



Département des Alpes-Maritimes
COMMUNE de VILLENEUVE-LOUBET

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°1

NOTE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I.	LE CONTEXTE.....	3
A.	Le cadre juridique de la procédure de modification simplifiée	3
B.	L’objet de la modification simplifiée	6
II.	LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	10
A.	CHAPITRE VII – ZONE UZ	10
B.	CHAPITRE II – ZONE UB	10
III.	LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	30

I. LE CONTEXTE

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013, le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet a été approuvé. Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications de droit commun respectivement approuvées le 17 mars 2015, le 11 février 2016, le 30 juin 2016, le 25 septembre 2018, le 29 septembre 2021 et le 28 mars 2024.

Afin de permettre la réalisation d'un programme mixte de logements libres et sociaux, et d'un équipement public (école maternelle) sur un tènement foncier grevé dans sa totalité d'un emplacement réservé pour la construction d'un pôle d'équipements publics comprenant des équipements éducatifs et scolaires, il a été décidé d'engager une procédure de modification simplifiée dont les modalités de mise à disposition du public seront fixées par délibération du Conseil Municipal prévu en septembre 2024, pour modifier l'emprise de l'emplacement réservé, et le secteur du zonage du terrain, situé en zone urbaine du PLU.

A. Le cadre juridique d'évolution d'un PLU et choix de la procédure de modification simplifiée

L'évolution d'un PLU relève de différentes procédures : la révision, la modification dite de droit commun, et la modification simplifiée.

- Les conditions de révision du PLU relèvent des dispositions de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

Article L 153-31 du Code de l'Urbanisme :

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

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.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article [L. 211-2](#) du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article [L. 811-1](#) du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article [L. 151-9](#) du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles [L. 153-45](#) à [L. 153-48](#).

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article [L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime.

La procédure envisagée ne relève pas de la révision, le projet envisagé n'ayant pas pour effet de modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) annexé au PLU, pas plus qu'il ne concerne une espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et qu'il n'a pas vocation à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, ni à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet ne relève pas plus de la procédure de modification dite de droit commun prévue à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme :

Article L 153-41 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

La présente procédure n'a pas pour effet ni de majorer de plus de 20% les droits à construire dans une zone, ni de diminuer ces possibilités, et n'a pas plus pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour la rectification d'une erreur matérielle, l'institution de secteurs de majoration des droits à construire tels que définis par l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, ou bien lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Article L 153-45 du Code de l'Urbanisme :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article [L. 153-31](#).

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

S'agissant de modifier l'emprise de l'emplacement réservé E 15 au profit de la Commune, et, par suite de supprimer un secteur inscrit UZe d'équipements publics pour créer un secteur UBf au sein de la zone UB, permettant la réalisation de logements et d'un équipement public, les droits à construire restent préservés.

En application des dispositions de l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois dans les conditions qui seront fixées par la délibération du Conseil Municipal.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Par conséquent, la présente procédure entre parfaitement dans ce cadre.

B. L'objet de la présente modification simplifiée

La procédure a pour objet :

- de modifier l'emprise et l'objet de l'emplacement réservé identifié E 15 au PLU, en la réduisant

- de modifier le zonage actuellement inscrit en UZe (d'équipements publics), qui est supprimé pour créer un zonage UBf permettant la réalisation d'un programme mixte de logements libres et sociaux et d'un équipement public
- de créer une nouvelle servitude de mixité sociale à 30 % de la surface de plancher.

En conséquence, seules les dispositions générales du règlement du PLU, et le règlement de la zone UB sont modifiés pour créer un sous-secteur UBf. Sont également mis à jour la liste des emplacements réservés pour mettre en cohérence l'emprise de l'emplacement réservé existant et identifié E 15, pour créer une servitude de mixité sociale identifiée SMS 18, et le plan graphique annexé au PLU.

Tous les autres documents du PLU restent inchangés.

Ces modifications entrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée rappelé ci-dessus.

En résumé, les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification simplifiée sont les suivantes :

- Règlement graphique
- Règlement écrit
- Liste des emplacements réservés annexés au PLU

II. PROCEDURE ENGAGEE (ARTICLES L 153-36 ET SUIVANTS CODE DE L'URBANISME)

A. PRESCRIPTION

La prescription relève de l'initiative du Maire ou du représentant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), compétent en matière de planification, et peut prendre la forme d'un arrêté qui fixe les objectifs poursuivis.

Cet arrêté doit faire l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage en mairie pendant un mois
- Publication sous forme électronique dans les communes de plus de 3 500 habitants en vertu de l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

Il est également transmis aux services de l'Etat pour l'exercice du contrôle de légalité.

B. NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, avant la consultation du public, le projet de modification simplifiée doit être notifié pour avis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 dudit code.

Ces avis doivent être joints au dossier de mise à disposition du public.

Le Code de l'Urbanisme ne fixant pas de délai maximum pour la remise des avis, la Commune de VILLENEUVE LOUBET fixera un délai de **UN MOIS** pour la restitution des avis avant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.

C. CONSULTATION DU PUBLIC

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant une période d'un mois.

Cette mise à disposition est conduite sous la responsabilité du maire.

Une délibération en Conseil Municipal fixe les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification.

La mise à disposition doit être préalablement annoncée au public au moins huit (8) jours avant son début par voie d'affichage et parution dans un journal du Département.

D. APPROBATION

A l'issue de la période de mise à disposition du public, le Maire présente au Conseil Municipal le bilan de la mise à disposition.

Le Conseil Municipal approuve ensuite le projet de modification éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des observations et propositions du public.

E. EXAMEN CAS PAR CAS

En application des dispositions de l'article R 104-12 du Code de l'urbanisme, et de l'article R 122-17 du Code de l'Environnement, la présente procédure n'étant pas soumise d'office à évaluation environnementale, elle a fait l'objet d'une procédure d'examen cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

Par décision n° CU-2024-3850 en date du 24 décembre 2024, la MRAe a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale, considérant qu'au regard des éléments transmis et des enjeux identifiés, 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.

Cet avis est joint au dossier de consultation.

III. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU ET LEUR JUSTIFICATION

A. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – SUPPRESSION DU SECTEUR UZe et CREATION D’UN SECTEUR UBf en ZONE UB

Justification

Le PLU approuvé le 26 septembre 2013 a institué un emplacement réservé identifié E15 sur un gisement foncier d’environ 14 201 m² comprenant les parcelles figurant au cadastre à la section AY sous les numéros 54 – 55 -76 et 75 pour la création d’un d’équipements publics comprenant des équipements éducatifs et scolaires.

Ce tènement est un foncier entièrement privé inscrit en secteur UZe, pour lequel une procédure d’expropriation a été engagée en 2018 par le biais de l’Etablissement Public Foncier Région Sud (EPF PACA) avec lequel une convention a été signée, mais, faute d’avoir pu aboutir dans les délais impartis, cette dernière a pris fin le 31 décembre 2023.

Compte tenu de l’enjeu financier, et des besoins réels exprimés sur le territoire communal, il est donc décidé de réduire l’emprise de l’emplacement réservé, d’autant plus que la Commune dispose d’un pôle d’équipements publics éducatifs et scolaires sur le secteur des Plans.

En revanche, le besoin de réalisation d’une école maternelle pouvant disposer de 3 à 6 classes, ou d’un équipement mixte crèche et école maternelle de 3 classes, reste d’actualité, compte tenu de la dynamique de production de logements sur le territoire communal, et plus précisément sur ce secteur de requalification urbaine.

Par ailleurs, la Commune, bien que sortie de la procédure de carence en logements sociaux, grâce notamment à une dynamique de production, reste néanmoins en deça de l’objectif des 25 % du nombre de résidences principales imposés par la loi SRU. C’est la raison pour laquelle, par le biais de cette procédure de modification simplifiée, il est apparu opportun de pouvoir utiliser une partie de ce tènement foncier pour la réalisation d’un programme de logements mixtes permettant un parcours résidentiel équilibré proposant tout à la fois du logement libre, du logement locatif social et de l’accession sociale à la propriété, garanti par une servitude de mixité sociale à 30% de la surface de plancher destinée aux logements.

Dans le cadre de cette programmation, il est envisagé de reclasser ce foncier actuellement compris en secteur UZe, dans un secteur permettant de mixer du résidentiel et de l’équipement public, nécessitant une évolution du règlement en supprimant le secteur UZe au profit d’un nouveau secteur UBf du PLU, en continuité de la zone UB, dans lequel le site vient s’implanter.

La création de ce nouveau secteur de la zone UB, appelé UBf, en remplacement du secteur UZe, nécessite des ajustements du règlement écrit :

- Article 4 des Dispositions générales, est ajouté le secteur UBf de la zone UB comme un secteur d'habitat collectif et d'équipement public des collines des Maurettes
- Au chapitre II des zones urbaines concernant la zone UB, il est rajouté en préambule un secteur UBf d'habitat collectif et d'équipement public des collines des Maurettes
- à l'article UB 9 le sous-secteur UBf autorisera une emprise au sol des bâtiments de surface à 50 % de la superficie du terrain
- à l'article UB 10 une nouvelle règle de hauteur est introduite pour le seul secteur UBf, portant la hauteur absolue à 15 mètres, sans excéder 5 niveaux
- à l'article UB 13 une exception est créée pour le secteur UBf au sein duquel les normes de verdissement sont portées de 20% minimum à 30 % minimum dont 20% en pleine terre.

Ces ajustements mineurs ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement du site déjà bâti, actuellement artificialisé et occupé par un camping, et n'a pas pour effet de majorer les droits à bâtir de plus de 20%, ni de les diminuer.

**COMPARATIF du VOLUME MAXIMAL BATI AUTORISE
en ZONE UZe du PLU en VIGUEUR
AVEC CELUI de la PROPOSITION DU FUTUR REGLEMENT de la ZONE
APRES MODIFICATION du PLU**

1. Résumé des dispositions principales en zone UZe (avant modification du PLU)

Emprise au sol maximum 70%

Hauteur maximum 9m à l'égout et 12m au faitage soit 10.50m hauteur moyenne

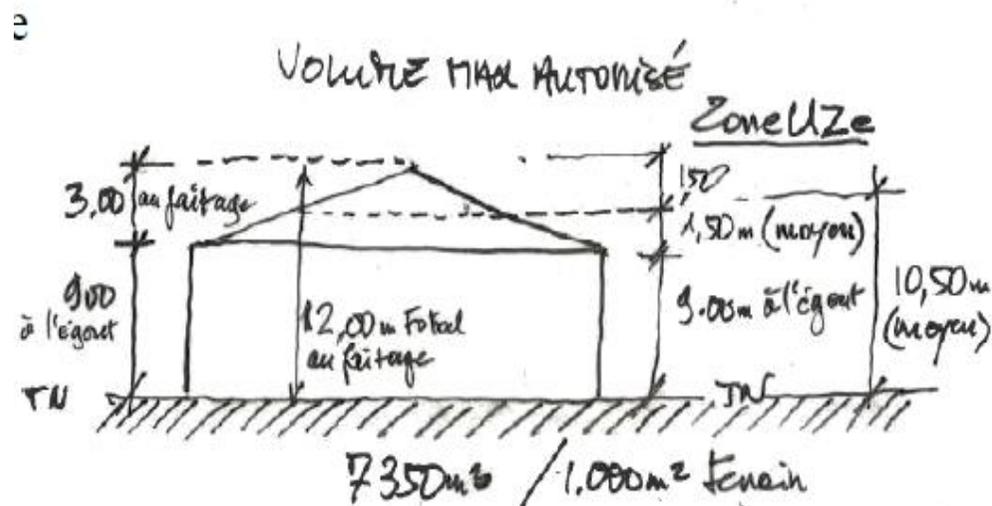
Espaces verts 30% dont 20% en pleine terre

Soit, pour 1000m² de terrain :

Emprise au sol maximum : 1000 x 70% = 700m²

Et pour une hauteur maximum de 10.5m (soit 3 niveaux) :

700m² x 10.5 = 7350m³ max de volume bâti pour 1000m² de terrain



2. Proposition réglementaire pour la future zone (après modification du PLU)

Emprise au sol maximum 50%

Hauteur maximum 15m à l'égout

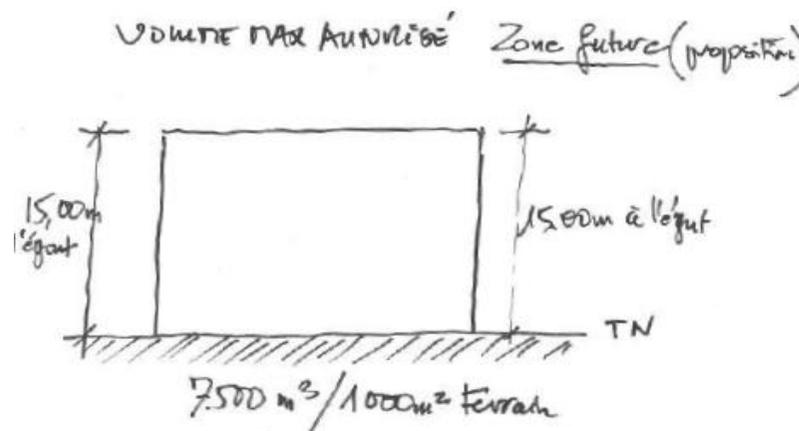
Espaces verts 30% dont 20% en pleine terre

Soit, pour 1000m² de terrain :

Emprise au sol maximum : $1000 \times 50\% = 500\text{m}^2$

Et pour une hauteur maximum de 15m (soit 5 niveaux maximum) :

$500\text{m}^2 \times 15 = 7500\text{m}^3$ max de volume bâti pour 1000m² de terrain



Il en résulte donc une majoration des possibilités en volume de construction de + 2% par rapport au PLU en vigueur.

