

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°6

Dossier Enquête
Publique



1A RAPPORT DE PRESENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

Délibérations du Conseil Municipal :	
Prescription du 16 avril 2009	
Arrêté le :	15 février 2013
Enquête Publique :	24 juin 2013 – 24 juillet 2013
Approuvé le :	26 septembre 2013
Modifications, Mises à jour, Révision simplifiée et Déclaration de Projet :	
Modification N° 1 : approuvée le 17 mars 2015, suite à l'enquête publique du 15 décembre 2014 – 23 janvier 2015	Modification N° 2 : approuvée le 11 février 2016, suite à l'enquête publique du 9 novembre – 9 décembre 2015
Modification N° 3 : approuvée le 30 juin 2016, suite à l'enquête publique du 5 avril – 19 mai 2016	Modification N° 4 : approuvée le 25 septembre 2018, suite à l'enquête publique du 28 mai au 29 mai 2018
Modification N° 5 : approuvée le 29 septembre 2021 suite à l'enquête publique du 29 juin au 23 juillet 2021	Déclaration de Projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU pour le réaménagement du Port Marina Baie des Anges, approuvée le 13 juillet 2022
Modification n° 6 : prescrite par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022	Modification n° 7 : approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2024 suite à l'enquête publique du 20 novembre au 22 décembre 2023
Déclaration de Projet n° 2 emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur de l'Ermitage, approuvée par arrêté Préfectoral du 29 mars 2024	

SOMMAIRE :

I – Le Cadre Juridique.....	4
I.1 – Rappel des décisions et actes antérieurs	4
I.2 – Justification de la procédure	5
I.2.1- Contexte légal	5
I.2.2 – Déroulement de la procédure	5
II – Le contexte de la modification n° 6 du PLU	6
II.1 – Le diagnostic	6
II.1.2 – Les objectifs	9
II.2 – L’objet de la modification	9
II.3 – Des enjeux compatibles avec les documents de normes supérieures et le PADD	10
II.3.1 – La Directive Territoriale d’Aménagement des Alpes Maritimes (DTA)	11
II.3.2– Le Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET)	12
II.3.3 – Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée	15
II.3.4 – Compatibilité de la procédure avec les orientations du PADD	16
II.4 – L’évaluation environnementale préalable	18
III – Les Modifications apportées au PLU	19
III.1 – Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) des Maquettes	19
A- Contexte de l’évolution de l’OAP des Maquettes	22
B- Modification du plan de zonage	25
III.2 – Modifications apportées au règlement	28

III.2.1 – Modifications apportées aux dispositions générales	28
III.2.2 – Modifications apportées aux dispositions du règlement applicables en zones urbaines (U).....	43
A- Mise en cohérence de l'aménagement du territoire et harmonisation des entrées de ville ou de quartier.....	43
1- Le secteur de plan masse de l'Embouchure du Loup – Zone UEm	45
2- Le secteur de plan masse de l'ilôt du centre ancien – Zone UBb	75
B – Introduction de dispositions diverses favorisant le maintien du cadre de vie et le renouvellement urbain.....	96
1- Ajustement des règles de hauteur dans le secteur UZs	96
2- Modification des quotas d'espaces verts pleine terre applicables aux zones urbaines (articles 13), et précisions apportées sur les projets concernés par les normes de verdissement	98
3- Modification des articles 16 du règlement relatifs aux obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	105
4- Instauration de dispositions architecturales particulières et d'espaces verts protégés ou à créer sur la frange du nouveau quartier du Cœur des Maurettes	111
5- Instauration de dispositions architecturales particulières dans le secteur de Marina Baie des Anges	116
6- Modification de la liste des emplacements réservés	121
6.1 – Modification de la liste des emplacements réservés de voirie et emplacements publics	121
6.2 – Modification de la liste des emplacements réservés pour équipements publics : création des E 29 à E 35	131
7- Evolution, correction et modification de la liste des servitudes de mixité sociale	146
7.1- Correction d'une erreur matérielle sur la SMS 2 (Maurettes 2)	146
7.2 – Modification de la liste des servitudes de mixité sociale et création de 3 nouvelles SMS	150
7.2.1 – Création de la SMS 18	150
7.2.2- Création de la SMS 19	150
7.2.3- Création de la SMS 20	153

I – LE CADRE JURIDIQUE

I.1 – Rappel des décisions et actes antérieurs

- Par délibération du Conseil Municipal du 16 avril 2009, la Commune de VILLENEUVE LOUBET a prescrit la révision du son Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvrant la totalité de son territoire.
- La révision de ce PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013.
- Ce document d'urbanisme a, par la suite, fait l'objet de plusieurs procédures de modification ou d'adaptation :
 - Approbation de la modification n° 1 par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2015
 - Approbation de la modification n° 2 par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2016
 - Approbation de la modification n° 3 par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2016
 - Approbation de la modification n° 4 par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2018
 - Approbation de la modification n° 5 par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2021
 - Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 juillet 2022
 - Mise à jour des servitudes d'utilité publique par arrêté municipal du
- Afin de répondre à de nouveaux besoins d'équipements publics et de poursuivre l'aménagement cohérent du territoire communal, tout en assurant la protection du cadre de vie des habitants et des nouveaux arrivants, la Commune a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification de son PLU, qui a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022.

I.2 – Justification de la procédure de modification « de droit commun »

I.2.1 – Contexte Légal

En application de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

La procédure de modification, dite de « droit commun » peut ainsi être utilisée sous les réserves stipulées par l'article L 153-31 du code de l'Urbanisme, lorsque les changements envisagés n'ont pas pour effet, savoir :

- 1° / Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° / Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° / Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° / Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° / Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par conséquent, compte tenu de la nature des évolutions présentement envisagées, l'adaptation du document d'urbanisme relève de la procédure de modification dite « de droit commun », prescrite par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022 précitée.

I.2.2 – Déroulement de la procédure

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme est conduite conformément aux dispositions des articles L 153-36 et suivants et L 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N° 6 DU PLU

II.1 – Diagnostic

Le développement continu de nouvelles constructions sur le territoire villeneuvois a conduit à la requalification de plusieurs secteurs urbanisés et résidentiels de la Commune, et fait émerger de nouveaux besoins d'équipements publics.

Dans un souci de cohérence d'aménagement du territoire, il apparaît nécessaire d'apporter des ajustements réglementaires sur certains secteurs, afin que la densification des constructions ne porte pas atteinte à la valeur paysagère du site, et que le cadre de vie des habitants soit préservé. Il s'agit de maîtriser le développement des zones urbanisées en préservant l'équilibre constructions/ végétalisation, pour encadrer la croissance du bâti et assurer son intégration dans le paysage, en garantissant une harmonie du site.

Le territoire de VILLENEUVE LOUBET est constitué à plus de 70% par des zones naturelles, et deux parcs naturels Départementaux, ne laissant que 30% disponible, dans lesquels l'urbanisation se concentre, et qui sont exposés à des risques naturels d'inondation ou d'incendie.

Il est donc essentiel d'assurer une continuité végétale et écologique afin d'éviter une rupture trop brutale, en rationalisant l'implantation des constructions et en assurant un juste équilibre avec l'environnement dans lequel le bâti vient s'inscrire.

Un certain nombre d'enjeux ont pu être identifiés, et doivent être pris en compte pour la maîtrise de l'urbanisation de la commune, pour intégrer également les nouvelles dispositions de la loi climat et résilience, et renforcer la lutte contre :

- l'artificialisation des sols avec des renaturations de certains espaces actuellement minéralisés, l'augmentation des quotas d'espaces verts en pleine terre
- le dérèglement climatique en imposant dans les nouvelles constructions le recours systématique à des dispositifs d'énergies renouvelables jusqu'alors simplement recommandés, et favoriser leur implantation dans le bâti existant
- le gaspillage des ressources naturelles, en incitant dans les nouvelles constructions à l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales destinées à être utilisées pour l'arrosage afin d'économiser l'eau potable
- la pollution, en favorisant des aménagements participant à la limitation des déplacements (commerces et services de proximité)
- les risques auxquels la population est exposée, par le renforcement d'installations et équipements destinés à protéger les infrastructures et la population

Parmi les enjeux à prendre en compte, pour la préservation du cadre de vie des habitants, et des futurs arrivants, il apparaît nécessaire de renforcer les équipements publics sur certains secteurs, pour limiter les déplacements, faciliter l'accès aux services publics, aux commerces de proximité, à la nature et aux activités culturelles et sportives.

En particulier, certains secteurs de la Commune ont été identifiés comme étant des secteurs sur lesquels les enjeux retenus sont particulièrement prégnants :

- l'entrée de ville de la Commune depuis Cagnes-sur-Mer sur le bord de mer, à l'embouchure du Loup
- l'entrée de ville depuis Cagnes sur Mer sur le centre ancien, au niveau du quartier des Ferrayonnes
- L'entrée de ville depuis Antibes par le boulevard Nationale 7 (RD 6007) et son espace d'activités économiques

Les deux premiers secteurs urbains présentent aujourd'hui du foncier mobilisable pour de nouvelles constructions, sur lesquels il apparaît essentiel de se doter des outils destinés à une meilleure maîtrise du développement de ces derniers et intégrer leur vocation résidentielle, et parfois mixte avec du commerce ou des services de proximité en pied de façade.

- Ainsi, le secteur du bord de mer, et plus particulièrement les parcelles côté mer jouxtant l'embouchure du Loup, présentent actuellement différentes constructions constituées pour partie de bâtiments modulaires, qui accueillent tout autour des tables de jardin de mauvaise qualité, et d'une résidence à l'origine saisonnière transformée en logements majoritairement précaires, aux qualités architecturales très médiocres, et dont l'implantation présente est en rupture avec le bâti environnant, sur un secteur dont la requalification a été entreprise depuis les années 2015.

Ainsi, l'ancien restaurant « Le grand large », en retrait et en contrebas de la route, est implanté au milieu d'un terrain goudronné dénué d'entretien et d'aménagement, dont la situation en bord de mer et à l'embouchure du Loup ne bénéficie pas de la mise en valeur et de la préservation du milieu naturel attendues.

Si de grands arbres assurent un écran végétal, bénéficiant d'une protection au PLU comme « espace vert protégé » il n'y a derrière qu'un espace goudronné sans végétation, avec des algécos.

Derrière cet établissement, est édifiée une résidence d'une dizaine de logements type studios, en R+ 1, sans espaces communs paysagers, dont la minéralisation quasi-totale impacte fortement le paysage.

En revanche, la parcelle longeant le boulevard des Italiens a accueilli la requalification de l'ancienne station essence, et est désormais constituée d'un commerce et d'un show room. de végétal artificiel qui a permis d'améliorer un tant soit peu cette entrée de ville.

L'aménagement de ce secteur, qui était abandonné avant 2014, entrée dans le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, doit donc être repensé dans sa globalité, afin d'anticiper les futures mutations qui pourraient intervenir, pour assurer une requalification en adéquation avec le site dans lequel elle s'inscrit, et avec l'impératif de la protection des berges du Loup pour en éloigner le bâti, afin de permettre une renaturation complémentaire de ces berges, en contraignant la constructibilité sur des espaces déjà bâtis et minéralisés.

- Quant au secteur de l'entrée de ville du centre ancien de la Commune, sur la rive gauche du Loup, depuis Cagnes sur Mer, à l'intersection avec le quartier des Ferrayonnes, ce dernier est constitué d'un front bâti depuis l'avenue de la Libération qui se prolonge sur l'avenue des Ferrayonnes, composé d'immeubles résidentiels mixtes habitations et commerces en pied de façades, R+3 / R+4, comprenant une dent creuse.
A proximité immédiate de cette dent creuse, la commune est propriétaire d'un bâtiment destiné à l'accueil des jeunes auxquels sont proposées des activités et animations, appelé « Cub'J », à l'architecture très cubique, de couleur bleu-gris, en totale divergence architecturale, qui impacte fortement le site, et dont les activités doivent prochainement être transférées sur le quartier des Plans, plus proche du Collège et des équipements culturels et sportifs municipaux.
A l'arrière de cette dent creuse, est également présent du foncier mobilisable en contrebas de l'avenue de la Libération, constitué de plusieurs parcelles qui rejoignent le chemin du Pas de Bonne Heure, dont la largeur actuelle est insuffisante pour le croisement des véhicules, et doit pouvoir être recalibré.
Une réflexion de réaménagement de ce secteur a permis de mettre en évidence la nécessité d'encadrer le devenir de ces parcelles, afin d'éviter un développement désordonné, et peu soucieux des enjeux du secteur, partiellement concerné par le risque inondation, ou encore inadapté aux attentes des habitants et du cadre de vie des riverains.
- Par ailleurs, la façade Ouest de la route départementale reliant Antibes à Cagnes sur Mer, correspondant au boulevard Nationale 7, dédiée aux activités économiques et artisanales, est actuellement constituée d'ensembles hétéroclites commerciaux, ou de bureaux dont la requalification doit permettre de faire émerger un « centre ville » qualitatif, et accueillir de nouvelles activités ou de nouvelles enseignes. A cet effet, le règlement du PLU doit être modulé sur la hauteur des bâtiments affectés à certaines activités, notamment pour l'hôtellerie d'affaires.

Enfin, et de manière accessoire, les dispositions générales du règlement doivent être enrichies de définitions concernant certaines notions afin d'assurer une sécurité juridique accrue des autorisations délivrées, rectifier quelques erreurs matérielles et renforcer sur tous les secteurs urbains de la Commune des aménagements exemplaires.

Le volet environnemental sera également étoffé, tant dans ses dispositions générales, que dans les articles 11, 13 et 15 du règlement, pour renforcer les dispositifs d'énergies renouvelables, ou encore la promotion environnementale et paysagère, participant à la protection d'un cadre de vie qualitatif.

Afin de lutter contre la prolifération des câbles, notamment dans le secteur du centre ancien de la Commune, et la multiplication des installations d'antennes de téléphonie mobile, un cahier des recommandations sera annexé au règlement du PLU, dont les articles 16 initialement non règlementés, seront désormais enrichis de prescriptions.

Le document graphique et la liste des emplacements réservés doivent faire l'objet d'une mise à jour de certaines servitudes de mixité sociale, de création de nouvelles servitudes de mixité sociale, et des emplacements réservés de voirie, pour développer et améliorer les conditions de desserte de certains quartiers

en développement, tout en protégeant le bâti existant présentant des qualités architecturales particulières, et un intérêt patrimonial, qui participent également à la valorisation du cadre de vie des Villeneuveois.

II.1.2 – Les objectifs

Afin de pouvoir concilier l'obligation légale de la Loi SRU et répondre à une forte demande complémentaire, avec l'indispensable ambition de préserver un cadre de vie qualitatif dans un environnement naturel renforcé, des adaptations du règlement apparaissent nécessaires.

Les entrées de ville, tant côté bord de mer, que du centre ancien, sont des secteurs très fréquentés, mêlant le résidentiel, les activités et le passage, et pour lesquels des prescriptions d'emprise et d'architectures doivent être développées dans le cadre du PLU, par l'instauration de deux secteurs gabaritaires, qui permettront d'assurer un juste équilibre dont la finalité sera d'assurer une forme urbaine compatible avec le site à préserver, dans une densité raisonnable, tout en conciliant une renaturation des espaces non bâtis, participant aux continuités écologiques et à la qualité de vie des habitants.

La lutte contre l'artificialisation des sols sera également prise en compte dans ces deux secteurs très urbanisés, afin de préserver des surfaces perméables, des espaces paysagers et des aménagements qualitatifs des abords, en figeant et en condensant les espaces pouvant être bâtis.

La création de ces deux secteurs à plan masse permettra ainsi, une maîtrise du développement de ces deux secteurs en conciliant construction et environnement par la création, ou l'augmentation des espaces paysagers, qui assureront également une insertion harmonieuse dans le paysage, et dans la trame urbaine dans laquelle ils s'inscrivent.

Les risques naturels et les aléas, notamment le risque inondation, ou l'aléa submersion marine devront également être pris en compte.

II.2 – L'Objet de la modification n° 6

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme vise à faire évoluer le règlement, les documents graphiques et les annexes de ce document, et consiste, à :

- Introduire de nouvelles règles dans deux secteurs d'entrée de ville de la Commune pour assurer une intégration qualitative des constructions nouvelles dans leur environnement, et concilier une renaturation des espaces non bâtis, par la création de deux nouveaux secteurs gabaritaires
- Adapter les règles de hauteur de la zone UZs d'activités économiques pour attirer l'hôtellerie d'affaires
- Adapter l'OAP du secteur des Maquettes dans le cadre de la finalisation de la requalification de l'avenue du Docteur Julien Lefebvre, afin de rationaliser l'affectation des espaces urbains entre la partie résidentielle, et la partie commerciale
- Faire évoluer les emplacements réservés et corriger la liste des servitudes de mixité sociale sur le secteur des Cavaliers, et ajouter la création de 3 nouvelles servitudes de mixité sociale

- Anticiper les futurs besoins en équipements publics par la création de nouveaux emplacements réservés
- Adapter certaines règles du PLU pour renforcer les qualités paysagères et environnementales des projets et aménagements, notamment en augmentant les pourcentages d'espaces verts en pleine terre, et en favorisant le recours aux énergies renouvelables, tant sur les constructions neuves, que sur les projets de modification et de requalification du bâti existant
- Apporter des adaptations et des corrections mineures au règlement et aux pièces graphiques
- Mettre à jour les annexes concernées
- Annexer un cahier de recommandations d'installation des câbles et des antennes de téléphonie mobile

II.3 – Des enjeux compatibles avec les documents de norme supérieure et le PADD

Aux termes des articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme, « le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » sous réserve de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans (antérieurement neuf ans) suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation
- Ne pas créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions soumises à la présente procédure de modification du PLU sont compatibles avec les documents de normes supérieures qui s'imposent au PLU, et n'ont pas pour effet de remettre en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par ailleurs, en l'absence de SCOT applicable, les communes sont soumises à la règle d'urbanisation limitée, qui empêche l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation.

La présente procédure de modification n'a pas pour objet l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation.

II.3.1 – La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes (DTA 06)

Instituées par la loi n°95-115 du 4 février 1995, puis modifiée par les lois n°99-533 du 25 juin 1999 et n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) fixent, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

Approuvée par Décret en Conseil d'Etat le 2 décembre 2003, la DTA des Alpes Maritimes, regroupe les communes du Département en fonction de leur situation géographique, pour faciliter l'analyse et les objectifs applicables à un territoire de contraste tant au niveau des peuplements et des activités que du relief ou du climat.

La Commune de VILLENEUVE LOUBET est incluse dans la Bande côtière, et s'inscrit dans la frange littorale à laquelle s'applique la loi « littoral ».

Les modifications portées par la présente procédure n'ont pas pour effet de remettre en cause les objectifs généraux fixés par la DTA, et s'inscrivent dans le cadre des objectifs suivants :

- Prise en compte des risques naturels, notamment d'inondation, avec un contrôle de l'extension de l'urbanisation dans les zones exposées et s'assurer de l'entretien du lit et des berges des rivières
- Préservation des principaux milieux biologiques, espaces naturels et forestiers, avec la nécessité de protéger les grands paysages cadres dans la Bande côtière, et la maîtrise de l'étalement urbain, et notamment, sur le littoral, la délimitation des espaces remarquables terrestres, ainsi que les parcs, espaces boisés et paysagers
- Valoriser la façade littorale, en privilégiant la restructuration, et la prise en compte des richesses et fragilités de la mer dans tous projets (domaine public, sentiers piétonniers, ouvrages de protection)
- Aménager l'espace et satisfaire aux besoins présents et futurs, avec une gestion de l'espace de façon économe, en limitant l'étalement urbain par le maintien d'espaces naturels, tout en renforçant et requalifiant l'espace déjà urbanisé

La modification projetée respecte ces différents objectifs, notamment par l'instauration de deux secteurs gabaritaires, qui permettent un ré-aménagement de deux espaces présentant des enjeux, et dont la gestion des espaces bâtis doit assurer une renaturation des sols, et une végétalisation des espaces non bâtis.

De la même manière, la présente modification respecte les orientations générales de la bande côtière et les principes préconisés dans les orientations et les modalités d'application de la loi littoral en matière d'aménagement:

- Une orientation de protection des principaux espaces naturels, agricoles et forestiers
- Une orientation de renforcement de l'espace urbain et de sa structure polycentrique, en s'appuyant notamment, sur le confortement et la requalification des centres principaux et secondaires
- Requalifier les espaces situés en front de mer, en libérant des espaces au sol, en créant des transparences visuelles, et des parcours au travers de ces espaces

Avec l'ambition de requalifier les parcelles situées en entrée de ville depuis Cagnes sur Mer, côté mer à l'embouchure du Loup, l'institution d'un secteur gabaritaire, limitant les emprises destinées aux bâtiments, en poursuivant l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette », la présente modification va permettre une renaturation des espaces bordant l'embouchure du Loup, en assurant une continuité du parc Départemental des Rives du Loup, où notamment les cygnes ont élu domicile, afin d'épaissir la frange naturelle séparative avec l'espace bâti, tout en assurant une requalification des espaces du front de mer et la libération des espaces au sol, en limitant l'étalement des constructions par l'augmentation partielle de la hauteur en cohérence avec les hauteurs du secteur, et en proposant un projet qualitatif sur un secteur très fréquenté, avec une offre de logement respectant les objectifs de mixité sociale.

II.3.2 – Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Adopté le 26 juin 2019, et approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019, le SRADDET de la Région Sud fixe les objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

Ce schéma s'impose aux documents de planification et d'urbanisme, dont l'évolution doit prendre en compte les objectifs et les règles fixés par ce document.

En particulier, la procédure de modification n° 6 du PLU s'inscrit parfaitement dans ces derniers, notamment :

- **Orientation N°1 de l'axe 2 de la ligne directrice 1 sur le renforcement et la pérennisation de l'attractivité du territoire régional** : un modèle d'aménagement durable et intégré à construire, afin d'améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, de multiplier les opérations exemplaires, de réduire la consommation énergétique et de mieux prendre en compte la biodiversité au travers de 4 objectifs :
 - **Objectif 10** : améliorer la résilience du territoire face au changement climatique, garantir l'accès à tous à la ressource en eau
 - **Objectif 11** : Déployer des opérations d'aménagement exemplaires

- **Objectif 12** : Diminuer la consommation totale d'énergie primaire de 27% en 2030 et de 50% en 2050 par rapport à 2012
- **Objectif 13** : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant

Les modifications apportées au règlement du PLU s'inscrivent dans ces objectifs en renforçant les règles sur le développement des énergies renouvelables dans tous les projets neufs, ou de requalification, en augmentant les quotas d'espaces verts en pleine terre, ou, encore, en visant à réduire l'imperméabilisation des sols, et plus spécifiquement, dans les deux secteurs gabaritaires où la place des espaces verts est renforcée.

- **Orientation n°2 de l'axe 2** : des ressources naturelles et paysagères préservées et valorisées, une identité renforcée
- **Objectif 17** : Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants

Dans le cadre de la présente procédure, un renforcement des fonctionnalités écologiques des différents milieux terrestres, aquatiques, littoraux ou marins est recherché, par le renforcement des espaces verts en pleine terre, ou encore par la renaturation des espaces de l'embouchure du Loup, et par la re-végétalisation d'une partie des espaces actuellement imperméabilisés dans le cadre du secteur à plan masse de l'entrée de ville sur le centre ancien, qui participent également à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

- **Orientation n° 1 de l'axe 3** : conforter la transition environnementale et énergétique, par le développement des énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air.
- **Objectif 19** : Augmenter la production d'énergie thermique et électrique en assurant un mix énergétique diversifié

Le renforcement et l'incitation au développement des énergies renouvelables et de récupération dans les projets neufs ou de requalification s'inscrivent dans ces objectifs, ainsi que par une adaptation des règles d'implantation sur les constructions existantes, visant à faciliter cette transition.

- **Orientation n°1 de l'axe 1 de la ligne directrice 2 sur la structuration de l'organisation du territoire en confortant les centralités** : une stratégie urbaine régionale à affirmer :
- **Objectif 29** : soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité

- **Orientation n° 3 de l'axe 1 de la ligne directrice 2** : des centres urbains réinvestis pour juguler l'étalement urbain, favoriser la proximité et le lien social
- **Objectif 35** : Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transports
- **Objectif 36** : réinvestir les centres-villes et centres-bourgs par des stratégies intégrées

L'instauration d'un secteur gabaritaire sur le centre ancien permettra d'assurer une continuité de l'espace bâti avec des commerces de proximités en pied de façade, permettant une redynamisation du commerce de quartier au cœur des espaces résidentiels, et proche des services publics, notamment dans un

quartier au sein duquel la municipalité a été à l'origine de l'installation d'un accueil des services publics qui a permis le maintien d'un service postal, et de nouveaux services publics par des permanences tenues par les différentes structures institutionnelles (Département, Finances Publiques, conciliateur de justice, assistantes sociales, aides au logement, Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ...etc).

Le secteur gabaritaire permettra également de s'inscrire dans les objectifs de renouvellement urbain.

- **Orientation n°1 de l'axe 3 de la même ligne directrice** : les grands équilibres préservés et une organisation du territoire plus rationnelle
- **Objectif 47** : Maitriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace

Les deux secteurs gabaritaires créés permettront de rationaliser la consommation d'espace, en définissant les espaces à bâtir, et leur hauteur, et les espaces non bâtis, sans modifier les secteurs de zonage dans lesquels ils s'inscrivent.

- **Orientation n° 2 de l'axe 3 de la même ligne directrice** : les continuités écologiques restaurées
- **Objectif 50** : Décliner la trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets du territoire.

Par la renaturation d'un espace bordant les berges de l'embouchure du Loup, où plusieurs espèces ont élu domicile (cygnes, canards notamment), en liaison avec le parc Départemental des Rives du Loup, la modification n°6 du PLU s'inscrit parfaitement avec cet objectif

- **Orientation n°1 de l'axe 1 de la ligne directrice 3** : conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants : des trajectoires de développement
- **Objectif 55** : structurer les campagnes urbaines et veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression.

Tant la création de deux secteurs gabaritaires, que le renforcement des espaces verts en pleine terre, portés par la présente procédure, auront pour effet une meilleure organisation structurelle entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis, afin d'assurer un développement harmonieux, et un cadre de vie plus qualitatif des habitants.

- **Orientation n° 2** : Potentiel économique et humain de tous les territoires
- **Objectif 58** : soutenir l'économie de proximité

Avec la création d'un secteur à plan masse sur le centre ancien, permettant de combler une dent creuse, il est prévu que les rez-de-chaussées en pieds de façade accueillent de nouveaux commerces de proximité, permettant d'assurer la continuité entre les commerces de l'avenue de la Libération, et ceux de l'avenue des Ferrayonnes.

- **Orientation n°1 de l'axe 2 de la même ligne directrice** : soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie : une stratégie d'accès au logement et la réduction des inégalités
- **Objectif 59** : permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits
- **Objectif 61** : Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population

Les modifications portées par la présente procédure participeront à la poursuite des objectifs d'amélioration de la cohésion sociale et à la prise en compte des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population en permettant la réalisation de logements libres et sociaux, et l'implantation d'une résidence seniors services au village, à proximité immédiate des commerces et des services publics.

II.3.3 – Le Plan de Gestion des Risques Inondation Rhône-Méditerranée (PGRI)

Approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 2022, le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée pour la période 2022-2027, est un document définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques pour prévenir et gérer les risques d'inondation et de submersion marine.

Il fixe les grands objectifs de gestion des risques et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI).

Les objectifs du PGRI sont déclinés pour les TRI par la mise en place de Stratégies Locales de Gestion des Risques d'inondation (SLGRI).

Villeneuve Loubet fait partie d'un des quatre TRI identifiés par le PGRI : le TRI NICE-CANNES-MANDELIEU, pour être concernée par les débordements du Loup, et par l'aléa submersion marine.

La modification n°6 du PLU est concordante avec les grandes lignes de la stratégie locale, et ses orientations, et plus particulièrement avec les orientations suivantes :

- **Grande orientation 1 (correspondant aux Grands Objectifs n° 1,2 et 5 du PGRI)** : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols :
 - Limiter le ruissellement à la source et améliorer la gestion des eaux pluviales
 - Améliorer la connaissance des risques littoraux et leur prise en compte dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement
- **Grande orientation 3 (correspondant aux Grands Objectifs n° 2 et 4 du PGRI)** : Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa :
 - Favoriser le ralentissement des écoulements
 - Identifier et réserver dans les documents d'urbanisme les zones d'expansion de crue et les espaces de mobilité des cours d'eau

- Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux en amont des projets visant la protection des inondations

En insérant de nouveaux emplacements réservés sur les secteurs exposés aux risques de submersion marine (avenue Brigitte Bardot - ex avenue de la Batterie), et sur le secteur des Plans soumis aux débordements du Loup (chemin de l'Abreuvoir), la présente procédure répond à ces objectifs.

De la même manière, le secteur gabaritaire à créer sur les parcelles bordant l'embouchure du Loup, qui vise à assurer une renaturation et une protection définitive des berges en élargissant la zone non bâtie pour contraindre les constructions, en adaptant leur hauteur à ce qui existe déjà dans le secteur, s'inscrit dans ces objectifs.

Enfin, le secteur gabaritaire à créer côté village, entre l'avenue de la Libération et l'avenue des Ferrayonnes, ambitionne de revégétaliser une partie des terrains actuellement totalement minéralisés, de sorte que le projet à venir soit compatible avec la poursuite de ces orientations.

II.3.4 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD fixe l'économie générale du document d'urbanisme et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions, sans être opposable aux autorisations d'urbanisme.

Les objectifs et les choix proposés sont l'expression d'une vision stratégique du développement territorial à long terme.

Les orientations retenues sont ensuite précisées et traduites dans le règlement du PLU et le plan de zonage.

Le PADD approuvé le 26 septembre 2013 a fixé quatre orientations :

- **1^e orientation** : valoriser sur l'ensemble du territoire le profil environnemental et patrimonial communal
- **2^e orientation** : centrer la production d'habitat vers la satisfaction des besoins de tous les Villeneuvois
- **3^e orientation** : Villeneuve-Loubet, une centralité de la Côte d'Azur
- **4^e orientation** : Villeneuve-Loubet, ville accessible et ville proche

Les modifications apportées au PLU par la présente procédure sont compatibles avec les orientations du PADD, et spécifiquement avec les points suivants :

- **1^{ere} Orientation** : Valoriser sur l'ensemble du territoire le profil environnemental et patrimonial communal en garantissant le maintien des corridors écologiques entre les grands massifs, et notamment les parties de ripisylve du Loup, et prioritairement la mise en relation des espaces naturels dans les abords du Loup.

Réduire l'exposition des personnes et des biens face aux risques naturels en assurant une meilleure gestion des emprises au sol et en imposant de nouveaux mécanismes de rétention.

L'engagement dans une réduction massive des gaz à effet de serre en réduisant les besoins énergétiques des nouvelles constructions bâties.

Poursuivre la politique communale de valorisation du patrimoine et des entrées de ville, notamment en poursuivant la requalification du bord de mer du Loubet, dont l'entrée Est est prioritaire.

L'institution d'un emplacement réservé sur la façade littorale bordant l'avenue de la Batterie pour aménager un ouvrage de protection de la voie publique contre les submersions, permettra de limiter les désordres pouvant être occasionnés à l'ouvrage public desservant les habitations édifiées le long de cette voie.

Le secteur gabaritaire institué à l'embouchure du Loup va permettre de créer un nouvel accès inclusif aux personnes à mobilité réduite, aujourd'hui inexistant, et en augmentant l'espace naturel éloignant les constructions des berges qui seront ainsi protégées. Ce dispositif sera également le moyen de maîtriser l'occupation des sols et de l'emprise au sol des constructions, dont la performance énergétique sera étudiée et renforcée.

L'introduction de ce secteur participera qualitativement à la requalification de l'entrée de ville Est et s'inscrit dans les priorités définies par le PADD.

La modification n°6 du PLU prévoit également la protection du bâtiment accueillant le centre culturel André Malraux à côté de l'école des Maurettes, en l'ajoutant dans la liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 DU Code de l'Urbanisme, participant à la valorisation du patrimoine communal.

- **3eme Orientation :** Centrer la production d'habitat vers la satisfaction des besoins de tous les Villeneuvois, avec un effort de construction accru, et orientant la production neuve vers des typologies d'habitat plus accessible aux actifs et aux ménages modestes.

Les modifications apportées au règlement du PLU visent à assurer une réelle mixité sociale et intergénérationnelle, pour répondre aux besoins locaux, en développant une offre d'habitat pour tous, qui participe de la diversification des parcours résidentiels.

- **3eme Orientation :** Villeneuve Loubet, une centralité de la Côte d'Azur, avec la programmation du renouvellement urbain du site des Maurettes, la restructuration paysagère globale des abords de la RD 6007, le maintien d'ilôts économiques sur les façades des voies bruyantes, et le développement d'une offre d'habitat progressive.

Cette centralité vise également à consolider le poids et le rang de centralité du village, avec la protection de l'appareil commercial de proximité.

Les modifications apportées par la présente procédure s'inscrivent parfaitement dans ces objectifs, en prévoyant dans le secteur gabaritaire créé au Village, une offre accrue des commerces de proximité en pieds de façade. De la même manière, le reclassement des parcelles bordant l'avenue du Docteur Julien Lefebvre en zone UC avec la modification de l'OAP des Maurettes, va permettre d'améliorer l'offre d'habitat le long de l'avenue du Docteur Julien Lefebvre, boulevard résidentiel, bordé par de nouveaux ensembles immobiliers, tout en respectant la mixité fonctionnelle avec le maintien d'ilôts économiques et artisanaux.

- **4eme Orientation** : Villeneuve Loubet, ville accessible et ville proche avec la promotion d'une ville de plus petite distance et en maintenant une offre de commerces, de services et d'espaces publics et de loisirs dans chaque grand quartier de la ville, pour permettre la diminution des besoins de déplacements

La prise en compte des objectifs fixés dans le secteur gabaritaire du village en assurant une continuité visuelle et fonctionnelle entre l'avenue de la Libération et l'avenue des Ferrayonnes sera assurée par l'installation de commerces et services de proximité au pied du futur immeuble.

Par conséquent, la modification n° 6 est compatible avec les objectifs fixés par le PADD auxquels les évolutions envisagées ne sont pas de nature à leur porter atteinte.

II.4 – Evaluation Environnementale

Le Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, entré en vigueur le 16 octobre 2021, pris pour l'application de l'article 40 de la Loi d'accélération et simplification de l'action publique, du 7 décembre 2020, dite Loi « Asap », est venu fixer les critères en fonctions desquels les procédures d'évolution des PLU sont soumises à un examen au cas par cas ou à une évaluation environnementale systématique, et codifiés aux articles L 104-1 et suivants, R 104-11, R104-12, R104-28, R 104-29 et R104-35 du Code de l'Urbanisme.

Il résulte de ces dispositions que la procédure de modification qui n'a pas pour effet de permettre la réalisation de travaux, aménagements ouvrages ou installations susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, est régie par la procédure d'examen au cas par cas.

