Villeneuve Loubet
CŒUR NATURE DE LA CÔTE D'AZUR

Dossier d'approbation

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°7



1C ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 28 mars 2024

F-ERMITAGE SECTEUR SUD

Sommaire

PREAMBULE 2

OAP « F - Ermitage secteur Sud » 3

1/ Cadre réglementaire 3

2/ Positionnement géographique 4

3/ Schéma d'aménagement *(orientations/principes de composition)* 5

4/ La programmation, la mixité fonctionnelle et sociale 6

5/ La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère 6

6/ La qualité environnementale 7

7 / La prévention des risques 10

8 / La desserte des terrains par les voies et réseaux 10

9 / La desserte par les transports en commun 11

10 / Les besoins en matière de stationnement 11

PREAMBULE

La présente pièce complète les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes dans le PLU de Villeneuve-Loubet, à savoir :

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

B - La réalisation du nouveau quartier des Maurettes

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

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

Cette OAP nommée **« F - Ermitage secteur Sud »** est élaborée conformément à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Il est important de noter que cette OAP a été élaborée en cohérence avec l'OAP mitoyenne « E - Ermitage secteur Nord » établie dans le cadre de la Mise en compatibilité n°2 du PLU, menée par l'Etat parallèlement à la présente modification. 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 Jenny Lefèbvre) sur le secteur nord, logement libre et social, services et commerces de proximité, parc public sur le secteur sud, le tout en garantissant une indépendance des deux projets, sur des terrains clairement délimités bénéficiant d'accès propres.

OAP « F - Ermitage secteur Sud »

1/ Cadre réglementaire

Comme le prévoit l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ermitage secteur sud » revêt un caractère réglementaire dans la mesure où elle aborde :

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

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

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

Elle comporte également **un schéma d'aménagement** qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Cette OAP se situe en zone UB, secteur UBc, elle est repérée sur le plan de zonage. Elle est couverte par la servitude de mixité sociale (SMS) n°5.

Le règlement écrit de la zone UB renvoie vers l'OAP lorsque les dispositions réglementaires de l'OAP s'appliquent à la place des dispositions du règlement écrit.

Dans le détail, l'OAP se substitue au règlement de la zone UB pour les articles suivants :

- UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières
- UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- UB9 - Emprise au sol
- UB10 - Hauteur des constructions

- UB13 - Espaces libres et plantations

2/ Positionnement géographique

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

Il se décompose en deux secteurs d'aménagement :

- « L'Ermitage secteur Sud », destiné à accueillir une opération mixte de logements libres et sociaux, services et commerces de proximité, parc public, etc. Il est desservi depuis l'avenue de la Bermone. Il fait l'objet de la présente OAP.

- « L'Ermitage secteur Nord », d'une superficie de 6 020m², destiné à accueillir un Centre Educatif Fermé dénommé Centre Jenny Lefèbvre, établissement d'intérêt général porté par l'Etat. Il est desservi depuis le chemin des Hautes Ginestières.

3/ Schéma d'aménagement *(orientations/principes de composition)*



4/ La programmation, la mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP de l'Ermitage secteur sud couvre une superficie de 14 904m² constitué des parcelles cadastrées AR 82, AR 83, AR 84, AR 284 et AR 286 (références juin 2023).

Le secteur sud de l'Ermitage accueillera dans sa partie nord un parc public municipal d'environ 2 500 m².

Le reste de l'emprise, soit environ 12 400 m² de terrain d'assiette, est destiné à recevoir un projet mixte comportant :

- environ 130 à 140 logements dont 35% de logements locatifs sociaux (soit environ 49 logements) et 5% d'accession sociale à la propriété (soit environ 7 logements), **conformément à la servitude de mixité sociale n°5**. La typologie des logements (superficie et nombre de pièce) devra répondre aux besoins de la population au regard de l'analyse du marché immobilier et de la structure des ménages.
- concernant la mixité fonctionnelle, une partie des rez-de-chaussées sera réservée aux activités économiques et services, soit environ 500m² de surface de plancher dédiés aux commerces de proximité et entre 250 et 300m² dédiés aux services (ex : pôle médical). Ces activités seront positionnées de façon à bénéficier d'une visibilité depuis l'espace public et d'une facilité d'accès, soit préférentiellement au nord du secteur, en rez-de-chaussée des bâtiment implantés au niveau de l'avenue de la Bermone et du parvis.