Les autres articles du futur règlement de la zone restent sans effet sur les possibilités constructives maximales.

La majoration des possibilités constructives proposée est de + 2% (et donc bien inférieure à 20%) pour l'application de l'ensemble des règles du PLU.

SITE CONCERNE :



MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES – ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES (ajout surligné)

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.</p> <p>1. Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont au nombre de 8 :</p> <p>1- la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA aux plans de zonage (vieux village) dans laquelle plusieurs constructions, bâtiments, ouvrages et éléments historiques sont protégés au titre de la l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et sont annexés au présent règlement.</p> <p>2- la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB aux plans de zonage (zone résidentielle d'habitat collectif de hauteur) comprenant :</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 dense UBm de renouvellement urbain du cœur des Maurettes comportant des règles gabaritaires expliquées dans le chapeau de la zone. <p>3-</p>	<p>ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.</p> <p>1. Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont au nombre de 8 :</p> <p>1- la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA aux plans de zonage (vieux village) dans laquelle plusieurs constructions, bâtiments, ouvrages et éléments historiques sont protégés au titre de la l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et sont annexés au présent règlement.</p> <p>2- la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB aux plans de zonage (zone résidentielle d'habitat collectif de hauteur) comprenant :</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 d'habitat collectif et d'équipement public des collines des Maurettes, dénommé UBf ■ le secteur UBh d'habitat public du Cloteirol (format gabaritaire) ■ le secteur dense UBm de renouvellement urbain du cœur des Maurettes comportant des règles gabaritaires expliquées dans le chapeau de la zone. <p>3</p>

MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL (ajout surligné)

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p><u>1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBh et UBm et de l'OAP « Ermitage secteur sud »</u></p> <p>L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain.</p> <p>Cette emprise maximale est portée à 80% pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.</p> <p><u>2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques</u></p> <p>- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques</p> <p><u>3. Dans le secteur UBm</u></p> <p>- en dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain</p> <p>- 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.</p> <p><u>4. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud »</u></p> <p>L'emprise au sol maximale est limitée à 40% de la superficie du terrain, tel que prévu par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion</p>	<p>ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p><u>1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBf, UBh et UBm et de l'OAP « Ermitage secteur sud »</u></p> <p>L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain.</p> <p>Cette emprise maximale est portée à 80% pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.</p> <p><u>2. Dans le secteur UBf</u></p> <p>L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 50% de la superficie du terrain</p> <p><u>3. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques</u></p> <p>- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques</p> <p><u>4. Dans le secteur UBm</u></p> <p>- en dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain</p> <p>- 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</p>

<p>architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP.</p>	<p>d'implantation.</p> <p><u>5. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud »</u> L'emprise au sol maximale est limitée à 40% de la superficie du terrain, tel que prévu par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP.</p>
---	--

MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ajout surligné)

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Conditions de mesure</p> <p>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</p> <p>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>ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Conditions de mesure</p> <p>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>3. Hauteur absolue</p> <p>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, à l'exception de l'OAP « Ermitage secteur sud ». - 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 - la hauteur prévue par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud ». 	<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, à l'exception de l'OAP « Ermitage secteur sud ». - 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 - 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans le secteur UBf - la hauteur prévue par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud ».
---	--

MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 13 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ajout surligné)

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p style="text-align: center;">ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p><u>1 Dispositions générales</u></p> <p>Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p><u>1 Dispositions générales</u></p> <p>Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p>

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 7 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m²) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m²) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

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 applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des polygones d'implantation du secteur UBm et de l'OAP « Ermitage secteur sud »

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

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 7 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m²) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m²) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

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 applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBf, des polygones d'implantation du secteur UBm et de l'OAP « Ermitage secteur sud »

1. 20% au moins de l'unité foncière sont dédiées aux espaces libres et aux

plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

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

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.

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

3 Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm

- 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.

4. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud »

Tel que prévu par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP, 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés 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

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.

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

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.

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

3 Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm

- 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.

4. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud »

Tel que prévu par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP, 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 60 % en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du

végétales de la CASA figurant en annexe.	<p>pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.</p> <p><u>5. Au sein du secteur UBf</u> 30% 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>
--	--

B- MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE – CREATION D’UN SECTEUR UBf grevé d’une SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (SMS 21) ET AJUSTEMENT DE L’EMPLACEMENT RESERVE E15

Justification

Par suite de ce qui précède, le document graphique nécessite d’être mis à jour, en supprimant le secteur UZe au profit du secteur UBf, grevé d’une servitude de mixité sociale identifiée SMS 21, et en ajustant l’emprise de l’emplacement réservé destiné à la réalisation d’un équipement public pour l’accueil d’enfants de moins de six ans.

Le zonage AVANT modification (extrait)

Occupations et utilisations du sol :

UDb Nom de zone du PLU

 Zonage du PLU

 **Espaces Boisés Classés**
(Art. L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Servitudes et réservations :

 **Emplacement réservé pour la réalisation de superstructures** (bénéficiaire / n° opération)

 **Emplacement réservé pour la réalisation de voiries** (bénéficiaire / n° opération)

 **Servitude d'attente de projet**
(Article L151-41.5 du Code de l'Urbanisme)
Numéro d'opération du périmètre d'étude et SHON maximale autorisée par unité foncière pour une période de 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U.

 **Prescription de mixité sociale - Mise en oeuvre du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération**
(Article L151-41.4 du Code de l'Urbanisme)
[Quota part de mixité sociale_Voir liste des Servitudes d'Urbanisme]

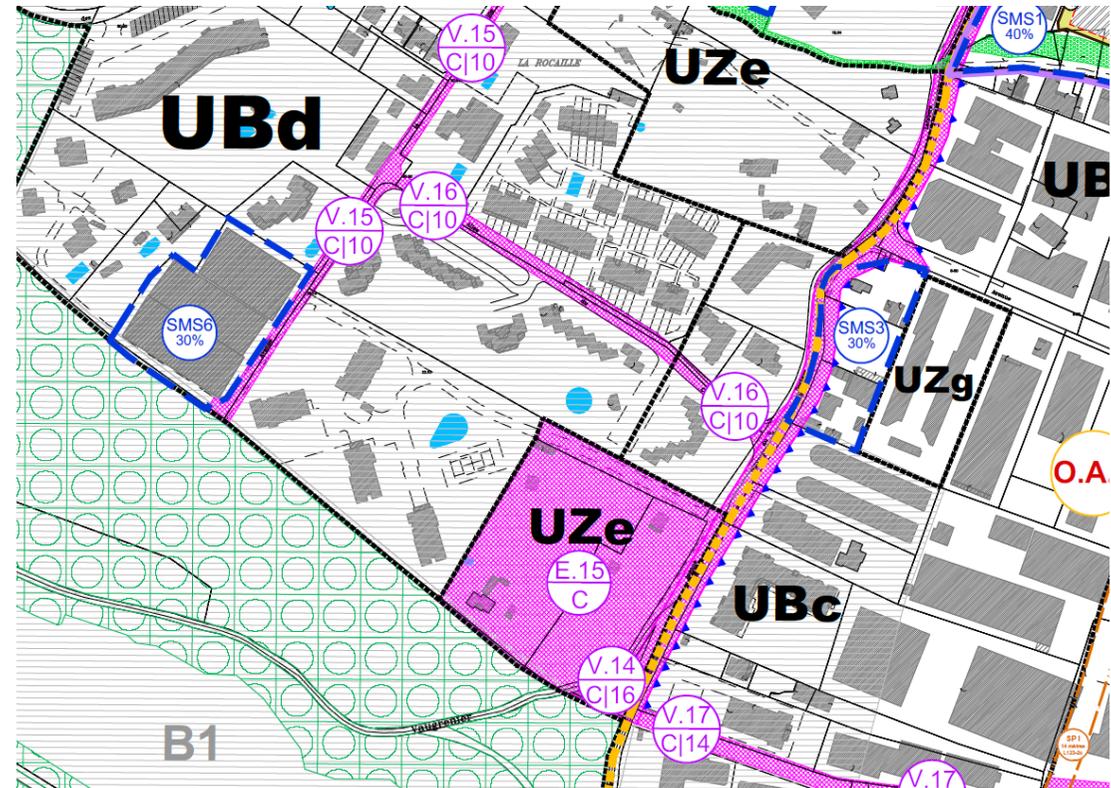
 **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les risques naturels et contraintes :
Article 3 des Dispositions Générales du Règlement

 **Périmètres indicatifs des zones du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt**
(approuvé par Arrêté Préfectoral du 18 juillet 2013)
Voir Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.

 **Périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Inondations du Loup et de ses affluents** (approuvé par Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2000)
Voir Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.

 **Périmètres d'indice 4 et 5 issu de l'étude CETE "Risques Mouvements de terrain"**
Voir Annexes du P.L.U.



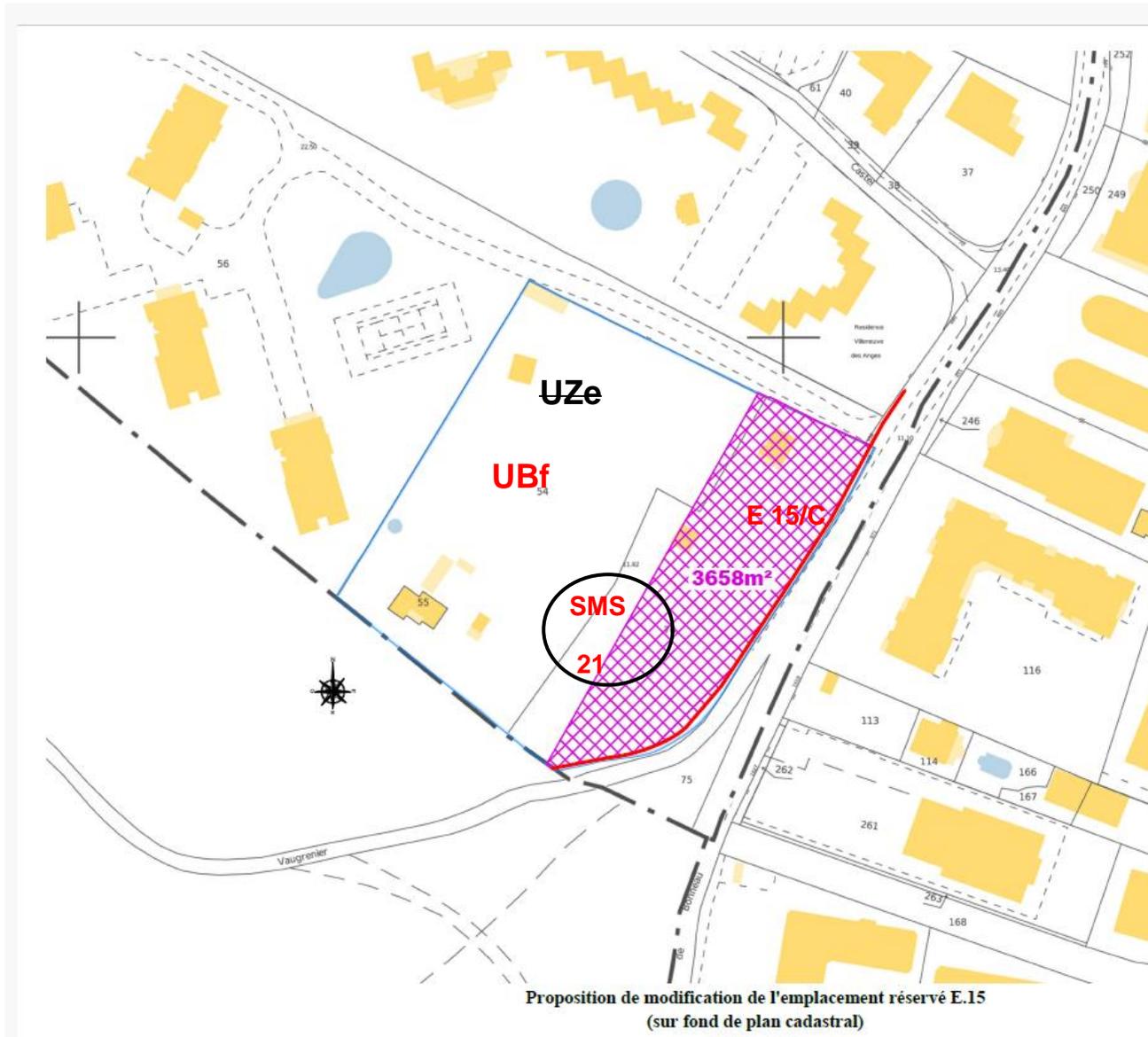
Justification des modification apportées