*Le projet de modification n° 6 du PLU a été transmis à l'Autorité Environnementale, dont la décision n° CU-2024- 3762 en date du 4 octobre 2024, stipule que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), a estimé que la présente procédure n'était **pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'Annexe II de la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001**, et n'était donc pas soumise à évaluation environnementale.*

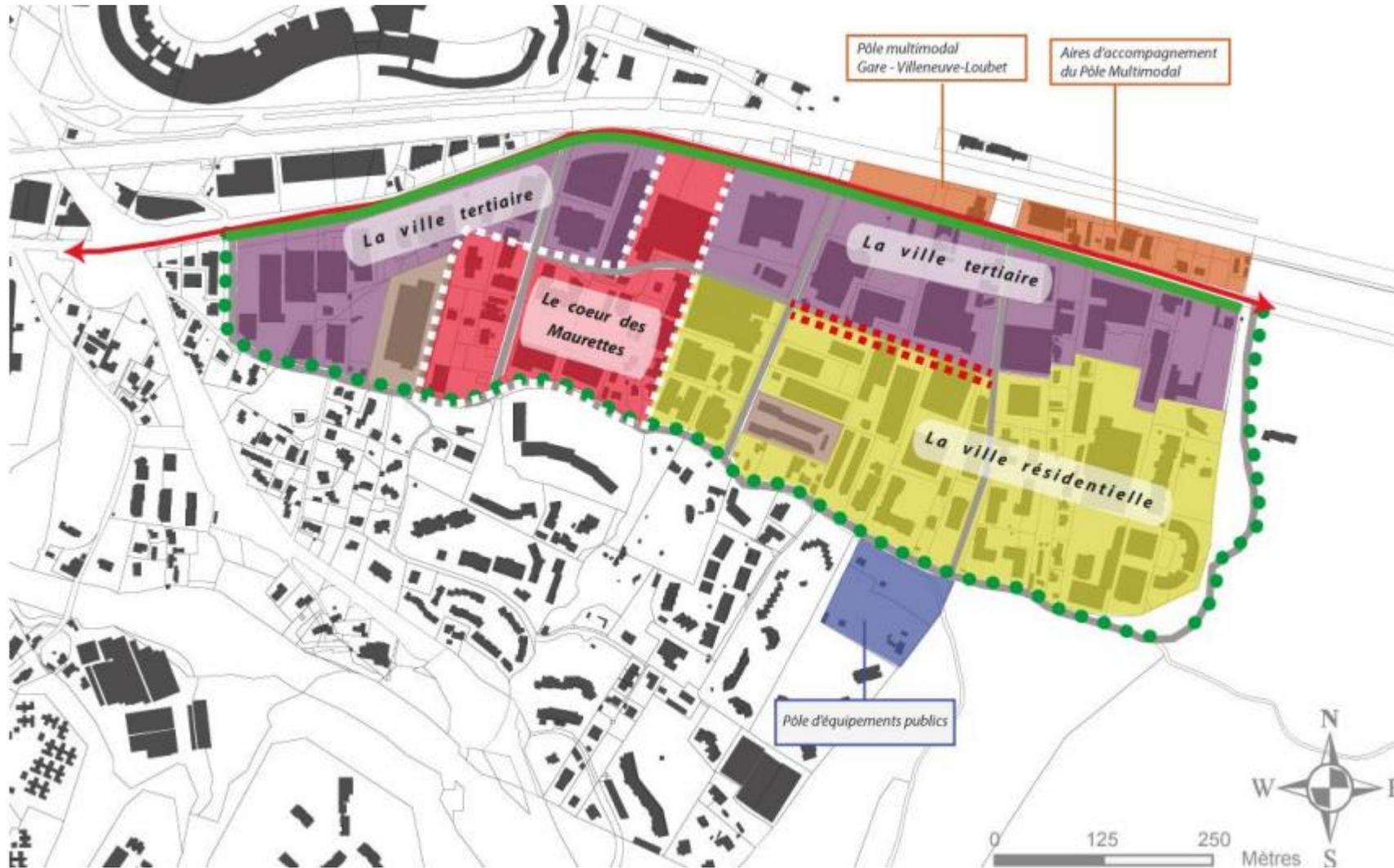
III- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

III.1 – Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) des Maurettes

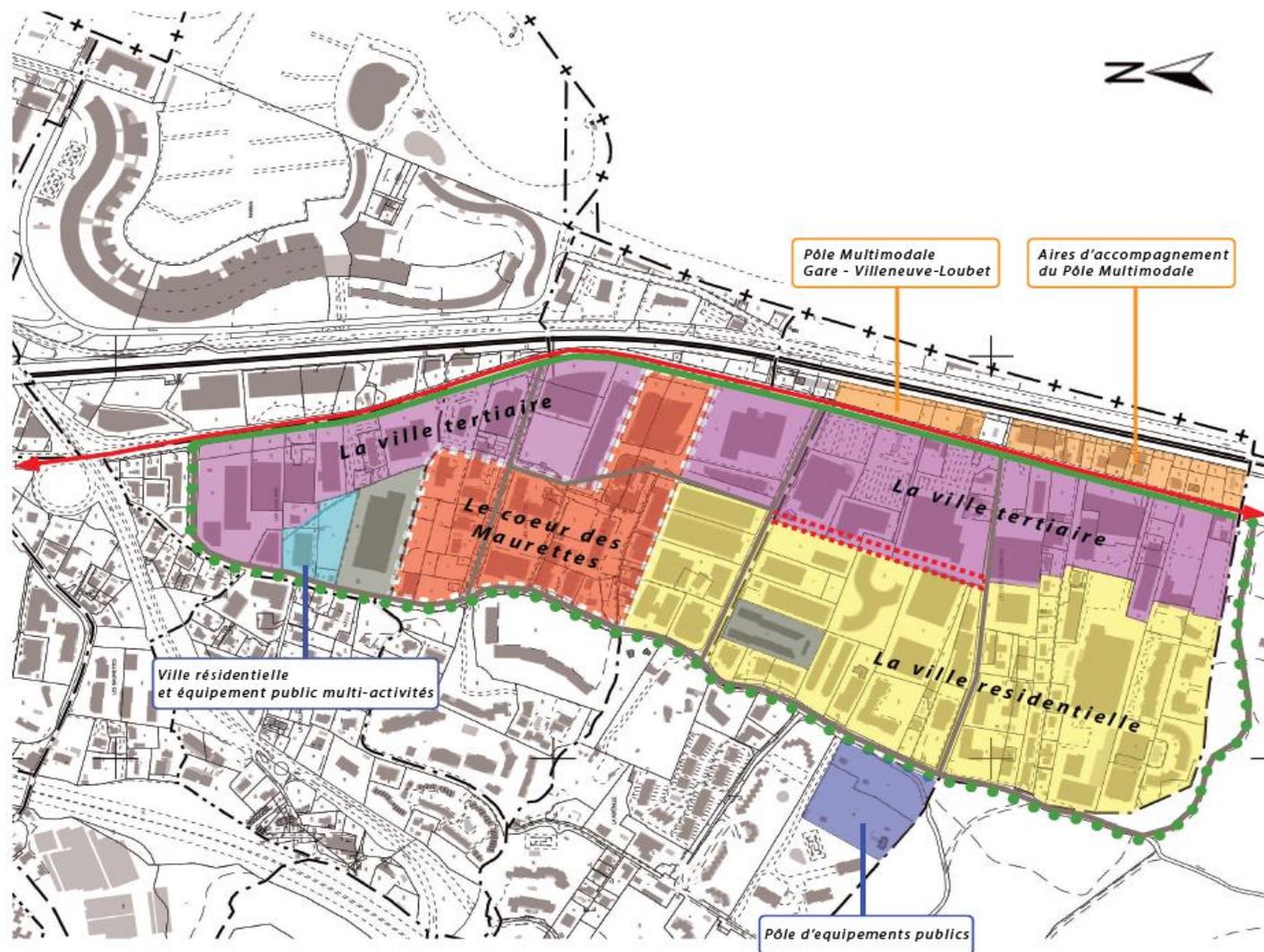
Justification
<p>Instituée lors de la révision du PLU, et modifiée le 17 mars 2015 concernant la réalisation du nouveau quartier des Maurettes, dénommé Cœur des Maurettes, l’OAP du secteur des Maurettes a pour objet de permettre la finalisation de la trame viaire principale pour permettre l’émergence de macro-lots dans l’ancienne zone industrielle et artisanale, en élargissant l’allée du Parc à 10 mètres d’emprise, et la réalisation de la diamétrale des Maurettes connectant la ville tertiaire et le quartier d’habitat résidentiel, la conception du nouveau quartier Cœur des Maurettes, la mise en paysage de la façade commerciale de la RD 6007 par la définition d’un espace paysager de bord de voie, la montée en puissance de la multi-modalité et de la très haute accessibilité modale de la gare, et l’inscription de grandes réserves foncières dans le contre-bas de la colline des Baumettes à l’Ouest de l’avenue du Docteur Julien Lefebvre, nouvel axe interne des Maurettes sur lequel la ville envisageait une pacification des circulations en rendant prioritaires les modes doux.</p> <p>Dans les grands principes d’aménagement, a été retenu le principe d’une ville tertiaire le long de la RD, et la ville résidentielle le long de l’avenue du Docteur Julien Lefebvre, avec le quartier du Cœur des Maurettes reliant l’avenue du Docteur Julien Lefebvre à la RD 6007, désormais dénommée Boulevard Nationale 7.</p> <p>Ces principes d’aménagement nécessitent un ajustement sur la façade Ouest de l’avenue du Docteur Julien Lefebvre requalifiée en boulevard urbain résidentiel, comprenant des espaces partagés piétons-vélos, dont la partie haute est restée en secteur tertiaire, ce qui s’avère incompatible avec la requalification et le calibrage de cet axe, pour des raisons de nuisances et de sécurité des usagers, en raison du trafic de camions que génèrent les activités d’entrepôts.</p> <p>Il est, par conséquent, apparu nécessaire de revoir le découpage entre résidentiel et activités dans la seule partie haute du périmètre considéré, et ne concerne que quelques parcelles directement accessibles depuis l’avenue du Docteur Julien Lefèvre.</p> <p>L’ensemble du document sera, par ailleurs, mis à jour pour tenir compte de ces modifications.</p>

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP DES MAURETTES :

Tracé de l'OAP actuelle :



Tracé modifié :



A - CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DE L'OAP DES MAURETTES :

En application des articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP *comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements... et peuvent notamment... favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces, et peuvent également porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager* »

Le PADD et le PLU approuvé le 26 septembre 2013 ont, dans ce cadre, institué une OAP définissant les grands principes d'aménagement du quartier des Maurettes compris entre la RD 6007 et l'avenue du Docteur Julien Lefebvre, tout en garantissant la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent, selon les principes définis par la Commune.

Identifié comme secteur à enjeux de la bande côtière par la DTA de 2003, et de requalification urbaine, le secteur des Maurettes a été le témoin d'un urbanisme de fonction hérité des années 70, dont l'impact paysager discutable de l'urbanisme commercial sur les entrées de ville, est un secteur clé de redynamisation urbaine, et de développement mixte (habitat-activités).

L'OAP des Maurettes organise ce secteur en 3 entités qui ne sont pas remises en cause par la présente modification :

- Le Cœur des Maurettes
- La ville tertiaire bordant la RD 6007 , désormais dénommée Boulevard Nationale 7
- La ville résidentielle le long de l'avenue du Docteur Julien Lefebvre

Le projet urbain poursuivi dans l'OAP des Maurettes comporte les objectifs suivants :

- Finalisation de la trame viaire principale permettant l'émergence de Macro-lots dans l'ancienne zone industrielle et artisanale : réalisation de l'allée Nolis à 10m d'emprise, l'avènement de la diamétrale des Maurettes qui connecte la ville tertiaire et le quartier résidentiel
- Dynamisation du renouvellement urbain des Maurettes par la conception d'un Cœur de quartier
- Mise en paysage de la façade commerciale de la RD 6007 avec la définition d'un espace paysager de Bord de Voie, qui requalifie l'entrée de ville Sud de la Commune
- Montée en puissance de la multi-modalité et de la Très Haute accessibilité modale de la gare de Villeneuve Loubet, remaniée
- Inscription d'une réserve foncière dans le contre-bas de la colline des Baumettes à l'Ouest de l'avenue du Docteur Julien Lefebvre, nouvel axe interne des Maurettes sur lequel la ville envisage une pacification des circulations en rendant prioritaires les modes doux

Les dispositions actuelles comportent, néanmoins, des incohérences entre la cartographie de l'OAP et les objectifs de pacification des circulations fixés sur l'avenue du Docteur Julien Lefebvre, en maintenant dans sa partie haute une zone d'activités jusqu'au périmètre du Cœur des Maurettes, qui occasionne un transit de véhicules lourds peu compatible avec l'évolution de cet axe interne privilégiant les modes doux, et sa requalification en un boulevard résidentiel.

Le bâti peu qualitatif consommateur d'espace largement minéralisé sur ces parcelles n'est pas en adéquation avec la vocation résidentielle de ce quartier :





Partant de ce diagnostic, ont été dégagés les enjeux suivants :

- Maintenir et améliorer le cadre de vie des résidents
- Maintenir une cohérence urbaine et l'identité de ce quartier en mutation
- Limiter l'imperméabilisation des sols, en renaturant une partie des parcelles concernées
- Sécuriser la circulation
- Revoir les règles d'urbanisme pour permettre une utilisation cohérente du sol avec le caractère résidentiel

Les objectifs de l'évolution de l'OAP :

- Finaliser la requalification de ce quartier dans le respect de sa vocation résidentielle
- Harmoniser la forme urbaine de ce quartier
- Favoriser la re-végétalisation de ces parcelles largement imperméabilisées

Les enjeux de l'évolution de l'OAP :

L'avenue du Docteur Julien Lefèbvre est un axe routier de desserte du quartier résidentiel en pleine mutation dans le secteur des Maurettes, qui a été recalibré afin de permettre la réalisation de trottoirs, d'une piste cyclable, et du stationnement public. Pour partie en sens unique, afin de préserver le cadre de vie des riverains, il n'a pas vocation à redevenir une alternative à l'axe principal, qui était embouteillé et facteur de pollution pour les résidents, parallèle de la route Départementale 6007, rebaptisée Boulevard Nationale 7.

Deux propriétés, composées de 6 parcelles cadastrées section AV n° 54, 55, 152, 49, 50, et 51, pour une superficie totale d'environ 6 065 m², desservies par cet axe sont classées dans l'OAP actuelle dans le périmètre de la « ville tertiaire », identifiée dans le secteur UZs sur le plan graphique annexé au PLU, alors qu'elles sont entourées de constructions à usage d'habitation, dont la desserte n'est pas compatible avec la circulation de poids lourds.

Ce classement actuel en zone UZs leur donne vocation à accueillir des constructions destinées à des activités économiques tertiaires et commerces de la façade Ouest de la route Départementale, à l'exclusion des constructions à usage d'habitation, et permettant aux constructions de venir s'implanter en limites séparatives, ou à 4 mètres de ces dernières.

L'emprise au sol des bâtiments de surface est fixée à 70% et la hauteur limitée à 9 mètres à l'égout.

Par ailleurs, il n'existe aucun coefficient d'espaces verts.

Ces prescriptions, favorisent un aménagement consommateur d'espaces, et ne participe pas à la requalification de ce secteur résidentiel, ni aux objectifs de développement durable.

Il est, par conséquent, décidé de modifier le tracé de l'OAP, et le zonage de ces deux propriétés, pour valoriser la vocation résidentielle de ce quartier, tout en proposant un équipement public multi-activités, dont le quartier est dépourvu.

L'ensemble du document d'urbanisme étant par ailleurs mis à jour pour tenir compte de ces modifications.

Il est donc proposé que ces parcelles puissent assurer une transition douce entre le secteur d'activités purement économiques et l'habitat, en permettant la présence de commerces et services de proximité en pied de façade, et un équipement public type salle multi-activités, accessibles directement depuis la voie, et d'accueillir des logements à l'arrière des bâtiments et en étage, tout en recréant des espaces verts qui représenteront à minima 30% de l'unité foncière, dont un quota d'espaces verts en pleine terre.

B - MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Conformément à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiée, telle qu'exposée ci-avant, le zonage UZs de ces 6 parcelles, est modifié pour les classer en secteur UC, à l'instar des parcelles situées de l'autre côté de la voie de desserte, limitant la hauteur à l'égoût à 7 mètres, et la hauteur frontale à 10 mètres, afin d'assurer une cohérence d'aménagement.

Ce classement a également pour objectif de limiter l'impact visuel d'éventuelles nouvelles constructions en lieu et place des entrepôts actuels, et de matérialiser l'entrée du quartier résidentiel, en cohérence avec son environnement.

Afin de conserver une harmonie sur ce côté de l'avenue du Docteur Julien Lefebvre, les dispositions architecturales particulières sont maintenues, pour permettre l'implantation en limite de voie des futurs bâtiments et permettre une accessibilité facilitée depuis le trottoir, et à l'équipement public.

Une servitude de mixité sociale sera créée afin qu'une partie de la surface de plancher affectée au logement soit dédiée à une part de logements sociaux.

Un emplacement réservé sera également institué au bénéfice de la Commune pour la création d'un équipement multi-activités

L'état actuel des parcelles étant dépourvu de boisement ou d'espaces verts de qualité, un espace vert protégé sera créé, pour insérer un écran végétal délimitant la zone d'activité de la zone résidentielle.

Le règlement sera également adapté en ce sens.

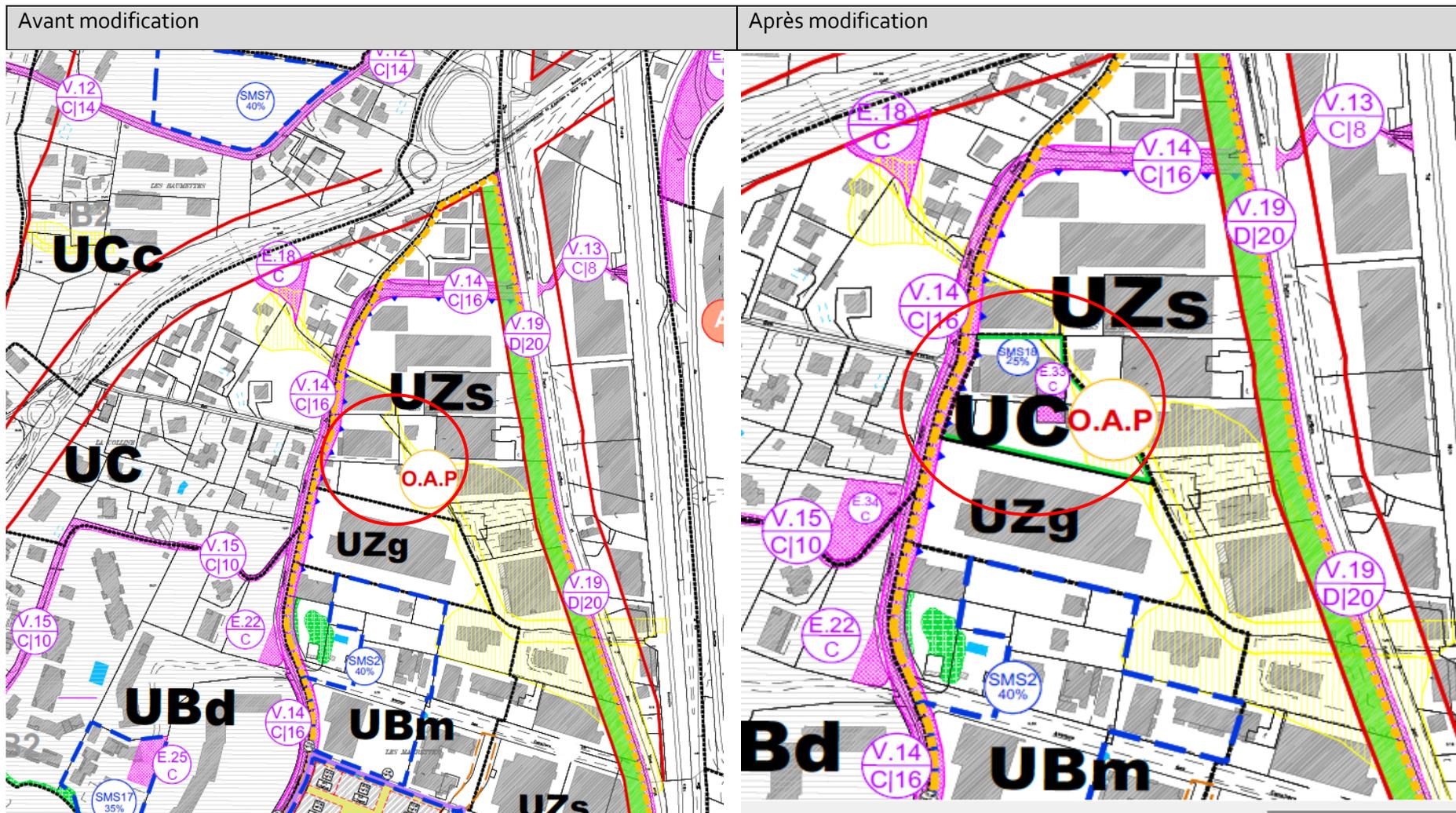
Ainsi, la zone UC limitrophe est étendue sur une surface d'environ 0,60 ha, et le plan de zonage est, par conséquent, modifié pour intégrer :

- l'extension de la zone UC, et la diminution de la zone UZs
- La délimitation des espaces verts protégés à créer
- La création d'une servitude de mixité sociale à 25 % de la surface de plancher affectée au logement
- Le périmètre de l'OAP est réajusté
- Un emplacement réservé au profit de la Commune pour la réalisation d'un espace multi-activités.

Les objectifs de mixité sociale :

Dans la continuité du développement résidentiel de ce quartier, et pour permettre d'assurer un équilibre dans l'offre de logements proposés afin de répondre aux besoins de tous, il est proposé d'inclure une servitude de mixité sociale à 25 % de la surface de plancher développée destinée au logement, avec une clé de répartition compatible avec le PLH en vigueur, et mixant une offre locative avec une offre en accession.

Modification du zonage :



Modification de la liste des servitudes de mixité sociale et création de la SMS n° 18 :

						Clé de répartition à respecter ²				
SMS			% de mixité sociale (comptabilisée en SdP affectée à des logements SRU définis à l'article L302-5 du CCH)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 70 % PLUS/PLAi dont minimum 25% PLAI	maximum 15 %PLS	ACCESSION PSLA/BRS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
18	Docteur Lefebvre	25%	Env. 6 065 m ²	Env. 3350 m ²	Env. 840 m ²	660 m ² minimum	Maximum 5 % = 180 m ² env	Env. 14		

III-2 Modifications apportées au règlement

III.2.1 – Modifications apportées aux dispositions générales

CLARIFICATION DE NOTIONS ET AJOUTS DE NOUVELLES DEFINITIONS :

ARTICLES 3 ET 4 : PRECISIONS SUR LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT DU PLU RELATIVES AUX ZONES DE RISQUES FIGURANT A L'ARTICLE 3 : « ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES » ET A L'ARTICLE 4 « DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES »

Justification
<p>L'approbation du PLU de VILLENEUVE LOUBET le 26 septembre 2013 a intégré sur les documents graphiques les zones du territoire communal soumises à des risques naturels.</p> <p>Depuis cette date d'approbation, les services de l'Etat ont communiqué un Porter à connaissance de l'aléa Submersion Marine en Novembre 2017, qu'il convient d'intégrer tant dans le règlement, que sur les documents graphiques, en insérant sous l'article 3, après le paragraphe F/ Zones de Bruit, un nouveau paragraphe G / ALEA SUBMERSION MARINE, ainsi qu'à l'article 4 au paragraphe 5 sur les risques figurant sur les documents graphiques</p>

DISPOSITIONS GENERALES : ARTICLE 3

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>F/ ZONE DE BRUIT</p> <p>-----</p>	<p>F/ ZONE DE BRUIT</p> <hr/> <p>G/ ALEA SUBMERSION MARINE</p> <p>Les services de l'Etat ont communiqué en novembre 2017, un Porter à connaissance de l'aléa submersion marine, caractérisant les niveaux marins actuels, et la projection à horizon 2100.</p> <p>Monsieur le Préfet rappelle que la submersion marine désigne une inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques extrêmes, où la surélévation du niveau moyen de la mer est provoquée par les effets de la dépression atmosphérique, des vents violents, de la forte houle et de la marée astronomique.</p> <p>Ce document a identifié des zones de prescriptions définies selon la valeur de la hauteur de submersion, pour le niveau marin de référence et pour le niveau marin à horizon 2100 et a identifié 4 niveaux de risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque Fort - Risque moyen - Risque faible - Zone soumise à horizon 2100 et hors zone de référence <p>En conséquence, dans les secteurs concernés par l'aléa, détaillés par la cartographie annexé, le Règlement d'urbanisme impose la prise en compte de mesures de protection tenant compte des recommandations édictées dans le cahier des recommandations annexées au PLU, dont il fait partie intégrante.</p>

DISPOSITIONS GENERALES : ARTICLE 4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

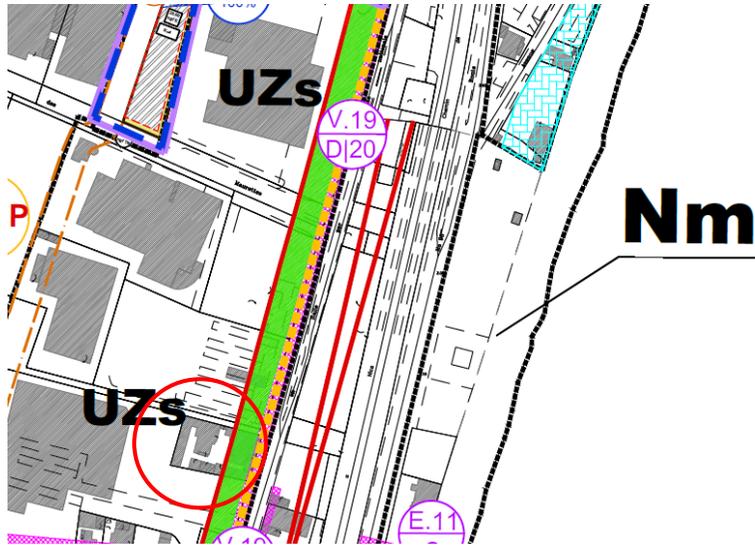
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>5 / Les documents graphiques comportent également :</p> <p>-----</p> <p>➤ Risques :</p> <p>*</p>	<p>5 / Les documents graphiques comportent également :</p> <hr/> <p>➤ Risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • • Le périmètre d'aléa submersion marine

PRECISIONS SUR LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT DU PLU RELATIF AUX ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

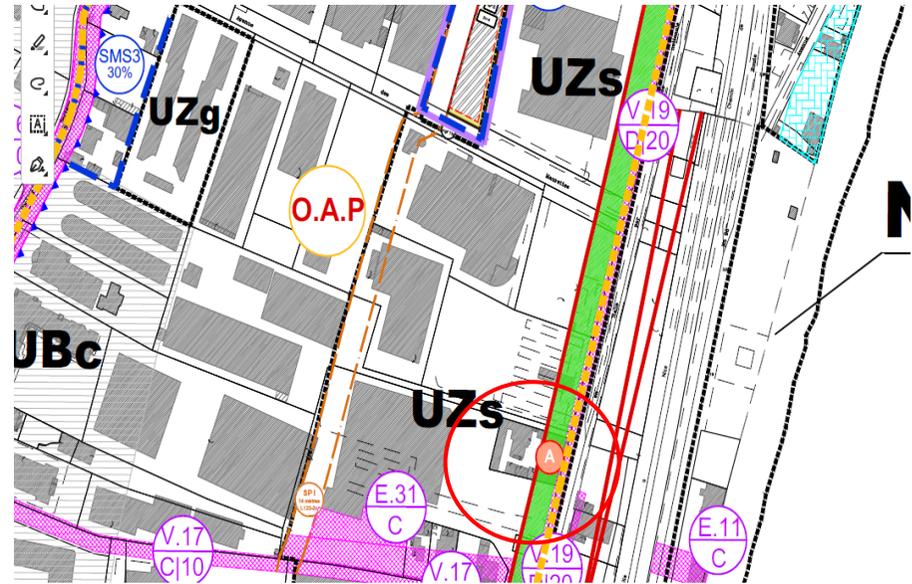
Justification
<p>Le PLU approuvé le 26 septembre 2013 a identifié un certain nombre de constructions revêtant un intérêt particulier pour être protégé comme faisant partie du patrimoine bâti et paysager de la Commune, notamment dans le secteur du Village, ou encore sur le bord de mer, avec la Marina Baie des Anges, ou la villa Barberis.</p> <p>Il a malgré tout été omis deux bâtis emblématiques du patrimoine bâti de VILLENEUVE LOUBET, avec l'ancienne station essence OZZO de l'ex RN7, plus connus sous l'appellation « Fontaine Lumineuse », aujourd'hui devenue une enseigne commerciale de restauration, et le centre culturel André Malraux abrité dans l'ancien château des Baumettes dont les travaux de rénovation lancés en 1996 ont été récompensés par un prix départemental, après avoir remporté les suffrages du jury du concours des « Rubans du Patrimoine ».</p> <p>Il est par conséquent, proposé de rajouter ces deux édifices à la liste des bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, et de faire figurer dans le guide de sauvegarde du patrimoine annexé au PLU.</p> <p>Le plan graphique annexé au PLU sera également modifié pour y faire figurer ces deux bâtiments.</p>

Extrait Plan graphique Fontaine Lumineuse

Avant :

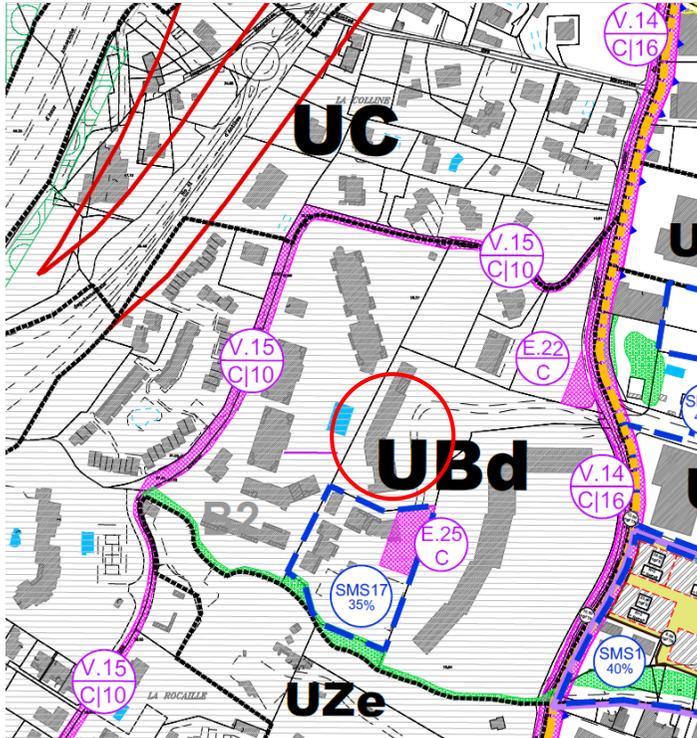


Après :

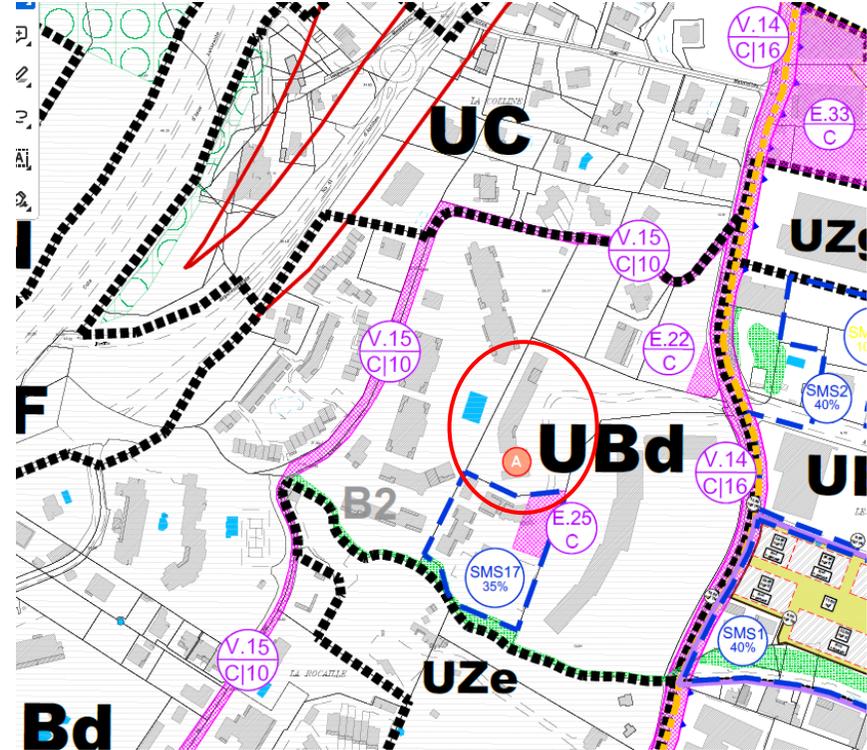


Extrait plan graphique du PLU Centre culturel André Malraux :

Avant :



Après :



ARTICLE 8 : PRECISIONS SUR LES DISPOSITIONS GENERALES DE L'ARTICLE 8 DU REGLEMENT DU PLU RELATIF AUX PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

Justification
<p>Le PLU approuvé le 26 septembre 2013 avait défini un seuil de déclenchement de la mise en œuvre de réalisation d'opérations de mixité sociale dès deux logements.</p> <p>La modification n° 1 du PLU approuvée le 17 mars 2015 est venue modifier le seuil de déclenchement après avoir constaté le blocage de toute opération de construction, et a institué deux périmètres de mixité sociale identifiés au PLU sous les sigles PMS A pour le secteur des Figournas, et PMS B pour le secteur du Val de Pome en imposant dans ces deux secteurs l'obligation que 30% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitat soit affectée à l'accession à la propriété encadrée (ACC Encadrée).</p> <p>Ce seuil de déclenchement a été fixé dans le rapport de présentation et dans le règlement du PLU à 800 m².</p> <p>En revanche, il a été reporté à tort dans la liste des emplacements réservés à 300 m².</p> <p>Il convient, par conséquent, de rectifier cette erreur matérielle sur la liste des emplacements réservés, et de mettre en conformité la liste avec les dispositions générales du PLU.</p>

AVANT :

			% ACC Encadrée	Superficie du périmètre L 123-1-5-16°	Seuil de déclenchement de la prescription
PMS	A	les Figournas	30%	15 900	300 m² Surface de Plancher Habitat par Autorisation d'Urbanisme
PMS	B	Val de Pome	30%	41 250	

APRES

			% ACC Encadrée	Superficie du périmètre L 123-1-5-16°	Seuil de déclenchement de la prescription
PMS	A	les Figournas	30%	15 900	800 m² Surface de Plancher Habitat par Autorisation d'Urbanisme
PMS	B	Val de Pome	30%	41 250	

ARTICLE 14 : PRECISIONS SUR LES MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Justification
<p>Le PLU approuvé le 26 septembre 2013 a inséré dans les dispositions générales du règlement un article 14 sur les modalités d'application des règles de stationnement, complété lors de la modification n° 2 approuvée le 11 février 2016, notamment pour tenir compte des dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme relatif aux modalités de prise en compte des places ne pouvant être réalisées sur le terrain de l'opération, et qui se trouveraient dans un parc de stationnement privé ou public à proximité de l'opération.</p> <p>Pour autant, ces dispositions ne précisent pas le mode de calcul dans le cas où plusieurs destinations et sous-destinations, ou activités annexes se côtoient dans un même bâtiment, ce qui est souvent source de contentieux que la jurisprudence doit ensuite trancher.</p> <p>Il convient, par conséquent, de remédier à cette absence, en complétant l'article 14 en insérant des précisions sur le mode de calcul à effectuer en présence de plusieurs activités.</p> <p>De la même manière, il convient de préciser la règle relative au stationnement des 2 roues, qui impose la réalisation d'un local spécifique dans toute construction nouvelle, sans différencier s'il s'agit d'un ensemble collectif, ou de maisons individuelles.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le nombre de places de stationnement minimum est calculé selon les normes définies à l'article 12 de chaque zone, en fonction de la destination des constructions : le résultat étant arrondi à l'entier supérieur.</p> <p>Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsqu'il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p> <p>Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 3 du titre II..</p> <p>1/ Conditions de superficie Les aires de stationnement respecteront les dimensions préconisées par les normes AFNOR (Association Française de Normalisation) en vigueur, y compris pour les emplacements individuels</p> <p>2/ Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessibles à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.</p>	<p>ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le nombre de places de stationnement minimum est calculé selon les normes définies à l'article 12 de chaque zone, en fonction de la destination des constructions : le résultat étant arrondi à l'entier supérieur.</p> <p>Lorsqu'une même construction accueille différentes destinations, et sous-destination, il conviendra de calculer distinctement puis de cumuler le nombre de places de stationnement exigées pour chacune des destinations. En cas de travaux sur une construction existante, il convient d'en retrancher ensuite le nombre de places existantes pour en déduire le nombre de places à créer.</p> <p>Toutefois, dans le cas où plusieurs activités annexes à une activité principale sont exercées dans le même bâtiment et dûment justifiées, il conviendra de faire application des règles relatives à l'activité principale.</p> <p>Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsqu'il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p>

Toutefois, lorsque le nombre requis d'emplacements est atteint, les places en surnombre pourront alors être autorisées en stationnement dit « commandé ».