5/ La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Au nord du site, un parc public paysagé sera aménagé sur une superficie d'environ 2 500m². Le maintien des boisements existants sera privilégié, et les plantations nouvelles en accord avec la palette végétale établie par la CASA et les recommandations en faveur de la biodiversité issues de l'évaluation environnementale de la modification n°7, et détaillées au paragraphe 6/ suivant.

Il convient de noter que le parc public sera détaché du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Concernant l'opération d'aménagement d'ensemble, l'ordonnancement des constructions et la conception architecturale devront être adaptés à la topographie du site, en s'inscrivant dans les courbes de niveau du terrain naturel. La hauteur des exhaussements et affouillements du sol et leur prospect par rapport aux limites séparatives ou à l'espace public sera adaptée à l'opération.

Les constructions seront implantées préférentiellement sur un axe nord-sud, sur deux niveaux de terrain, de part et d'autre d'un espace central paysagé - ou « coulée verte » - reliant le parc public au nord et offrant une perspective sur la mer.

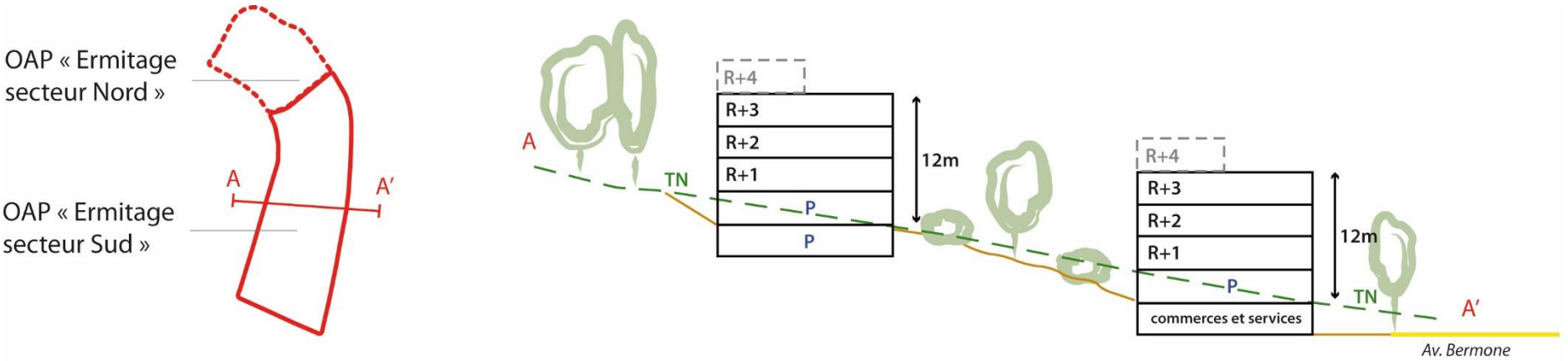
Les constructions devront présenter des linéaires de façade raisonnables, afin d'éviter l'effet « barre » et de conserver des percées est-ouest.

L'article UB11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions sera respecté.

L'emprise au sol des bâtiments de surface sera autant que possible limitée et ne pourra pas excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La hauteur des constructions n'excèdera pas le R+3 ou le R+4, avec toutefois un étage supplémentaire partiel en attique autorisé sur 50% maximum de la surface de toiture, soit 12 à 15 mètres de hauteur maximale intégrant l'attique, calculée à l'égout du toit depuis le terrain naturel existant avant travaux.

Coupe de principe permettant d'illustrer les règles (proposition de ventilation des élévations non opposable) :



Concernant les espaces libres, 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 60 % en espaces verts de pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA et aux recommandations en faveur de la biodiversité issues de l'évaluation environnemental de la modification n°7, et détaillées au paragraphe 6/ suivant.