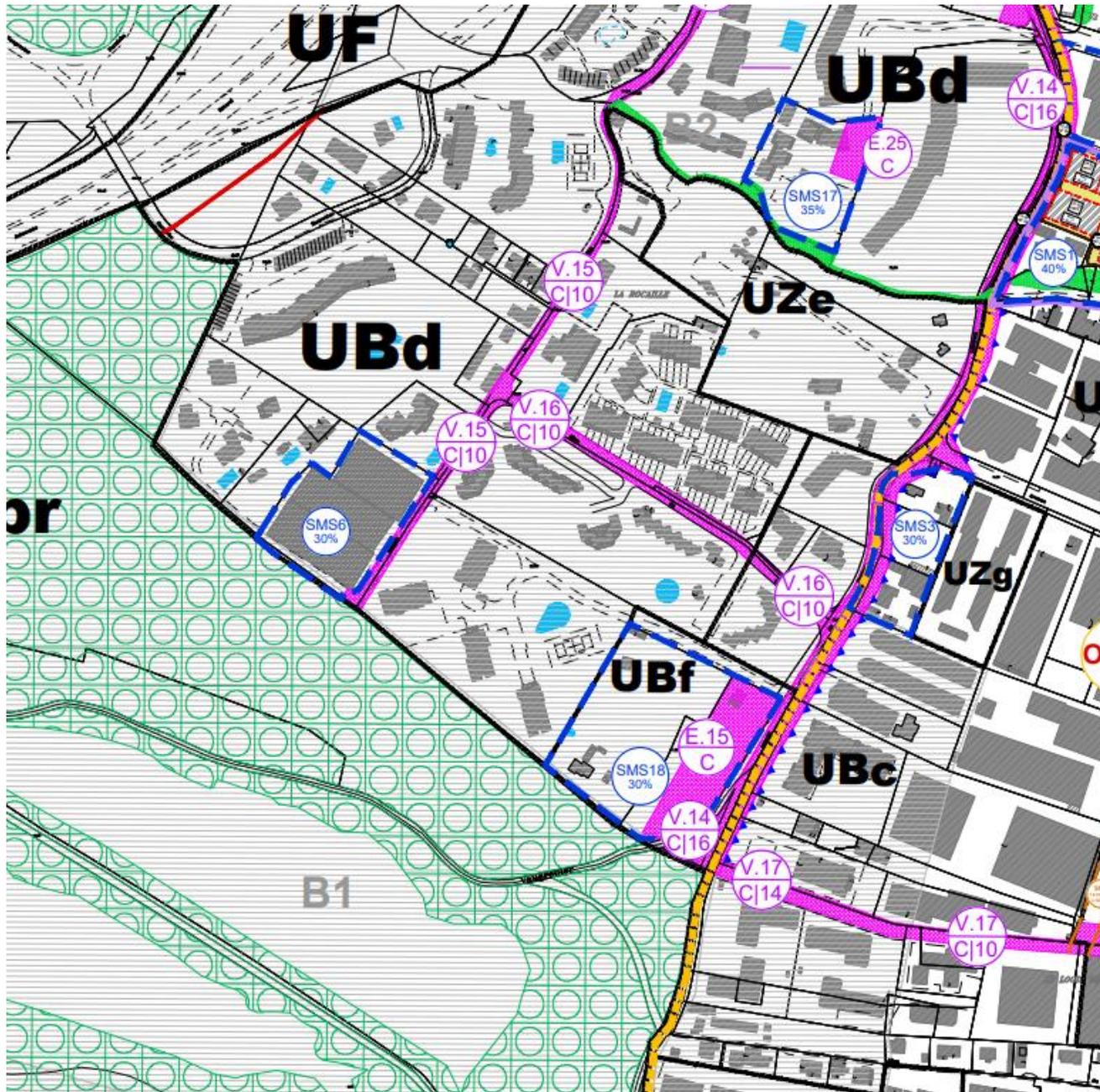
Les évolutions mentionnées précédemment doivent être traduites graphiquement, à savoir :

- > La réduction de l'emplacement réservé (ER) E.15, dont la description ne correspond pas aux réalités opérationnelles sur ce secteur, sans toutefois modifier son bénéficiaire.
- > La création d'une servitude de mixité sociale n° 21 (SMS n° 21) afin de permettre la réalisation d'un programme de logements mixtes libres et sociaux comprenant du locatif et de l'accession représentant à minima 30 % de la surface de plancher destinée au logement et 30 % en nombre, dont 20% en locatif social
- > La création au sein de la zone UB, d'un secteur UBf
- > La suppression du secteur UZe

Le zonage modifié est présenté ci-dessous (extrait).

Le zonage APRES modification (extrait)





C- MODIFICATION DES ANNEXES RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés annexée au PLU doit être modifiée pour, savoir :

- Créer une nouvelle servitude de mixité sociale identifiée SMS 21
- Ajuster la superficie de l’emplacement réservé E15 au profit de la Commune, et son objet

1- Création d’une servitude de mixité sociale n° 21

Justification									
Afin de garantir la réalisation d’un programme de logements mixtes libres et sociaux, comprenant une part d’accession sociale, il est proposé de créer une nouvelle servitude de mixité sociale imposant qu’à minima 30 % de la surface de plancher destinée aux logements soit affectée à du logement social, permettant la réalisation d’un projet conforme à l’intérêt général développant un parcours résidentiel pour tous.									

Il est inséré dans la liste des emplacements réservés, une nouvelle servitude de mixité sociale identifiée sous la référence SMS 21, de la manière suivante :

		% de mixité sociale (comptabilisée en SdP)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle 1 destinée à l'habitat en m ²	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	Clé de répartition à respecter ²					Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
						LLS			PSLA /BRS	Usufruit Locatif Social ULS	
						PLUS	PLAI	PLS			
SMS 21	Avenue du Docteur Julien Lefebvre - Orion	30 %		6 473	1 942	60 à 70% PLUS 25 à 35 % PLAI	15% maximum	10% minimum	Autorisé au-delà de l'exigence de mixité sociale	minimum 31	
						1 100 m ² minimum	194 m ² maximum	647 m ² minimum			

2. Modification de la liste des emplacements réservés

Justification

La création d'un pôle d'équipements publics comprenant des équipements éducatifs et scolaires sur une surface d'environ 14 201 m² ne répond pas à un besoin d'équipements de la commune sur le secteur de la Colline des Maurettes, compte tenu de l'existence du pôle d'équipements scolaire, sportif et culturel du quartier des Plans.

En revanche, avec la requalification du secteur des collines des Maurettes et l'arrivée de nouveaux citoyens, la création d'un pôle modulable pour l'accueil de jeunes enfants de moins de 6 ans reste nécessaire.

Il est, par conséquent, nécessaire de réduire la surface de l'emplacement réservé E15, pour la création d'une installation modulable pouvant accueillir une école maternelle de 6 classes, ou une école maternelle de 3 classes et une crèche.

Proposition de modification de la liste des emplacements réservés :

Equipements publics			
N° opération	Destination	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
Aménagement du village de Villeneuve			
E 1	Supprimé après enquête publique		
E 2	Aménagement d'un carrefour à sécuriser et réalisation de places de stationnement	570	Commune
E 23	Création d'un bassin de rétention pour la lutte contre les inondations		Commune/CASA
Aménagement du secteur des Plans			
E 3	Supprimé par la modification n°1 – 2014		
E 5	Réalisation du lycée dans le pôle d'équipements publics des Plans incluant la piscine des Plans	22 475	Région Provence Alpes Côte d'Azur
E 19	Déplacement du centre Ados à proximité des équipements scolaires des Plans	1 331	Commune
E 24	Création d'une structure pour accueillir les services publics municipaux	3 170	Commune
Aménagement du quartier de la Bermone et des Ginestières			
	Projet urbain de la Bermone sur les propriétés de l'Etat comprenant : - au moins 50% de logements sociaux sur l'ensemble de la Superficie de Plancher destinée à l'habitat - des équipements scolaires et/ou de formation professionnelle et des équipements collectifs		

E 4 (supprimé par la modification n°7)	destinés à la culture et les loisirs -le parc paysager de la Bermone	34 280	Commune
E 21	Aménagement d'un jardin public	250	Commune
E 27/ E 27*	Création d'une crèche multi-accueil et autres structures dédiées à la petite enfance	733 + 105 = 808	Commune
E 28	Création d'un parking paysager	3 610	Commune
Aménagement du quartier du Loubet et du bord de mer			
E 6	Aménagement de la fourrière municipale	4 150	Commune
E 7	Supprimé		
E 8	Création d'une voie de 14 mètres d'emprise comprenant la réalisation d'espaces publics paysagers le long du boulevard de la batterie	3 400	Commune
E 9	Supprimé par la modification n°2		
E 10	Supprimé par la modification n°2		
E 11	création de deux exutoires d'eaux pluviales au-delà de la voie SNCF – quartier des Maquettes	1 000	Commune
E16	Création d'un parc de stationnement pour l'accès au bord de mer	1920	Commune

E 17	Création d'un parc de stationnement comprenant la création d'un cheminement adapté aux personnes à mobilité réduite	681	Commune
E 20	Création d'une voie à sens unique	250	Commune
E 26	Création d'un parking public		Commune
Aménagement des quartiers Maurettes et Vaugrenier			
E 12	Supprimé par la Modification n°1 – 2014		
E 15	création d'un pôle d'équipements publics comprenant des équipements éducatifs et scolaires.	14 201	Commune
E 15	Création d'un équipement public destiné à l'accueil des enfants de moins de 6 ans	3658	Commune
E18	Aménagement du Vallon de la Pierre au Tambour pour la lutte contre les inondations	1012	Commune
E 22	Aménagement d'une salle polyvalente et associative	350	Commune
E 25	Création d'un espace polyvalent culturel	750	Commune
Aménagement du quartier du Cloteirol			
E 13	Réalisation d'un hydrant pour la défense incendie	25	Commune
E 14	Réalisation d'un raccordement en eau potable	3 800	Syndicat Intercommunal du Littoral de la Rive Droite du Var

3 – Autres modifications

Aucun autre document du PLU n'est modifié.

IV - LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de VILLENEUVE LOUBET s'inscrit dans les orientations générales du PADD, et n'a pas pour effet de modifier l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de modification simplifiée doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU, et au regard des critères de l'annexe II de la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

4.1 – Le contexte environnemental de la Commune et du projet de modification simplifiée n° 1

Villeneuve Loubet appartient depuis janvier 2002 à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) regroupant 24 communes et comptant plus de 180 000 habitants.

La commune de Villeneuve Loubet, située au cœur des Alpes Maritimes, présente une superficie de près de 2.000 ha.

Son territoire est composé de trois principaux ensembles :

- une frange littorale s'étirant d'est en ouest qui offre près de 4 km de plages,
- un arrière-pays composé de plaines et de vallées le long des cours d'eau du Mardaric et du Loup,
- un relief composé de la Boyère et du Cloteirol au Nord, des massifs du Jas Madame et de Colle-longue au sud, du massif de la Charlotte à l'ouest.

Alors que plus de 70 % de son territoire constitue une réserve d'espaces naturels, l'urbanisation de la Commune est essentiellement concentrée sur le littoral et la frange Est du territoire, en limite de Cagnes sur Mer.

Si le centre ancien du vieux village et ses abords ont une vocation d'habitat permanent, le littoral, ou Villeneuve Loubet plage, symbolisé par Marina Baie des Anges, a une vocation touristique et balnéaire, mais on assiste à une augmentation des résidences principales sur ce secteur.