3/ Stationnements 2 roues

Pour le stationnement des deux roues sur le domaine privé, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, la création d'un local pour deux roues (2 m² par 2 roues et une porte d'accès de 2 mètres de large minimum) avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques annoncées aux articles 12 des zones urbaines et à urbaniser.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 3 du titre II.

1/ Conditions de superficie

Les aires de stationnement respecteront les dimensions préconisées par les normes AFNOR (Association Française de Normalisation) en vigueur, y compris pour les emplacements individuels

2/ Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessibles à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.

Toutefois, lorsque le nombre requis d'emplacements est atteint, les places en surnombre pourront alors être autorisées en stationnement dit « commandé ».

3/ Stationnements 2 roues

Pour le stationnement des deux roues sur le domaine privé, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, la création d'un local pour deux roues (2 m² par 2 roues et une porte d'accès de 2 mètres de large minimum) avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques annoncées aux articles 12 des zones urbaines et à urbaniser.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Cette obligation ne s'applique pas aux constructions de maisons individuelles ou en bandes.

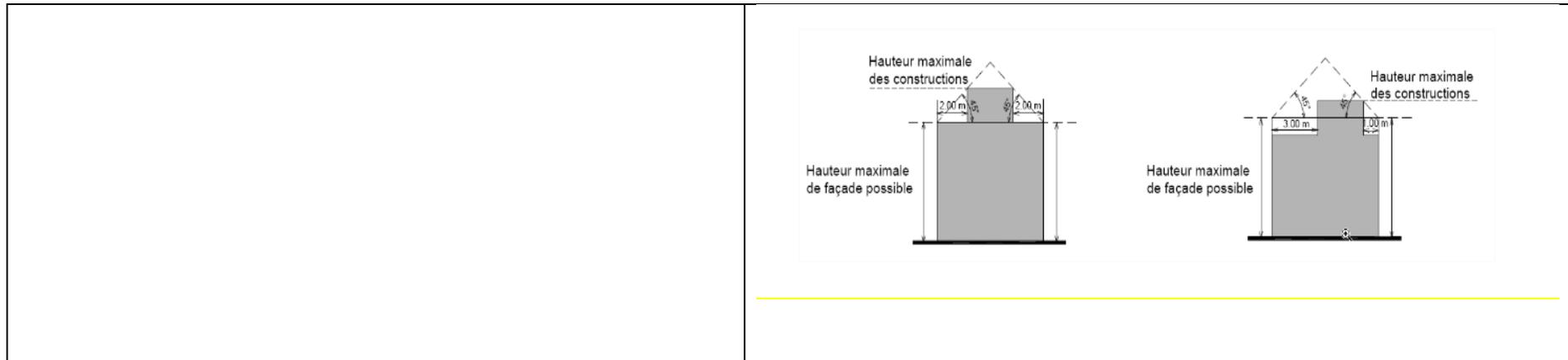
ARTICLE 16 : PRECISIONS SUR LES MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 16 DES DISPOSITIONS GENERALES

Justification
<p>La modification n° 4 du PLU approuvée le 25 septembre 2018 a inséré dans les dispositions générales du règlement un article 16 sur les modalités d'application des règles de hauteur en complétant le règlement par des définitions pour faciliter leur application, notamment sur la hauteur absolue, la hauteur frontale, le terrain naturel et les niveaux.</p> <p>Ces définitions n'ont pas été reprises à tort dans la modification n° 5 du PLU approuvée le 29 septembre 2021.</p> <p>Il convient, par conséquent, de rectifier cette erreur matérielle, en complétant l'article 16 avec les définitions précitées, et d'y ajouter celle de l'attique.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE 16 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR</p> <p>La hauteur des bâtiments est mesurée dans les conditions définies à l'article 10 de chaque zone.</p> <p>Dans les zones concernées par le risque inondation, la hauteur des constructions sera calculée à partir de la côte d'implantation définie au titre II Article 2 du règlement de Plan de Prévention des Risques Inondations, valant servitude d'utilité publique et annexé au PLU.</p> <p><u>Définitions :</u></p> <p><u>La hauteur absolue :</u> Sauf dispositions contraires ou complémentaires indiquées à l'article 10 de chaque zone, la différence d'altitude</p>	<p>. ARTICLE 16 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR</p> <p>La hauteur des bâtiments est mesurée dans les conditions définies à l'article 10 de chaque zone.</p> <p>Dans les zones concernées par le risque inondation, la hauteur des constructions sera calculée à partir de la côte d'implantation définie au titre II Article 2 du règlement de Plan de Prévention des Risques Inondations, valant servitude d'utilité publique et annexé au PLU.</p> <p><u>Définitions :</u></p> <p><u>La hauteur absolue :</u> Sauf dispositions contraires ou complémentaires indiquées à l'article 10 de chaque zone, la différence d'altitude mesurée</p>

<p>mesurée verticalement, à l'aplomb de la façade à partir du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.</p> <p><u>La hauteur frontale</u> : différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction</p>	<p>verticalement, à l'aplomb de la façade à partir du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.</p> <p><u>La hauteur frontale</u> : différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction</p> <p><u>Terrain naturel</u></p> <p>On entend par terrain naturel existant avant travaux, le sol naturel tel qu'il a été produit par la nature seule (et non artificiellement).</p> <p>Cependant, lorsque le terrain naturel a fait l'objet d'une modification préalable, dans le cadre d'autorisation, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur sera le terrain reconstitué, c'est-à-dire le terrain rétabli dans sa situation primitive</p> <p><u>Niveaux</u></p> <p>La notion de niveaux, lorsqu'il y est fait référence à l'article 10 d'une zone, s'entend comme niveau constitutif de surface de plancher.</p> <p><u>Attique</u></p> <p>Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 m des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 m et de rester dans le gabarit enveloppe défini aux articles 10.</p> <p>L'attique ne constitue pas un élément de façade</p>
---	--



CREATION DE L'ARTICLE 17 : PRECISIONS SUR LES MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE DE L'ARTICLE 8 APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 17 DES DISPOSITIONS GENERALES

Justification

Le PLU approuvé le 26 septembre 2013 a institué dans les articles 8 applicables à toutes les zones une règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, en excluant l'implantation des bâtiments compris à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Il convient de clarifier cette règle, en introduisant un article 17 dans les dispositions générales définissant le groupe d'habitation.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE 17</p> <p>NEANT</p>	<p>. ARTICLE 17 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</p> <p><u>Définition du groupe d'habitations :</u></p> <p>Un "groupe d'habitations" consiste à la construction de plusieurs maisons ou immeubles sur un ensemble de terrains formant une unité foncière, par un même propriétaire (SCI, ou autre ...).</p> <p>Depuis le décret n° 77-860 du 25 juillet 1977, <u>il n'y a plus de lien entre les règles s'appliquant en matière de lotissement et celles qui s'imposent aux groupes d'habitations.</u></p> <p>Le groupement d'habitation sera régi par un statut de pur droit privé dont les modifications peuvent intervenir sans respecter les procédures relatives aux lotissements.</p> <p>En résumé, le groupement d'habitations se définit comme étant l'objet d'un permis de construire demandé par un seul propriétaire, unique maître de l'ouvrage, qui construira et qui vendra les pavillons ou logements issus de l'opération de construction, avant achèvement, par vente à terme ou par VEFA.</p>

CREATION DE L'ARTICLE 18 : PRECISIONS SUR LES MODALITES D'APPLICATION DES REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

ARTICLE 18 DES DISPOSITIONS GENERALES

Justification
<p>Le PLU approuvé le 26 septembre 2013, dernièrement modifié le 29 septembre 2021, a institué des règles spécifiques concernant les annexes applicables à toutes les zones, tant sur leurs règles d'implantation, que sur leur hauteur, sans en donner la définition.</p> <p>Il convient de clarifier cette règle, en introduisant un article 18 dans les dispositions générales définissant les annexes.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE 18</p> <p>NEANT</p>	<p>ARTICLE 18 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES</p> <p><u>Définition de l'annexe :</u></p> <p>Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, et ne fait pas l'objet d'une occupation permanente.</p> <p>Elle doit être implantée sur la même unité foncière, et marquer un lien d'usage entre les deux constructions.</p> <p>Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, et non structurel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</p> <p>Les règles d'implantation des annexes sont fixées par le règlement dans chaque zone du PLU.</p>

CREATION DE L'ARTICLE 19 : PRECISIONS SUR LES MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DE VERDISSEMENT IMPOSEES AUX ARTICLES 13 DU REGLEMENT

ARTICLE 19 DES DISPOSITIONS GENERALES

Justification
<p>Le PLU approuvé le 26 septembre 2013, dernièrement modifié le 29 septembre 2021, a institué des règles de verdissement, en imposant des quotas d'espaces libres et verts, sur lesquels un quota de verdissement en pleine terre s'applique.</p> <p>Il convient de clarifier cette règle, en introduisant un article 19 dans les dispositions générales définissant la pleine terre.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE 19 NEANT</p>	<p>ARTICLE 19 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DE VERDISSEMENT EN PLEINE TERRE</p> <p>Définition de la pleine terre :</p> <p>Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :</p> <ul style="list-style-type: none"> • son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre), • sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales), • il doit pouvoir recevoir des plantations. <p>Au niveau du sol : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quelque soit le revêtement (dalles engazonnées, béton...), ainsi que leurs accès, sont exclus des surfaces de pleine terre. Afin de délimiter leurs positionnements et leurs accès, le gabarit type d'une place de stationnement (5 mètres par 2,5 mètres) devra être utilisé.</p> <p>Au niveau du tréfond : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. • Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre. • Ainsi, à l'exception des dispositifs d'assainissement autonome, des dispositifs d'arrosage intégré, des installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des sentiers de dalles (type « pas japonais », et sentes piétonnes à revêtements poreux, il ne peut pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations ou aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol. <p>Seront toutefois admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ; - les clôtures.
--	--

III.2.1 – Modifications apportées aux dispositions du règlement applicables en zones urbaines (U) :

INTRODUCTION DE DISPOSITIONS DIVERSES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

A – MISE EN COHERENCE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET HARMONISATION DES ENTREES DE VILLE OU DE QUARTIER.

L'importante pression foncière que connaît le territoire de la Commune de VILLENEUVE LOUBET a conduit à identifier les secteurs encore susceptibles d'accueillir de nouveaux projets et à mener une réflexion d'intégration au tissu urbain existant, tout en permettant d'assurer la requalification de ces entrées de ville ou de secteurs urbains.

Il a ainsi été identifié deux secteurs sur lesquels, en raison de leur localisation stratégique, il est apparu opportun d'intégrer des secteurs dits « de plan masse », ou secteurs gabaritaires, prévus par les articles R 151-39 et R 151-40 du Code de l'Urbanisme, qui ont vocation à harmoniser les volumétries et les implantations des affectations du sol, visant à identifier ces entrées de ville ou de secteur d'activités :

- L'entrée de ville depuis Cagnes sur Mer à l'embouchure du Loup, au bord de mer
- L'entrée de ville depuis Cagnes sur Mer au niveau du centre ancien avec le quartier des Ferrayonnes , en rive gauche du Loup

Article R151-40 du Code de l'urbanisme :

"Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 151-13, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article L. 151-25, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions".

Les secteurs de plan-masse fixent les règles spéciales applicables aux constructions et à l'aménagement des espaces collectifs sur des secteurs délimités au titre de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme précité. Les prescriptions portent sur :

- l'implantation des constructions et les emprises constructibles maximales,
- le gabarit, les hauteurs et l'épanelage des constructions,
- le dimensionnement des espaces collectifs ou des espaces publics.

Ces mêmes prescriptions dérogent au règlement général des zones urbaines U.

Les plans de masse font partie des documents graphiques des plans locaux d'urbanisme.

Le plan de masse a ainsi pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions. Ils peuvent comporter des prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions.

Le PLU de Villeneuve-Loubet institue, par conséquent, ce dispositif sur les deux sites susvisés et rappelés ci-après :

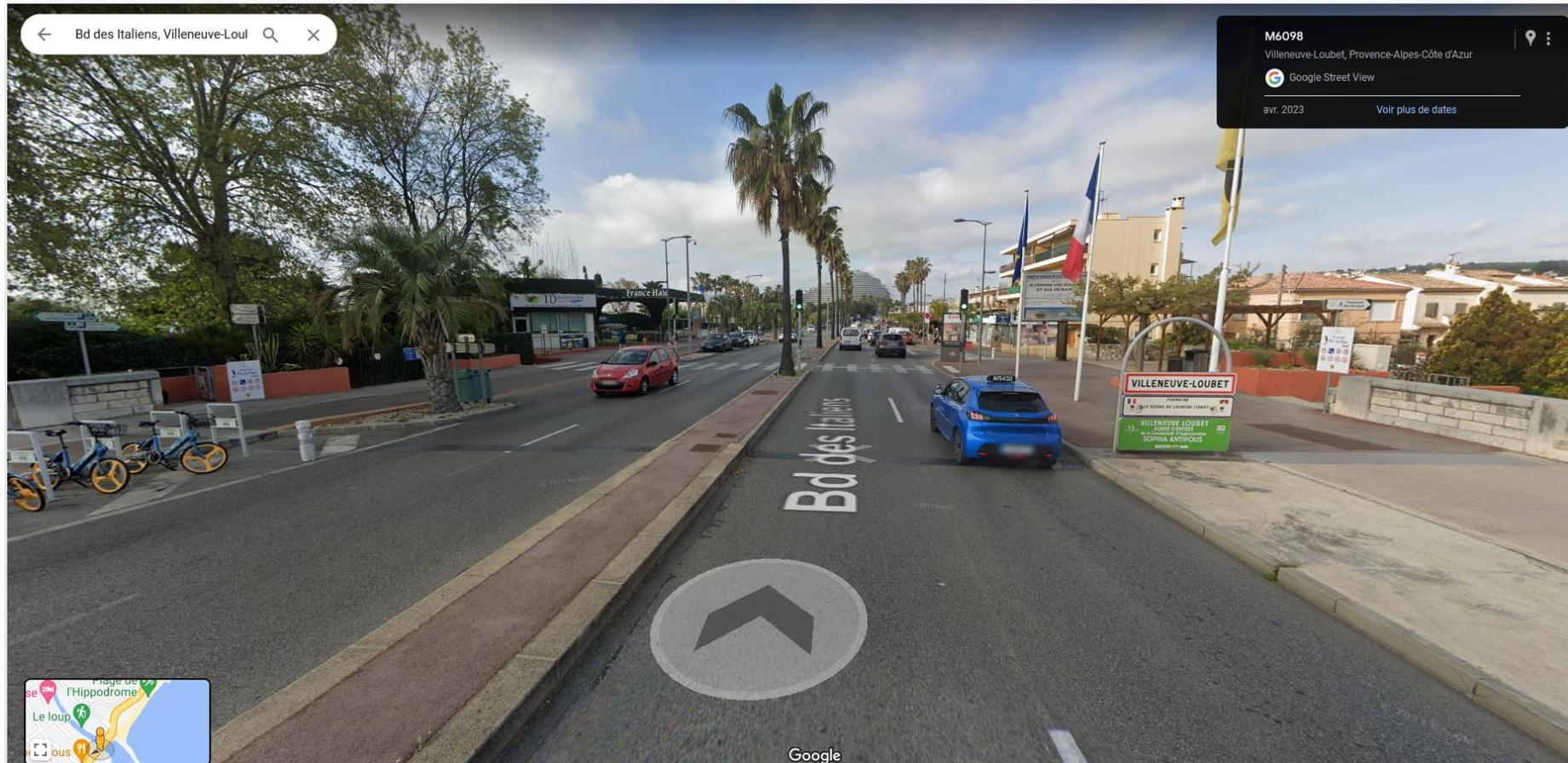
- L'entrée de ville côté bord de mer depuis Cagnes sur Mer au niveau de l'embouchure du Loup en zone UEm du PLU
- L'entrée de ville sur le centre ancien depuis Cagnes sur Mer au niveau de l'avenue des Ferrayonnes sur la rive gauche du Loup en zone UBb du PLU

1. LE SECTEUR DE PLAN MASSE DE L'EMBOUCHURE DU LOUP – Zone UEm

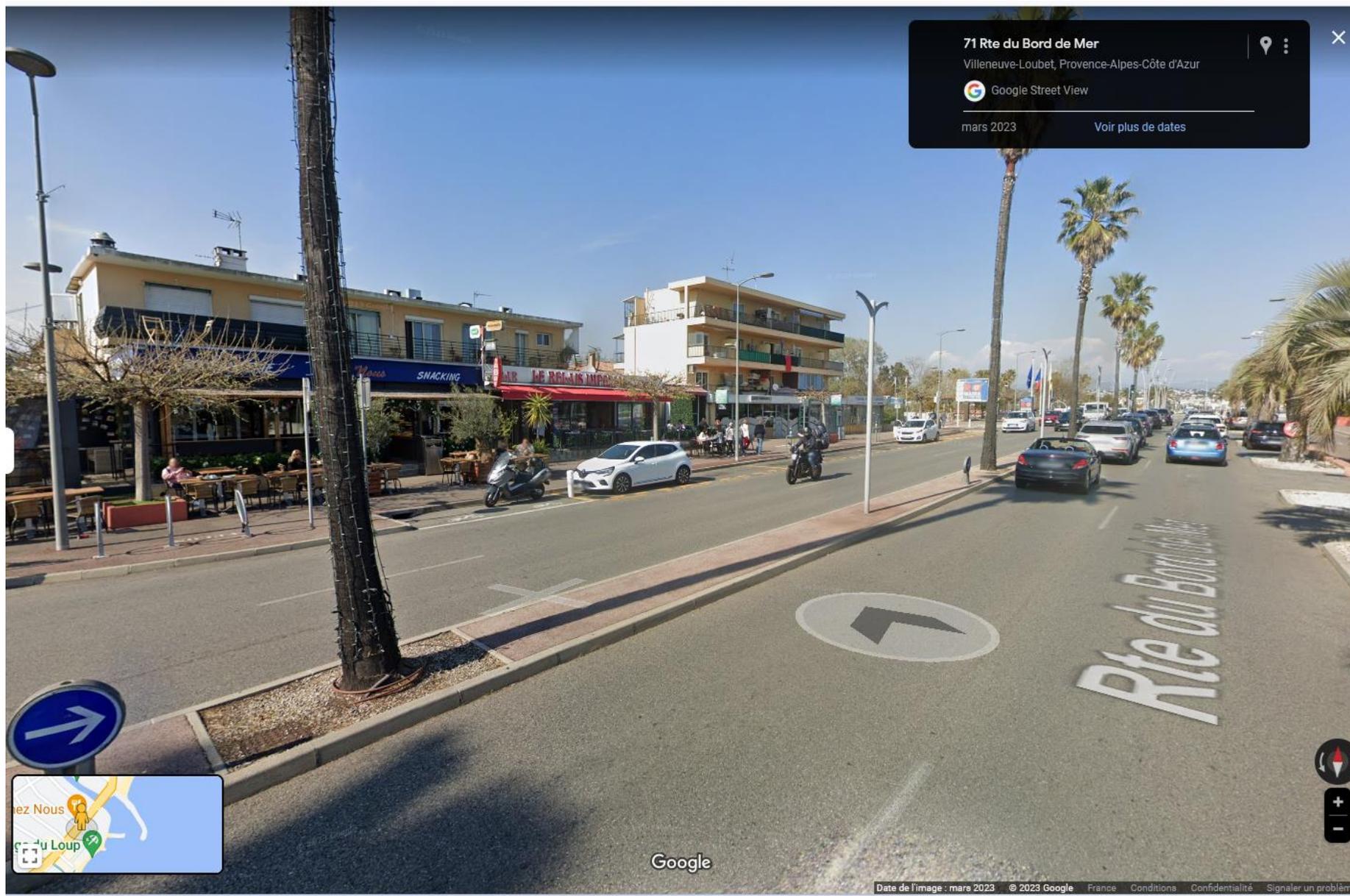
LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Le site de l'embouchure du Loup occupe un emplacement stratégique dans la requalification urbaine de la Commune : il s'inscrit en porte d'entrée et de sortie d'une ville reconnue aujourd'hui « Station classée de Tourisme » par le boulevard des Italiens (ex Route du Bord de Mer), et Route Départementale 6098, en aval du pont du Loup, et permettant un accès à la plage, sur la promenade Baie des Anges un peu plus bas.

Ce secteur très fréquenté est constitué, de part et d'autre du boulevard des Italiens de constructions offrant une mixité fonctionnelle accueillant du logement et des activités économiques et touristiques, dont les typologies bâties varient de R + 2 à R + 3 / 4 partiel







Ce secteur ne dispose plus de foncier mobilisable de sorte que les projets futurs porteront sur des programmes de requalification et des opérations de démolition/ reconstruction.

Le périmètre de l'embouchure du Loup est particulièrement propice à une opération de démolition/reconstruction, compte tenu notamment de sa localisation géographique par sa proximité avec la plage, la commune de Cagnes sur Mer, et bénéficie également de la proximité des commerces et services, ainsi que d'une desserte de transports publics.

Le boulevard des Italiens a fait l'objet d'une requalification qualitative par l'aménagement de stationnements, de larges trottoirs, et d'une piste cyclable longeant le bord de mer et rejoignant Antibes d'un côté, et Saint Laurent du Var et Nice via Cagnes sur Mer de l'autre.

Par ailleurs, ce site assure une transition entre la plage et le Parc Départemental des Rives du Loup, que l'on rejoint depuis le Pont du Loup côté Cagnes sur Mer.

Actuellement constitué d'aménagements pour partie modulables médiocres, notamment sur le front de mer et le long de la Promenade Baie des Anges, anciennement à usage de restaurant qui a, depuis, cessé son activité, et pour partie d'un bâtiment fortement dégradé, initialement à destination saisonnière et aux lignes architecturales quelconques. Ce secteur est constitué des parcelles cadastrées section AO numéros 543, 54, 55, 56 pour environ 4 390 m².

Le site est également très minéralisé, et peu entretenu.







Côté berges du Loup, un espace vert protégé assure un écran végétal minimaliste, qui constitue la seule composante environnementale du secteur, et ne valorise pas cette entrée de ville, qui constitue également la porte d'entrée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).





Ce secteur n'est pas exposé au risque inondation par le Plan de Prévention du Risque inondation approuvé le 20 juillet 2000, qui doit faire l'objet d'une révision. Il est, en revanche concerné par le Porter à Connaissance Submersion Marine, qui sera pris en compte dans le cadre de la requalification du site.

Historiquement, ce secteur a été grevé d'un emplacement réservé lors de l'approbation du PLU de 2005, pour la réalisation d'un espace public paysager communal sur une emprise de 3 524 m², comprenant 3 parcelles cadastrées section AO numéros 53 – 54 – 55.

Cette inconstructibilité a été contestée par les propriétaires des parcelles cadastrées section AO numéros 54 et 55, et aux termes d'un arrêt de la Cour Administrative d'appel de Marseille en date du 17 décembre 2012, la délibération approuvant le PLU du 18 novembre 2005 a été annulée en tant qu'elle avait créé cet emplacement réservé n° 18, de sorte que les propriétaires des trois parcelles concernées ont retrouvé leurs droits à bâtir.

Lors de la révision du PLU lancée en 2009, ces parcelles ont à nouveau fait l'objet de l'inscription d'un emplacement réservé pour le même projet d'intérêt général, dans la mesure où la décision de la Cour d'Appel de Marseille a notamment été motivée par une lecture erronée du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) approuvé le 20 juillet 2000 (toujours en vigueur) : la Cour a estimé à tort que ces parcelles étaient situées en zone rouge inondation, alors qu'elles sont situées en zone non exposée.

En revanche, pour tenir compte des observations recueillies pendant l'enquête publique, le document approuvé le 26 septembre 2013 a modifié l'emprise de l'emplacement réservé, et réduit le projet municipal à 1 450 m², grevant uniquement les parcelles cadastrées section AO numéro 53 et 55. Pour autant, le propriétaire de la parcelle cadastrée section AO numéro 53 ayant fait jouer son droit de délaissement, en mettant la Commune en demeure d'acquiescer sa parcelle, le Conseil Municipal a décidé de renoncer à cette acquisition compte tenu de l'impact sur le budget communal, de sorte que seule la parcelle cadastrée section AO numéro 55 est restée grevée de l'emplacement réservé. Or, cette parcelle seule n'étant pas susceptible de permettre l'aménagement souhaité, la modification de droit commun n° 2 du PLU du 11 février 2016 a supprimé l'emplacement réservé qui perdurait sur cette dernière parcelle, tout en contraignant à minima les droits à bâtir par l'instauration de dispositions architecturales particulières limitant la hauteur des constructions pouvant s'implanter en limite de parcelle sur le front de mer à 4m.

En conséquence, l'ensemble des parcelles concernées ont retrouvé l'intégralité de leurs droits à bâtir, permettant de voir émerger des projets, certes, limités en emprise au sol à 50% de l'unité foncière, mais qui peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative aux termes des dispositions réglementaires applicable du PLU en secteur UEm.

Ce constat n'est pas satisfaisant au regard des enjeux de ce secteur, et de la volonté de la Commune de pouvoir protéger durablement les berges du Loup, rendre accessible à tous la promenade Baie des Anges du bord de mer, tout en requalifiant cet espace d'entrée de ville, en permettant l'émergence d'un programme architectural qualitatif vertueux et valorisant, alliant protection environnementale pour préserver la faune qui a élu domicile sur les bords du Loup, désartificialisation des espaces non bâtis, en créant un parc végétal permettant de reculer les constructions dont la hauteur sera augmentée à la hauteur déjà présente sur l'autre versant du boulevard des Italiens.

Ce parc végétal, constituera une « trouée verte » pour que la trame verte des bords du Loup rejoigne la trame bleue du bord de mer, en favorisant la biodiversité et constituant un corridor écologique pour la faune très présente sur ce site.

Le réaménagement de cette entrée de ville intégrera toutes les contraintes environnementales, permettant d'anticiper les débordements éventuels du Loup à long terme, les risques de submersion marine éventuels, malgré tout improbables à moyen terme, si l'on en croit les études du CEREMA de 2023, s'agissant d'un périmètre soumis à un engraissement de la plage, le trait de côte progressant sur ce secteur de l'ordre de + 60 cm / an en moyenne, (**cf : extrait étude cerama 2023 ci-dessous**), et en prenant en compte également les règles contenues dans le règlement de la CASA au titre de sa compétence GEMAPI, pour la gestion du ruissellement pluvial.



Extrait étude CEREMA 2023 :

Le projet de secteur gabaritaire permettra également de limiter la constructibilité aux espaces déjà bâtis et aménagés, en empêchant leur étalement sur les espaces à ce jour non bâtis, pour préserver la trame verte et bleue des bords du Loup.

Evolution du secteur constituant une partie de l'espace littoral

Depuis plusieurs années, la commune a entrepris une importante requalification de son espace littoral et en particulier des espaces publics.

Ainsi, la promenade Baie des Anges a permis à la ville d'ouvrir son littoral et de valoriser pleinement ses fonctions touristiques.

Parallèlement, le réaménagement du Boulevard des Italiens (Ex route du bord de mer (RD 6098)) par le Conseil Départemental en collaboration avec la commune a donné une nouvelle image à cet axe structurant, notamment en entrée de ville.

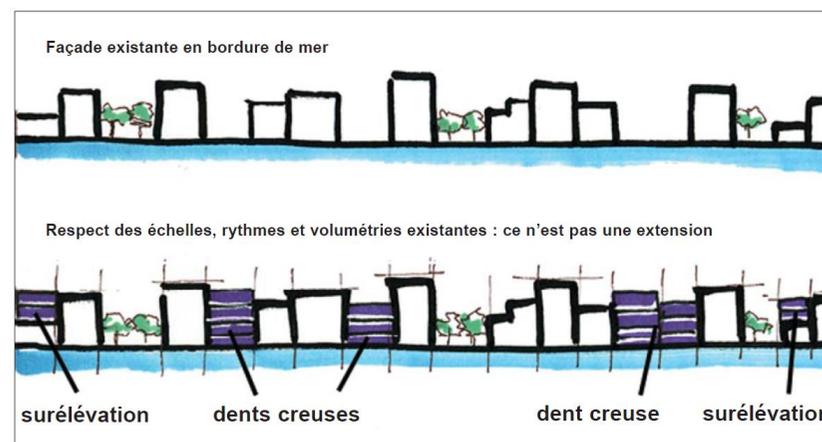
La « reconquête du bord de mer – socle de l'économie touristique communale » constitue une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Afin de poursuivre les actions engagées, et renforcer l'attractivité de l'espace littoral, la modification n°2 du PLU a autorisé une constructibilité nouvelle, dans le respect des échelles et volumétries existantes, tout en préservant plus efficacement certains éléments fondamentaux du paysage.

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral fixe les dispositions qui encadrent l'urbanisation en zone littorale. Elle limite notamment les extensions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Toutefois, au sens de cette loi, les simples opérations de construction ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant. Il est possible, sans que cela constitue une extension d'urbanisation, de densifier des quartiers existants dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux : rythme parcellaire, volumétries, typologies...

En outre, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes approuvée par décret du 2 décembre 2003 qui précise les modalités d'application de la loi Littoral, identifie le secteur littoral de Villeneuve-Loubet au nord de Marina, comme un espace « neutre » où l'urbanisation ne présente pas de forts enjeux de protection ou de développement.

Le cas échéant, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), peut développer des orientations d'aménagement des espaces « neutres » de la DTA.



Source : Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

Pour mémoire, le SCoT de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 5 mai 2008, désormais caduque (le futur SCOT valant PCAET étant en cours d'élaboration), précisait qu'en matière d'aménagement du littoral, « l'objectif est d'assurer un développement durable, répondant à la fois aux objectifs de protection et de mise en valeur de l'environnement et aux objectifs socio-économiques ».

Ainsi, les modifications apportées, développées ci-après, n'entraînent pas une extension ou un renforcement significatif de l'espace littoral déjà urbanisé, mais à le rationaliser, et s'inscrivent parfaitement dans les principes de la loi Littoral et de la DTA, tout en incluant les principes de la Loi Climat et Résilience dans l'objectif du Zéro Artificialisation Nette, par la limitation de l'étalement des constructions.

La mutation du site doit permettre, savoir :

- De renaturer qualitativement les berges du Loup propices au développement de la faune présente, tout en améliorant le cadre de vie des habitants, et du public en général, pour participer à la requalification et à la valorisation de l'entrée de ville, tout en pérennisant cet espace naturel, en assurant une protection définitive des berges du Loup
- Rationaliser l'occupation des espaces en délimitant les espaces bâtis et non bâtis, ainsi que les hauteurs maximales autorisées dans le respect du tissu urbain au sein duquel il vient s'insérer en concentrant le bâti pour gagner en espaces verts
- Intégrer les risques naturels
- Renforcer la trame d'espace public reliant la plage en la rendant accessible aux personnes à mobilité réduite, et aux poussettes, depuis le boulevard des Italiens
- Relier l'espace balnéaire au Parc Départemental des Rives du Loup dans la continuité de la trame verte et bleue

LE SECTEUR DE PLAN MASSE

Le secteur de plan masse définit notamment les emprises maximales des constructions ainsi que leur hauteur, des alignements de principe (règles d'implantation des constructions) par rapport aux voies, les lieux d'implantation des espaces paysagers, le tracé de principe des liaisons douces, la délimitation des espaces affectés aux parcs et jardins.

Il se substitue aux règles contenues dans le règlement du PLU, qui renverra aux règles spécifiques exclusivement applicables à ce secteur.

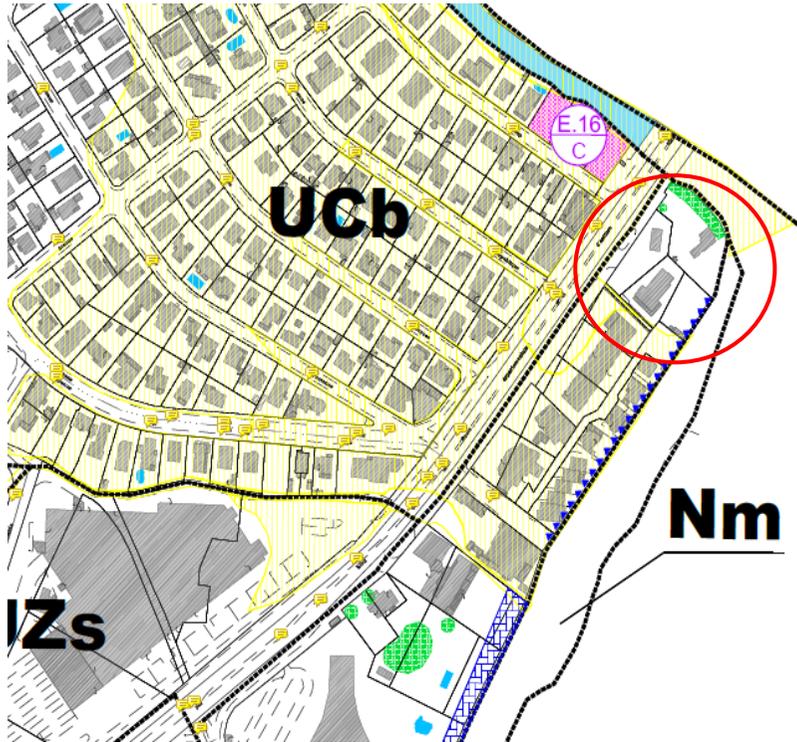
Il intègre l'aménagement d'espaces re-végétalisés et piétons, reliant le parc Départemental au rivage.