Au-delà des espaces privés résidentiels, un espace public qualitatif dans le prolongement de l'avenue de la Bermone devra être aménagé. Véritable espace de vie, donnant accès aux commerces de proximité et services, il participera à l'animation du quartier. Le mobilier et la végétation assureront la qualité paysagère de l'espace public mais aussi le confort des usagers en toute saison.

6/ La qualité environnementale

Le parc public :

Le boisement existant sera au centre de l'aménagement du parc public, qui mettra en valeur le boisement de Pin d'Alep (cf. mesure d'évitement E1 en faveur de la biodiversité ci-après). Les abattages seront limités au strict nécessaire. Les plantations nouvelles seront adaptées au climat méditerranéen et à la charte de la CASA.

Les revêtements perméables seront favorisés pour les cheminements doux. Enfin, l'éclairage public sera raisonné, en évitant la dispersion de la lumière vers les zones naturelles et boisées (cf. mesure de réduction R5 en faveur de la biodiversité ci-après).

La qualité environnementale des constructions :

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

La qualité environnementale des constructions passera également par le choix des matériaux, afin de diminuer leur impact carbone.

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

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

La qualité environnementale des espaces extérieurs :

Concernant les espaces extérieurs de l'opération d'aménagement les espaces libres et les espaces verts seront maximisés, en privilégiant la pleine terre. Pour ce faire, le stationnement sera préférentiellement enterré, semi-enterré ou prévu en rez-de-chaussée des constructions, afin de mettre à profit la topographie du site tout en évitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Les franges de l'opération bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif, une coulée verte nord-sud sera prévue entre les immeubles. Les espaces paysagers et notamment la coulée verte seront mis à profit pour la gestion des eaux pluviales.

En cohérence avec l'emprise au sol limitée, les espaces verts et la pleine terre maximisés, l'imperméabilisation des sols sera tant que possible limitée. Notamment, pour les espaces publics non circulés et les cheminements doux au sein de l'opération, les revêtements de sol perméables seront privilégiés.

Milieux naturels et biodiversité :

Des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement en faveur de la biodiversité devront être mises en œuvre principalement lors du chantier de construction, mais également un fois le quartier en exploitation.

Ces mesures sont issues du volet « milieux naturels » de l'évaluation environnementale de la modification n°7. Elles sont ainsi détaillées dans le rapport de présentation de la modification n°7 PLU, et synthétisées ici.

Ce volet milieux naturels est issu du diagnostic naturaliste mené sur l'ensemble de l'année 2022 a été complété par un relevé additionnel le 29 juin 2023, afin de s'assurer de la prise en compte définitive de l'ensemble des espèces pressenties sur le site à l'étude, y compris celles qui ne s'étaient pas exprimées lors des passages précédemment réalisés au cours de l'année 2022. Il ressort de l'état initial réalisé que le site ne présente que des enjeux faunistiques modestes. Concernant les

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

Des mesures compensatoires seront donc définies dans le cadre d'un dossier de dérogation espèces protégées rattaché au projet envisagé sur le secteur Ermitage Sud (logements, commerces, services, parc public), en ce qui concerne la Lavatère ponctuée, espèce floristique protégée contactée lors des relevés complémentaires du 29 juin 2023. Le travail à cet égard a été initié en juillet 2023 en lien avec la DREAL pour définir, dans le cadre du dossier de dérogation espèces protégées, les mesures les plus pertinentes à proposer en phase projet.

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

- E1 - Maintenir autant que possible les divers boisements et haies retrouvés sur site, qui servent d'habitat de chasse et de transit pour les chiroptères et de zone de nidification pour l'avifaune commune, notamment au niveau du futur parc.

Il convient de noter que la protection de l'espace naturel à dominante boisé situé entre l'OAP et l'IME Henri Wallon par un classement en zone naturelle et en espace boisé classé dans le cadre de la modification n°7 du PLU, fait partie des mesures d'évitement.