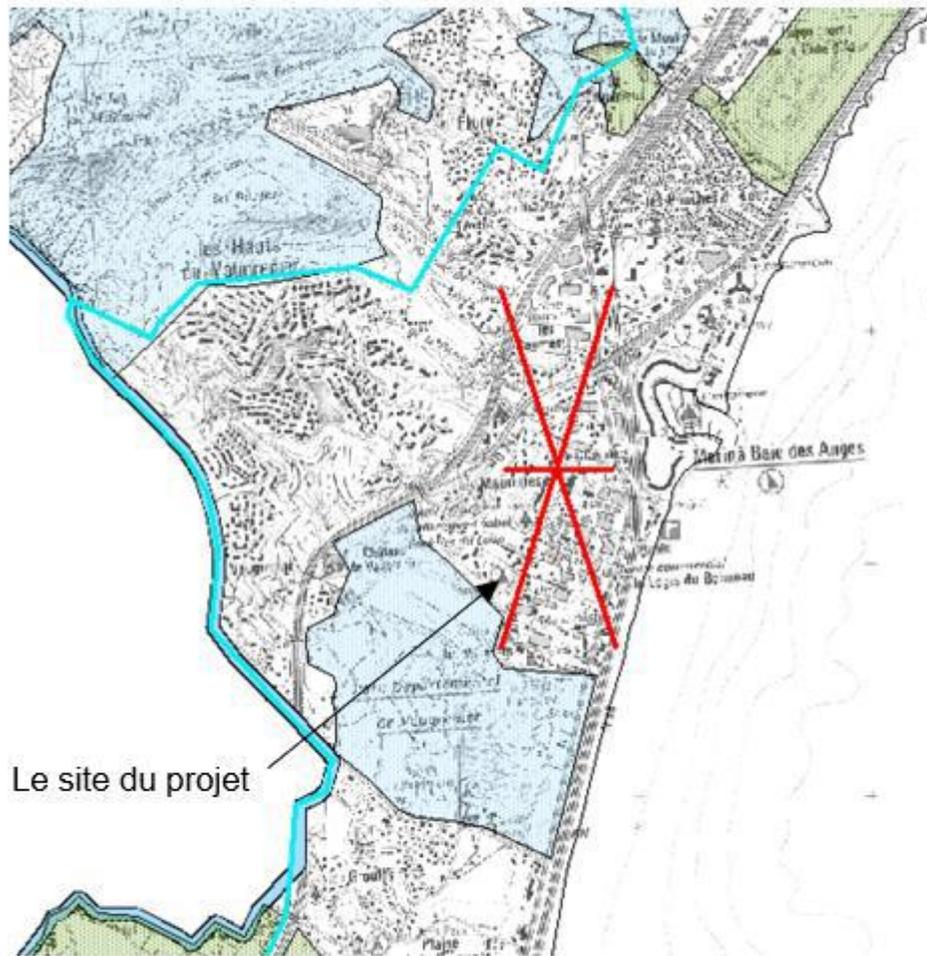
La Commune de VILLENEUVE LOUBET est également soumise à la loi Littoral, mais le site concerné par l'évolution du PLU n'est pas implanté dans les espaces proches du littoral et ne crée pas d'extension de l'urbanisation.

DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (D.T.A) DES ALPES MARITIMES approuvée le 2 décembre 2003

La Commune de VILLENEUVE LOUBET fait partie de la zone « littorale » de la zone « bande côtière » de la DTA.

La DTA sert de cadre à l'aménagement au sens large du Département par la mise en œuvre de ses trois objectifs généraux, de ses orientations et des modalités d'application des lois « littoral » et « montagne ».

Le site concerné par la présente procédure se situe dans les « espaces à enjeux » proches du rivage :



Le site du projet

Extrait carte DTA Littoral

II - LE LITTORAL

Objectifs de protection dans l'ensemble de la zone littorale et orientations d'aménagement dans les espaces proches du rivage

— Limite de la zone littorale

Les territoires à protéger

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Espace remarquable partie terrestre | Espace agricole : superficie minimum 10 à 20 hectares |
| Espace remarquable partie maritime | superficie minimum 20 à 50 hectares |
| Coupure d'urbanisation | superficie supérieure à 50 hectares |
| Espace boisé et paysager | |
| Parc et jardin caractéristiques | |

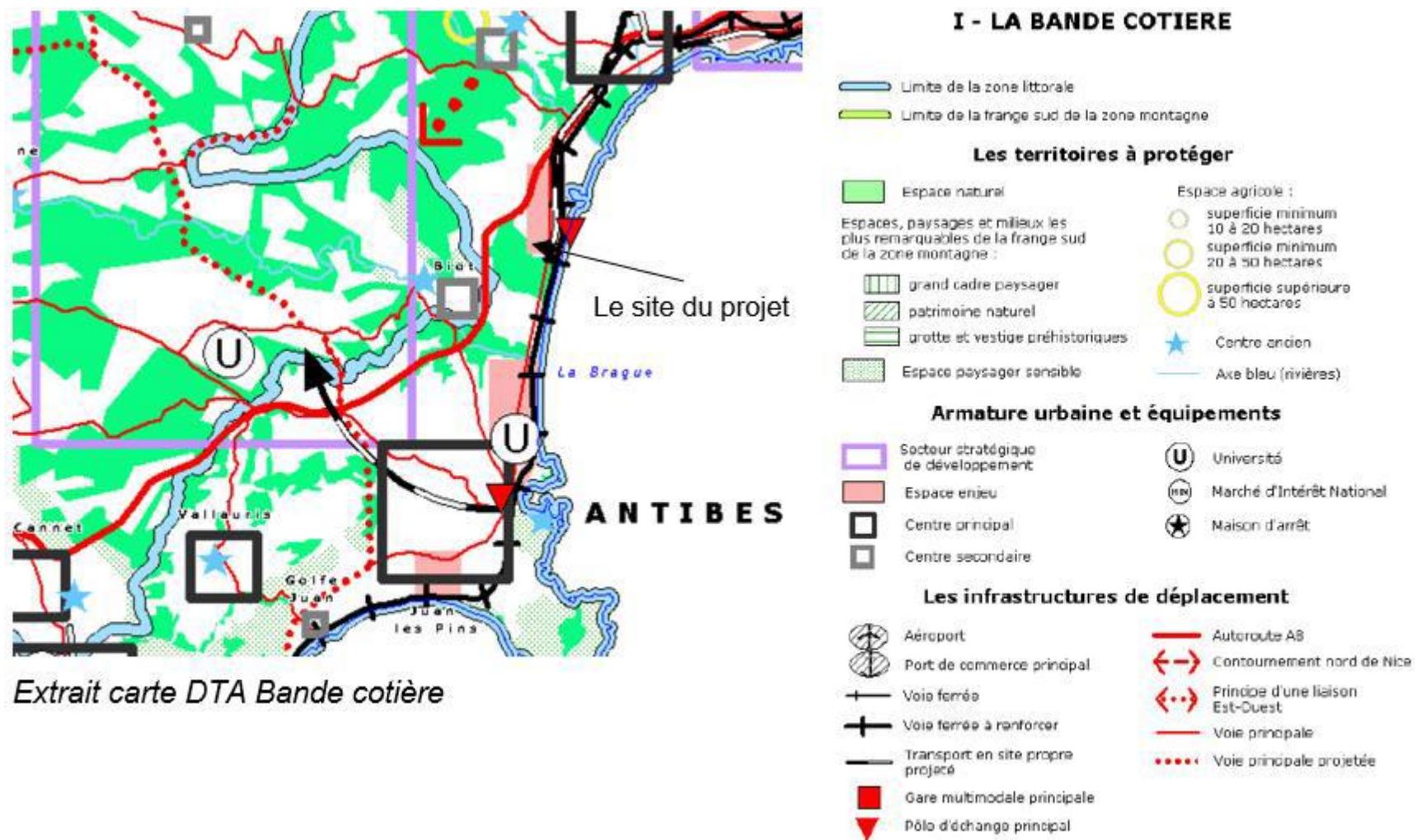
Les espaces proches du rivage

- Limite des espaces proches du rivage
- Espace urbanisé sensible
- Espace enjeu

équipements

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Aéroport | Marché d'Intérêt National |
| Port de commerce principal | Maison d'arrêt |
| Gare multimodale principale | |

Le site objet de la présente procédure est également situé dans les espaces à enjeux de l'armature urbaine et équipement de la DTA :



Les espaces à enjeux : secteurs de structuration ou de restructuration (page 67 DTA) :

« Les espaces à enjeux : secteurs de structuration ou de restructuration qui représentent les principaux lieux où un développement peut être organisé en cohérence avec les objectifs retenus en matière de transports, d'habitat, d'activités et d'équipements de superstructures.

Ces lieux sont, pour l'essentiel, situés dans l'armature urbaine principale que constitue l'agglomération littorale, dans les secteurs stratégiques de Sophia-Antipolis et de la vallée du Var, ainsi que dans les deux axes desservis par des transports en commun, de Cannes-Grasse et de la vallée du Paillon au Nord-Est de Nice.

Dans ces axes, des projets d'ensemble devraient permettre d'améliorer la qualité du cadre de vie et d'exploiter au mieux le potentiel de développement.

Seuls les principaux secteurs de structuration ou de restructuration figurent sur la carte : d'autres secteurs pourront être identifiés par les collectivités locales dans les documents d'urbanisme, afin de répondre, notamment, aux orientations définies pour le Moyen Pays (chapitre III-13, page 87).

Réduire la segmentation des marchés et des territoires (pages 56-57 DTA) :

« La forte segmentation actuelle des marchés du logement entraîne d'importants blocages qui ne permettent pas de répondre aux évolutions économiques attendues d'ici 2020.

Aussi, une approche globale des politiques de l'habitat est nécessaire à l'échelle intercommunale.

La reconquête de la ville est un enjeu fondamental du développement futur de la Côte d'Azur.

Des projets urbains, assurant la mixité sociale, doivent émerger à partir des centres anciens, des quartiers d'habitat sociaux et des espaces urbains désorganisés.

Ces derniers espaces, souvent situés à proximité des grands axes de déplacements ou de grands équipements structurants, constituent un potentiel important en matière de localisation d'habitat.

Ces orientations sont précisées dans les schémas directeurs qui, lorsqu'ils existent, doivent identifier les lieux potentiels d'habitat et définir les objectifs à atteindre pour rééquilibrer l'offre de logements et répondre aux perspectives de développement.

Une croissance démographique de 0.6% par an sur 25 ans nécessiterait la mise sur le marché d'une offre nouvelle d'environ 3 800 résidences principales par an, dont une part accrue sur le marché du locatif.

Cette offre, qui ne prend pas en compte les logements liés à la principauté monégasque, devrait se répartir comme suit :

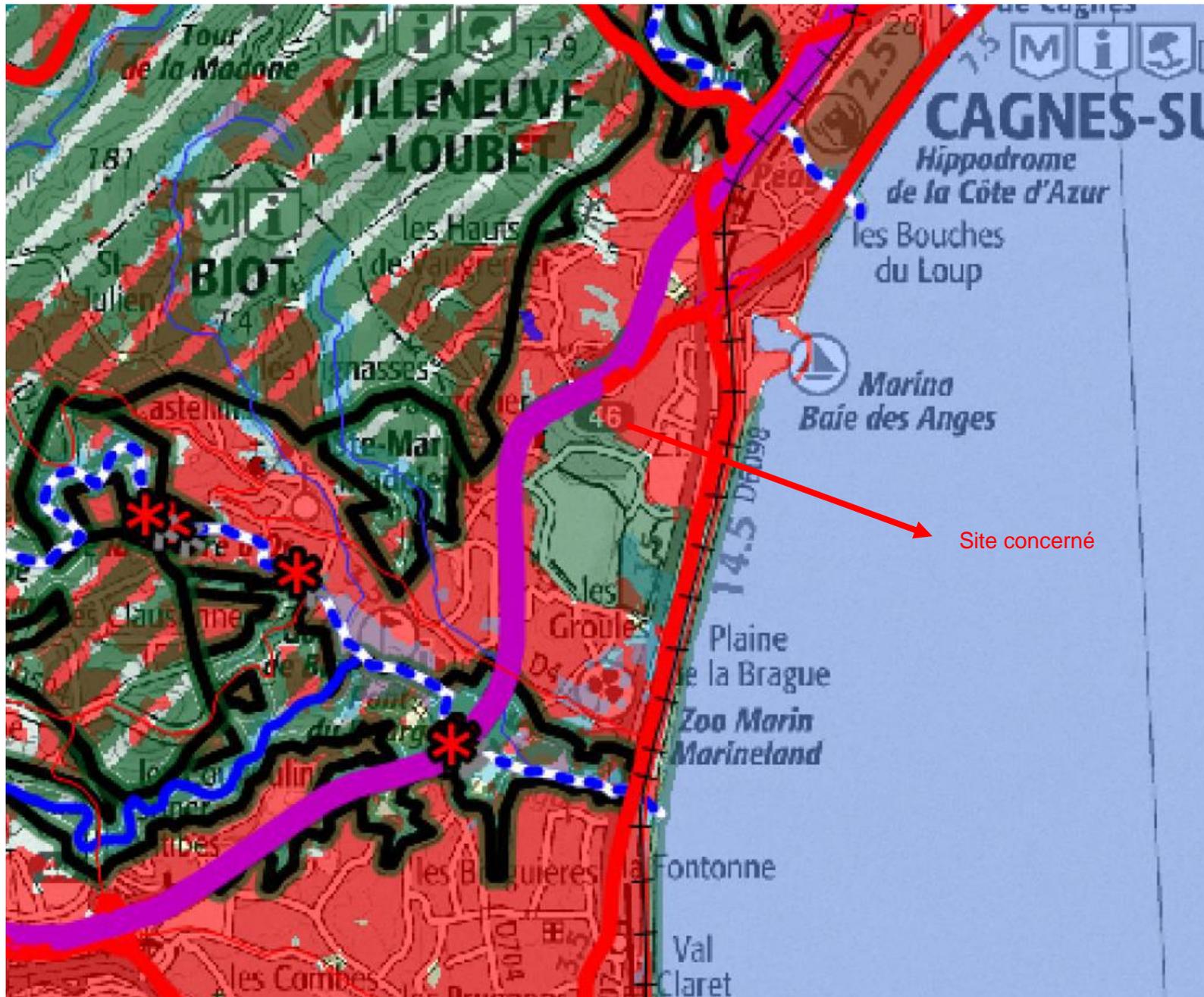
- 1 100 logements sociaux, dont 350 à loyer minoré*
- 1 300 logements intermédiaires*
- 1 400 logements libres*