Un livret relatif aux règles spécifiques de ce secteur sera annexé au règlement du PLU, et le règlement de la zone concernée renverra au livret.

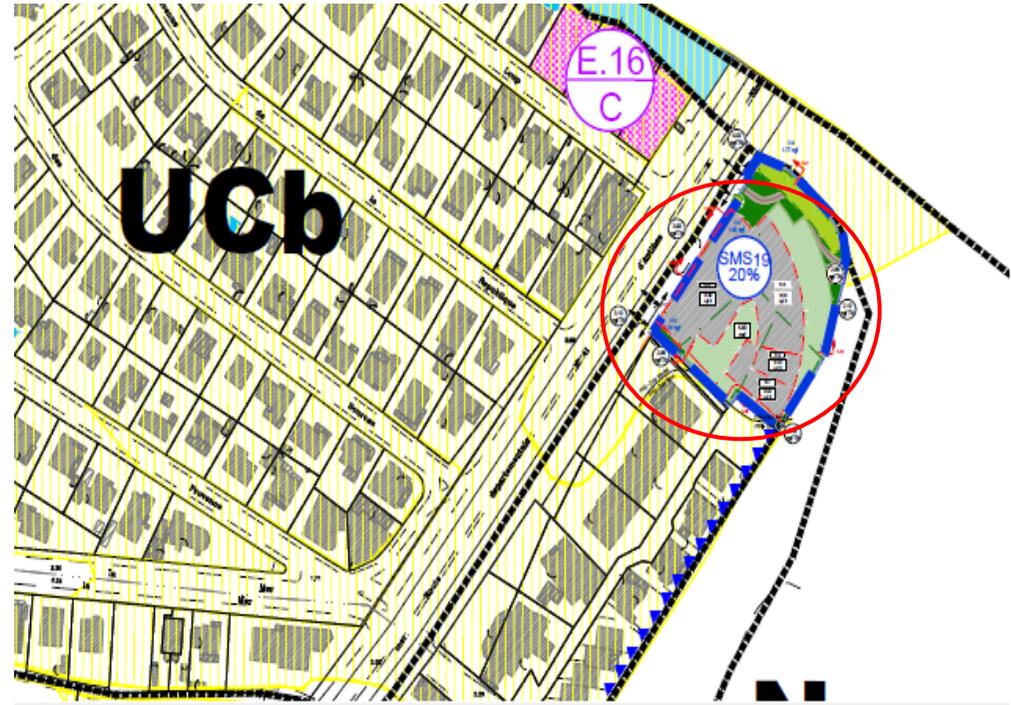


Périmètre concerné

EXTRAIT PLU ACTUEL



EXTRAIT PLU MODIFIE



L'étude ci-dessous permet de constater que l'instauration du plan masse sur ce secteur permettra d'augmenter de manière conséquente l'espace vert ouvert au public, en passant d'environ 400 m² à 1 300 m², et le renforcement de la protection naturelle des berges du Loup :

Secteur de Plan de Masse de l'entrée de ville "Bord du Loup/ Boulevard des Italiens" 06270 Villeneuve-Loubet Plage
Synoptique comparatif de l'évolution du projet



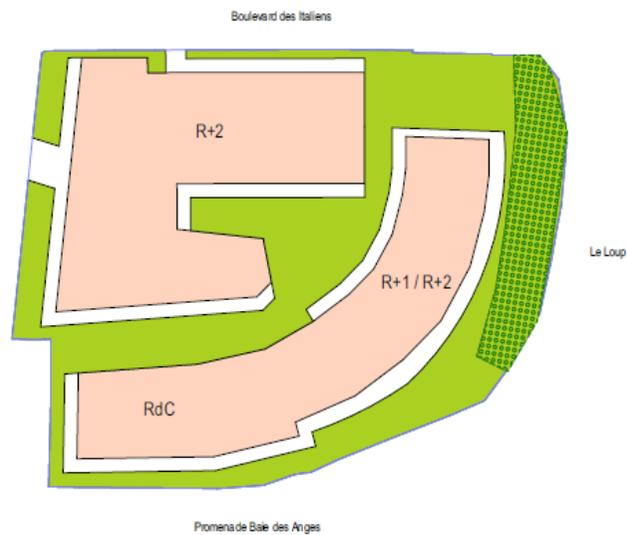
Faisabilité globale sur les 3 parcelles:

Espaces verts:

EV protégé existant: env. 300 m²
EV complémentaire: env. 1400 m²
TOTAL env. 1700 m² dont env. 400m² accessibles au public

CES 50%

Sdp environ 5000 m² à RdC/R+1/R+2



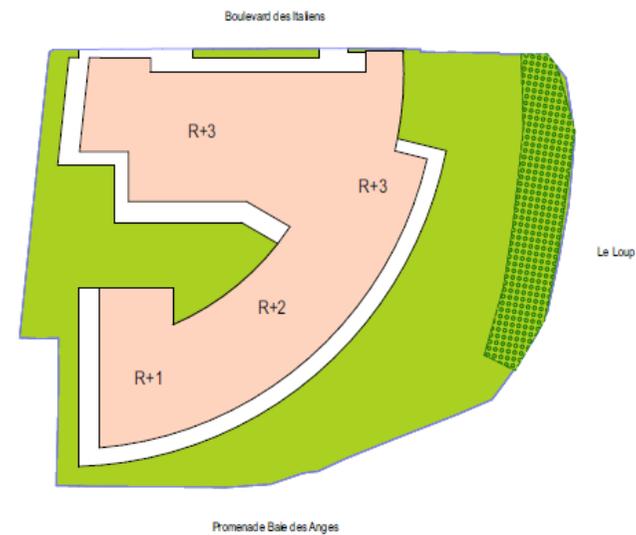
Projet modification du PLU:

Espaces verts:

EV protégé existant: env. 300 m²
EV complémentaire: env. 1935 m²
TOTAL env. 2235 m² dont env. 1300m² accessibles au public

CES non réglementé

Sdp environ 4920 m² à R+3 partiel

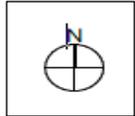


Légende:

- Espace vert protégé existant = 300m²
- Espace vert complémentaire pleine terre et sur dalle
- Emprise bâtie en superstructure, balcon non compris

PLAN MASSE PROJETE

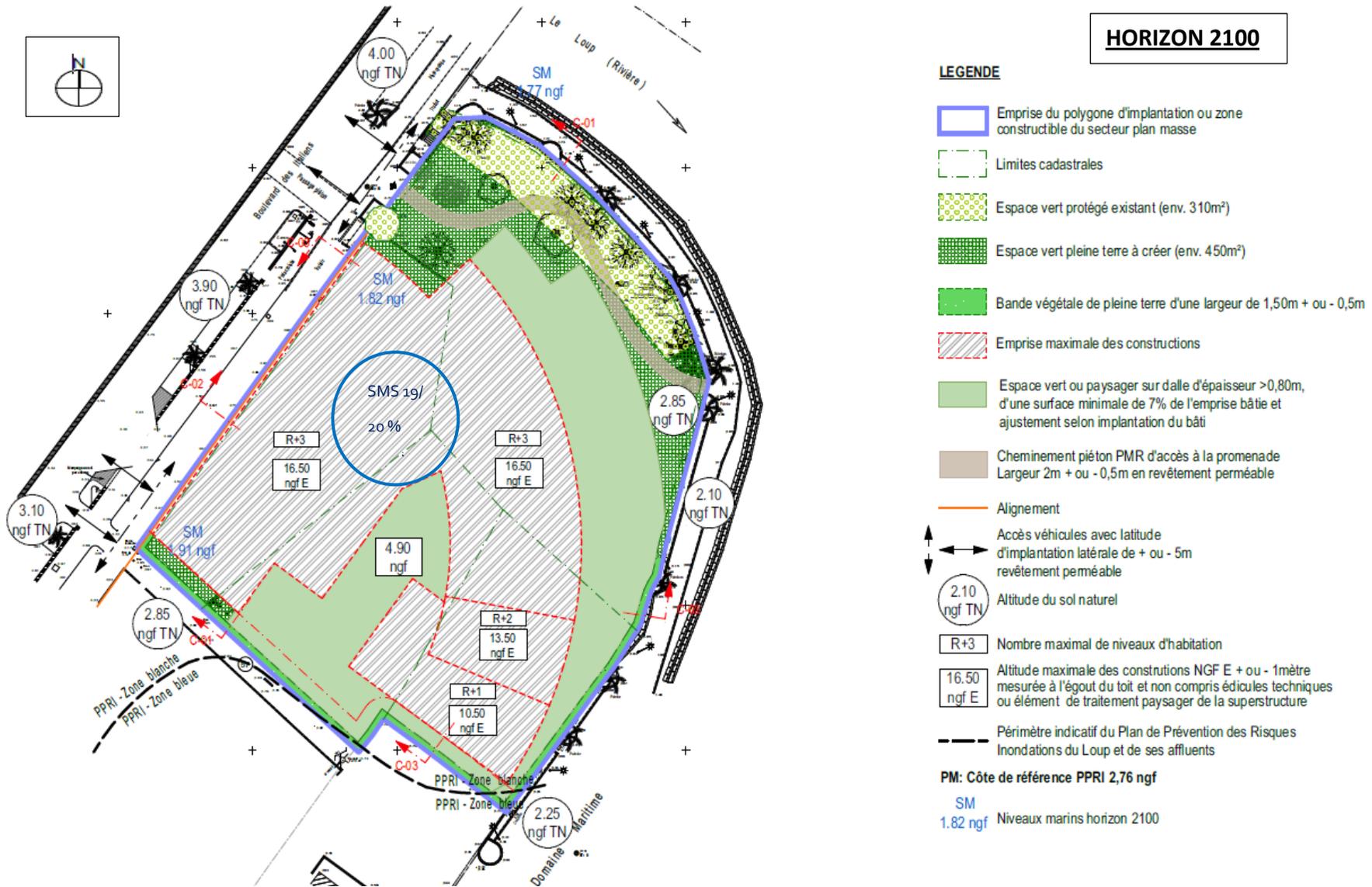
Secteur de Plan de Masse de l'entrée de ville "Bord du Loup/ Boulevard des Italiens" 06270 Villeneuve-Loubet Plage



LEGENDE

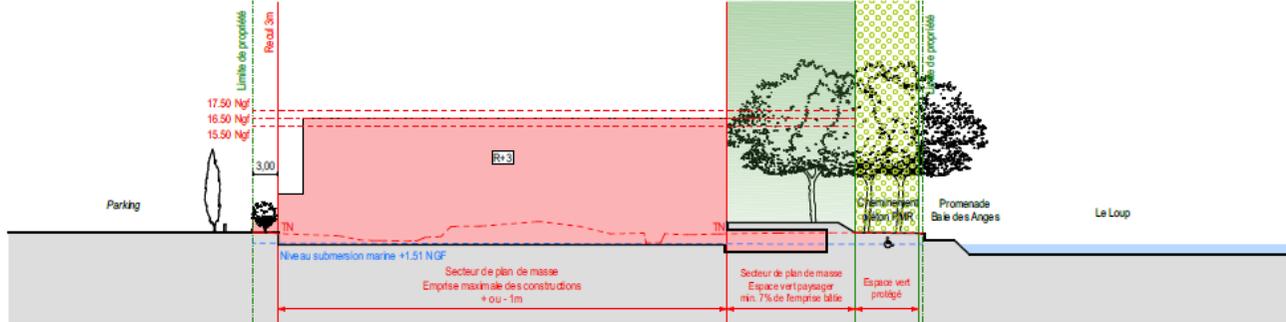
- Emprise du polygone d'implantation ou zone constructible du secteur plan masse
- Limites cadastrales
- Espace vert protégé existant (env. 310m²)
- Espace vert pleine terre à créer (env. 450m²)
- Bande végétale de pleine terre d'une largeur de 1,50m + ou - 0,5m
- Emprise maximale des constructions
- Espace vert ou paysager sur dalle d'épaisseur >0,80m, d'une surface minimale de 7% de l'emprise bâtie et ajustement selon implantation du bâti
- Cheminement piéton PMR d'accès à la promenade Largeur 2m + ou - 0,5m en revêtement perméable
- Alignement
- Accès véhicules avec latitude d'implantation latérale de + ou - 5m revêtement perméable
- Altitude du sol naturel
- Nombre maximal de niveaux d'habitation
- Altitude maximale des constructions NGF E + ou - 1mètre mesurée à l'égout du toit et non compris édifices techniques ou élément de traitement paysager de la superstructure
- Périmètre indicatif du Plan de Prévention des Risques Inondations du Loup et de ses affluents
- PM: Côte de référence PPRI 2,76 ngf**
- SM
- 1.42 ngf Niveaux marins actuels

Secteur de Plan de Masse de l'entrée de ville "Bord du Loup/ Boulevard des Italiens" 06270 Villeneuve-Loubet Plage

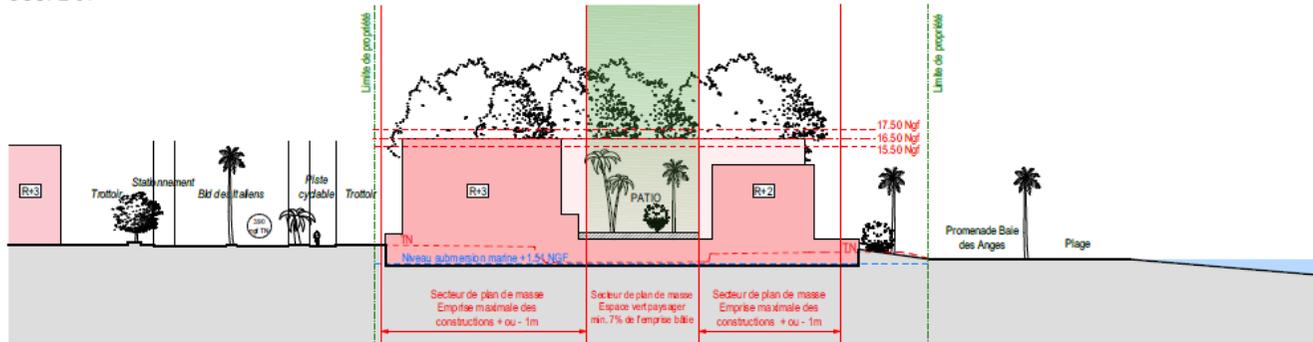


COUPES DE PRINCIPE

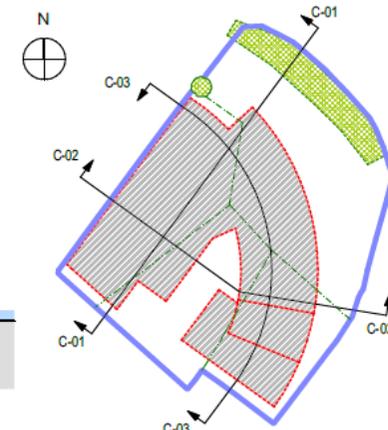
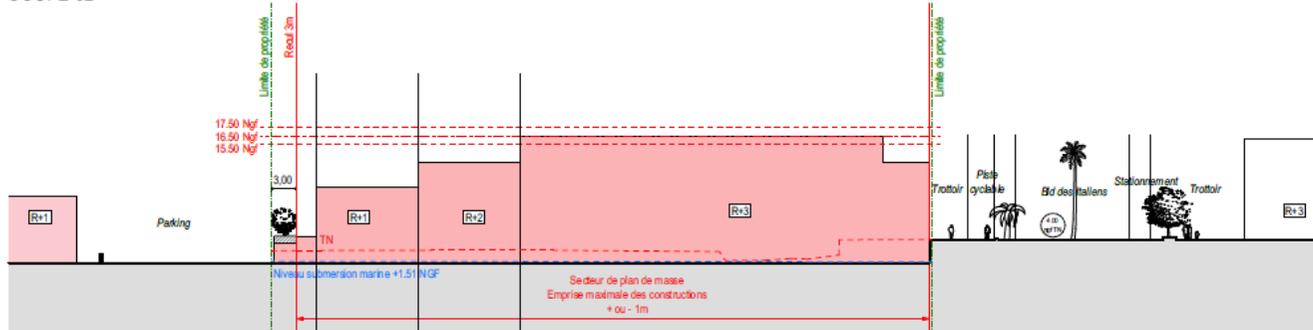
COUPES DE PRINCIPE + GABARIT - HORIZON 2100



COUPE 01



COUPE 02

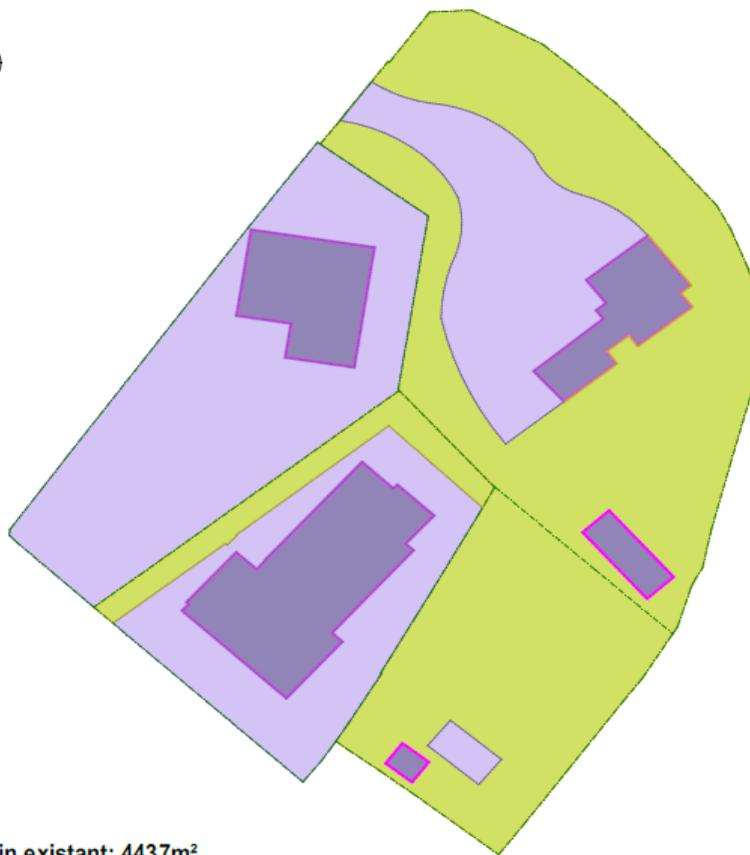


PLAN DE REPERAGE

SYNOPTIQUE DES ESPACES LIBRES ET VERTS



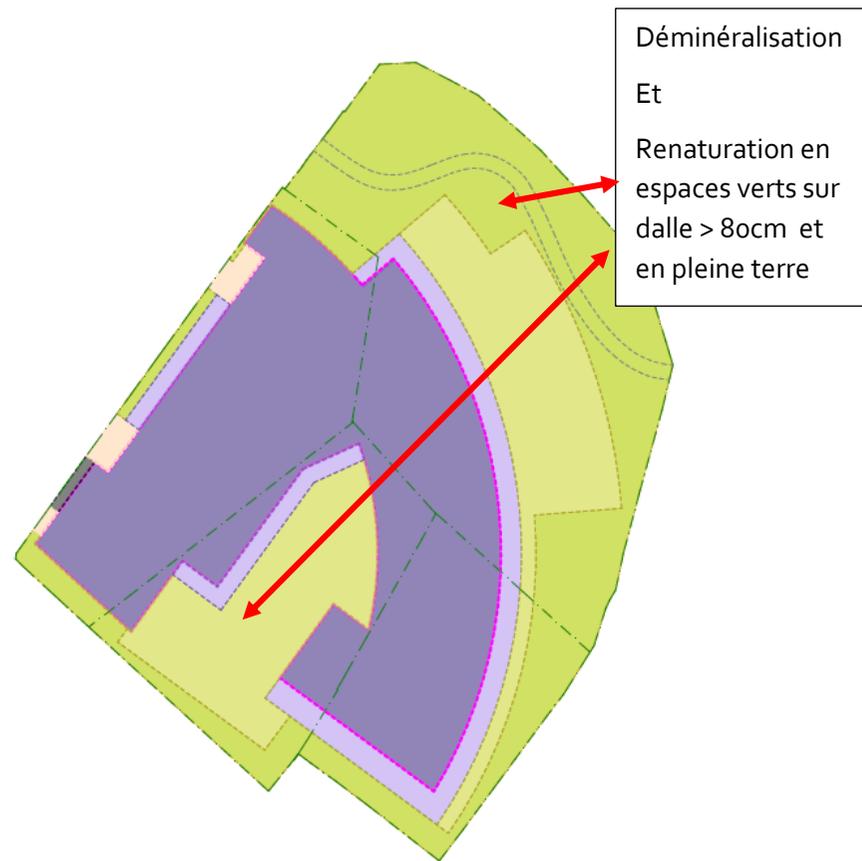
EXISTANT



Terrain existant: 4437m²

PROJET

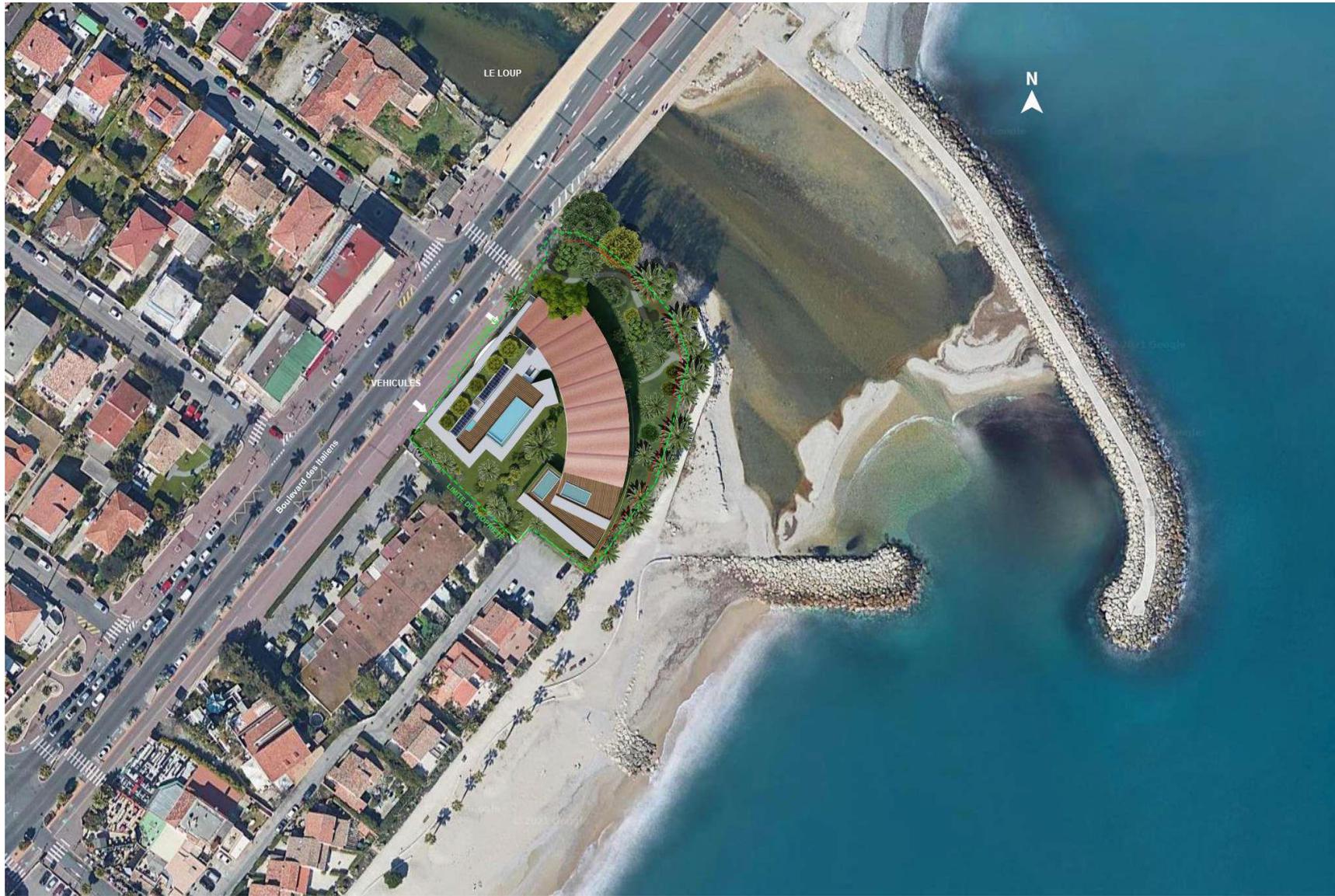
SYNOPTIQUE DES SURFACES



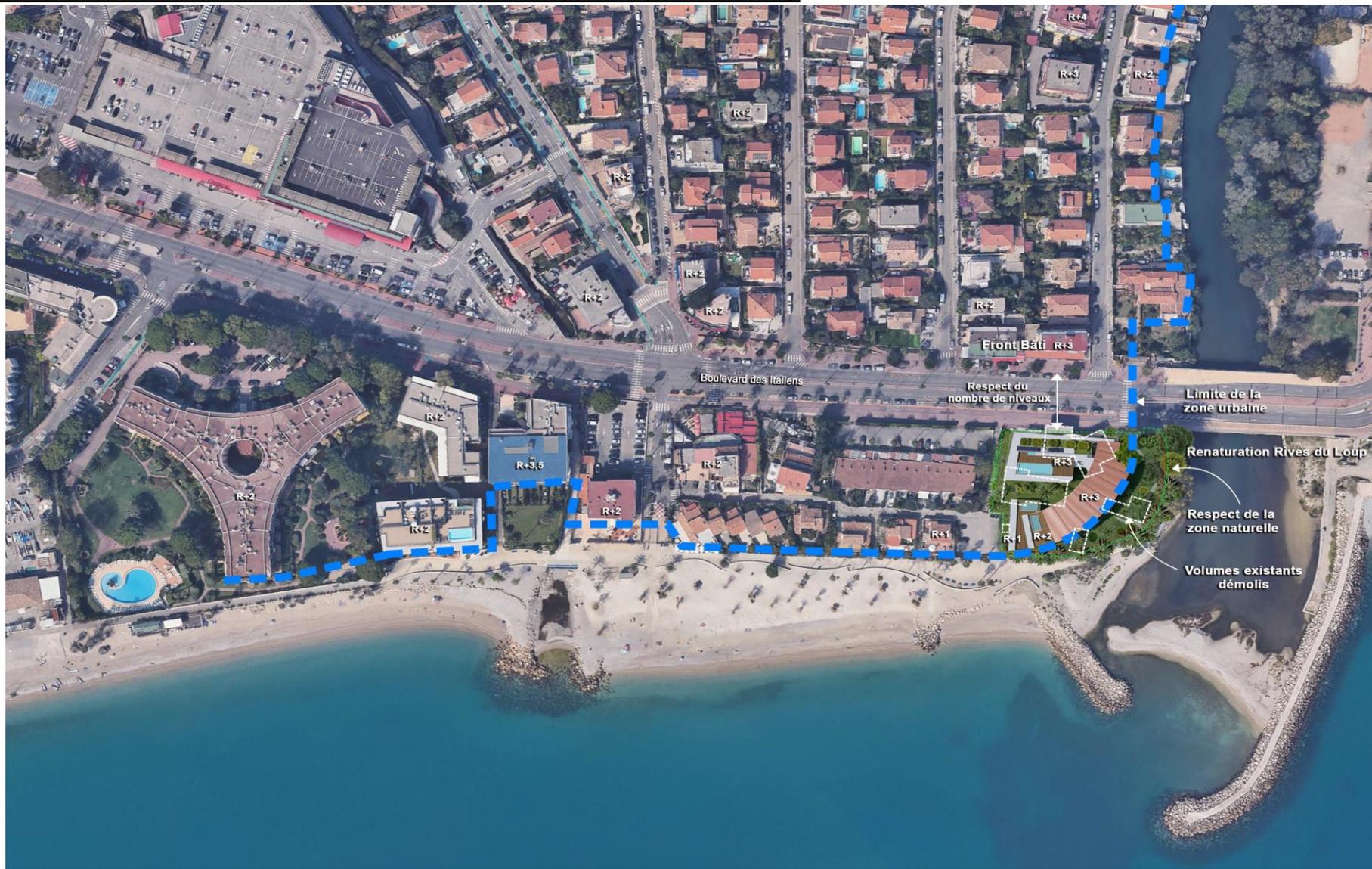
Cheminement	46 m ²	} 2201 m ² soit 49,60%
Emprise bâtie	1 781 m ²	
Emprise terrasse	365 m ²	
Voirie	9 m ²	
Espaces verts de pleine terre/espace paysager	1 254 m ²	} 2235 m ² soit 50,40%
Espaces verts sur dalle >80cm	981 m ²	

=> 50,40% d'espaces verts dont 1300m² d'usage public environ

PLAN MASSE PAYSAGER DE PRINCIPLE



PLAN MASSE DE PRINCIPE - CONTINUITE URBAINE : Front de Mer / Rives du Loup

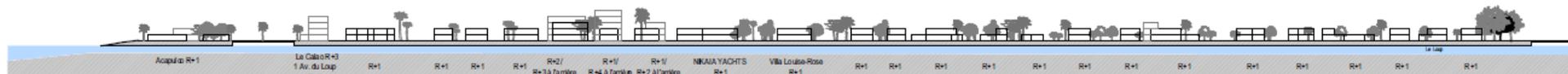


PLAN D'EPANELAGE DEPUIS LA MER :



PLAN D'EPANELAGE DEPUIS LE LOUP :

EXISTANT



PROJET



PLAN D'EPANELAGE DEPUIS LE LOUP

INSERTIONS VOLUMETRIQUES AVEC EPANELAGE DES HAUTEURS MAXIMALES



INSERTION VOLUMETRIQUE DE PRINCIPE AVEC VEGETATION EXISTANTE CONSERVEE



Mise à jour du règlement de la zone UEm :

Extrait du Règlement avant modification	Extrait du Règlement après modification
<p style="text-align: center;">CHAPITRE V - ZONE UE</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE La zone UE régleme l'espace littoral urbanisé comprenant trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur UEa regroupant le complexe "Marina Baie des Anges" - le secteur UEb de requalification du Loubet, avec des plans gabaritaires incluant des polygones d'implantation, des hauteurs NGF et la réalisation d'aménagements publics - le secteur UEm délimitant la façade littorale <p>Elle comprend des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone rouge : zone de risque fort - zone bleue : zone de risque modéré <p>La zone UE comprend un secteur de protection paysagère du littoral et un périmètre de protection contre le risque d'érosion littorale.</p> <p>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL ARTICLE UE 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE V - ZONE UE</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE La zone UE régleme l'espace littoral urbanisé comprenant trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur UEa regroupant le complexe "Marina Baie des Anges" - le secteur UEb de requalification du Loubet, avec des plans gabaritaires incluant des polygones d'implantation, des hauteurs NGF et la réalisation d'aménagements publics qui se substituent aux règles générales - le secteur UEm délimitant la façade littorale incluant des secteurs gabaritaires comprenant des polygones d'implantation, des hauteurs NGF et la réalisation d'aménagements publics, qui se substituent aux règles générales <p>Elle comprend des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone rouge : zone de risque fort - zone bleue : zone de risque modéré <p>La zone UE comprend un secteur de protection paysagère du littoral et un périmètre de protection contre le risque d'érosion littorale.</p> <p>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL ARTICLE UE 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (inchangé).</p> <p>ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES (inchangé).</p>

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

.....

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

.....

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone UE, les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

Le long des voies publiques et privées, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement de ces voies ou observer un recul minimum de 1 mètre.

Dans les secteurs concernés par la protection du paysage du bord de mer et de prévention de l'érosion littorale

Aucune emprise de construction nouvelle n'est admise. Sont admis :

- a) les réhabilitations dans l'emprise au sol des constructions existantes
- b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, notamment ceux nécessaires à l'entretien, l'accès et la mise en valeur du littoral
- c) la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.

Dans les emprises gabaritaires du secteur UEb

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

..... (inchangé)

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

.....

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone UE, les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

Le long des voies publiques et privées, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement de ces voies ou observer un recul minimum de 1 mètre.

Dans les secteurs concernés par la protection du paysage du bord de mer et de prévention de l'érosion littorale

Aucune emprise de construction nouvelle n'est admise. Sont admis :

- a) les réhabilitations dans l'emprise au sol des constructions existantes
- b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, notamment ceux nécessaires à l'entretien, l'accès et la mise en valeur du littoral
- c) la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.

Dans les emprises gabaritaires des secteurs UEb et UE_m

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.a) Dans toute la zone UE, les constructions en sous-sol ainsi que les piscines peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

Les bâtiments non implantés sur limite séparative doivent respecter un recul par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans ne jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres.

1.b) dans les emprises gabaritaires du secteur UEb
Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.
Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

N'est pas réglementé en dehors des polygones d'implantation

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

1. dans les secteurs UEb et UEm

En dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol maximale des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain concerné.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.a) Dans toute la zone UE, les constructions en sous-sol ainsi que les piscines peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

Les bâtiments non implantés sur limite séparative doivent respecter un recul par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans ne jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres.

1.b) dans les emprises gabaritaires du secteur UEb **et UEm**
Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.
Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

N'est pas réglementé en dehors des polygones d'implantation

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

1. dans les secteurs UEb et UEm

En dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol maximale des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain concerné.

- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

2. dans les secteurs concernés par la protection du paysage du bord de mer et de prévention de l'érosion littorale

Aucune emprise de construction nouvelle n'est admise. Sont admis :

- a) les réhabilitations dans l'emprise au sol des constructions existantes
- b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, notamment ceux nécessaires à l'entretien, l'accès et la mise en valeur du littoral
- c) la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS

1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, seront toutefois admis les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à la maintenance du bâtiment (garde-corps, édicules, panneaux solaires, paraboles...etc), ainsi que les superstructures, et aménagements des toitures terrasses accessibles.

Les rampes d'accès ne sont prises en compte dans le calcul de la hauteur

.2. Hauteur absolue

- 22 mètres pour le secteur UEa (Marina Baies des Anges), entendu que l'existant le plus haut est fixé à 69 mètres

- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

2. dans les secteurs concernés par la protection du paysage du bord de mer et de prévention de l'érosion littorale

..... (inchangé).

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS

1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, seront toutefois admis les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à la maintenance du bâtiment (garde-corps, édicules, panneaux solaires, paraboles...etc), ainsi que les superstructures, et aménagements des toitures terrasses accessibles.

Les rampes d'accès ne sont prises en compte dans le calcul de la hauteur

.2. Hauteur absolue

- 22 mètres pour le secteur UEa (Marina Baies des Anges), entendu que l'existant le plus haut est fixé à 69 mètres

- 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEb. Pour des motifs d'ordre architecturaux, sur 30 % maximum de l'emprise bâtie, cette hauteur peut être majorée à 12 mètres.