- R1 - Adapter les emprises travaux et les installations de chantier afin de réduire l'impact sur la flore et la faune ; délimiter précisément les espaces de chantier (accès, pistes, stockage…) avec un écologue AMO (assistant à maitrise d'ouvrage).
- R2 - Mettre en place des dispositifs préventifs de lutte contre une pollution éventuelle et des dispositifs provisoires de gestion des eaux pluviales et de chantier.
- R3 - Diminuer l'attractivité de la zone à aménager pour la faune avant le démarrage des travaux (débroussailler, enlever les blocs rocheux et les morceaux de bois attractifs pour les reptiles) ; cette défavorabilisation des milieux est à réaliser en septembre, en amont des travaux.
- R4 - Respecter le calendrier écologique des travaux, en programmant le démarrage du chantier à partir du mois d'octobre, afin d'éviter la période sensible de reproduction des espèces.
- R6 - Effectuer un contrôle des arbres signalés comme favorables aux espèces cavicoles protégées (chiroptères) avant leur abattage ; mission effectuée par l'écologue AMO.
- R8 – Remettre en état les habitats remaniés à l'issue des travaux afin de permettre aux friches herbacées non occupées en phase exploitation de se reformer naturellement.
- R9 – Récolte de graines et *Onobrychis caput-galli* en juin avant le début des travaux et réensemencement sur les parcelles voisines à l'automne, avant les épisodes de fortes pluies favorables à la germination.

- R10 – En complément de la mesure R1, mettre en défens et baliser la flore patrimoniale et protégée en limite d'emprises.

- A1 - Garantir le suivi de l'ensemble de ces préconisations par un écologue, en phase chantier et en phase préparatoire.

- A2 - Adapter la palette végétale des aménagements ornementaux aux conditions locales (espèces adaptées au climat méditerranéen).

Les mesures de réduction (R) en phase exploitation :

- R5 - Privilégier un éclairage raisonné des espaces extérieurs en évitant la dispersion de la lumière vers les zones naturelles et boisées ;

- R7 - Adapter la gestion des milieux herbacés ouverts à la prise en compte des enjeux écologiques (privilégier les fauches tardives et diminuer leur fréquence, augmenter la hauteur de coupe, différencier les secteurs de fauche…).

7 / La prévention des risques

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

Le site se situe en zone de risque faible B2 du Plan de Prévention de Risque incendie de forêt (PPRif). Les conditions de sécurités imposées par le règlement du PPRif seront respectées (accès, points d'eau…). Le projet sera soumis à l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et du pôle risque de la DDTM06.

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

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

8 / La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès principal à l'opération sera aménagé depuis l'avenue de la Bermone préférentiellement au nord du site, à proximité du carrefour avec l'avenue Saint-Andrieu, entre le parc public et la future opération immobilière.

Jusqu'à deux accès secondaires véhicules pourront être prévus sur l'avenue de la Bermone, selon le fonctionnement circulatoire interne du site entre les différents parkings, en privilégiant le sens unique (entrée ou sortie).

Parallèlement à l'opération d'aménagement et conformément à l'emplacement réservé V.22, l'élargissement de l'avenue de la Bermone et sa requalification et en boulevard urbain permettront l'aménagement de cheminements dédiés aux modes actifs (piétons, cycles…) et la fluidification de la circulation.

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

9 / La desserte par les transports en commun

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

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

10 / Les besoins en matière de stationnement

La réglementation du stationnement prévu à l'article UB12 du règlement sera respectée en matière de stationnement voitures et deux-roues.

Afin de répondre aux besoins des 140 logements estimés, ce sont environ 185 places de parking qui devront être créées, préférentiellement en sous-terrain ou en rez-de-chaussée des immeubles afin de mettre à profit la topographie du site tout en préservant les espaces verts. Du stationnement pour les deux-roues dont les vélos ainsi que des bornes de recharge pour les véhicules électriques seront prévus dans chaque parking.

Afin de répondre aux besoins des services et commerces de proximité, une 15aine de places de stationnement public devront être prévues ainsi qu'une aire de livraison.