A la production de logements neufs s'ajouteront les logements provenant d'opérations liées au renouvellement urbain, de la réhabilitation de logements anciens et de la remise sur le marché de logements vacants. »

Le projet de modification simplifiée consiste à permettre la requalification d'un camping pour créer un programme de logements en mixité sociale et d'un équipement public destiné à l'accueil de jeunes enfants de moins de 6 ans (école maternelle ou école maternelle+ crèche) dans un secteur identifié comme secteur à enjeux par la DTA, et répond aux dispositions précitées relatives à la bande côtière.

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) arrêté par le Préfet de Région le 26 novembre 2014

Le site concerné par la présente procédure se situe dans un espace identifié comme « espace artificialisé », et n'est pas situé au sein d'une trame verte ou bleue :



Recherche de préservation optimale

Trame verte

- Réservoir de biodiversité
- Corridor

Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface

- Réservoir de biodiversité en zones urbaines
- Corridor en zones urbaines

Trame bleue

- Réservoir de biodiversité

Recherche de remise en état optimale

Trame verte

- Réservoir de biodiversité
- Corridor

Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface

- Réservoir de biodiversité en zones urbaines
- Corridor en zones urbaines

Trame bleue

- Réservoir de biodiversité

Occupation du sol

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace artificialisé
- Domaine skiable

Réseau hydrographique

- Réseau hydrographique
- Espace de fonctionnalité des cours d'eau

Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau

- Ouvrage situé sur les cours d'eau classés au titre de l'art L.214-17 I 2° du Code de l'Environnement

Réseau routier

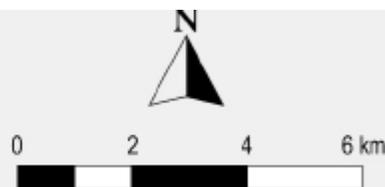
- Type autoroutier
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Bretelle

Lignes électriques à haute tension

- Tension supérieure à 150Kv
- Tension inférieure à 150Kv

Limites administratives

- Limite régionale
- Limite départementale



Échelle: 1:100 000 (format A0)

Le site concerné par la présente procédure :

Le site concerné par la présente procédure de modification simplifiée est localisé à l'extrémité Sud du quartier urbain des Maurettes, le long de l'avenue du Docteur Julien Lefèbvre.

Il se situe à environ 600 m de la Mer Méditerranée, et en limite directe du Parc Naturel Départemental de Vaugrenier.

Il est bordé à l'Est par l'avenue du Docteur Julien Lefèbvre, et l'intersection des avenues Logis de Bonneau et Vaugrenier (figure 1 ci-dessous)

Le site s'insère dans une zone résidentielle et de bureaux à proximité de la zone commerciale longeant la RD 6007, et couvre environ 12 263 m².

Actuellement, le site est occupé pour partie et exploité par un camping totalisant 36 emplacements (bungalows), pouvant aller jusqu'à 40 emplacements selon les autorisations obtenues.

Une autre partie du site accueille une maison à usage d'habitation et un ancien terrain de camping aujourd'hui fermé.

Aucun espace boisé classé n'est présent sur la zone concernée.

En revanche, le site est concerné par le plan de prévention des risques naturels de feux de forêt approuvé le 18 juillet 2013.

Le débroussaillage sur 50m aux abords des zones de chantier et des habitations recoupe une partie de l'EBC.

Le terrain est également soumis à la réglementation sur le défrichement.

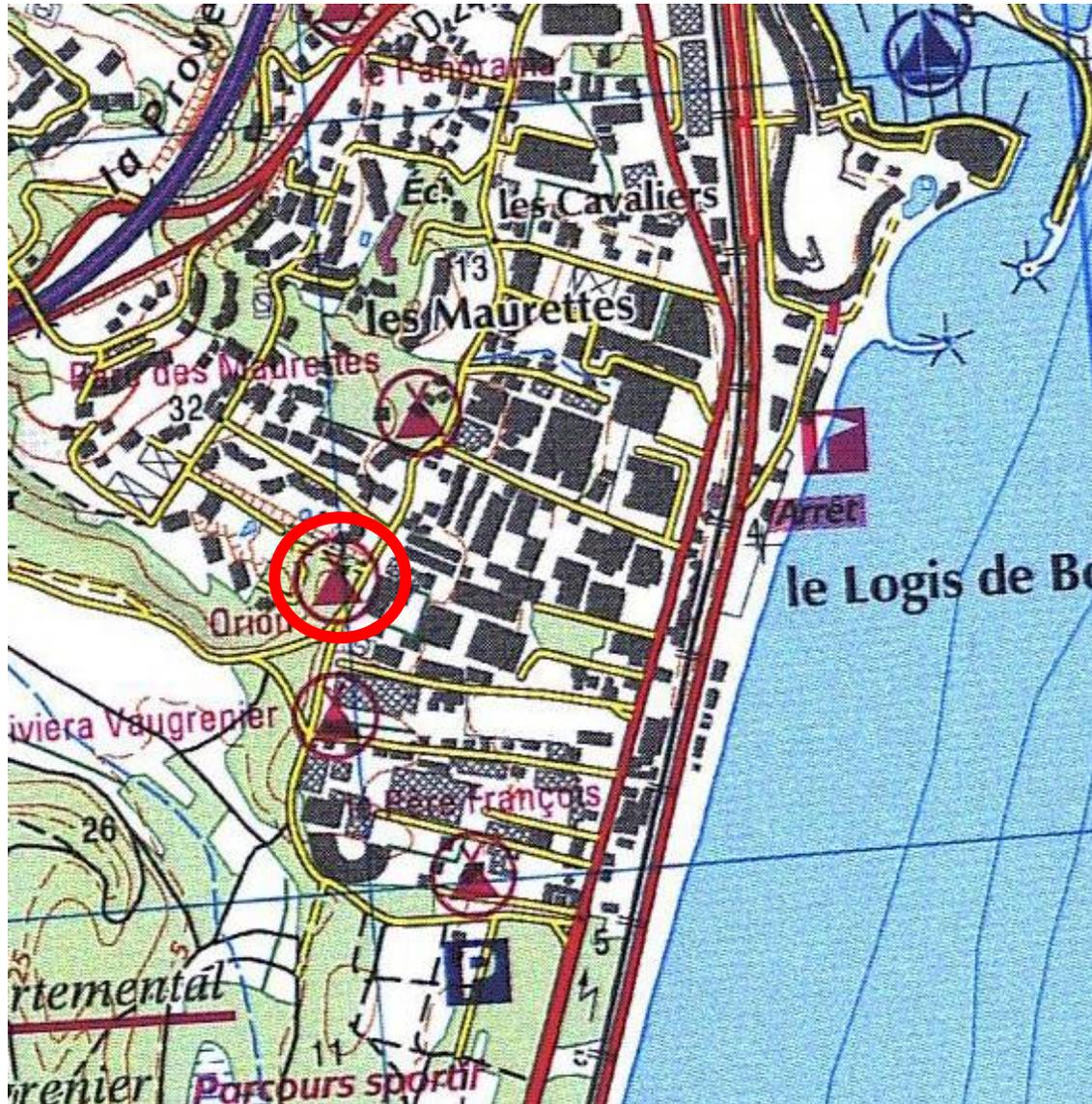


Figure 1

NATURA 2000 :

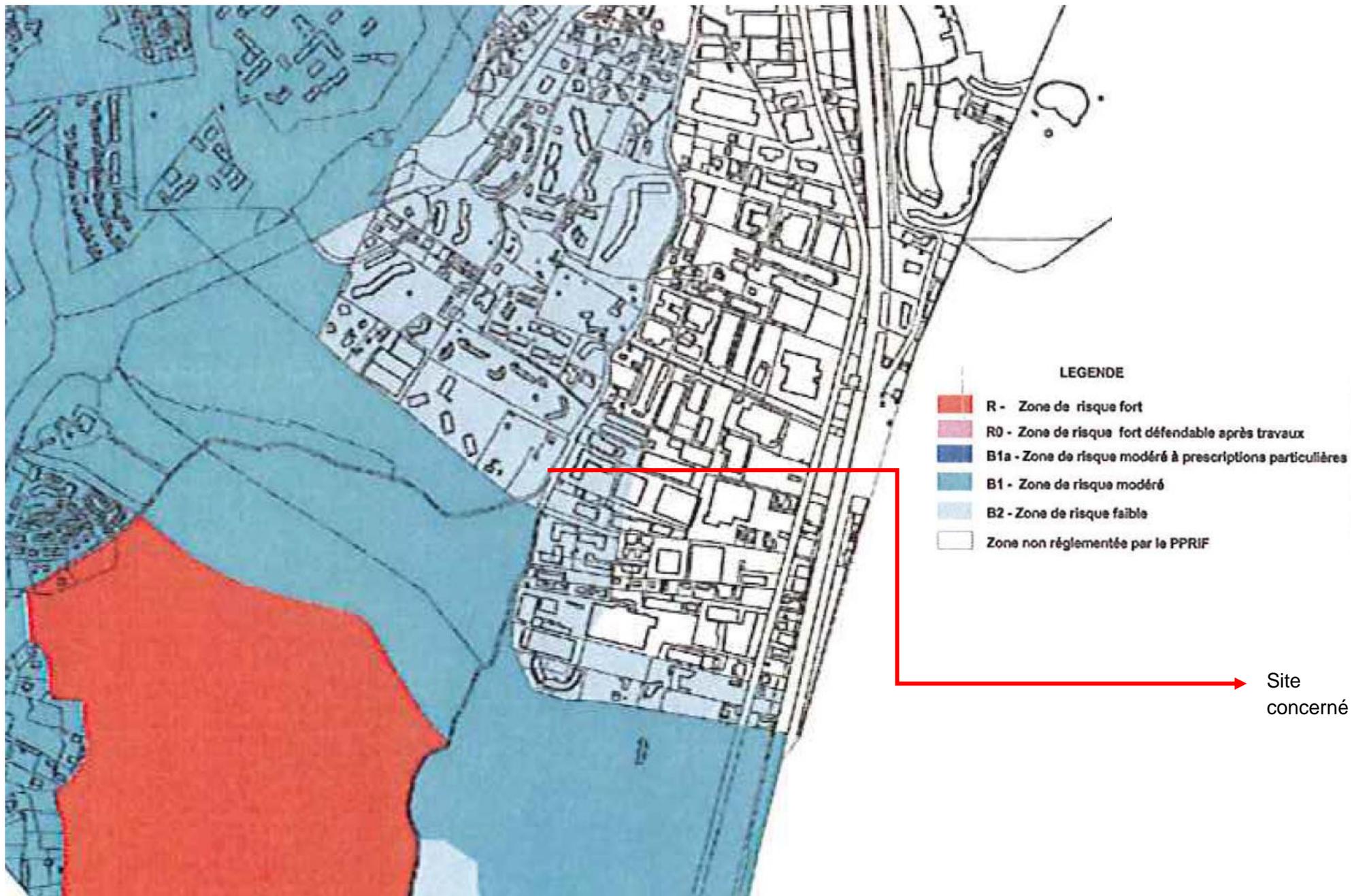
Le site concerné par la présente procédure ne recoupe aucune zone Natura 2000, la plus proche étant éloignée d'environ 800m :