- 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEm, à l'exception des constructions concernées par les dispositions architecturales particulières

<p>- 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEb. Pour des motifs d'ordre architecturaux, sur 30 % maximum de l'emprise bâtie, cette hauteur peut être majorée à 12 mètres.</p> <p>- 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEm, à l'exception des constructions concernées par les dispositions architecturales particulières identifiées au document graphique qui limitent la hauteur à 4 mètres à l'acrotère.</p> <p>2.b) dans les emprises gabaritaires du secteur UEb Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR <u>1-Dispositions générales</u></p> <p>ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques...)</p> <p>ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS <u>1 Dispositions générales</u></p>	<p>identifiées au document graphique qui limitent la hauteur à 4 mètres à l'acrotère.</p> <p>2. b) dans les emprises gabaritaires du secteur UEb et UEm Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR <u>1-Dispositions générales</u> (inchangé)</p> <p>ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques...) (inchangé)</p> <p>ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS <u>1 Dispositions générales</u> (inchangé)</p> <p>SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR</p>
--	--

<p>SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR</p> <p>SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme. ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES N'est pas réglementé.</p>	<p>SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme. ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES N'est pas réglementé.</p>
--	---

2- LE SECTEUR DE PLAN MASSE DE L'ILOT du CENTRE ANCIEN - Zone UBb

Contexte et objectif du secteur

Le plan-masse vise à assurer le renouvellement urbain du secteur «Village» correspondant à l'intersection de l'avenue des Ferrayonnes et de l'avenue de la Libération, sur la rive gauche du Loup.

Il s'inscrit dans une étude globale de réaménagement, et dans un contexte de consolidation du poids et du rang de centralité du centre ancien conformément à la troisième orientation du PADD, et notamment assurer la protection de l'appareil commercial de proximité, socle de son attractivité, spécifiquement par un renforcement de l'offre en pieds de façade des constructions longeant l'avenue de la Libération assurant une continuité de la diversité commerciale.

L'ilôt concerné, constitué des parcelles cadastrées section AK numéros 23, 24, 25, 28, 29, 32, 33, 34, 142 pour une superficie d'environ 4 934 m², présente aujourd'hui un bâti peu qualitatif, hétérogène et discordant, dont les qualités architecturales sont en rupture totale avec le tissu patrimonial, notamment avec une dent creuse, et avec le bâtiment communal dénommé « Cub'J » dédié aux adolescents.

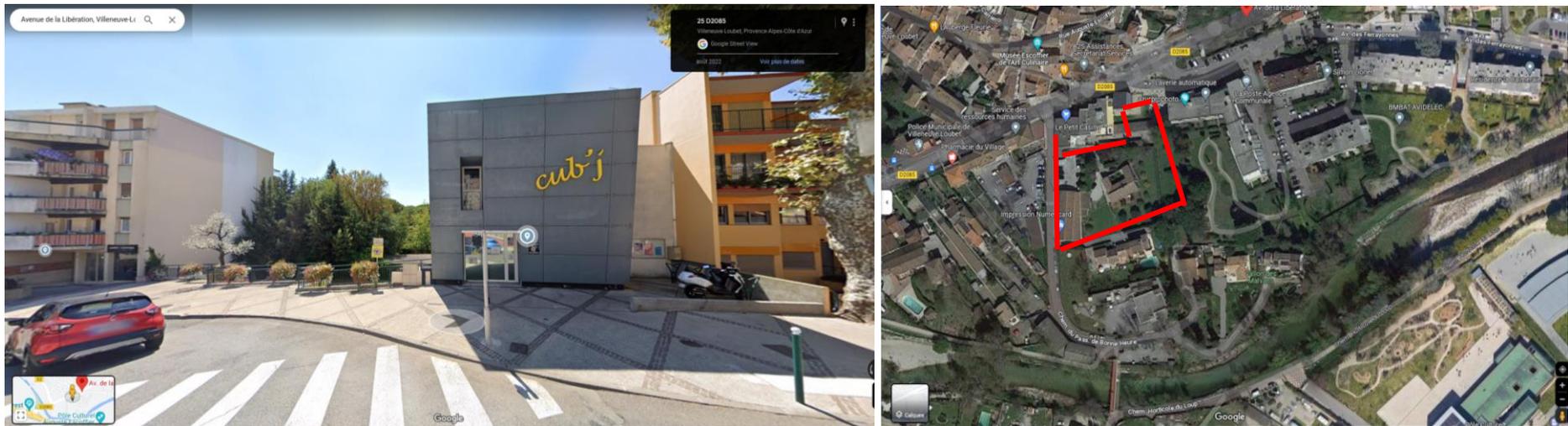
Cette situation est actuellement inadéquate dans la mesure où le quartier des Ferrayonnes est coupé du reste du village et de son centre ancien, ce qui a pour effet l'isolement des commerces présents sur l'avenue des Ferrayonnes.

Cette structure inadaptée au contexte avoisinant ne permet pas une évolution satisfaisante au regard des règles actuelles du PLU qui définit une hauteur unique dans ce secteur.

Il est par conséquent envisagé d'inscrire un secteur à plan masse adapté au contexte spécifique de cet îlot pour assurer une continuité urbaine harmonieuse au regard des gabarits avoisinants.

Le site est localisé pour partie en zone inondable urbanisée, en amont de la rive gauche du Loup.

L'avenue de la Libération, puis l'avenue des Ferrayonnes accueille des ensembles collectifs de hauteur moyenne R+3 / R+4, avec des commerces et services de proximité en Rez-de-chaussée :



Dans ce contexte les principaux objectifs visent à :

- renforcer l'offre de logements et assurer une mixité sociale et intergénérationnelle ;
- développer une mixité programmatique et fonctionnelle avec des commerces de proximité pour redynamiser l'offre ;
- poursuivre le traitement de l'espace public en valorisant ce secteur aux pieds du centre historique et du Château de Villeneuve.
- intégrer les contraintes du risque inondation et le règlement GEMAPI de la CASA dans le réaménagement du site
- continuité du centre ancien
- requalifier des espaces publics arborés non existants à ce jour, et sécurisation piétonne
- combler une « dent creuse » pour assurer une continuité commerciale vers l'avenue des Ferrayonnes

Prescriptions

Implantations bâties :

Les bâtiments s'implanteront dans l'aire d'évolution maximale autorisée pour les emprises bâties et garantir des perméabilités visuelles et végétalisées.
Les perméabilités prendront la forme d'espaces végétalisés en pleine terre et sur dalle et seront utilisés comme des percées visuelles.

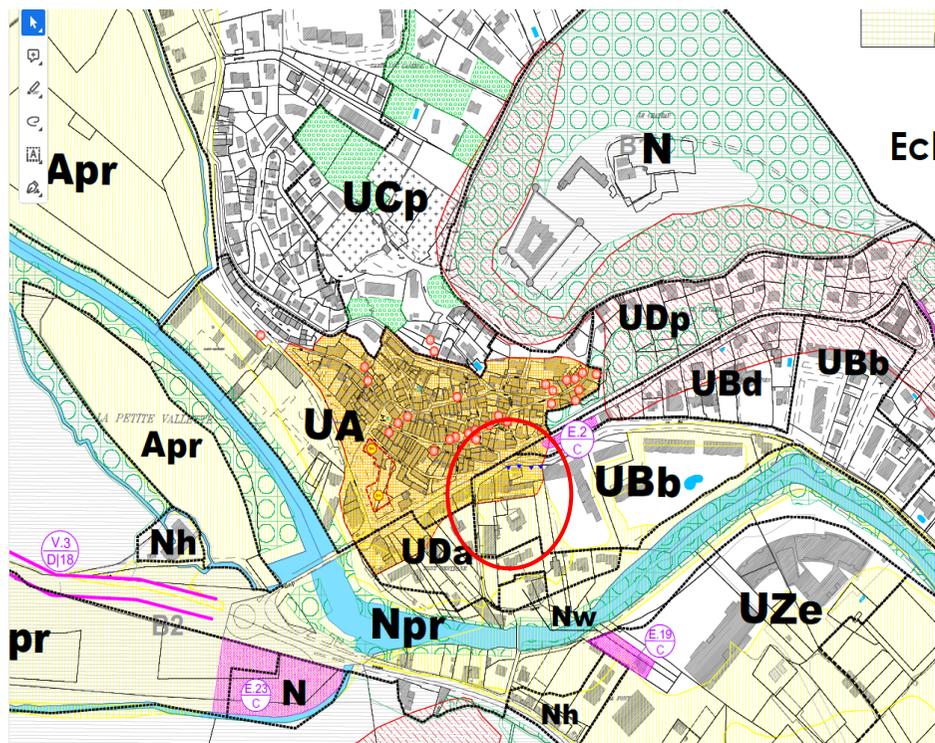
Le nouveau plan masse sera inscrit sur le plan de zonage réglementaire en intégrant les polygones constructibles, les espaces verts à créer, et les hauteurs maximales.

Altimétrie et hauteur des constructions :

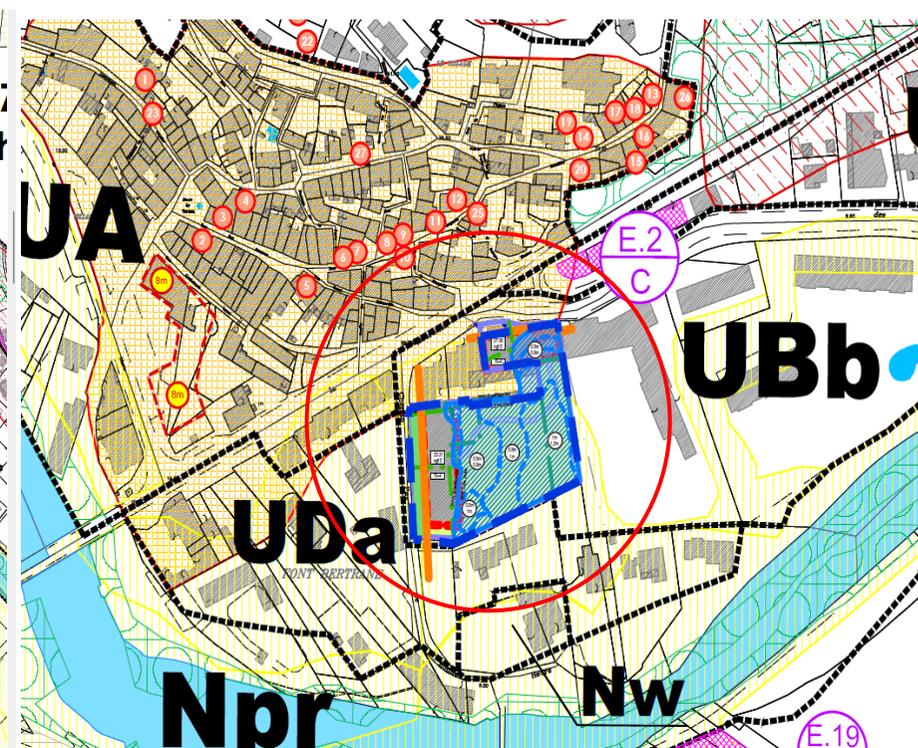
La hauteur maximale des constructions est établie à compter du terrain naturel avant travaux (Cf. plan ci-après).

Un livret récapitulatif des règles spécifiques applicables à cet îlot sera annexé au règlement du PLU et le règlement de la zone concernée renverra au livret.

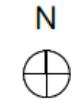
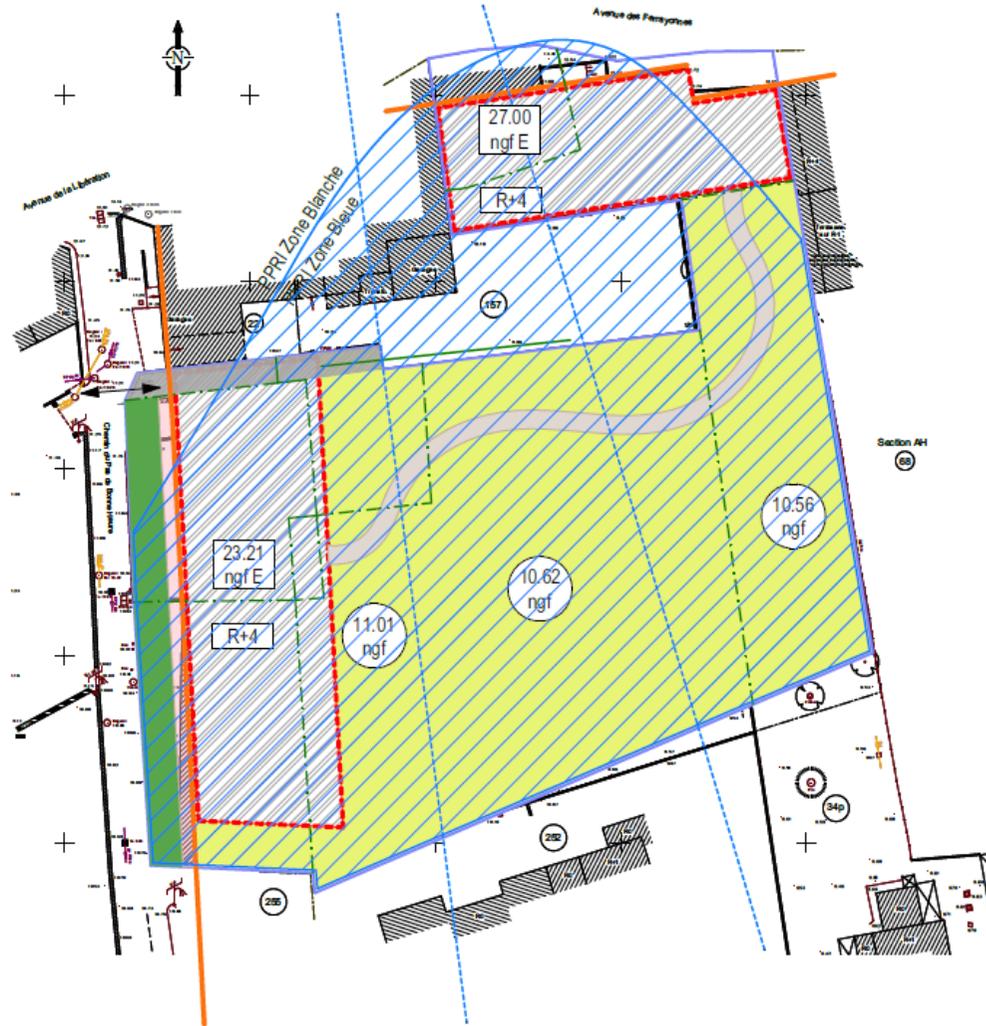
EXTRAIT PLU ACTUEL



EXTRAIT PLU MODIFIE



SECTEUR DE PLAN MASSE - Chemin du passage de Bonne Heure 06270 VILLENEUVE LOUBET VILLAGE - PPRI ACTUEL - SUPPORT GEOMETRE



LEGENDE

-  Emprise du polygone d'implantation ou zone constructible du secteur plan masse
-  Emprise maximale des bâtiments
-  Limites cadastrales
-  Parcelles AK 23-24-25-28-29-32-33-34-142
-  Surface à dominante végétale (pleine terre) minimum 60% de l'unité foncière
-  Surface à dominante végétale le long du Chemin du Pas de Bonne Heure
-  Trottoir piéton
Largeur 1,4m mini
-  Cheminement piéton PMR
Largeur 2m + ou - 0,5m revêtement perméable
Abrité - latitude d'implantation
-  Servitude de passage piétons et véhicules au profit des parcelles AK 22 et 157 non comprises dans le périmètre du secteur gabaritaire
-  Alignement
-  Accès véhicules en zone Blanche PPRI avec latitude d'implantation latérale de + ou - 5m revêtement perméable
-  R+4 Nombre maximale de niveaux d'habitation
-  10.56 ngf Côte de référence - PPRI
-  23.21 ngf E Altitude maximale des constructions NGF E + ou - 1,5m mesurée à l'égout du toit depuis la côte d'implantation PPRI. Non compris édifices techniques ou élément de traitement paysager de la superstructure
-  PPRI Zone Bleue ACTUEL

*Zone B PPRI en vigueur
 Côte d'implantation = côte de référence + 0,20m*

SECTEUR DE PLAN MASSE - Chemin du passage de Bonne Heure 06270 VILLENEUVE LOUBET VILLAGE - PPRI A VENIR - SUPPORT GEOMETRE



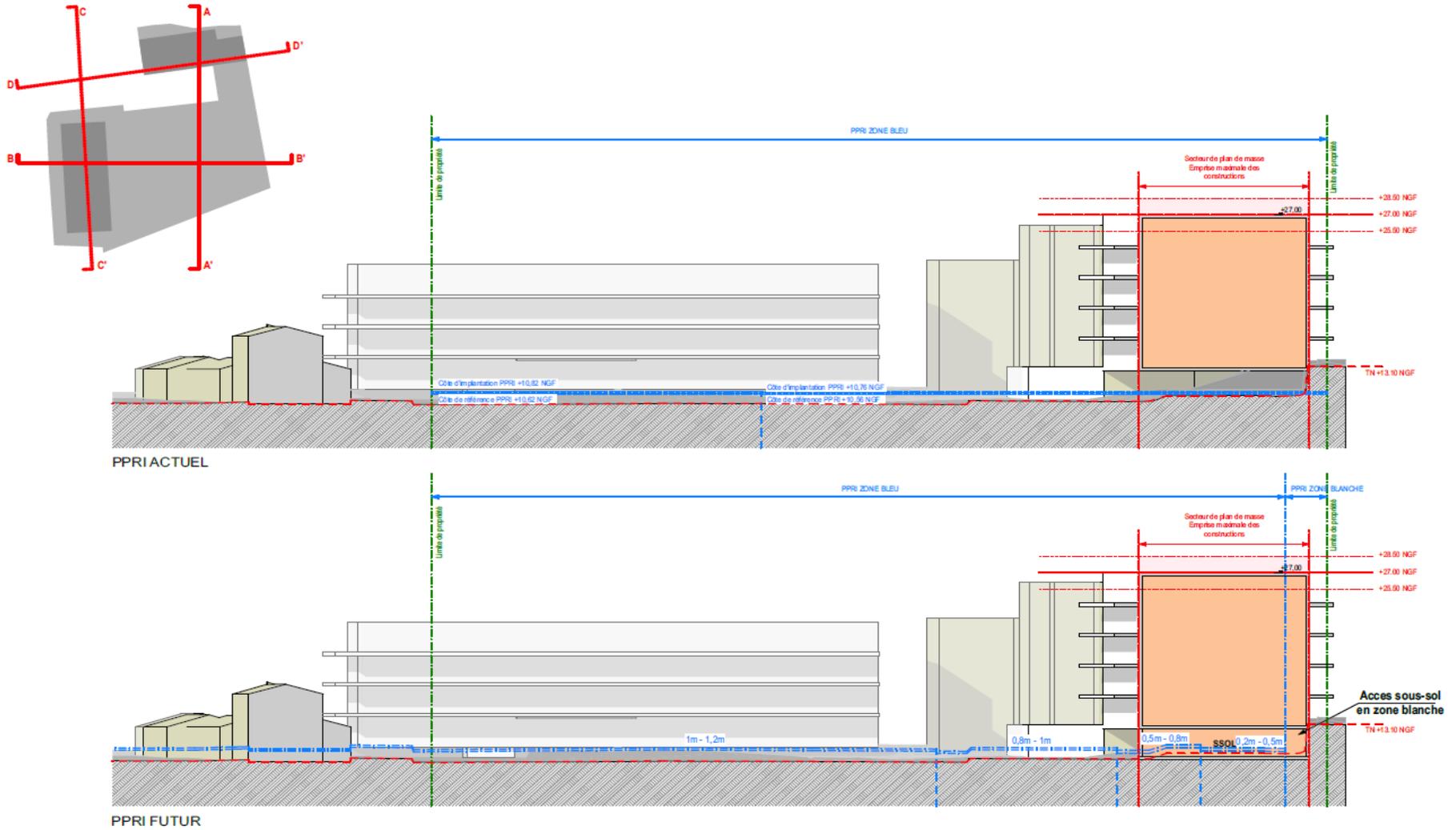
LEGENDE

- Emprise du polygone d'implantation ou zone constructible du secteur plan masse
- Emprise maximale des bâtiments
- Limites cadastrales
- Parcelles AK 23-24-25-28-29-32-33-34-142
- Surface à dominante végétale (pleine terre) minimum 60% de l'unité foncière
- Surface à dominante végétale le long du Chemin du Pas de Bonne Heure
- Trottoir piéton Largeur 1,4m mini
- Cheminement piéton PMR Largeur 2m + ou - 0,5m revêtement perméable Abrité - latitude d'implantation
- Servitude de passage piétons et véhicules au profit des parcelles AK 22 et 157 non comprises dans le périmètre du secteur gabaritaire
- Alignement
- Accès véhicules en zone Blanche PPRI avec latitude d'implantation latérale de + ou - 5m revêtement perméable
- Nombre maximale de niveaux d'habitation
- Hauteur d'eau maximale - PPRI
- Altitude maximale des constructions NGF E + ou - 1,5m mesurée à l'égout du toit depuis la côte d'implantation PPRI. Non compris édifices techniques ou élément de traitement paysager de la superstructure
- PPRI Zone Bleue A VENIR

Zone B PPRI en vigueur
Côte d'implantation = côte de référence + 0,20m

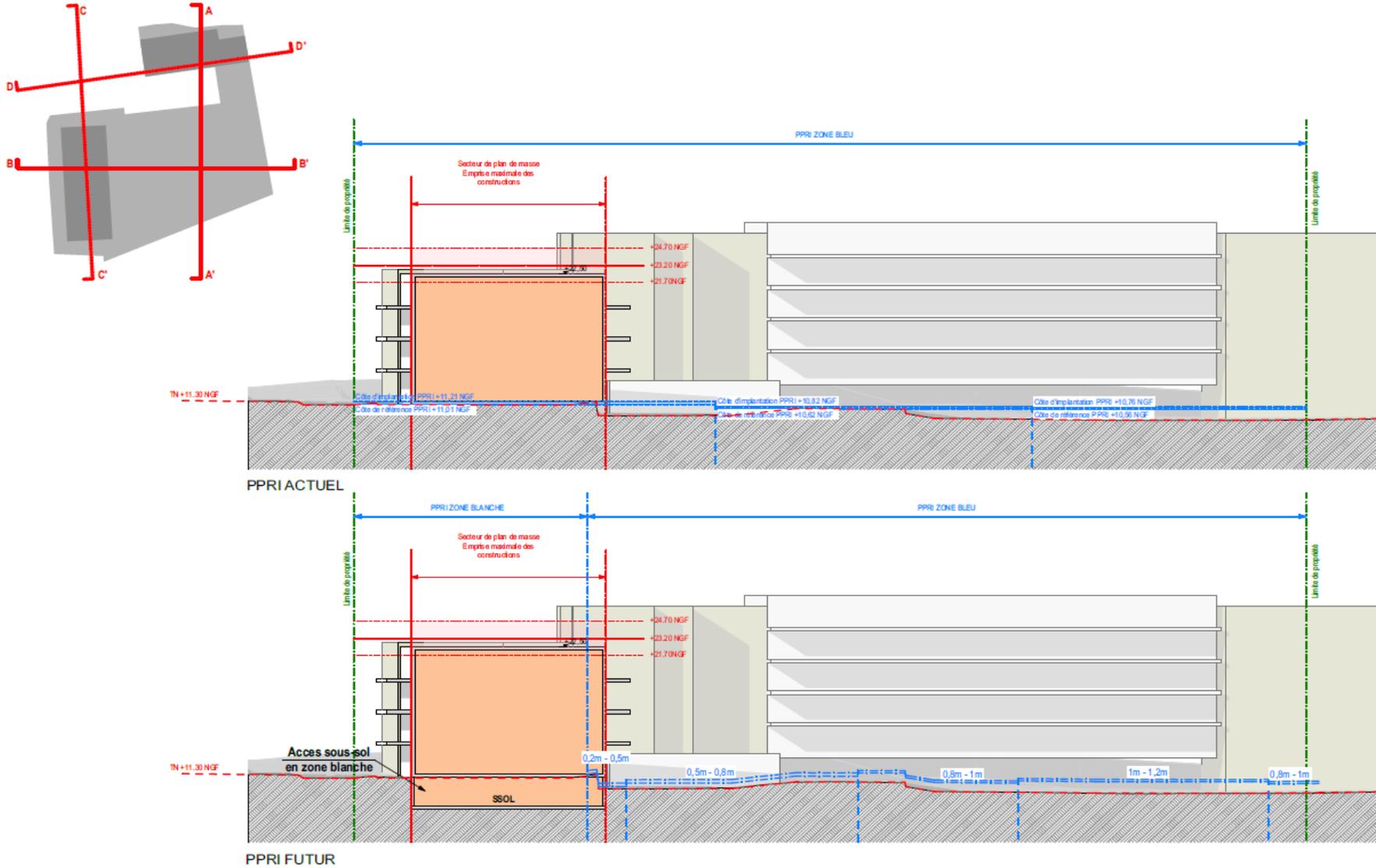
COUPES DE PRINCIPE :

COUPE GABARITAIRE AA' - Chemin du passage de Bonne Heure 06270 VILLENEUVE LOUBET VILLAGE



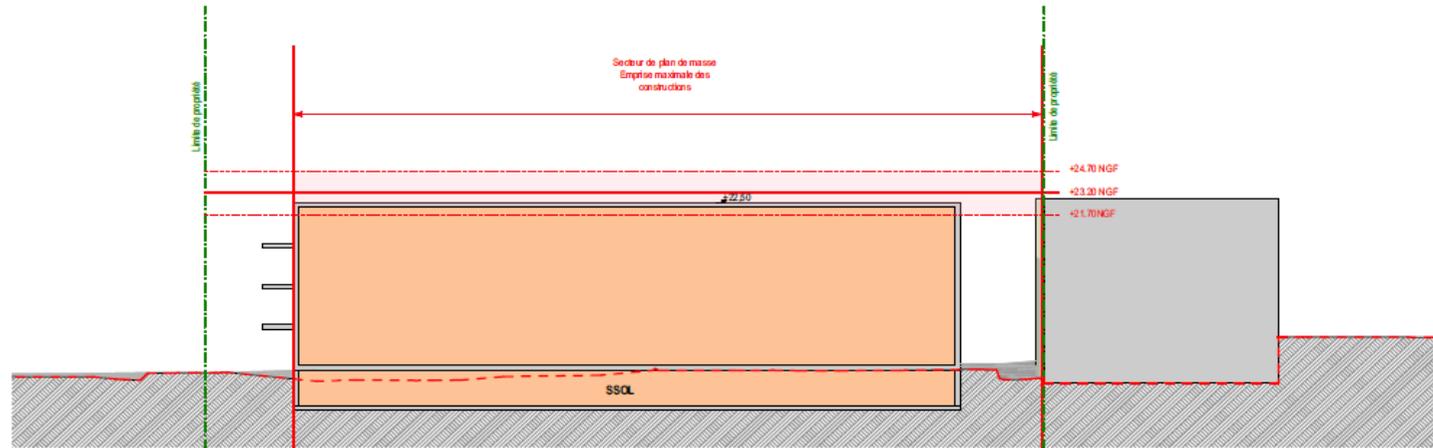
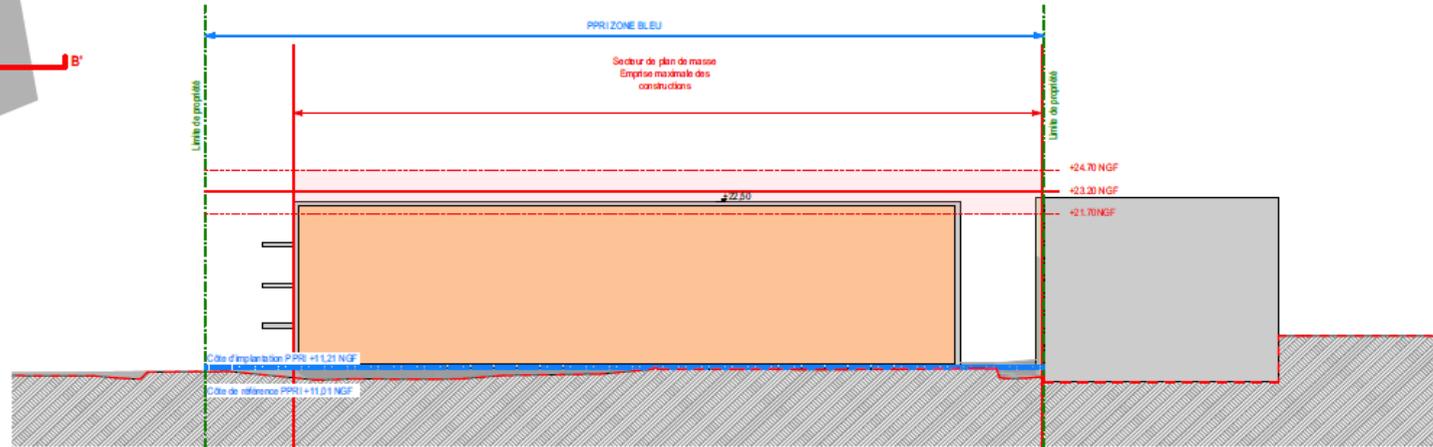
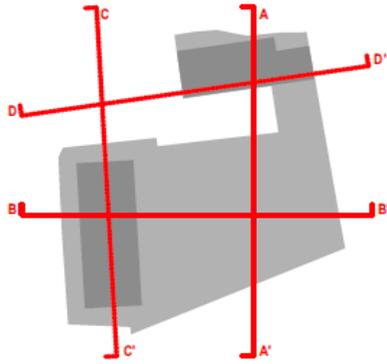
1:300 - 30/08/2023

COUPE GABARITAIRE BB' - Chemin du passage de Bonne Heure 06270 VILLENEUVE LOUBET VILLAGE



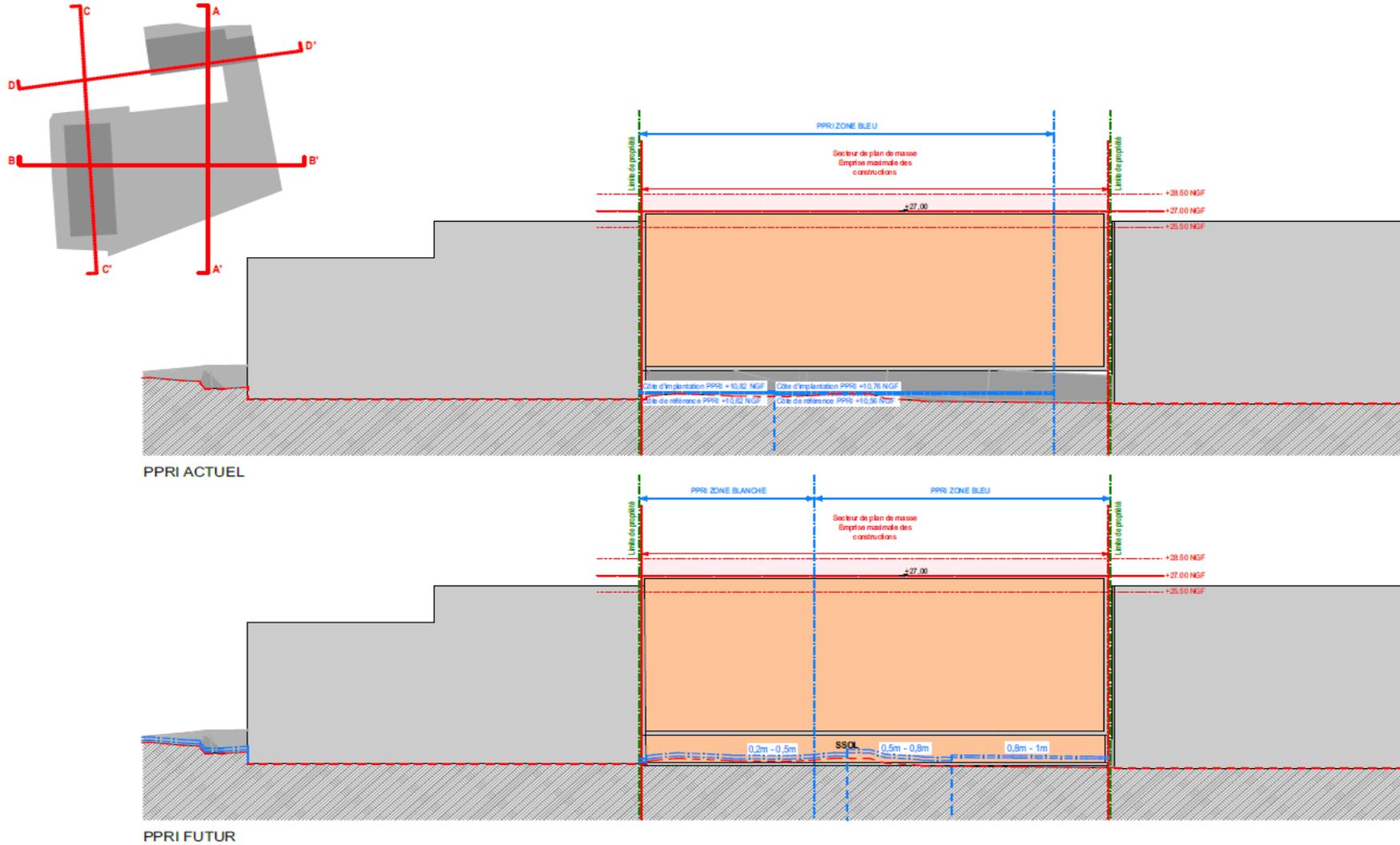
1:300 - 30/08/2023

COUPE GABARITAIRE CC' - Chemin du passage de Bonne Heure 06270 VILLENEUVE LOUBET VILLAGE



1:300 - 30/08/2023

COUPE GABARITAIRE DD' - Chemin du passage de Bonne Heure 06270 VILLENEUVE LOUBET VILLAGE



1:300 - 30/08/2023

INSERTION VOLUMETRIQUE DE PRINCIPE (av des Ferrayonnes) :



INSERTION VOLUMETRIQUE DE PRINCIPE (che du Pas de Bonne Heure) :



Mise à jour du règlement de la zone UBb :

Extrait du Règlement avant modification	Extrait du Règlement après modification
<p style="text-align: center;">CHAPITRE II - ZONE UB</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>La zone UB recouvre les parties du territoire communal composé d'ensembles d'habitat collectif de hauteur et de densité moyennes</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ le quartier des Espères dénommé UBa. ☒ les quartiers des Rives, des Basses Ginestières et des Ferrayonnes dénommés UBb ☒ les secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes dénommés UBc ☒ les secteurs d'habitat collectif des collines des Maurettes, des Pierres Noires et des Rives Nord dénommés UBd ☒ le secteur UBh d'habitat public du Cloteirol (format gabaritaire) ☒ le secteur UBm de renouvellement urbain du coeur des Maurettes avec des plans gabaritaires incluant des polygones d'implantation, des hauteurs NGF et la réalisation d'aménagements publics à dominante d'espaces verts. <p>Le quartier des Maurettes fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, opposable aux tiers, annexée au Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>La zone UB comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation et Incendies de feux de Forêt dans lesquels s'imposent les règles dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme</p> <p>Des secteurs sont soumis aux aléas de mouvements de terrain naturel, dont la carte est annexée au PLU.</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE II - ZONE UB</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>La zone UB recouvre les parties du territoire communal composé d'ensembles d'habitat collectif de hauteur et de densité moyennes</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ le quartier des Espères dénommé UBa. ☒ les quartiers des Rives, des Basses Ginestières et des Ferrayonnes dénommés UBb comprenant des secteurs gabaritaires incluant des polygones d'implantation, des hauteurs NGF et la réalisation d'aménagements publics, qui se substituent aux règles générales ☒ les secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes dénommés UBc ☒ les secteurs d'habitat collectif des collines des Maurettes, des Pierres Noires et des Rives Nord dénommés UBd ☒ le secteur UBh d'habitat public du Cloteirol (format gabaritaire) ☒ le secteur UBm de renouvellement urbain du coeur des Maurettes avec des plans gabaritaires incluant des polygones d'implantation, des hauteurs NGF et la réalisation d'aménagements publics à dominante d'espaces verts, se substituant aux règles générales. <p>Le quartier des Maurettes fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, opposable aux tiers, annexée au Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>La zone UB comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation et Incendies de feux de Forêt dans lesquels s'imposent les règles dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme</p> <p>Des secteurs sont soumis aux aléas de mouvements de terrain naturel, dont la carte est annexée au PLU.</p>

<p>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES </p> <p>ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES </p> <p>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE </p> <p>ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX </p> <p>ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS N'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite d'emprise publique.</p> <p><u>1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :</u> Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception des secteurs UBh et UBm :</p> <p>1.a) – le long des grandes infrastructures publiques - le long de l'autoroute A8, la RD 6007 et la RD 241, les bâtiments doivent être implantés sur ou au-delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques. - 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice</p>	<p>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (inchangé).</p> <p>ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES (inchangé)</p> <p>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE (inchangé)</p> <p>ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX </p> <p>ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS N'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite d'emprise publique.</p> <p><u>1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :</u> Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception des secteurs UBh et UBm et des secteurs gabaritaires :</p> <p>1.a) – le long des grandes infrastructures publiques - le long de l'autoroute A8, la RD 6007 et la RD 241, les bâtiments doivent être implantés sur ou au-delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques. - 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice</p>
--	---

<p>1.b) - le long des autres alignements et des autres voies ouvertes à la circulation automobile - à une distance supérieure ou égale à 5 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.</p> <p>1.c) - le long des alignements identifiés comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques - à l'alignement ou à une distance supérieure ou égale à 5 mètres le long de l'Avenue du Docteur Lefèvre - à l'alignement ou dans la continuité des constructions limitrophes le long de l'avenue des Ferrayones</p> <p>1.c) Dans les secteurs UBm du quartier des Maurettes (à l'exception des emprises gabaritaires) Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite des emplacements réservés ou emprise publique des voies existantes ou à créer, soit en observant un recul d'un mètre minimum, par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou à créer. Les limites ne s'appliquent pas pour l'implantation du bâtiment et tout élément indissociable de celui-ci, par rapport aux voies privées Le long de la RD6007, les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter sur ou delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques.</p> <p>- Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.</p>	<p>1.b) - le long des autres alignements et des autres voies ouvertes à la circulation automobile - à une distance supérieure ou égale à 5 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.</p> <p>1.c) - le long des alignements identifiés comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques - à l'alignement ou à une distance supérieure ou égale à 5 mètres le long de l'Avenue du Docteur Lefèvre - à l'alignement ou dans la continuité des constructions limitrophes le long de l'avenue des Ferrayones</p> <p>1.c) Dans les secteurs UBm du quartier des Maurettes (à l'exception des emprises gabaritaires) Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite des emplacements réservés ou emprise publique des voies existantes ou à créer, soit en observant un recul d'un mètre minimum, par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou à créer. Les limites ne s'appliquent pas pour l'implantation du bâtiment et tout élément indissociable de celui-ci, par rapport aux voies privées Le long de la RD6007, les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter sur ou delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques.</p> <p>- Dans les emprises gabaritaires du secteur UBb et UBm Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.</p>
--	--

1.d) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques
- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :

1.a) Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception du secteur UBh :

- en observant un recul d'implantation minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Seuls les bâtiments annexes, à la fois, discontinus à la construction principale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage peuvent être implantés sur limite séparative.

