prolongation de l'enquête publique :
6.10.1 Certificat de début d'Affichage Avis prolongation de l'E.P du 22 décembre 2023.
6.10.2 Rapport de constat d'affichage (prolongation Avis d'E.P) avec photographies du 22 décembre 2023.
6.11 Arrêté Préfectoral n°2024/002 portant transfert au C.E suppléant de la poursuite de l'E.P 03 01 2024.
6.12 Publications presse de l'Avis portant transfert au C.E Suppléant de la poursuite de l'Enquête Publique :
6.1.3 Journal NICE MATIN (édition du vendredi 05 janvier 2024).
6.1.4 Journal "La Tribune Bulletin Côte d'Azur" (édition du vendredi 05 janvier 2024).
6.13 Affichage de l'avis portant transfert au C.E suppléant de la poursuite de l'enquête publique :
6.1.5 Rapport de constat d'affichage du transfert au C.E suppléant de la poursuite de l'enquête publique.
6.1.6 Certificat d'affichage de transfert au C.E suppléant de la poursuite de l'enquête publique (04 01 23).
6.1.7 Rapport de constat de police concernant la fin d'affichage de l'enquête publique (05 janvier 2023).
6.14 P.V de synthèse des observations au Maître Ouvrage (D.P.J.J).

**Fait à Vallauris le 05 février 2024**

**Le Commissaire Enquêteur**



**Georges REVINCI**