Patrimoine Naturel – Natura 2000	
ZSC – FR9301572 – Dôme de Biot	1.2 km à l'Ouest du secteur concerné
ZSC – FR9301571 – Rivières et Gorges du Loup	1,8 km au Nord du secteur concerné
ZSC – FR9301573 – Baie et Cap d'Antibes – îles de Lérins	800 m à l'Est du secteur concerné
ZPS – FR9312002 – Préalpes de Grasse	1,8 km au Nord du secteur concerné
APPB – FR3800581 – Terme Blanc	1,2 km à l'Ouest du secteur concerné

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES (PPR) :

La Commune est concernée par deux PPR approuvés :

- PPR Inondations approuvé le 20 juillet 2000 (en cours de révision), mais le site n'est pas soumis.
- PPR Incendies de forêts approuvé le 18 juillet 2013



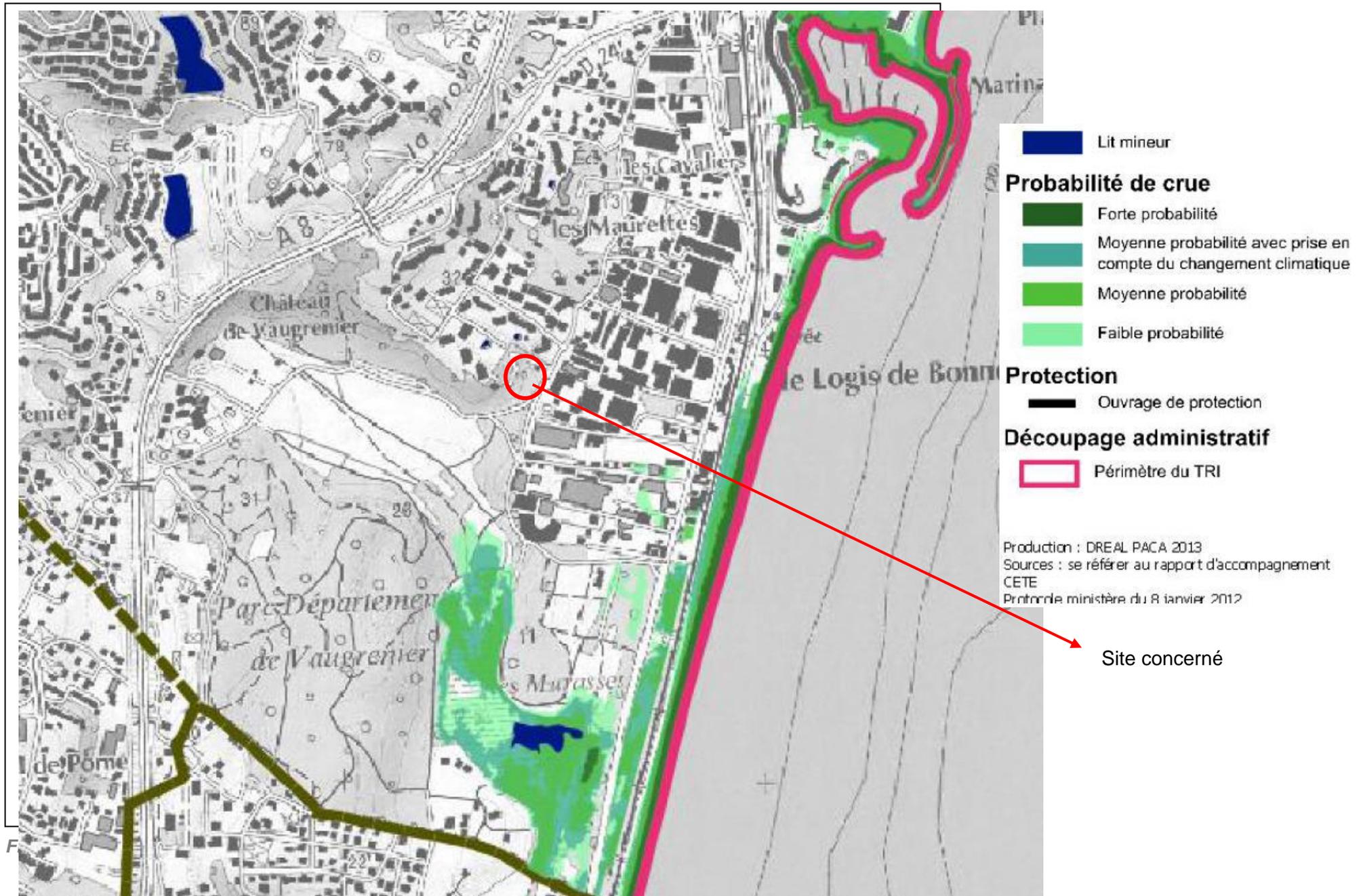
Le site concerné par l'évolution du PLU est localisé en zone de risque faible B2, et à proximité d'une zone de risque modérée B1.

Au sein de ce secteur les projets doivent respecter les prescriptions figurant dans le règlement du PPRIf :

- Desserte : voies internes à double sens, rayons de courbure supérieurs à 9m, pente inférieure à 15%, bande de largeur minimum de 5 m, ou toutes autres solutions agréées par le SDIS06.
- Culs de sac inférieurs à 60m et aire et TE de retournement
- Portail automatique de fermeture d'un ensemble immobilier équipé d'un système de déverrouillage agréé (CCDSA)
- Desserte par le réseau de défense incendie (proximité d'un point d'eau normalisé inférieure ou égale à 200m)
- Gestion des espaces libres et plantations compatibles avec les obligations de débroussaillage

TERRITOIRE A RISQUES IMPORTANTS INONDATION (TRI)

Bien que la Commune de VILLENEUVE LOUBET fasse partie du TRI Nice-Cannes-Mandelieu, le site concerné par la présente procédure n'est pas compris dans les zones inondables identifiées dans les cartes de synthèse du TRI précité :



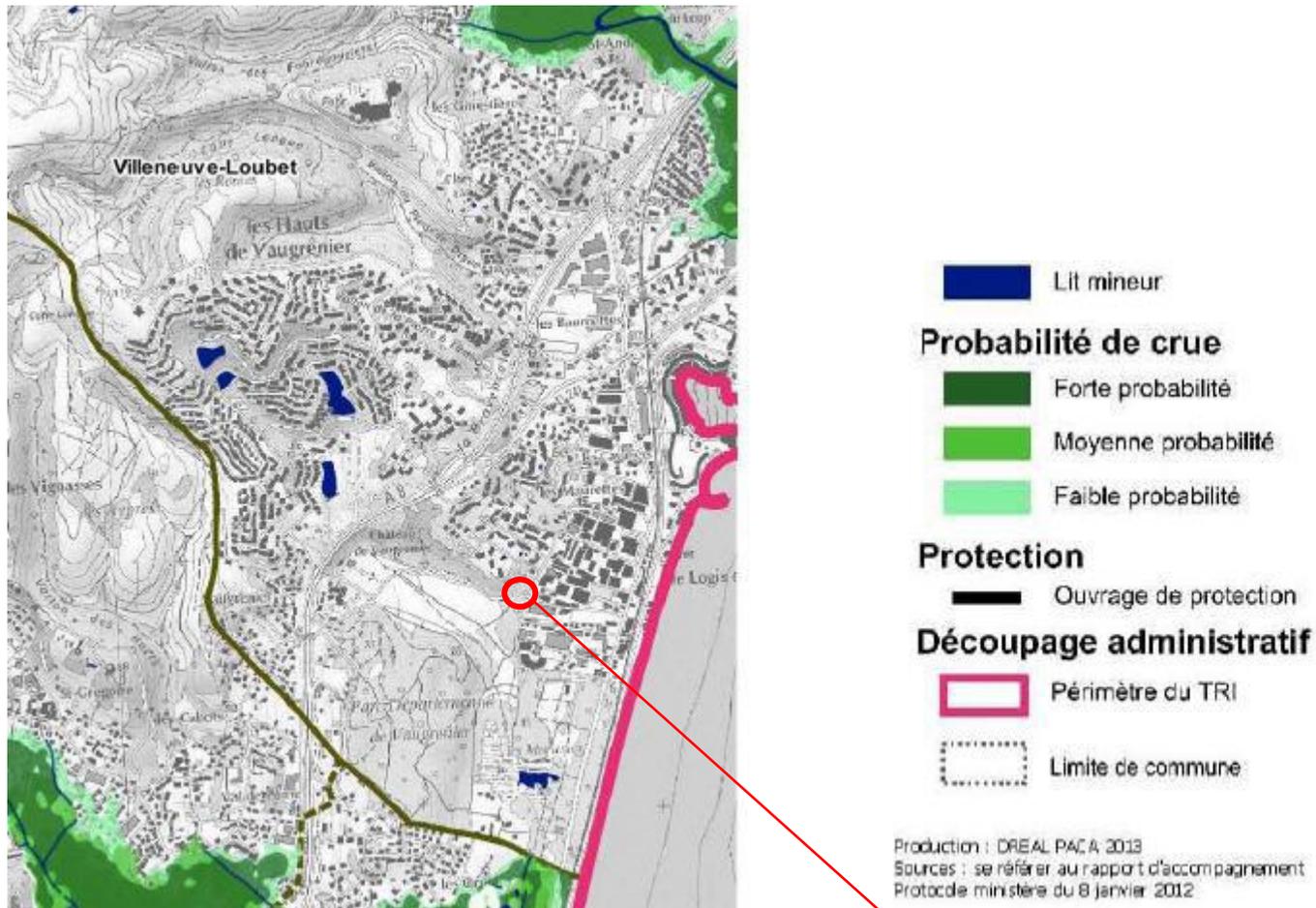


Figure 16 : Extrait carte de synthèse TRI Nice-Cannes-Mandelieu –

Débordement de cours d'eau

Source : TRI Nice-Cannes-Mandelieu

Site concerné

CLASSEMENT SONORE

Le site concerné par la présente procédure n'est pas situé dans un secteur affecté par le classement sonore des infrastructures routières et ferrées.

La Commune de VILLENEUVE LOUBET est concernée par l'arrêté préfectoral n° 2016-112 approuvant le classement sonore des infrastructures routières du Département des Alpes-Maritimes signé le 18 août 2016.

Le classement de 2016 concerne uniquement le réseau routier du Département. Cela concerne les routes dont le trafic, réel ou estimé, est supérieur à 5 000 véhicules par jour TMJA (Trafic Moyen Journalier Annuel).

Le réseau ferré et le réseau autoroutier se réfèrent aux arrêtés préfectoraux du 12 février 1999.