1.b) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques
- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

1.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm
Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

1.d) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques
- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :

1.a) Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception du secteur UBh :

- en observant un recul d'implantation minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Seuls les bâtiments annexes, à la fois, discontinus à la construction principale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage peuvent être implantés sur limite séparative.

1.b) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques
- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

1.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm
Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

1.d) - le long des alignements identifiés en zone UBb comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques
- en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBh et UBm :
La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous deux une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, doit être au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques
- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

3. Dans le secteur UBm
- n'est pas réglementé en dehors des polygones d'implantation

Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

1.d) - le long des alignements identifiés en zone UBb comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques
- en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre

- dans les emprises gabaritaires du secteur UBb

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBh et UBm :
La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous deux une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, doit être au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques
- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

3. Dans le secteur UBm
- n'est pas réglementé en dehors des polygones d'implantation

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.
Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBh et UBm
L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain.
Cette emprise maximale est portée à 80% pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques
- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques
3. Dans le secteur UBm
- en dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain

- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux

Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

Dans les emprises gabaritaires du secteur UBb

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.
Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBh et UBm
En dehors des polygones d'implantation des secteurs gabaritaires,
l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain.
Cette emprise maximale est portée à 80% pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

-dans les emprises gabaritaires du secteur UBb, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation
2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques
- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS

1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, ne sont admis que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment (édicules, garde-corps, panneaux solaires, paraboles....). Les rampes d'accès ne sont pas prises dans le calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder :

2.a) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² :

- 7 mètres sans excéder 2 niveaux

2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m² :

- la hauteur inscrite au document graphique dans les secteurs gabaritaires UBh avec une tolérance de plus ou moins 0,75 mètre

3. Dans le secteur UBm

- en dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain

- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS

1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, ne sont admis que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment (édicules, garde-corps, panneaux solaires, paraboles....). Les rampes d'accès ne sont pas prises dans le calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder :

2.a) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² :

- 7 mètres sans excéder 2 niveaux

2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m² :

- la hauteur inscrite au document graphique dans les secteurs gabaritaires UBh avec une tolérance de plus ou moins 0,75 mètre

<p>- 25 mètres dans le seul secteur UBa (les Esperes) - 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBb et UBc. - 12 mètres sans excéder 4 niveaux sur le seul secteur UBm, cette hauteur pouvant être portée à 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans la limite de 30% de l'emprise du bâti du R+3, cette disposition s'appliquant à chaque bâtiment. - 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd</p> <p>2.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR <u>1-Dispositions générales</u> </p> <p>ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT </p> <p>ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS <u>1 Dispositions générales</u></p>	<p>- 25 mètres dans le seul secteur UBa (les Esperes) - 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBb et UBc. - 12 mètres sans excéder 4 niveaux sur le seul secteur UBm, cette hauteur pouvant être portée à 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans la limite de 30% de l'emprise du bâti du R+3, cette disposition s'appliquant à chaque bâtiment. - 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd</p> <p>2.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>2.d) dans les emprises gabaritaires du secteur UBb Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR <u>1-Dispositions générales</u> (inchangé)</p> <p>ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT (inchangé)</p> <p>ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS <u>1 Dispositions générales</u></p>
--	--

<p>.....</p> <p><u>3 Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm</u></p> <p>- les surfaces à dominante végétale sont exécutées en pleine terre ou sur dalle, avec au minimum 20% en pleine terre. Elles forment des espaces libres paysagés pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques, des espaces collectifs imperméabilisés.</p> <p>SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR</p> <p>SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme. ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES N'est pas réglementé.</p>	<p>..... (inchangé)</p> <p><u>Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm et du secteur UBb</u></p> <p>- les surfaces à dominante végétale sont exécutées en pleine terre ou sur dalle, avec au minimum 20% en pleine terre. Elles forment des espaces libres paysagés pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques, des espaces collectifs imperméabilisés.</p> <p>SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR</p> <p>SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme. ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES N'est pas réglementé.</p>
--	---

B - L'INTRODUCTION DE DISPOSITIONS DIVERSES FAVORISANT LE MAINTIEN DU CADRE DE VIE ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

1- Ajustement des règles de hauteur dans le secteur UZs

Justification
<p>Le secteur UZs de la commune regroupe les activités tertiaires et commerces de la façade Ouest de la RD 6007, rebaptisée boulevard Nationale 7, faisant l'objet d'une requalification, et d'une re-végétalisation.</p> <p>Actuellement composé de bâtiments très hétéroclites, dont les plus anciens sont des hangars industriels sans qualités architecturales, cet axe routier très passant est en pleine mutation avec l'arrivée de nouvelles activités de commerces et services, comprenant des enseignes nationales, et de nouveaux projets en gestation qui ont l'ambition de transformer ce secteur en futur pôle commercial et d'affaires.</p> <p>Afin de conforter cette dynamique, permettant l'arrivée du tourisme d'affaires par l'émergence de projets qualitatifs, tant sur le plan architectural que sur le volet environnemental, et le traitement paysager, il est proposé d'adapter les règles de hauteur en fonction de la destination permettant de singulariser certaines activités en leur donnant plus de visibilité dans l'espace urbain, notamment concernant l'hébergement hôtelier, sous condition que l'établissement dispose d'un certain nombre d'équipements et installations permettant l'accueil d'une clientèle d'affaires, notamment : espaces modulables pour réunions, espaces coworking, espaces fitness, ou encore un minimum de 70 chambres (sans que cette liste soit limitative et exhaustive).</p> <p>Il conviendra dans chaque projet présenté, que ce dernier justifie, d'une part du parti architectural retenu, et, d'autre part, des équipements qui permettront de répondre à l'attente d'une clientèle d'affaires.</p> <p>Il est, par conséquent, proposé d'adapter l'article UZ 10 du PLU applicable au secteur UZs, en autorisant un étage supplémentaire partiel sur 70% maximum de l'emprise au sol du bâtiment.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Conditions de mesure La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, ne sont admis que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment (édicules....).</p> <p>2. Hauteur absolue</p> <p>2.1 Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UZe et UZk La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.</p> <p>- dans les emprises gabaritaires du secteur UZs Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>2.2 Dans le seul secteur UZe La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.</p> <p>2.3 Dans le seul secteur UZk La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.</p>	<p>ARTICLE UZ 10-</p> <p>1. Conditions de mesure La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, ne sont admis que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment (édicules....).</p> <p>2. Hauteur absolue</p> <p>2.1 Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UZe et UZk La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette hauteur pourra être portée à 15 mètres, dans la limite de 70% de l'emprise du bâtiment, sous réserve d'un parti architectural permettant une bonne intégration dans le site, pour les activités hôtelières dans les établissements disposant d'infrastructures permettant l'accueil d'une clientèle d'affaires (70 chambres minimum, espaces modulables pour réunions, restauration sur place, espaces co-working, espaces fitness ... etc sans que cette liste soit limitative)</p>

	<p>- dans les emprises gabaritaires du secteur UZs</p> <p>Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>2.2 Dans le seul secteur UZe</p> <p>La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.</p> <p>2.3 Dans le seul secteur UZk</p> <p>La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.</p>
--	---

2- Modification des quotas d'espaces verts pleine terre applicables aux zones urbaines (articles 13), et précision apportée sur les projets concernés par les normes de verdissement

Justification
<p>La modification de droit commun n° 5 du PLU approuvée le 29 septembre 2021 a introduit un pourcentage minimum d'espaces verts en pleine terre applicable aux quotas d'espaces libres et verts des articles 13 des zones urbaines (U), favorisant l'infiltration et participant à la protection de la biodiversité, tout en favorisant la lutte contre le ruissellement pluvial.</p> <p>Initialement porté à 20% des quotas d'espaces libres et verts de chaque zone, il apparaît que ce pourcentage est insuffisant au regard des objectifs environnementaux poursuivis et des exigences nouvelles de la transition énergétique et de la loi climat résilience, dans la lutte contre l'artificialisation des sols.</p> <p>Il est, par conséquent, proposé d'augmenter ce quota à 60% des quotas d'espaces libres et verts de chaque zone urbaine réglementant ces espaces, à l'exception des secteurs à plan masse bénéficiant d'une réglementation adéquate.</p> <p>La règle actuelle n'étant pas suffisamment précise sur les projets concernés par ces quotas, il est également apparu nécessaire de préciser quels sont les projets concernés par ces normes de verdissement.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE UB 13 -</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p><i>1 Dispositions générales</i></p> <p>.....</p> <p>Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p><i>2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des polygones d'implantation du secteur UBm</i></p> <p>1. 20% au moins de l'unité foncière sont dédiées aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 20 % en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.</p> <p>2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante</p> <p>3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1 dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux</p>	<p>ARTICLE UB 13 -</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p><i>1 Dispositions générales</i></p> <p>.....</p> <p>Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p><i>2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des polygones d'implantation du secteur UBm et UBb</i></p> <p>1. 20% au moins de l'unité foncière sont dédiées aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 60 % en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.</p> <p>2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante</p>

<p>et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.</p> <p>4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.</p> <p>3 Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm</p> <p>- les surfaces à dominante végétale sont exécutées en pleine terre ou sur dalle, avec au minimum 20% en pleine terre. Elles forment des espaces libres paysagés pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques, des espaces collectifs imperméabilisés.</p> <p>ARTICLE UC 13 -</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 Dispositions générales</p> <p>.....</p> <p>Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p>2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol</p> <p>1. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays, conformément aux préconisations édictées dans le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe. Ce ratio est porté à 40% dans les seuls secteurs UCp.</p>	<p>3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1 dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.</p> <p>4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.</p> <p>3 Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm et du secteur UBb</p> <p>- les surfaces à dominante végétale sont exécutées en pleine terre ou sur dalle, avec au minimum 20% en pleine terre, <i>en privilégiant au maximum les traitements en pleine terre</i>. Elles forment des espaces libres paysagés pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques, des espaces collectifs imperméabilisés.</p> <p>ARTICLE UC 13 -</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 Dispositions générales</p> <p>.....</p> <p>Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués <i>sur les volumes</i> des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p>2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol</p> <p>1. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays, conformément aux préconisations édictées dans le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe. Ce ratio est porté à 40% dans les seuls secteurs UCp.</p>
---	--

<p>20 % de ces quotas seront traités en espaces verts pleine terre.</p> <p>2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, sélectionnées conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA, figurant en annexe. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante</p> <p>3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1, dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.</p> <p>4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.</p> <p>.</p> <p>ARTICLE UD 13 -</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p><i>1 Dispositions générales</i></p> <p>.....</p> <p>Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p>2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol</p> <p>1. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays,</p>	<p>60 % de ces quotas seront traités en espaces verts pleine terre.</p> <p>2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, sélectionnées conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA, figurant en annexe. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante</p> <p>3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1, dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.</p> <p>4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.</p> <p>ARTICLE UD 13 -</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p><i>1 Dispositions générales</i></p> <p>.....</p> <p>Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p>2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol</p>
---	--

<p>conformément aux préconisations édictées dans le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe. Ce ratio est porté à 40% dans les seuls secteurs UDp et UD.</p> <p>- 20% au moins des quotas précités devront être traités en espaces verts pleine terre.</p> <p>2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, sélectionnées conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante</p> <p>3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1, dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.</p> <p>4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.</p> <p>ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 1 Dispositions générales</p> <p>Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p>	<p>1. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays, conformément aux préconisations édictées dans le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe. Ce ratio est porté à 40% dans les seuls secteurs UDp et UD.</p> <p>- 60% au moins des quotas précités devront être traités en espaces verts pleine terre.</p> <p>2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, sélectionnées conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante</p> <p>3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1, dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.</p> <p>4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.</p> <p>.</p> <p>ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 1 Dispositions générales</p> <p>Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p>
--	--

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels, dont au moins 20% seront maintenus en espaces verts pleine terre avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA annexée au présent PLU. La plantation d'arbres de hautes tiges sera recherchée.

On cherchera à créer des jardins ou terrasses privatives pour les appartements situées en rez-de-dalle ou en rez-de-chaussée, de façon à ménager de bonnes transitions entre les parties communes et les parties privatives.

Pour les jardins sur dalle, un complexe terre végétale (épaisseur minimum 0,60 mètres) plus drainage est obligatoire.

- Dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain de l'opération, dont à minima 20% seront traités en pleine terre.

- Les limites seront marquées par des grilles, des haies, des murets bas...

- Dans les secteurs à plan masse, les espaces non compris dans les polygones d'implantation des bâtiments, ou dédiés aux accès, seront traités en espaces verts paysagers, privilégiant la pleine terre, et formant des espaces libres pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques ou des espaces collectifs.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Dispositions générales

.....

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels, dont **au moins 60%** seront maintenus en espaces verts pleine terre avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA annexée au présent PLU. La plantation d'arbres de hautes tiges sera recherchée.

On cherchera à créer des jardins ou terrasses privatives pour les appartements situées en rez-de-dalle ou en rez-de-chaussée, de façon à ménager de bonnes transitions entre les parties communes et les parties privatives.

Pour les jardins sur dalle, un complexe terre végétale (épaisseur minimum 0,60 mètres) plus drainage est obligatoire.

- Dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain de l'opération, dont à minima 20% seront traités en pleine terre.

- Les limites seront marquées par des grilles, des haies, des murets bas...

- Dans les secteurs à plan masse, les espaces non compris dans les polygones d'implantation des bâtiments, ou dédiés aux accès, seront traités en espaces verts paysagers, privilégiant la pleine terre, et formant des espaces libres pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques ou des espaces collectifs.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Dispositions générales

.....

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

1. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels, dont au moins 20% seront maintenus en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA..

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UZs, 30% de l'unité foncière est dédié aux espaces verts, dont au moins 20% seront maintenus en pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA.

4. Dans le seul secteur UZs, les espaces laissés libres seront paysagers au moyen de plantations, de jardinières, de bandes engazonnées, dont au moins 20% seront maintenus en pleine terre.

- Dans les secteurs à plan masse, les espaces non compris dans les polygones d'implantation des bâtiments, ou dédiés aux accès, seront traités en espaces verts paysagers privilégiant la pleine terre, et pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques ou des espaces collectifs paysagers.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués **sur les volumes** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

1. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels, dont **au moins 60%** seront maintenus en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA..

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UZs, 30% de l'unité foncière est dédié aux espaces verts, **dont au moins 60%** seront maintenus en pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA.

4. Dans le seul secteur UZs, les espaces laissés libres seront paysagers au moyen de plantations, de jardinières, de bandes engazonnées, dont **au moins 60%** seront maintenus en pleine terre.

- Dans les secteurs à plan masse, les espaces non compris dans les polygones d'implantation des bâtiments, ou dédiés aux accès, seront traités en espaces verts paysagers privilégiant la pleine terre, et pouvant

<p>5. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.</p>	<p>accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques ou des espaces collectifs paysagers.</p> <p>5. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.</p>
--	---

3- Modification des articles 16 du règlement relatifs aux obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Justification
<p>Le développement des dispositifs de raccordement aux réseaux de communications électroniques de manière très anarchique altère considérablement le paysage urbain, et notamment dans le centre historique de la commune, avec des éléments techniques (gainés et câbles) installés sur les façades des bâtiments.</p> <p>Il en est de même du renforcement des réseaux de téléphonie mobile, et la multiplication des antennes des opérateurs, y compris sur des sites existants.</p> <p>L'aspect des façades et des bâtiments conditionne largement l'impression que l'on a de l'espace public et de la ville en général.</p> <p>Avec un patrimoine bâti d'une grande diversité, la qualité esthétique des façades et des bâtiments doit être préservée sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Le déploiement anarchique de câbles altérant les façades et remontant vers les étages témoigne d'une organisation non satisfaisante.</p> <p>De la même manière, l'implantation des antennes de téléphonie mobile en multipliant les supports ne participe pas à une bonne intégration des dispositifs, alors qu'il existe pourtant des solutions permettant de remédier à ces pratiques, qui doivent devenir la règle, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.</p> <p>Il est, par conséquent, proposé d'établir un guide qui sera annexé au PLU, auquel les articles 16 renverront.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>N'est pas réglementé.</p>	<p>ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>L'installation d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, notamment pour la desserte de la fibre optique et des dispositifs de téléphonie mobile, devra respecter les conditions de déploiement fixées dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.</p> <p>Sauf impossibilité technique avérée et justifiée, il sera recherché toutes les mesures d'évitement de la multiplication des supports proposées dans le guide dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.</p> <p>1- Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.</p> <p>2. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique.</p>

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'installation d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, notamment pour la desserte de la fibre optique et des dispositifs de téléphonie mobile, devra respecter les conditions de déploiement fixées dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.

Sauf impossibilité technique avérée et justifiée, il sera recherché toutes les mesures d'évitement de la multiplication des supports proposées dans le guide dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.

1- Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

2. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

L'installation d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, notamment pour la desserte de la fibre optique et des dispositifs de téléphonie mobile, devra respecter les conditions de déploiement fixées dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.

Sauf impossibilité technique avérée et justifiée, il sera recherché toutes les mesures d'évitement de la multiplication des supports proposées dans le guide dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.

1- Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

2. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé

L'installation d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, notamment pour la desserte de la fibre optique et des dispositifs de téléphonie mobile, devra respecter les conditions de

<p>ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>N'est pas réglementé</p>	<p>déploiement fixées dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.</p> <p>Sauf impossibilité technique avérée et justifiée, il sera recherché toutes les mesures d'évitement de la multiplication des supports proposées dans le guide dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.</p> <p>1- Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.</p> <p>2. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique.</p> <p>ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>L'installation d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, notamment pour la desserte de la fibre optique et des dispositifs de téléphonie mobile, devra respecter les conditions de déploiement fixées dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.</p>
--	---

<p>ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES N'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE UP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES N'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE UZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES N'est pas réglementé.</p>	<p>Sauf impossibilité technique avérée et justifiée, il sera recherché toutes les mesures d'évitement de la multiplication des supports proposées dans le guide dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.</p> <p>ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES N'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE UP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES N'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE UZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES L'installation d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, notamment pour la desserte de la fibre optique et des dispositifs de téléphonie mobile, devra respecter les conditions de déploiement fixées dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement. Sauf impossibilité technique avérée et justifiée, il sera recherché toutes les mesures d'évitement de la multiplication des supports proposées</p>
--	---

	<p>dans le guide dans le cahier des recommandations annexé au présent règlement.</p> <p>1- Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.</p> <p>2. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique.</p>
--	--

4- Instauration de dispositions architecturales particulières et d'espaces verts protégés à créer sur la frange du nouveau quartier du Cœur des Maquettes

Les aménagements et constructions du projet de requalification du quartier des Maquettes, qui a fait émerger le nouveau quartier dénommé Cœur des Maquettes sont en phase de finalisation.

Toutefois, lors des études menées sur le périmètre de programmation de ce chantier d'ampleur, un terrain n'a pas été inclus faute de volonté des propriétaires, malgré sa localisation en bout du cheminement piétonnier paysager, de sorte que la réflexion menée sur l'occupation des espaces entre espaces bâtis et non bâtis a dû l'exclure.

En revanche, ce terrain constitue un enjeu important dans la mise en valeur du site et du cadre de vie des riverains, qui seraient fortement impactés en cas de requalification urbaine de la parcelle par un projet immobilier collectif.

L'objectif est de préserver la trouée visuelle naturelle depuis et vers l'avenue du Docteur Julien Lefèbvre, qui pourrait être fortement impactée si un immeuble collectif venait à être érigé sur ce petit foncier d'environ 1200 m², au cœur d'un quartier fortement métamorphosé et requalifié.





En conséquence, il est proposé d’instaurer un espace vert protégé à créer, qui s’inscrit dans la continuité du cheminement piétonnier végétalisé, et de limiter la hauteur des bâtiments à 4 mètres à l’acrotère, visant à maintenir la percée visuelle sur l’espace végétalisé, par l’instauration de dispositions architecturales particulières, sur la parcelle cadastrée section AW numéro 48.

Parcelle concernée par les dispositions architecturales particulières



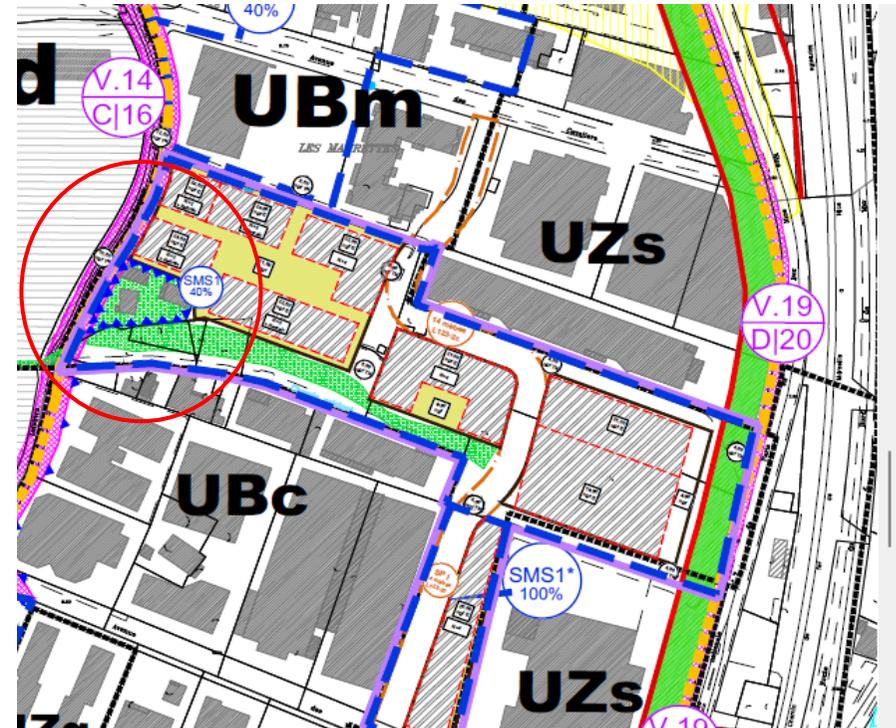
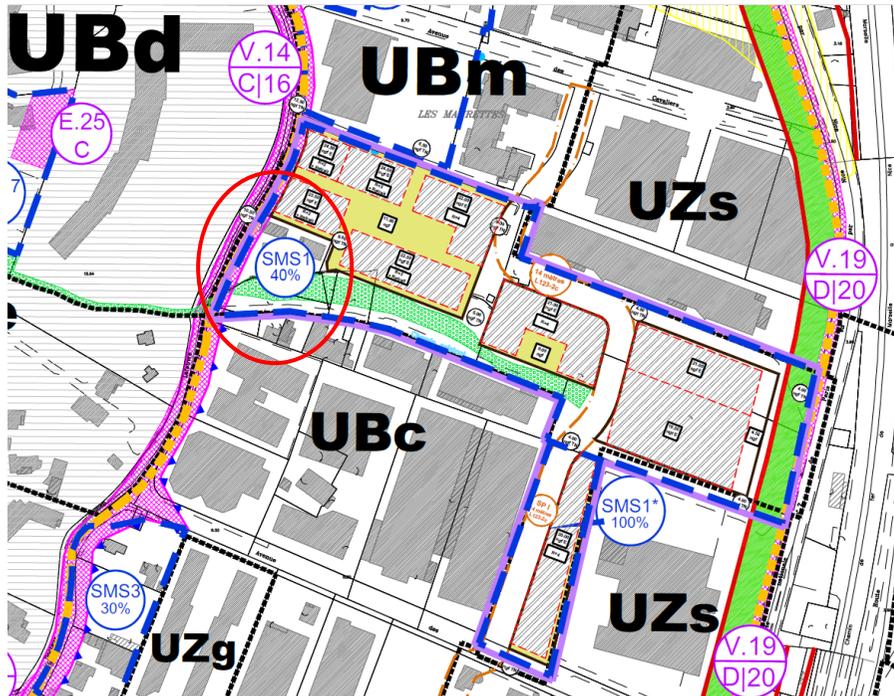
Les dispositions architecturales particulières sont matérialisées sur le plan de zonage par un figuré linéaire (alignement de triangles bleus). Elles renvoient à l’article UB 10 du règlement.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES BÂTIMENTS</p> <p>1. Conditions de mesure La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, ne sont admis que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment (édicules, garde-corps, panneaux solaires, paraboles....).</p>	<p>ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES BÂTIMENTS</p> <p>1. Conditions de mesure La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, ne sont admis que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment (édicules, garde-corps, panneaux solaires, paraboles....).</p>

<p>Les rampes d'accès ne sont pas prises dans le calcul de la hauteur.</p> <p>2. Hauteur absolue La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder :</p> <p>2.a) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres sans excéder 2 niveaux <p>2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur inscrite au document graphique dans les secteurs gabaritaires UBh avec une tolérance de plus ou moins 0,75 mètre - 25 mètres dans le seul secteur UBa (les Esperes) - 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBb et UBc. - 12 mètres sans excéder 4 niveaux sur le seul secteur UBm, cette hauteur pouvant être portée à 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans la limite de 30% de l'emprise du bâti du R+3, cette disposition s'appliquant à chaque bâtiment. - 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd <p>2.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.</p> <p>Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Les rampes d'accès ne sont pas prises dans le calcul de la hauteur.</p> <p>2. Hauteur absolue La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder :</p> <p>2.a) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres sans excéder 2 niveaux <p>2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur inscrite au document graphique dans les secteurs gabaritaires UBh avec une tolérance de plus ou moins 0,75 mètre - 25 mètres dans le seul secteur UBa (les Esperes) - 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBb et UBc. - 12 mètres sans excéder 4 niveaux sur le seul secteur UBm, cette hauteur pouvant être portée à 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans la limite de 30% de l'emprise du bâti du R+3, cette disposition s'appliquant à chaque bâtiment, à l'exception des constructions concernées par les dispositions architecturales particulières identifiées au document graphique qui limitent la hauteur à 4 mètres à l'acrotère. - 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd <p>2.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.</p> <p>Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>
--	--

Avant modification

Après modification (à remplacer)



5- L'instauration de dispositions architecturales particulières dans le secteur de Marina Baie des Anges

Le site emblématique de Marina Baie des Anges bénéficie d'une protection particulière en étant labellisé « Architecture contemporaine remarquable », ayant succédé au label « Patrimoine XXe siècle », figurant en zone UEa au plan graphique du PLU. Les immenses bâtiments composant le site dominant de larges

Parcelles concernées par les dispositions architecturales particulières :

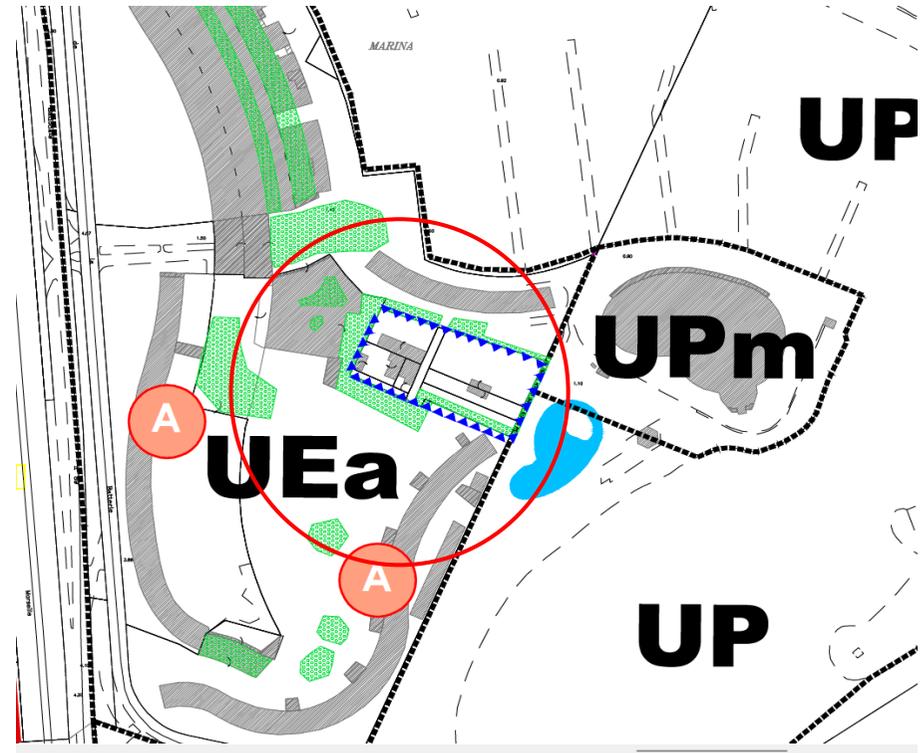
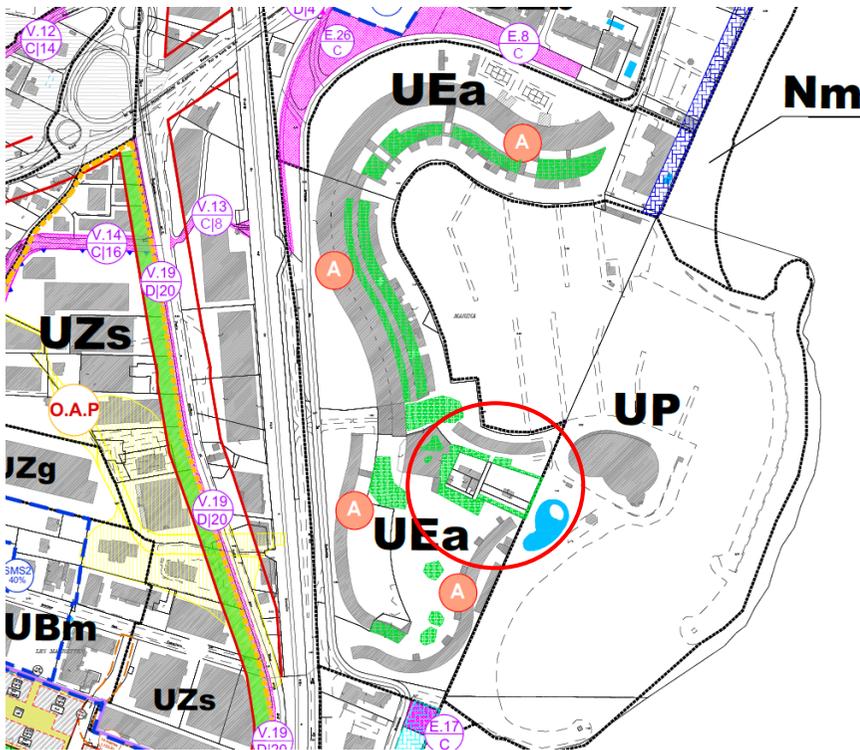


Les dispositions architecturales particulières sont matérialisées sur le plan de zonage par un figuré linéaire (alignement de triangles bleus). Elles renvoient à l'article UE 10 du règlement.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES BÂTIMENTS</p> <p>1. Conditions de mesure La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, seront toutefois admis les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à la maintenance du bâtiment (garde-corps, édicules, panneaux solaires, paraboles...etc), ainsi que les superstructures, et aménagements des toitures terrasses accessibles. Les rampes d'accès ne sont prises en compte dans le calcul de la hauteur</p> <p>.2. Hauteur absolue</p> <ul style="list-style-type: none"> - 22 mètres pour le secteur UEa (Marina Baies des Angès), entendu que l'existant le plus haut est fixé à 69 mètres - 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEb. Pour des motifs d'ordre architecturaux, sur 30 % maximum de l'emprise bâtie, cette hauteur peut être majorée à 12 mètres. - 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEm, à l'exception des constructions concernées par les dispositions architecturales particulières identifiées au document graphique qui limitent la hauteur à 4 mètres à l'acrotère. 	<p>ARTICLE UE 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>HAUTEUR DES BÂTIMENTS</p> <p>1. Conditions de mesure La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, seront toutefois admis les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à la maintenance du bâtiment (garde-corps, édicules, panneaux solaires, paraboles...etc), ainsi que les superstructures, et aménagements des toitures terrasses accessibles. Les rampes d'accès ne sont prises en compte dans le calcul de la hauteur</p> <p>.2. Hauteur absolue</p> <ul style="list-style-type: none"> - 22 mètres pour le secteur UEa (Marina Baies des Angès), entendu que l'existant le plus haut est fixé à 69 mètres et à l'exception des constructions concernées par les dispositions architecturales particulières identifiées au document graphique qui limitent la hauteur à 4 mètres à l'acrotère. - 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEb. Pour des motifs d'ordre architecturaux, sur 30 % maximum de l'emprise bâtie, cette hauteur peut être majorée à 12 mètres.

	<p>- 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEm, à l'exception des constructions concernées par les dispositions architecturales particulières identifiées au document graphique qui limitent la hauteur à 4 mètres à l'acrotère.</p>
--	--

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



6- Modification de la liste des emplacements réservés

Justification

Le développement et le renouvellement urbain nécessite d'adapter les équipements publics de proximité permettant de maintenir un cadre de vie et un environnement qualitatif, tant en termes de services publics, qu'au regard d'aménagements publics environnementaux, culturels et sécuritaires.

Il est, par conséquent, proposé de modifier la liste des emplacements réservés de voirie, et d'équipements publics, pour en créer de nouveaux, ou adapter ceux existants.

6.1 - Modification de la liste des emplacements réservés de Voiries et emplacements publics, après l'emplacement réservé V 24* ci-après rappelé, il est créé 4 nouveaux emplacements réservés de voirie référencés V25, V26, V27, V28 figurant en jaune dans le tableau ci-dessous :

Justification V25

Dans le cadre de l'aménagement du territoire, avec l'augmentation de la fréquentation du quartier balnéaire du Loubet (ex quartier des Navigateurs), tant dans les périodes estivales, que par l'arrivée de nouveaux résidents sur des résidences récentes, ou à venir, le désenclavement de la voie sans issue Jacques Yves Cousteau devient prioritaire.

Un emplacement réservé de voirie en direction de Cagnes sur Mer est déjà inscrit dans la liste des emplacements réservés de voirie, mais il convient également de permettre une sortie en direction d'Antibes.

Il est par conséquent proposé d'inscrire un nouvel emplacement réservé de voirie au bénéfice de la Commune pour la création d'une voie de désenclavement de l'avenue Jacques-Yves Cousteau en direction d'Antibes d'une largeur d'environ 12 m.

Création de l'emplacement réservé de voirie V25 au profit de la Commune :

Voiries / emprises publiques			
N° opération	Destination	Superficie (m²)	Bénéficiaire
Avenue Max Chaminadas			
V.24*	Elargissement de l'avenue Max Chaminadas à 15 m d'emprise (partie haute)		Commune
Quartier du Loubet (ex Navigateurs)			
V.25	Création d'une voie de désenclavement de 12 m depuis l'avenue Jacques-Yves Cousteau sur le boulevard Jean Marchand en direction d'Antibes	431 m²	Commune

Modification du plan de zonage :

Avant modification	Après modification
<p>Quartier du Loubet :</p>	<p>V25 :</p> <p>Quartier du Loubet :</p>

Justification V26

Dans le cadre de la poursuite de l'aménagement du boulevard du Docteur Julien Lefebvre, et de son prolongement sur l'avenue du Logis de Bonneau, permettant la sécurisation de la circulation des piétons et vélos, il est nécessaire de pouvoir élargir le trottoir en direction du Parc de Vaugrenier, et de prévoir de nouveaux emplacements de stationnement.

Il est par conséquent proposé d'inscrire un nouvel emplacement réservé de voirie au bénéfice de la Commune pour l'élargissement du cheminement piétons, créer du stationnement tout en maintenant une voie de 5m de large en direction du Parc de Vaugrenier, représentant une emprise nécessaire de 4 m de largeur.

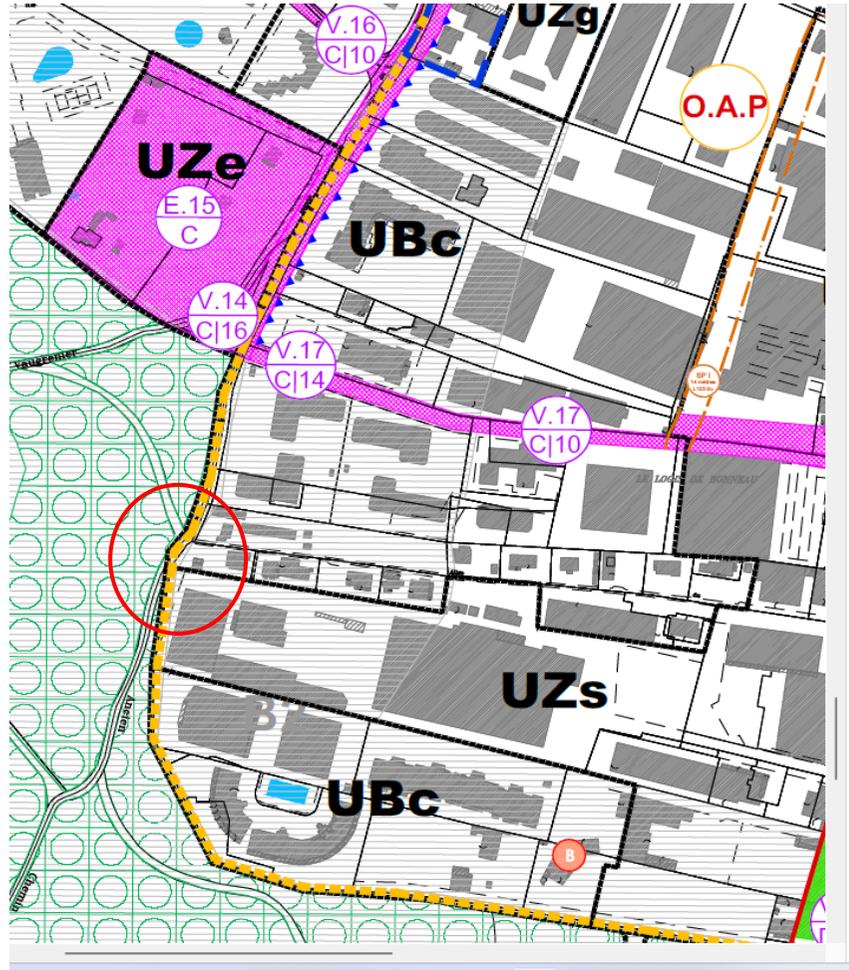
Création de l'emplacement réservé de voirie V26 au profit de la Commune :

Voiries / emprises publiques			
N° opération	Destination	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
Avenue Max Chaminadas			
V.24*	Elargissement de l'avenue Max Chaminadas à 15 m d'emprise (partie haute)		Commune
Quartier du Loubet (ex Navigateurs)			
V.25	Création d'une voie de désenclavement de 10 m depuis l'avenue Jacques-Yves Cousteau sur le boulevard Jean Marchand en direction d'Antibes	847 m ²	Commune
Avenue du Logis de Bonneau			
V.26	Elargissement du trottoir en direction du Parc de Vaugrenier (4m)	140 m ²	Commune

Modification du plan de zonage :

Avant modification

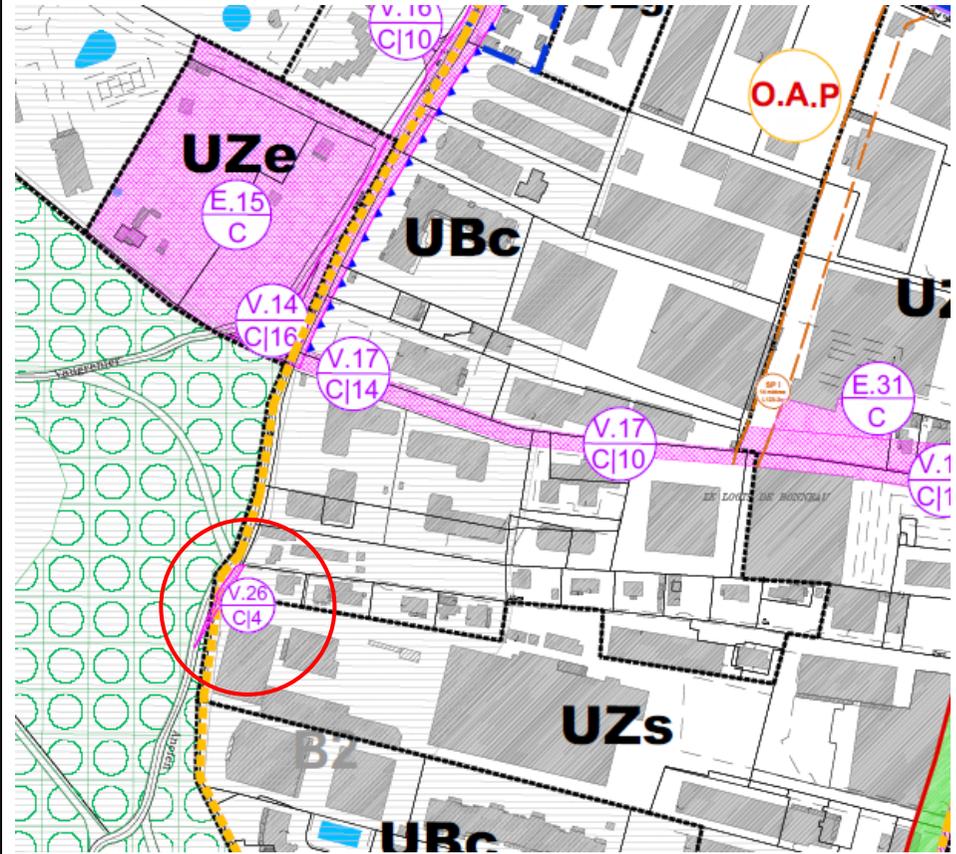
Avenue du Logis de Bonneau :



Après modification

V26 :

Avenue du Logis de Bonneau :



Justification V27

Avec la requalification du port de Marina Baie des Anges, et de la sécurisation du plan d'eau, la commune s'est aperçue que la voie pompiers créée sur le domaine portuaire communal (parcelle AT 102) qui longe le bâtiment de l'Amiral est séparée de la voie publique dénommée Boulevard Brigitte Bardot par un espace fermé par une barrière et constituant la parcelle cadastrée section AT numéro 61 pour environ 594 m².

Afin de faciliter les opérations éventuelles d'intervention des services de secours, il apparaît nécessaire de pouvoir maîtriser cet accès, de sorte qu'il est projeté d'inscrire une partie de ce foncier en emplacement réservé au profit de la Commune sur une largeur d'environ 6 m.

Création de l'emplacement réservé de voirie V27 au profit de la Commune :

Voiries / emprises publiques			
N° opération	Destination	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
Avenue du Logis de Bonneau			
V.26	Elargissement du trottoir en direction du Parc de Vaugrenier	47 m ²	Commune
Boulevard Brigitte Bardot			
V.27	Sécurisation accès secours vers le port	239 m ²	Commune

Extrait Géoportail :



Modification du plan de zonage :

Rapport de présentation
Enquête Publique

Avant modification	Après modification
<p>Boulevard Brigitte Bardot :</p>	<p>V27 :</p> <p>Boulevard Brigitte Bardot :</p>

Justification V 28

Dans le cadre de l'aménagement du territoire, un projet d'aménagement du secteur de l'Ermitage programme la réalisation d'un équipement public d'intérêt général avec l'installation du Centre Jenny Lefebvre, d'un ensemble collectif d'habitation en mixité sociale, de commerces de proximité, d'un pôle médical et d'un parc public paysager.

Cela va sensiblement accroître la fréquentation, notamment piétonne du secteur, de sorte que des aménagements de voirie de mise en sécurité doivent être créés, le long de l'avenue des Hautes Ginestières, depuis l'avenue du Loubet, actuellement entièrement dépourvue.

Par ailleurs, afin de faciliter l'accès à l'IME Henri Wallon, et au centre Jenny Lefebvre, pour éviter l'encombrement de la voirie, une plateforme de distribution des accès et zone de dépose doit être créée.

Il est par conséquent proposé d'inscrire un emplacement réservé de voirie au bénéfice de la Commune pour la création d'un cheminement piétons depuis l'avenue du Loubet jusqu'à l'entrée du centre médico-socio éducatif Henri Wallon d'une largeur de 1,40m

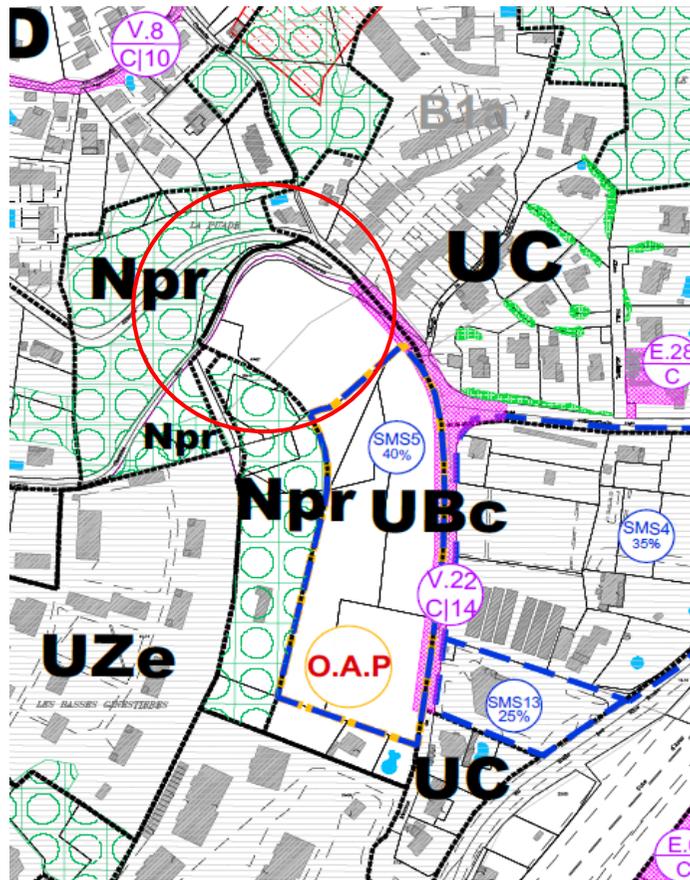
Création de l'emplacement réservé de voirie V28 au profit de la Commune :

Voiries / emprises publiques			
N° opération	Destination	Superficie (m²)	Bénéficiaire
Quartier de la Bermone et des Ginestières			
V.28	Création d'un cheminement piétons d'1m40 le long de l'avenue des Ginestières depuis l'avenue du Loubet jusqu'à l'entrée de l'IME Henri Wallon	282 m²	Commune

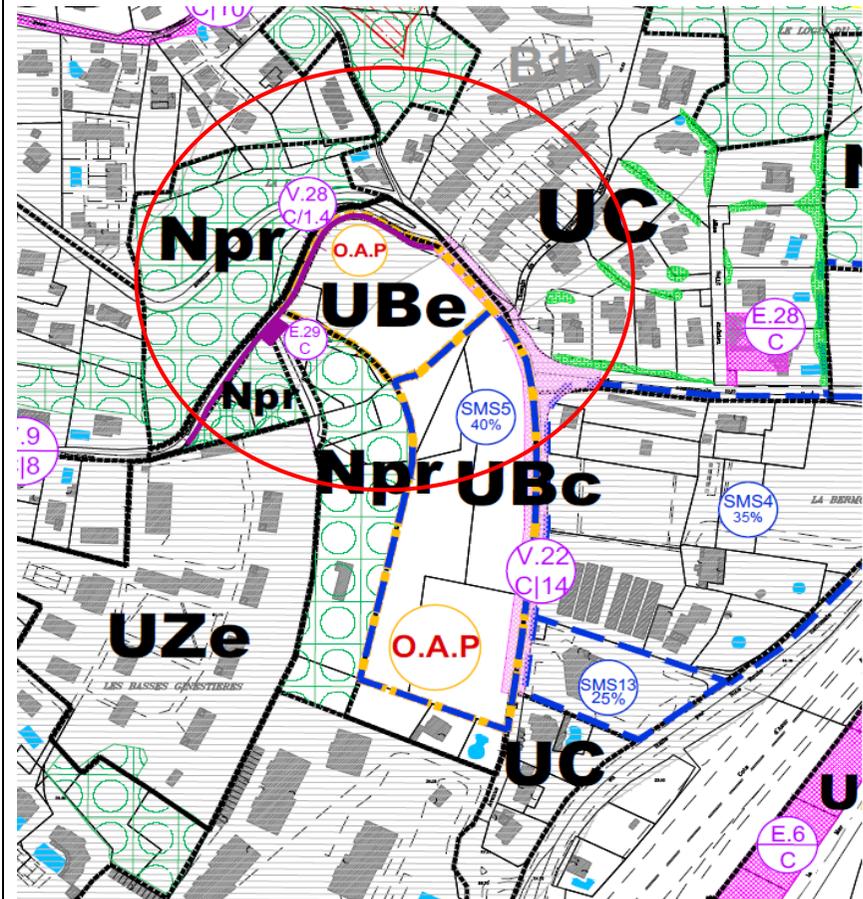
Modification du plan de zonage :

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------

Ermitage- Ginestières :



Vz28 :



6.2 Modification de la liste des Emplacements Réservés pour équipements publics : création des emplacements réservés E 29 à E 35

➤ ERMITAGE : chemin des Hautes Ginestières (E 29)

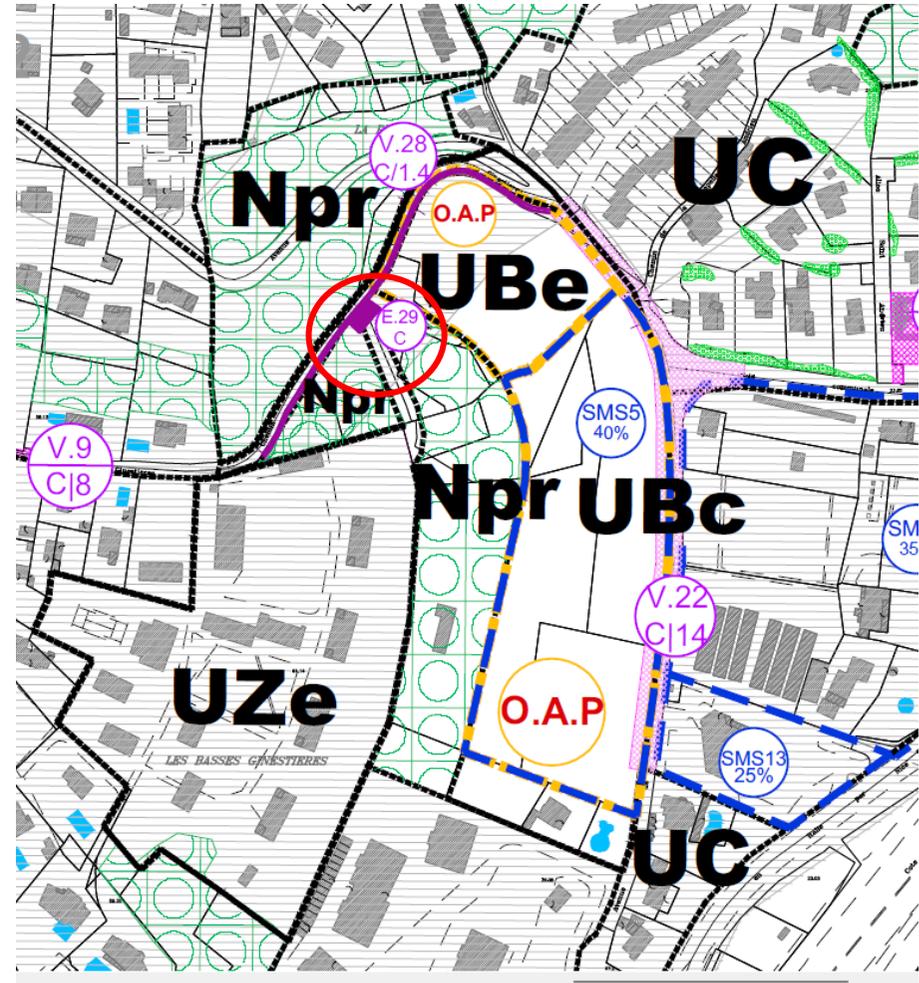
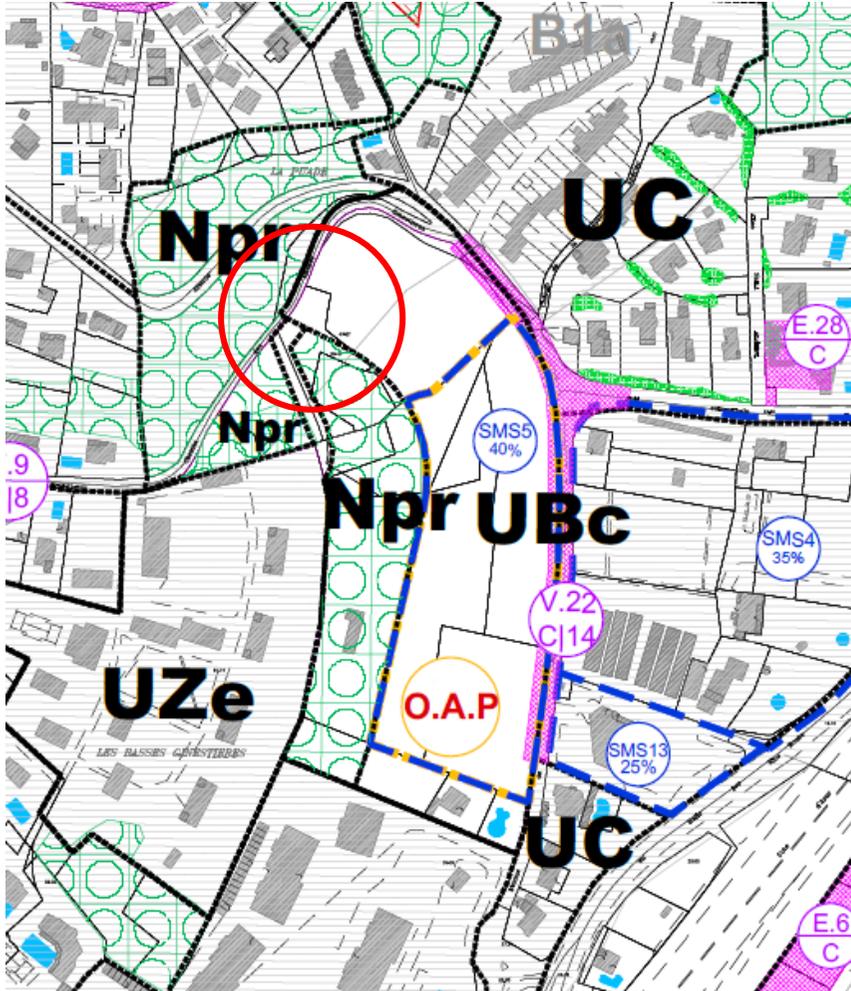
Justification			
<p>Le projet d'aménagement du secteur de l'Ermitage qui devra accueillir, à terme, un équipement public d'intérêt général avec le centre Jenny Lefebvre dont l'accès sera mutualisé depuis le chemin des Hautes Ginestières avec le centre médico-socio éducatif Henry Wallon, nécessite pour des raisons de sécurité et de facilité d'accès, en évitant l'encombrement éventuel de la voie, la réalisation d'une plateforme de distribution des accès et zones de dépose.</p> <p>Il est par conséquent, proposé d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la Commune pour permettre la réalisation de cette plateforme et zone d'attente d'environ 90 m².</p>			
Création			
E 29	Création d'une plateforme de retournement et zone d'attente pour l'accès à l'Institut Henry Wallon et au centre Jenny Lefebvre	90 m ²	Commune

Modification du plan de zonage

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------

Ermitage – Ginestières :

E 29 :



➤ **BORD DE MER : boulevard Brigitte Bardot (E 30)**

Justification
<p>Le renouvellement urbain et le développement de certains secteurs en mutation nécessite d'adapter les services publics de proximité en contribuant à maintenir un cadre de vie et un environnement de qualité, tout en améliorant la mise en sécurité des infrastructures.</p> <p>Afin d'assurer la protection du trottoir et de la voirie longeant la plage de la batterie, fortement exposée aux coups de mer, la Commune a conclu une convention de mise à disposition temporaire de la parcelle cadastrée section AW numéro 96, afin de tester un dispositif d'enrochements permettant de protéger ses infrastructures.</p> <p>Devant les résultats concluants de cette expérimentation, il s'avère nécessaire de pérenniser cet équipement, et d'en assurer l'entretien.</p> <p>Il est par conséquent, proposé de modifier la liste des emplacements réservés d'équipements publics pour en créer de nouveaux.</p>

Création			
E 30	Création d'un ouvrage de protection des infrastructures routières du boulevard Brigitte Bardot contre les coups de mer devant la résidence Aigue Marine grevant la parcelle cadastrée section AW numéro 96	252 m ²	Commune

Justification

L'émergence de nouveaux quartiers résidentiels, avec l'arrivée de nouveaux habitants reconfigure le paysage urbain, fait surgir de nouveaux besoins d'aménagements publics tant culturels que sportifs, ou associatifs, ainsi que d'équipements accessoires.

Il est par conséquent, nécessaire de modifier la liste des emplacements réservés pour en créer de nouveaux, et notamment dans le prolongement du nouveau quartier du Cœur des Maurettes au sein duquel ont été produits 330 logements, des activités de commerce, de santé, et de services publics (mairie annexe et Police Municipale), auxquels la commune souhaite ajouter des équipements culturels et sportifs.

Il est par conséquent, proposé d'instituer un emplacement réservé sur un terrain actuellement non entretenu par le propriétaire au dos du magasin Intermarché, pour réaliser une extension du musée de l'Histoire Militaire de la France du XIXe au XXIe siècle implanté au village.

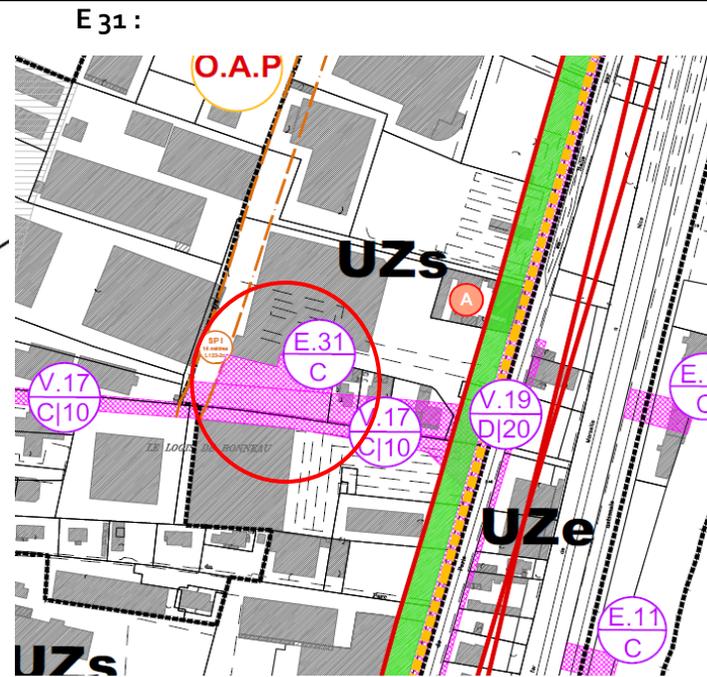
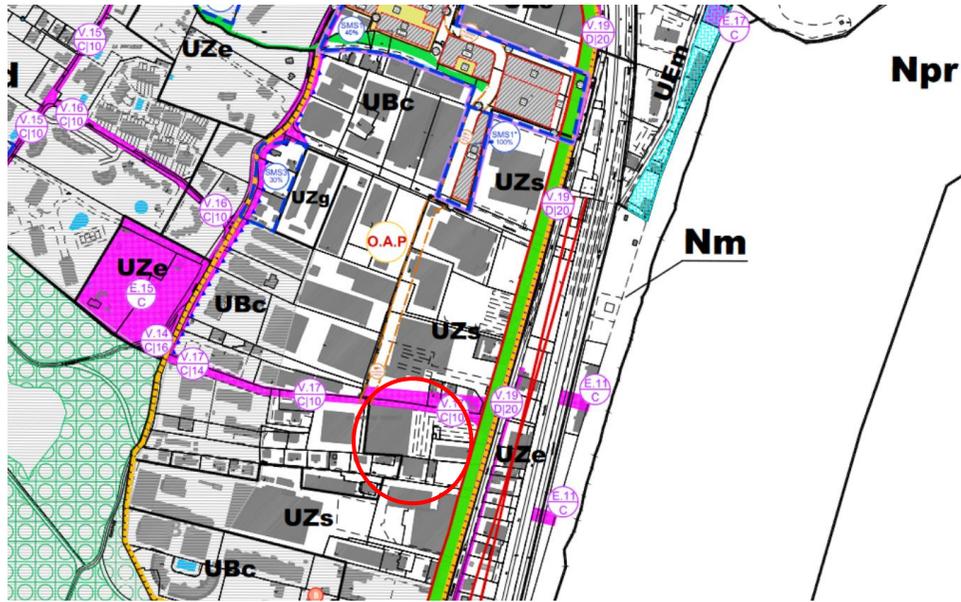
Création

E 31	Extension du musée de l'Histoire Militaire de la France du XIXe au XXIe siècle implanté au village dans le quartier de renouvellement urbain des Maurettes	972 m ²	Commune
------	--	--------------------	---------

Modification du plan de zonage

Avant modification

Après modification



➤ Boulevard Nationale 7 (E 32)

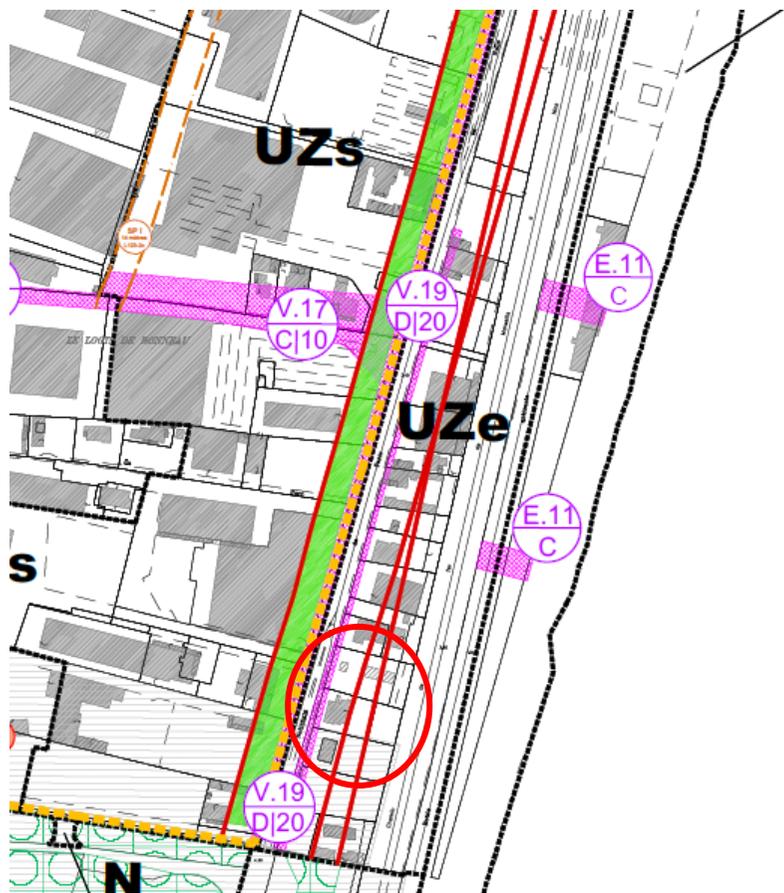
Justification
<p>Depuis plusieurs années la Commune mène une politique de valorisation et de requalification de son entrée de ville depuis Antibes en Direction de Nice sur la route départementale 6007, rebaptisée Boulevard Nationale 7, avec notamment un projet de verdissement des abords, mais également en coopération avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) et le Département des Alpes Maritimes, la réfection des réseaux, la réalisation de trottoirs élargis et de pistes cyclables. Ces opérations s'accompagnent également de l'entretien et de la mise en valeur des constructions, avec des opérations de démolition-reconstruction, de ravalement de façades, sur un secteur très fréquenté, dont la dynamique économique diversifiée en constitue un secteur d'attractivité.</p> <p>La façade Est de ce boulevard est classé en secteur UZe d'équipements publics ou d'intérêt collectif, mais le foncier est entièrement privé.</p> <p>Un tènement foncier a été identifié comme présentant un double enjeu par sa localisation en entrée de ville par l'état d'abandon manifeste, et par sa superficie pour pouvoir accueillir un projet d'intérêt collectif pour permettre la requalification du bâti très dégradé et permettre d'accueillir une activité liée à la santé, ou à l'enseignement supérieur, grâce à sa desserte par les transports en communs (gare et bus), et la possibilité de stationnements.</p> <p>Il est par conséquent, proposé d'instituer un emplacement réservé grevant les parcelles cadastrées section AX numéros 44, 205, 207, 209 et 211 permettant la réalisation d'un projet d'intérêt collectif pour un pôle de santé, ou d'enseignement supérieur.</p>

Création			
E 32	Réalisation d'un équipement d'intérêt collectif pour un pôle santé, recherche et enseignement	2 520 m ²	Commune