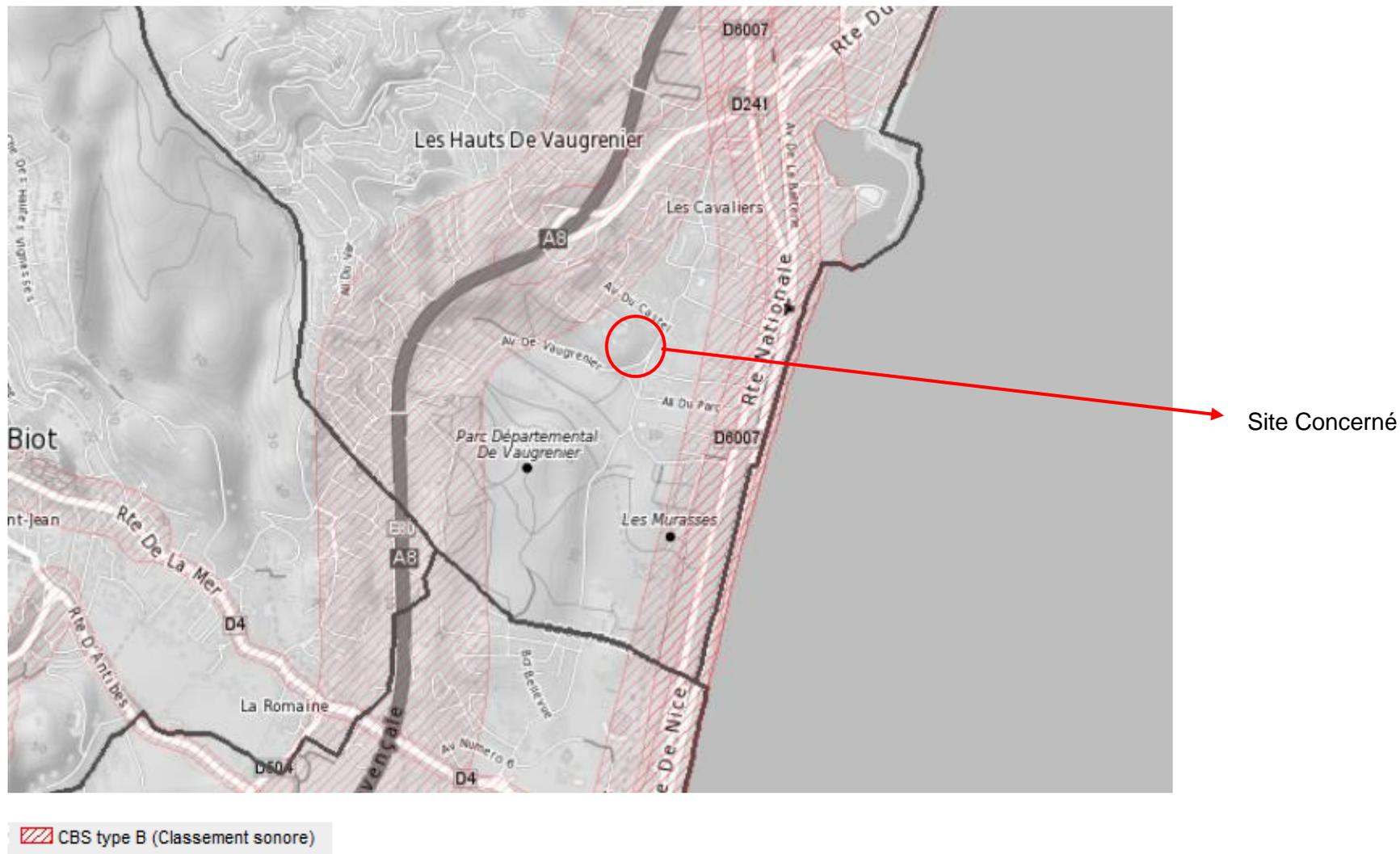
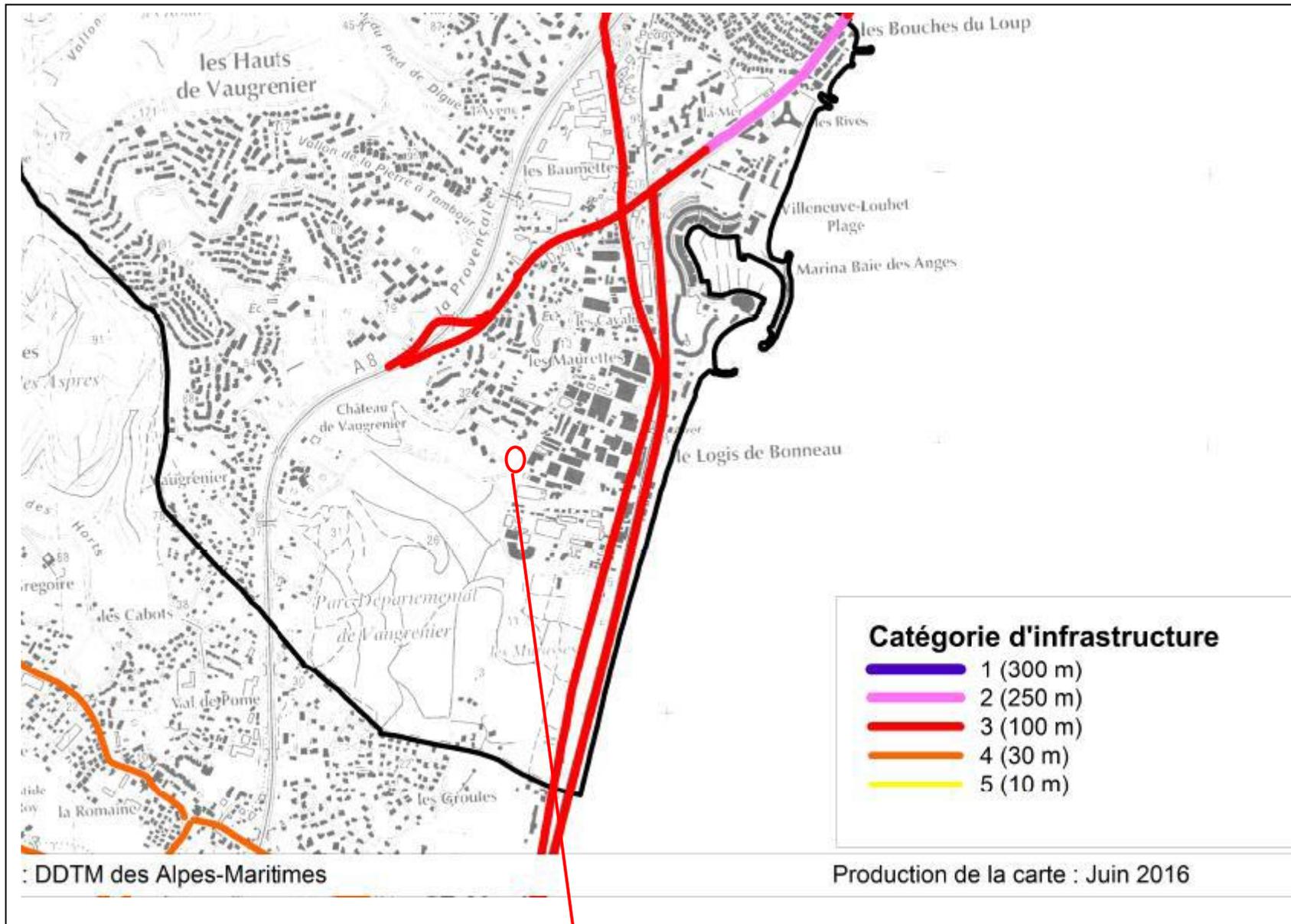


Figure 17 : Extrait Carte de bruit stratégique – Synthèse carte de type b
Source : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/105/WEB_BRUIT.map#



Site concerné

- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes souffrant d'un handicap

Les enjeux du PLH sont les suivants :



Les objectifs annuels pour la Commune de VILLENEUVE LOUBET sont

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Villeneuve- Loubet	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	85	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	40	387
En acquisition Amélioration	6	64
En accession sociale (1)	10	102
En conventionnement Anah (2)	4	37
Objectif total de logements sociaux	60	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

Le présent projet de modification simplifiée du PLU doit permettre la réalisation d'un programme mixte de logements libres, d'accession sociale et de locatifs sociaux, totalisant environ 99 appartements, couplés à un équipement public destiné à l'accueil d'enfants de moins de 6 ans, consistant en une école maternelle de 3 à 6 classes, ou mixte école maternelle de 3 classe et crèche, compatible avec les objectifs définis par le PLH.

Dans le cadre de cette procédure, une servitude de mixité sociale imposant que 30% minimum de la surface de plancher destinée aux logements soit affectée à du logement social, dont une partie (maximum 15%) à de l'accession sociale via le PSLA ou le BRS, correspondant à un nombre d'environ 31 logements sociaux.

Par ailleurs, cette opération permettra une requalification du site et constituera une opération de renouvellement urbain favorisant la mixité sociale, ainsi que la mixité d'usage.

Ce projet est, par conséquent, compatible avec les objectifs du PLH de la CASA.

DEFRICHEMENT

Les défrichements soumis à autorisation au titre du Code Forestier sont définis à l'article L 341-1 du Code Forestier, et les opérations pouvant en être exemptées relèvent des dispositions de l'article L 342-1 du même code.

Le site de la Préfecture des Alpes Maritimes met à disposition une cartographie permettant d'identifier les projets potentiellement soumis à ces dispositions pour les terrains privés.

En l'espèce, le site concerné par la procédure d'évolution du PLU est situé en zone verte, potentiellement soumise, de la cartographie (ci-dessous) :

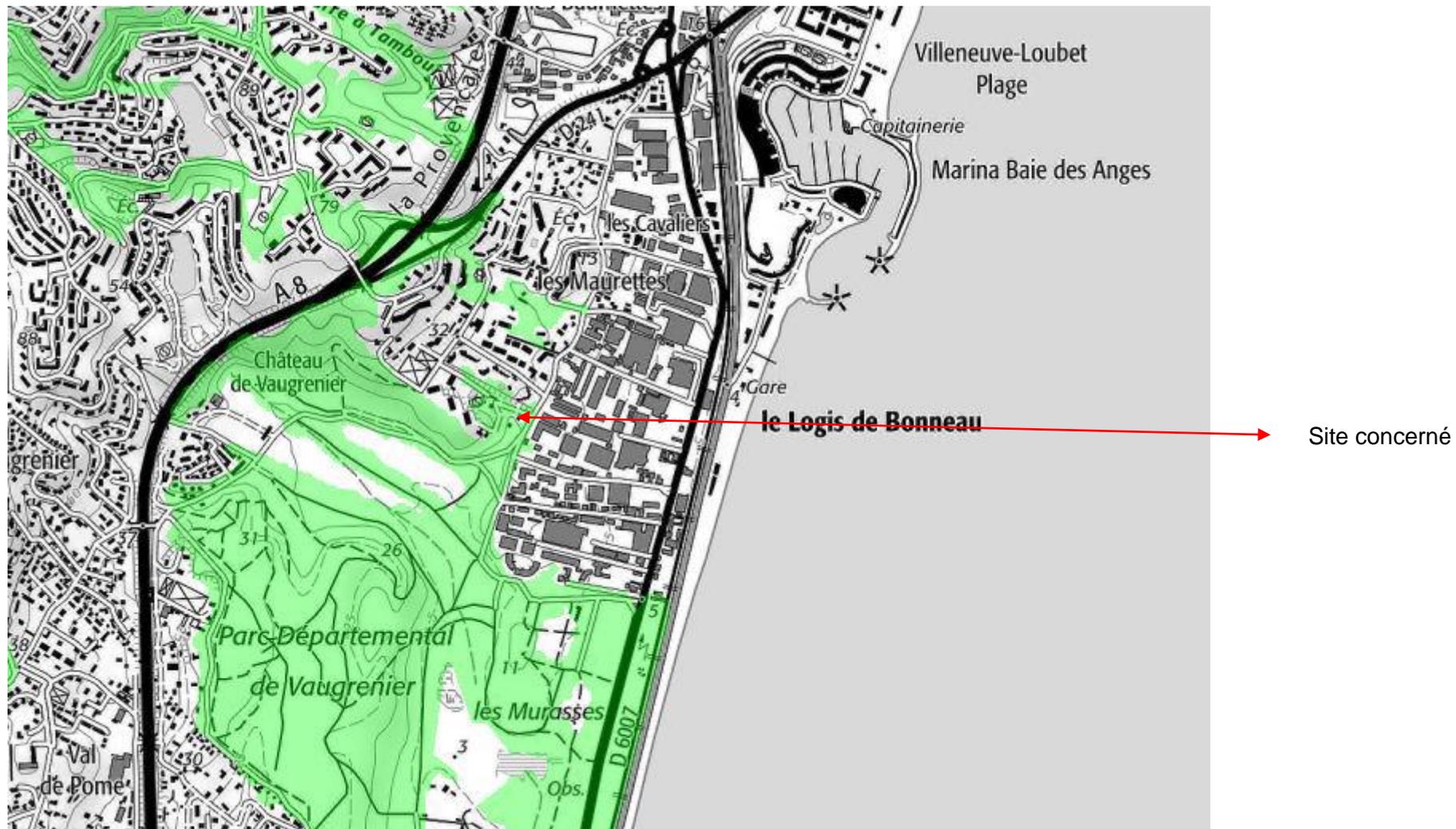
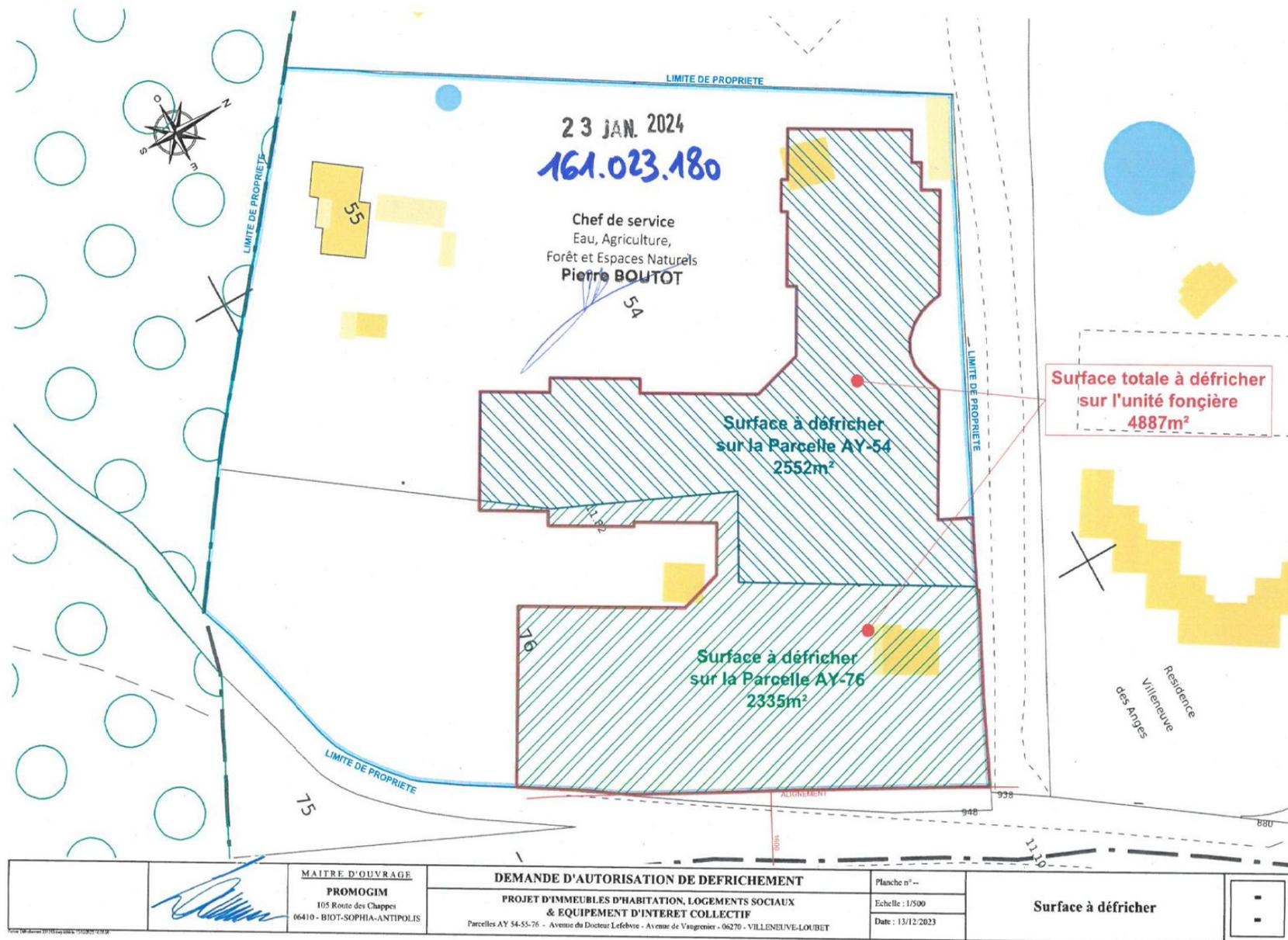