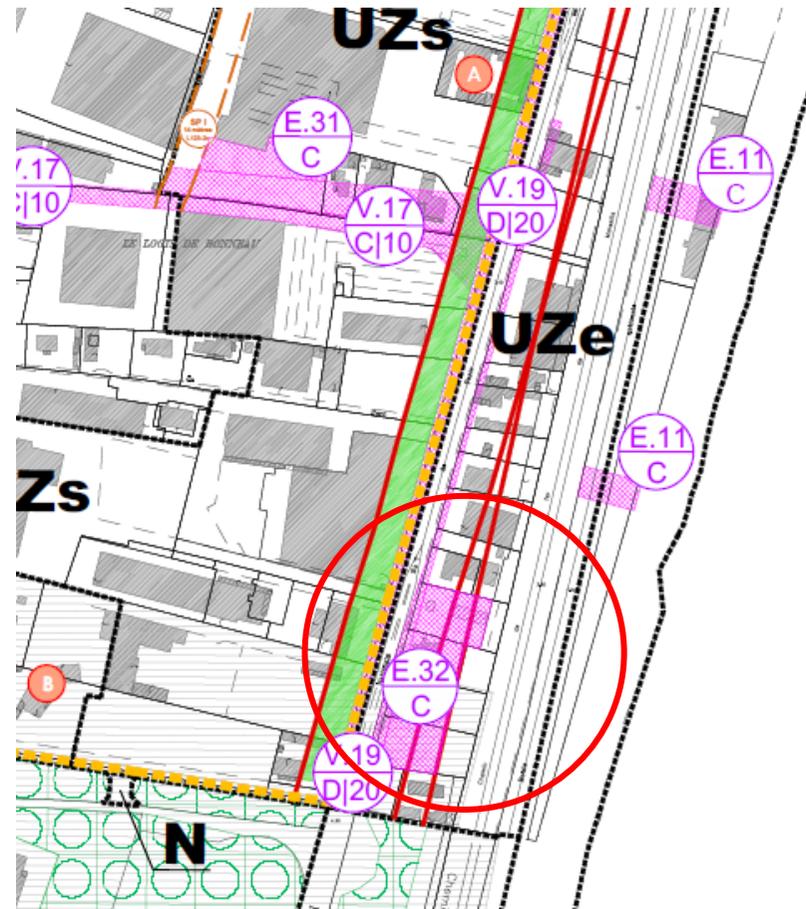
Modification du plan de zonage

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------

Boulevard Nationale 7 :



E 32 :



➤ Chemin du Garoumiou (E 33)

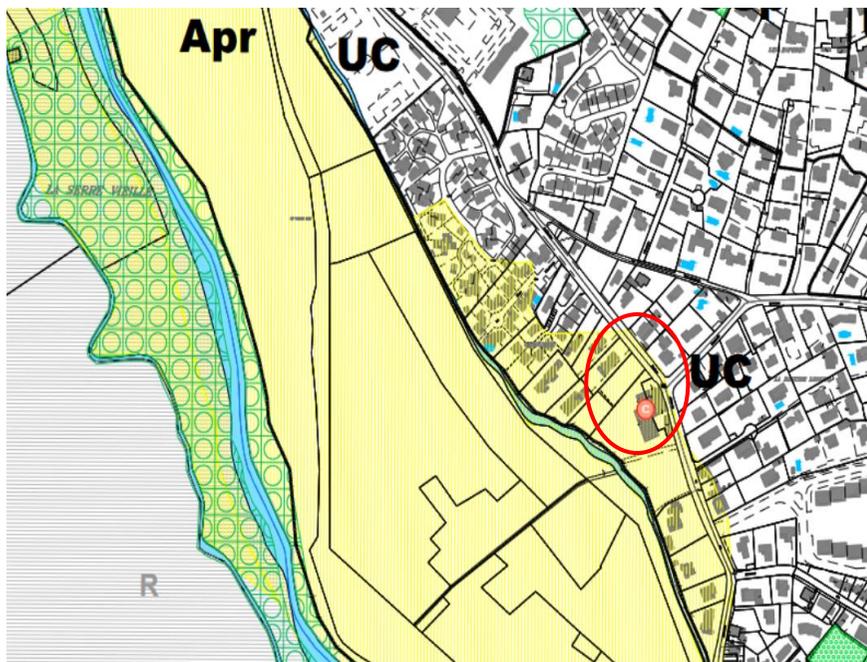
Justification
<p>La Commune mène une politique d'amélioration du cadre de vie des habitants sur la totalité de son territoire, tant par la réalisation de parcs, jardins d'enfants ou amélioration des conditions de desserte des différents quartiers.</p> <p>Pour éviter au maximum les déplacements véhiculés, ces aménagements sont réalisés à proximité des lieux de vie.</p> <p>Au niveau du chemin du Garoumiou, a ainsi été aménagé un jardin d'enfants et quelques places de stationnement. Or, il s'avère que le nombre de stationnements est insuffisant, et que du stationnement anarchique est régulièrement constaté.</p> <p>Il convient de palier cette problématique, en aménageant de nouvelles places de stationnement sur une partie d'un terrain en déshérence, et d'instituer un emplacement réservé E 32 d'environ 445 m² au bénéfice de la Commune.</p>

Création			
E 33	Réalisation d'une aire de stationnements publics chemin du Garoumiou	445 m ²	Commune

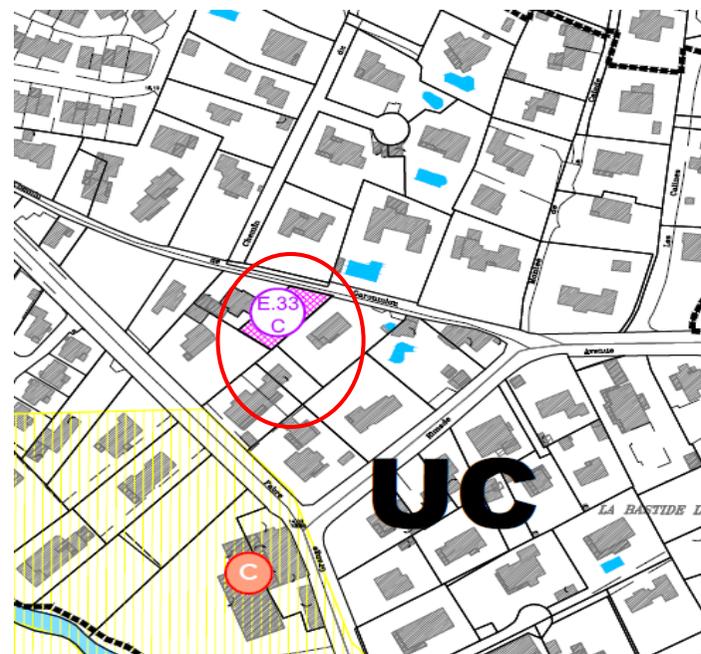
Modification du plan de zonage

Avant modification

Après modification



E 33 :



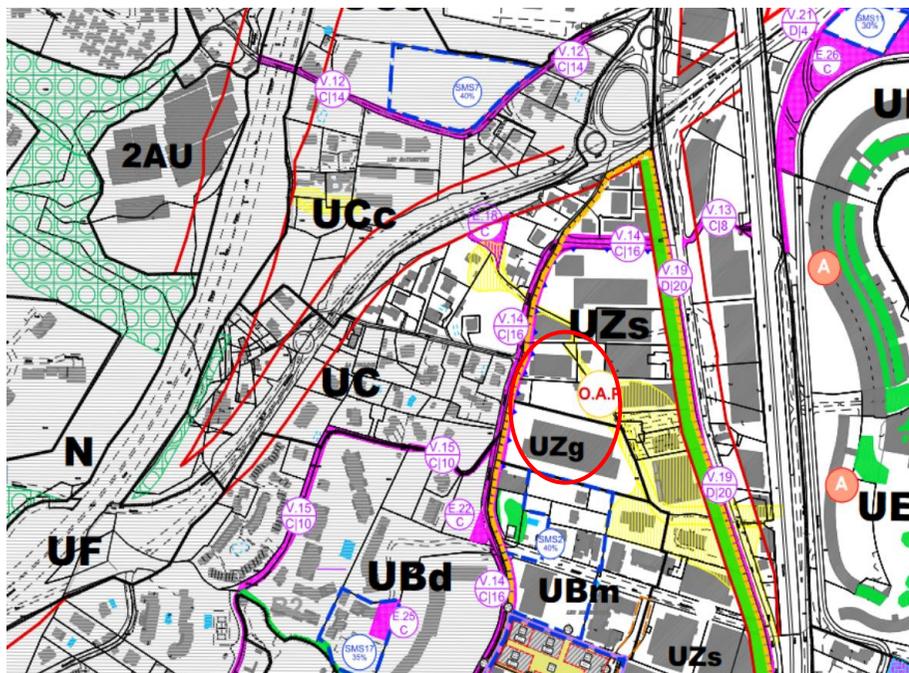
➤ **OAP des Maquettes, avenue du Docteur Julien Lefebvre (E 34)**

Justification
<p>Ainsi qu'il a été mentionné supra, le quartier résidentiel desservi par l'avenue du Docteur Julien Lefebvre, a connu depuis plusieurs années une profonde transformation, avec plusieurs opérations de requalification, et la construction de nouvelles résidences.</p> <p>La proximité de ce quartier avec les activités économiques facilite l'accès aux commerces, et la commune a également favorisé le cadre de vie en aménageant des parcs et jardins d'enfants, et a revu les conditions de circulation pour sécuriser les riverains.</p> <p>Toutefois, ce quartier est encore dépourvu d'espaces d'activités sportives pour les plus grands, qui doivent se déplacer sur le quartier des Plans.</p> <p>Afin de limiter les déplacements, et de compléter son offre d'équipements, il est proposé d'instituer un emplacement réservé pour la réalisation d'un espace multi-activités couvert au sein d'un futur programme de logements libres et sociaux.</p>

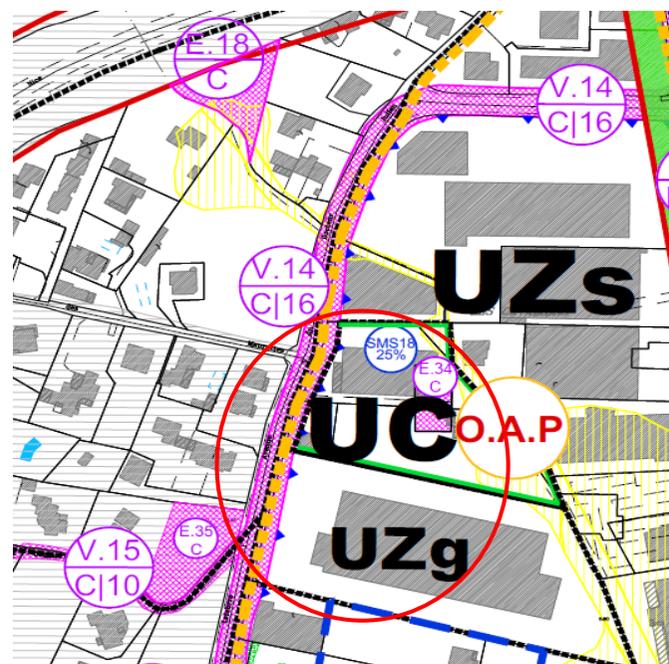
Création			
E 34	Réalisation d'un espace public multi activités couvert avenue du Docteur Julien Lefebvre, et logements mixtes libres et sociaux	502 m ²	Commune

Modification du plan de zonage

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



E 34 :



➤ **Avenue du Docteur Julien Lefebvre (E 35) :**

Justification

La requalification du secteur de l'avenue du Docteur Julien Lefebvre a métamorphosé ce quartier en véritable quartier résidentiel, par la création de nouvelles résidences accueillant du logement libre et du logement d'actifs ou retraités.

Afin de maintenir le cadre résidentiel de ce secteur urbain, il est nécessaire de pouvoir sauvegarder des espaces non bâtis pour constituer un écrin végétal.

Il est par conséquent, proposé d'instituer un emplacement réservé au bénéfice de la Commune sur une partie d'un terrain longeant l'avenue du Docteur Julien Lefebvre qui constitue un poumon vert au cœur des ensembles bâtis, avec la présence de très beaux arbres qu'il convient de préserver.

Illustrations :

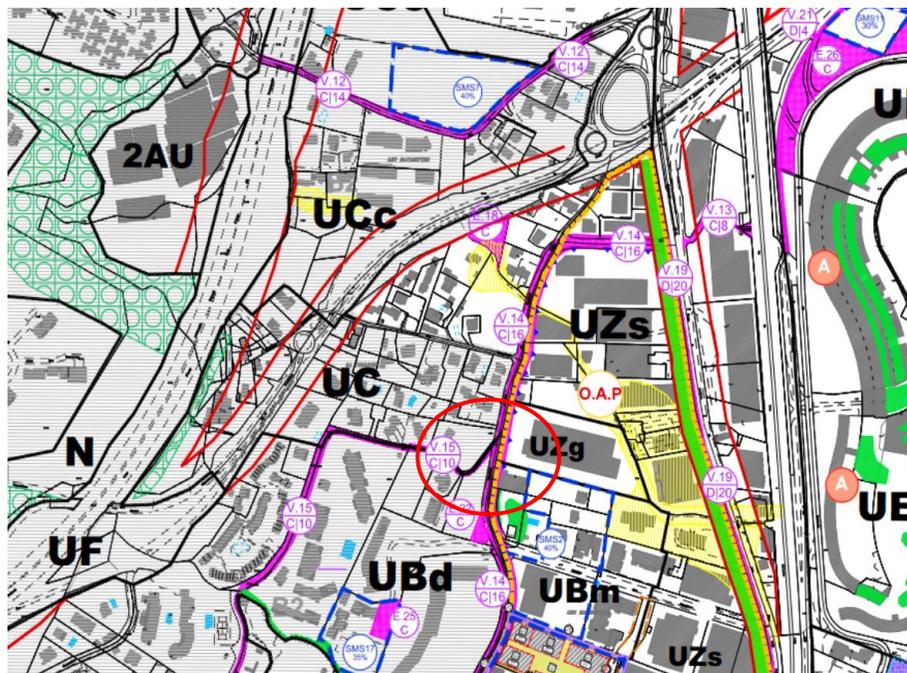


Création			
E 35	Réalisation d'un parc public paysager avenue du Docteur Julien Lefebvre maintenant un poumon vert au sein de ce quartier de renouvellement urbain, et pérenniser la présence de sujets de qualité	1 200m ²	Commune

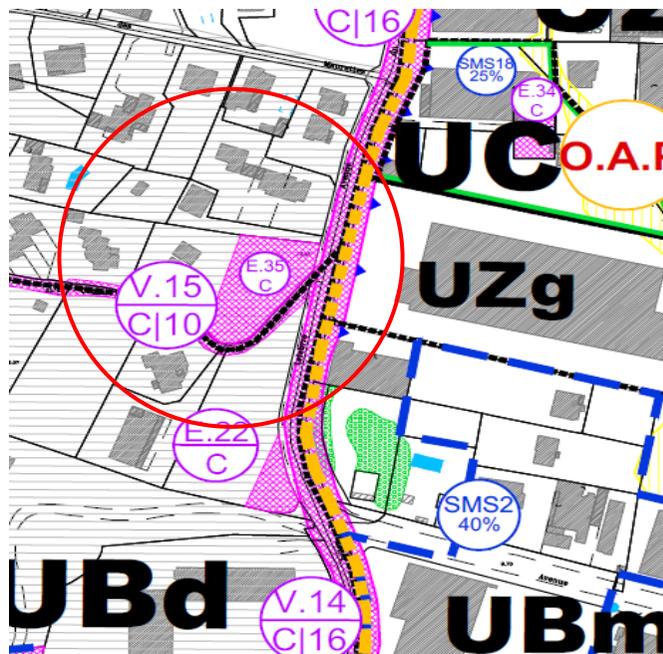
Modification du plan de zonage

Avant modification

Après modification



E 35 :



7- Evolution, correction et modification de la liste des servitudes de mixité sociale

Justification

Le PLU approuvé le 26 septembre 2013, modifié le 17 mars 2015, 11 février 2016, 30 juin 2016, 25 septembre 2018, et le 29 septembre 2021, avait institué 15 servitudes de mixité sociale sur les secteurs du territoire en pleine évolution, dont trois ont été modifiées lors de la dernière procédure d'évolution du document règlementaire approuvée le 29 septembre 2021. Toutefois, la liste des servitudes de mixité sociale annexée au règlement comporte une erreur matérielle qu'il convient de rectifier, en ayant à tort mentionné la réalisation de la SMS 2 (Les Maquettes 2), alors qu'elle n'a été que partiellement réalisée, sur une seule partie du tènement foncier concerné, et qu'il convient donc de rectifier.

Par ailleurs, devant la pression foncière qui s'exerce sur le territoire communal, de nouveaux terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux projets ont été identifiés. Afin de garantir un parcours résidentiel pour tous, il est donc proposé d'inscrire de nouvelles servitudes de mixité sociale dont les financements seront compatibles avec le PLH 2020/2025 de la CASA.

7.1 Correction d'une erreur matérielle sur la SMS2 (Les Maquettes 2)

La servitude de mixité sociale inscrite dans la liste des emplacements réservés sous la référence SMS 2 étant inscrite à tort « réalisée », alors que seulement une partie du gisement foncier a fait l'objet d'un programme immobilier, est supprimée de la colonne « réalisée », et remise dans la liste.

Avant correction :

Les Servitudes de Mixité Sociale (emplacements réservés) – Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet

							Clé de répartition à respecter ²							
							LLS			Accession PSLA / BRS	Usufruit Locatif Social (ULS)	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser		
		% de mixité sociale (comptabilisée en SdP)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	PLUS	PLAI	maximum 15 %PLS						
SMS	1	"Cœur des Maurettes" Les Maurettes_1	40%	27 420	15 000	6 000	REALISE							
SMS	2	Les Maurettes_2	40%	12 470	13 500	5 400								
SMS	3	Les Maurettes_3	30%	4 594	5 000	1 500								
SMS	4	La Bermone Basse	35%	25 938	15 000	5 250								
SMS	6	La Colline des Maurettes	30%	6 534	5 000	1 500								
SMS	7	Le bas des Baumettes	40%	9 365	7 500	3 000								
SMS	8	Les Plans Sud	100%	5 000	2 400	2 400								
SMS	9	Le Cloteirol	100%	34 280	3 270	3 270								
SMS	10	Le Logis du Loup	35%	4 800	4 500	1 575								
SMS	11	Les navigateurs	30%	3 400	3 400	1 020								
SMS	13	La Bermone Basse_2	25%	4 000	3 500	875								
Sous-Total						22 860					4 035			516
					Surface de plancher destiné à EHPA						100% PLS			
SMS	1*	Cœur des Maurettes *	100%	4500		3700		3700		88				

Après correction :

Les Servitudes de Mixité Sociale (emplacements réservés) – Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet

							Clé de répartition à respecter ²				Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser	
							LLS			Accession PSLA / BRS		Usufruit Locatif Social (ULS)
			% de mixité sociale (comptabilisée en SdP)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	PLUS	PLAI	maximum 15 %PLS			
SMS	1	"Cœur des Maurettes" Les Maurettes_1	40%	27 420	15 000	6 000	REALISE					
SMS	3	Les Maurettes_3	30%	4 594	5 000	1 500						
SMS	4	La Bermone Basse	35%	25 938	15 000	5 250						
SMS	6	La Colline des Maurettes	30%	6 534	5 000	1 500						
SMS	7	Le bas des Baumettes	40%	9 365	7 500	3 000						
SMS	8	Les Plans Sud	100%	5 000	2 400	2 400						
SMS	9	Le Cloteirol	100%	34 280	3 270	3 270						
SMS	10	Le Logis du Loup	35%	4 800	4 500	1 575						
SMS	11	Les navigateurs	30%	3 400	3 400	1 020						

SMS	13	La Bermone Basse_2	25%	4 000	3 500	875				
Sous-Total							18 270	3 225		426
							Surface de plancher destiné à EHPA	100% PLS		
SMS	1*	Cœur des Maurettes *	100%	4500		3700		3700		88
Sous-Total							18 270	6 925		514
SMS	2	Les Maurettes_2	40%	12 470	13 500	5 400	minimum 70 % PLUS/PLAI dont minimum 25 % PLAI = 4 590 m ²	810	non	non 90
SMS	5	La Bermone Haute -Terrains Etat (sous emplacement réservé)	100%	34 196	10 943	10 943	40 à 60 % avec : 70 % PLUS 30 % PLAI 4378 minimum	30 à 40 % 3283 minimum	15 % maximum 1642 maximum	182

7.2 Modification de la liste des servitudes de mixité sociale et création de 3 Nouvelles SMS numérotées de 18 à 20 :

7.2.1 Création d'une SMS avenue du Docteur Julien Lefebvre, portant la référence 18

Suite à la modification de l'OAP des Maurettes, la création de la SMS 18 grèvera les parcelles initialement classées en zone UZs et désormais classées en zone UC, avenue du Docteur Julien Lefebvre, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Modification de la liste des servitudes de mixité sociale et création de la SMS n° 18 :

						Clé de répartition à respecter ²			
		% de mixité sociale (comptabilisée en SdP affectée à des logements SRU définis à l'article L302-5 du CCH)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 70 % PLUS/PLAi dont minimum 25% PLAI	maximum 15 %PLS	ACCESSION PSLA/BRS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS	18	Docteur Lefebvre	25%	Env. 6 065 m ²	Env. 3350 m ²	Env. 840 m ²	660 m ² minimum	Maximum 5 % = 180 m ² env	Env. 14

7.2.2 Création de la SMS n° 19 sur le secteur à plan masse de l'Embouchure du Loup,

Le secteur à plan masse créé doit permettre la requalification de l'entrée de ville, en développant une offre de logements assurant une mixité sociale et intergénérationnelle, tout en favorisant un parcours résidentiel équilibré.

- Secteur gabaritaire de l'embouchure du Loup :

Justification
Dans le secteur gabaritaire de l'embouchure du Loup, le tènement foncier concerné représente environ 4 390 m ² sur lequel 4 000 à 5 000 m ² de surface de plancher peuvent être développés. Afin de garantir un renouvellement urbain qualitatif en cohérence avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH), et ceux de la loi SRU, il est proposé d'instaurer une servitude de mixité sociale imposant que 20% de la surface de plancher développée soit affectée aux logements locatifs sociaux, dont le nombre représente au moins 30% du nombre total de logements créés.

Création de la SMS 19 :

Modification de la liste des servitudes de mixité sociale et création de la SMS n° 19 :

							Clé de répartition à respecter ²				
			% de mixité sociale (comptabilisée en SdP affectée à des logements SRU définis à l'article L302-5 du CCH)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	70 % PLUS/30 % PLAI	maximum 15 %PLS	ULS	ACCESSION PSLA/BRS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS	19	Bd des Italiens	20%	4 390 m ²	4 922 m ²	984 m ²	912 à 984 m ²	NON	Hors PLS	Autorisé au-delà de l'exigence de mixité sociale	18

7.2.3 Création de la SMS n° 20 avenue des Baumettes :

Justification
Suite à la mutation de deux terrains situés avenue des Baumettes pour la réalisation d'un programme de logements collectifs, dont un terrain est cédé par la Commune de VILENEUVE LOUBET, et afin de garantir un renouvellement urbain qualitatif en cohérence avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH), et ceux de la loi SRU, il est proposé d'instaurer une servitude de mixité sociale imposant que 25% de la surface de plancher développée soit affectée aux logements locatifs sociaux.

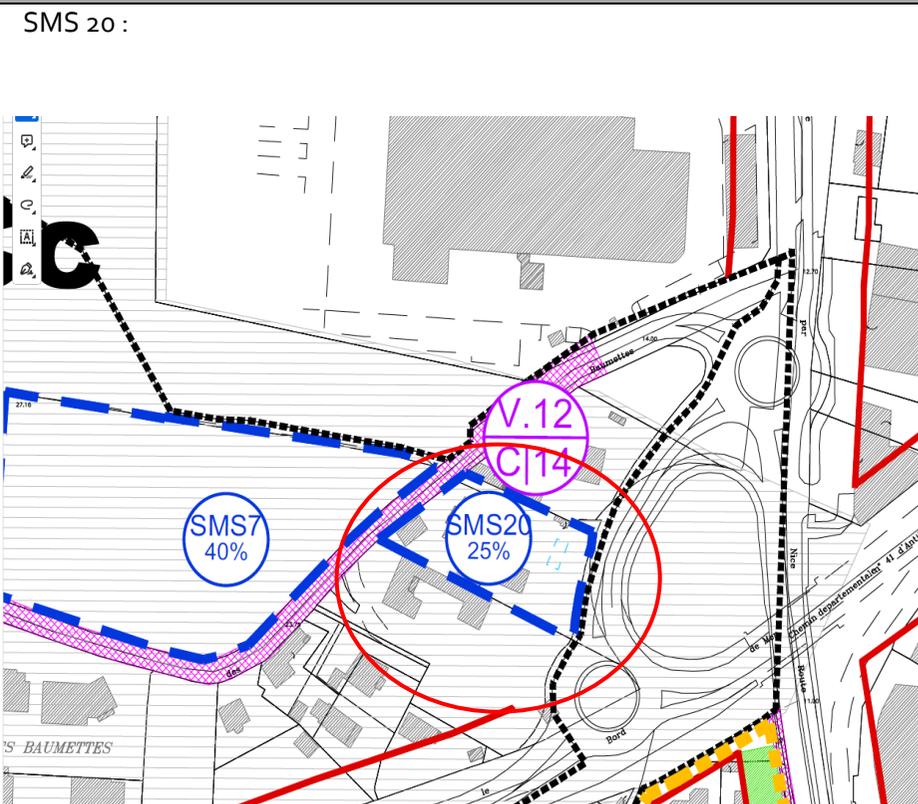
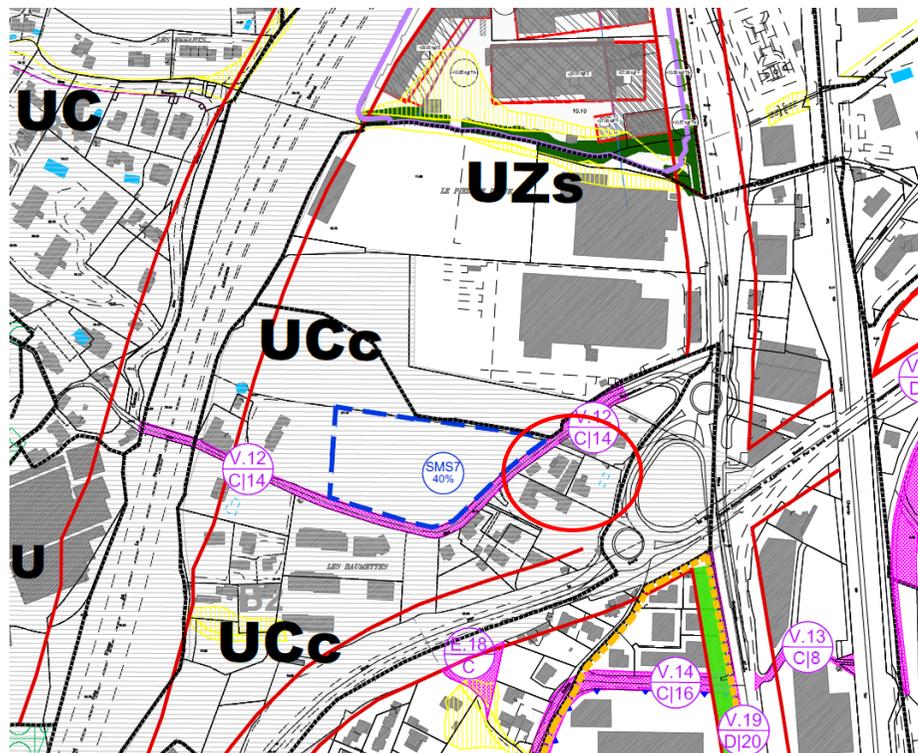
Création de la SMS 20 :

Modification de la liste des servitudes de mixité sociale et création de la SMS n° 20 :

							Clé de répartition à respecter ²				
SMS			% de mixité sociale (comptabilisée en SdP affectée à des logements SRU définis à l'article L302-5 du CCH)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	70 % PLUS/30 % PLAI	maximum 15 %PLS	ULS	ACCESSION PSLA/BRS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS	20	Av des Baumettes	25%	2 179 m ²	2 140 m ²	535 m ²	535 m ²	NON	Hors PLS	Autorisé au-delà de l'exigence de mixité sociale	10

Modification du plan de zonage :

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Avant modification :

Les Servitudes de Mixité Sociale (emplacements réservés) – Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet						Clé de répartition à respecter ²						
			% de mixité sociale (comptabilisée en SdP)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	LLS			Accession PSLA / BRS	Usufruit Locatif Social (ULS)	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
							PLUS	PLAI	maximum 15 %PLS			
SMS	1	"Cœur des Maurettes" Les Maurettes_1	40%	27 420	15 000	6 000	REALISE					
SMS	3	Les Maurettes_3	30%	4 594	5 000	1 500						
SMS	4	La Bermone Basse	35%	25 938	15 000	5 250						
SMS	6	La Colline des Maurettes	30%	6 534	5 000	1 500						
SMS	7	Le bas des Baumettes	40%	9 365	7 500	3 000						
SMS	8	Les Plans Sud	100%	5 000	2 400	2 400						
SMS	9	Le Cloteirol	100%	34 280	3 270	3 270						
SMS	10	Le Logis du Loup	35%	4 800	4 500	1 575						
SMS	11	Les navigateurs	30%	3 400	3 400	1 020						
SMS	13	La Bermone Basse_2	25%	4 000	3 500	875						
Sous-Total						18 270		3 225				426
						Surface de plancher destiné à EHPA		100% PLS				
SMS	1*	Cœur des Maurettes *	100%	4500		3700			3700			88
Sous-Total						18 270	6 925				514	
SMS	2	Les Maurettes_2	40%	12 470	13 500	5 400	minimum 70 % PLUS/PLAI dont minimum 25 % PLAI = 4 590 m ²	810	non	non	90	
SMS	5	La Bermone Haute -Terrains Etat (sous emplacement réservé)	100%	34 196	10 943	10 943	40 à 60 % avec :	30 à 40 %	15 % maximum	182		
							70 % PLUS					
							30 % PLAI					
							4378 minimum	3283 minimum	1642 maximum			
SMS	12	Les Cabots	100%	2 500	1 500	1 500	30 % minimum répartis en :	0 à 15 % PLS	50 % maximum en PSLA ou 70 % maximum en BRS	0 à 15 %	18	
							70 % PLUS					
							30 % PLAI					
							450 minimum	1 050	225			
SMS	14	Bel Air	25%	5 400	3 000	750	Tranches PLH	0 à 15 %	Pas d'usufruit	12		
							60 à 70 % PLUS					
							25 à 35 % PLAI					
							526 minimum	112 maximum				
SMS	15	Max Chaminadas	35%	8 342	7 963	2 787	60 à 70 % PLUS	15 % maximum	15 % maximum	42		
							25 à 35 % PLAI					
							1947 m ² minimum				420 m ² maximum	420 m ² maximum
SMS	16	Le Loubet	30%	2 579	3 800	1 140	60 à 70 % PLUS	Autorisé au-delà de l'exigence de mixité sociale		20		
							25 à 35 % PLAI					
							1 140					
SMS	17	Maurettes - Marin'Alpes	35%	5 082	4 574	1 601	60 à 70 % PLUS	0 - 15 %	0 -35 %	26		
							25 à 35 % PLAI					
							480 à 1200 m ²				240 m ² maximum	560 m ² maximum
Sous-Total						8921 m² minimum	5105 m² minimum	2847 m² maximum		300		

¹ SP théorique ou déterminée par une étude de capacité

² Lorsque qu'un constat de carence a été prononcé, les opérations de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de SDP doivent compter 30% de logements locatifs sociaux (hors PLS) (comptabilisation en nombre)

Après modification :

Les Servitudes de Mixité Sociale (emplacements réservés) – Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet						Clé de répartition à respecter ²								
						LLS			Accession PSLA / BRS	Usufruit Locatif Social (ULS)	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser			
		% de mixité sociale (comptabilisée en SdP)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	PLUS	PLAI	maximum 15 % PLS						
SMS	1	"Cœur des Maurettes" Les Maurettes_1	40%	27 420	15 000	6 000	REALISE							
SMS	3	Les Maurettes_3	30%	4 594	5 000	1 500								
SMS	4	La Bermone Basse	35%	25 938	15 000	5 250								
SMS	6	La Colline des Maurettes	30%	6 534	5 000	1 500								
SMS	7	Le bas des Baumettes	40%	9 365	7 500	3 000								
SMS	8	Les Plans Sud	100%	5 000	2 400	2 400								
SMS	9	Le Cloteirol	100%	34 280	3 270	3 270								
SMS	10	Le Logis du Loup	35%	4 800	4 500	1 575								
SMS	11	Les navigateurs	30%	3 400	3 400	1 020								
SMS	13	La Bermone Basse_2	25%	4 000	3 500	875								
Sous-Total						18 270					3 225			426
												100% PLS		
SMS	1*	Cœur des Maurettes *	100%	4500		3700								88
Sous-Total						18 270	6 925			514				
SMS	2	Les Maurettes_2	40%	12 470	13 500	5 400	minimum 70 % PLUS/PLAI dont minimum 25 % PLAI = 4 590 m ²		810	non	non	90		
SMS	5	La Bermone Haute -Terrains Etat (sous emplacement réservé)	100%	34 196	10 943	10 943	40 à 60 % avec :		30 à 40 %	15 % maximum	182			
							70 % PLUS							
							30 % PLAI							
		4378 minimum		3283 minimum		1642 maximum								
SMS	12	Les Cabots	100%	2 500	1 500	1 500	30 % minimum répartis en :		0 à 15 % PLS	50 % maximum en PSLA ou 70 % maximum en BRS	0 à 15 %	18		
							70 % PLUS							
							30 % PLAI							
		450 minimum		1 050		225								
SMS	14	Bel Air	25%	5 400	3 000	750	Tranches PLH		0 à 15 %	Pas d'usufruit	12			
							60 à 70 % PLUS							
							25 à 35 % PLAI							
		526 minimum		112 maximum										
SMS	15	Max Chaminadas	35%	8 342	7 963	2 787	60 à 70 % PLUS		15 % maximum	15 % maximum	42			
							25 à 35 % PLAI							
							1947 m ² minimum					420 m ² maximum		420 m ² maximum
SMS	16	Le Loubet	30%	2 579	3 800	1 140	60 à 70 % PLUS		Autorisé au-delà de l'exigence de mixité sociale		20			
							25 à 35 % PLAI							
							1 140							
SMS	17	Maurettes - Marin'Alpes	35%	5 082	4 574	1 601	60 à 70 % PLUS		0 - 15 %	0 -35 %	26			
							25 à 35 % PLAI							
							480 à 1200 m ²					240 m ² maximum		560 m ² maximum
SMS	18	oap maurettes - Julien Lefebvre	25%	6 065	3 350	840	minimum 70 % PLUS/PLAI dont minimum 25 % PLAI		maximum 15 % PLS	Maximum 5% = env 180 m ²	autorisé hors PLS	env, 14		
							660 m ² minimum							
SMS	19	Embouchure du Loup - bd des Italiens	20%	4 390	4 922	984	70%	30%	NON	Autorisé au-delà de l'exigence de mixité sociale	autorisé hors PLS	18		
							912 à 984 m ²							
SMS	20	Av des Baumettes	25%	2 179	2 140	535	70 % PLUS / 30 % PLAI 535 m ²		NON	Autorisé au-delà de l'exigence de mixité sociale	autorisé hors PLS	10		
Sous-Total						8921 m² minimum	5105 m² minimum	2847 m² maximum	300					

		1 SP théorique ou déterminée par une étude de capacité								
		2 Lorsque qu'un constat de carence a été prononcé, les opérations de plus de douze logements ou de plus de 800 m ² de SDP doivent compter 30% de logements locatifs sociaux (hors PLS) (comptabilisation en nombre)								
			% ACC Encadrée	Superficie du périmètre L 123-1-5-16°						Seuil de déclenchement de la prescription
PMS	A	les Figournas	30%	15 900						800 m² Surface de Plancher
PMS	B	Val de Pome	30%	41 250						