Figure 22 : Extrait carte zonage relatif à la réglementation sur le défrichement

Source : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/105/web_defrichement_zones_soumises.map

Une pré-étude a été déposée auprès des services compétents, et une décision préfectorale en date du 23 janvier 2024, référencée 161-023.180, a autorisé le défrichement sollicité, selon le plan déposé, figurant ci-dessous :



LOI SUR L'EAU :

Tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités (dit « IOTA ») ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier « Loi sur l'eau ».

Il existe deux types de procédures, définies aux articles L 214-1 et suivants du Code de l'Environnement :

- La déclaration, si les conséquences en matière environnementale sont modérées
- L'autorisation, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publique, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

Les rubriques de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) soumis à autorisation (A) ou à déclaration (D) sont exposées à l'article R 214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L 214-1 et suivants dudit code :

Extrait Tableau de l'article R. 214-1 :

Nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement

2.1.5.0. Rejet d'eaux pluviales dans les **eaux douces superficielles** ou **sur le sol ou dans le sous-sol**, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).

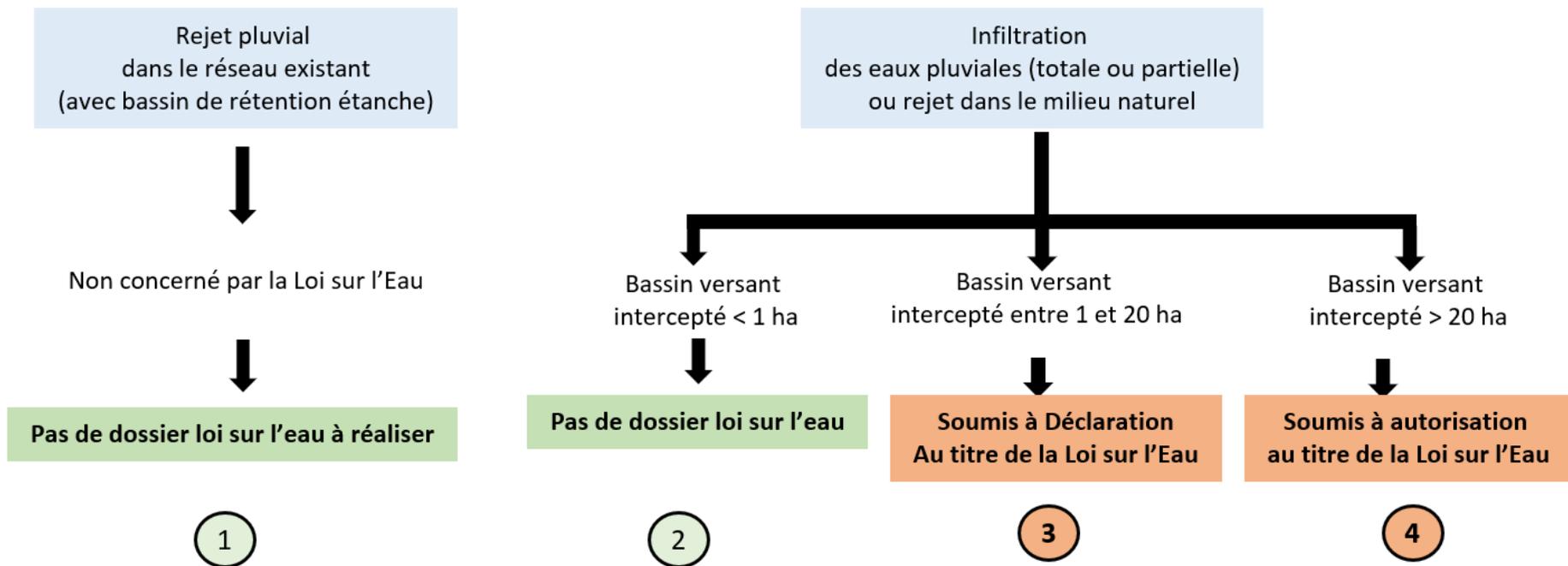


Schéma DLE

Le site concerné est potentiellement soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'eau :

- Si le futur projet prévoit le rejet des eaux pluviales dans le réseau EP existant, sans bassin d'infiltration, il n'y aura pas obligation de réaliser un dossier loi sur l'eau. A ce titre il entrera dans la situation n°1 du diagramme présenté ci-dessus.
- Si le futur projet comporte une gestion des eaux pluviales au moyen d'un bassin d'infiltration des eaux ou rejets dans le milieu naturel, il sera soumis à minima à déclaration, car le terrain de l'opération est supérieur à 1ha, de sorte que le bassin versant est susceptible d'être supérieur à 1 ha. A ce titre, il entrera dans la situation n° 3 du diagramme présenté.

Cette rubrique intéressant les rejets constitués uniquement d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, et indirectement dans les eaux souterraines, il est nécessaire de connaître les modalités de gestion des eaux pluviales du futur projet pour vérifier si le dépôt d'un dossier Loi sur l'eau sera nécessaire.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURBALE (PADD)

Le PADD, sans être opposable aux autorisations d'urbanisme, fixe l'économie générale du document d'urbanisme et impose la cohérence du document avec ses dispositions, et exprime une vision stratégique du développement territorial à long terme au travers de propositions d'objectifs et de choix dont les orientations sont ensuite précisées et traduites dans le règlement du PLU et son plan de zonage.

Le PADD approuvé le 26 septembre 2013 fixe quatre orientations :

- **1^e orientation** : valoriser sur l'ensemble du territoire le profil environnemental et patrimonial communal, en garantissant le maintien des corridors écologiques entre les grands massifs, réduire l'exposition des personnes et des biens face aux risques naturels
- **2^e orientation** : centrer la production d'habitat vers la satisfaction des besoins de tous les Villeneuvois, avec un effort accru et orientant la production neuve vers des typologies d'habitat plus accessible aux actifs et aux ménages modestes
- **3^e 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
- **4^e 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 quartier de la ville, pour permettre la diminution des besoins de déplacements

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas pour effet de porter atteinte aux orientations fixées, et est compatible avec ces objectifs, et s'inscrit parfaitement avec ces derniers en permettant la requalification du site pour permettre la réalisation d'un programme de logements pour tous, combiné avec un équipement public au plus près des habitants, sans porter atteinte aux corridors écologiques.

4.2 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, ont été examinés les impacts environnementaux des évolutions envisagées sur le règlement de ces zones.

SOLS ET ARTIFICIALISATION

Le projet de modification simplifiée ne vient pas accroître les possibilités de modifier la nature des sols et les possibilités d'artificialisation sur ce site déjà largement artificialisé, mais a pour objet une modification de l'usage de l'affectation, tout en réduisant l'emprise au sol possible, en limitant l'étalement au profit de la hauteur.

Par conséquent, les impacts potentiels sur les sols et l'artificialisation sont réduits, voire nuls, par rapport à la situation initiale du PLU avant la présente procédure.

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

La présente procédure maintient les quotas d'espaces libres et verts fixés à 30% de l'unité foncière en secteur UZe, dont les espaces verts pleine terre doivent représenter au moins 20% de ces quotas.

Pour autant, en limitant l'emprise au sol à 50 % de l'unité foncière (contre 70 à 80% en UZe), les effets sur la préservation des milieux naturels et la biodiversité seront améliorés.

De la même manière, le traitement du ruissellement pluvial sera largement amélioré par rapport à la situation actuelle, par des dispositifs de rétention pluviale inexistant sur ce terrain de camping aujourd'hui.

Aussi, les impacts potentiels sur les milieux naturels et la biodiversité sont réduits, voire nuls, par rapport à la situation initiale du PLU avant la procédure.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site concerné par la présente modification simplifiée est actuellement constitué d'un camping assez dégradé, minéralisé, avec du bâti diffus, un camping fermé, une maison peu entretenue, et sans qualités architecturales.

Autour du site se trouvent des résidences d'habitat collectif élevées de R +2 à R +3, des bureaux également R +3.

La procédure de modification simplifiée s'inscrit dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain permettant d'accueillir du logement, et un équipement public, entourés d'espaces végétalisés, qui n'auront pas pour effet d'impacter défavorablement le paysage, mais viendront s'inscrire en harmonie avec le site et les constructions environnantes.

Par ailleurs, en limitant l'emprise au sol des constructions par rapport au secteur UZe actuel, l'évolution réglementaire améliorera les conditions dans lesquelles le projet viendra s'inscrire dans le paysage.

En conséquence, les impacts potentiels sur les paysages et le patrimoine sont nuls, voire réduits, par rapport à la situation initiale du PLU.

RESSOURCE EN EAU

Les adaptations envisagées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n'auront pas d'incidence sur la ressource en eau potable, dont le réseau d'adduction est suffisamment dimensionné pour desservir les logements à produire (99 maximum) et l'équipement public.

La Commune de VILLENEUVE LOUBET est alimentée en eau potable par le Syndicat Intercommunal du Littoral de la Rive Droite du Var. Six puits de captages sont présents dans la nappe alluviale du Loup, au lieudit « Les Ferrayonnes » et stockée dans 4 réservoirs Baou, Fenouillère, Hauts de Vaugrenier, Vaugrenier). Une unité de pompage est également située au Chemin du Pas de Bonne Heure.

La capacité maximale de pompage autorisé dans la nappe alluviale autorisée est de 10 000 m³/ jour, augmentée en été de + 2 500 m³ / jour, pour une consommation annuelle d'environ 7 500 m³.

Durant l'exercice 2023, 2 363 360 m³ ont été prélevés sur le forage des Ferrayonnes, représentant une diminution de -3.5 % par rapport à 2022.

Le rendement du réseau de distribution est actuellement de 77,1%.

La consommation moyenne annuelle domestique et non domestique par habitant sur la Commune est de 122 m³ au 31 décembre 2023.

Ainsi, les impacts potentiels sur la ressource en eau sont nuls, voire réduits, par rapport à l'état avant la présente procédure de modification simplifiée.

DECHETS/ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

L'objet de la présente modification simplifiée n'entraîne pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant cette procédure.

RISQUES ET NUISANCES (qualité de l'air, pollution des eaux, bruit, pollution atmosphérique)

La présente procédure de modification simplifiée concerne des adaptations mineures qui n'ont pas pour effet d'avoir des incidences sur les risques et nuisances, s'agissant uniquement d'une modification de la vocation de la parcelle.

4.3 – CONCLUSION SUR LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Au regard des incidences potentielles de l'objet de la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU, aucun impact négatif ou notable pour l'environnement n'est susceptible de se produire sur les thématiques évoquées par ces adaptations mineures du règlement et de son plan graphique.