

ARRÊTÉ N° ARR2024-901

ARRETE PORTANT ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 140-1 et suivants, L 153-36, L 153-37, L 153-40 et L 153-45 à L 153-48,

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles R 104-33 et suivants

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de VILLENEUVE LOUBET approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013, modifié les 17 mars 2015, 11 février 2016, 30 juin 2016, 25 septembre 2018, 29 septembre 2021 et 28 mars 2024,

CONSIDÉRANT que les procédures d'évolution du document d'urbanisme sont engagées à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification, conformément aux dispositions des articles L 153-36 et L 153-37 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDÉRANT qu'en dehors des cas où une révision s'impose, l'évolution du document d'urbanisme peut être engagée selon une procédure de modification dite de droit commun, ou selon une procédure de modification simplifiée,

CONSIDÉRANT qu'en application des dispositions de l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, l'évolution du document d'urbanisme peut être engagée par une procédure de modification simplifiée lorsque le projet n'a pas pour effet, savoir :

- De majorer de plus de 20 % les droits à bâtir résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- De diminuer les possibilités de construire
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- D'appliquer l'article L 131-9 dudit code (PLU valant PLH)

Ainsi, l'article L 153-45 précité dispose :

« 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. »

CONSIDERANT que le PLU de la Commune de VILLENEUVE LOUBET prévoit actuellement un emplacement réservé au profit de la Commune, identifié E 15 sur la liste des emplacements réservés et sur le plan graphique, pour permettre la réalisation d'un pôle d'équipement public comprenant des équipements éducatifs et scolaires, grevant un tènement foncier d'environ 14 201 m²,

CONSIDERANT que ce tènement foncier est entièrement privé, et nécessite une procédure d'expropriation qui a été engagée en 2018 par le biais de l'Etablissement Public Foncier Région Sud (EPF PACA), avec lequel a été signée une convention d'intervention foncière qui a pris fin le 31 décembre 2023, faute d'avoir pu aboutir,

CONSIDERANT que la Commune dispose déjà d'un pôle d'équipements publics éducatifs et scolaires sur le secteur des Plans, mais qu'en raison de la croissance démographique de la Commune, et des besoins réels exprimés sur le territoire pour l'accueil des enfants de moins de 6 ans, il est nécessaire d'ajuster l'emplacement réservé identifié E 15 au PLU, en réduisant son emprise pour permettre la réalisation d'un établissement dédié à l'accueil d'enfants de moins de 6 ans prenant la forme d'une école maternelle de 6 classes, ou d'un établissement mixte crèche et école maternelle de 3 classes,

CONSIDERANT par ailleurs, que la Commune reste soumise aux obligations de production de logements locatifs sociaux imposés par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU,

CONSIDERANT que le propriétaire du tènement foncier a conclu une promesse de vente avec un opérateur privé qui a proposé à la Commune un projet mixte d'intérêt général, combinant tout à la fois, du logement libre, de l'accession sociale et du logement locatif social, couplé à un équipement public conforme à l'emplacement réservé E 15,

CONSIDERANT par conséquent, que le PLU de VILLENEUVE LOUBET nécessite d'être modifié pour, savoir :

- Modifier l'emprise de l'emplacement réservé au profit de la Commune identifié E 15 au PLU, en réduisant sa surface pour les besoins de réalisation d'un équipement public destiné à l'accueil des enfants de moins de 6 ans, consistant soit en une école maternelle de 6 classes, soit en une école maternelle de 3 classes et une crèche
- Modifier le secteur UZe dont la vocation est essentiellement la réalisation d'équipements publics, en un secteur permettant de coupler du logement mixte et des équipements publics, par la création d'un nouveau secteur UBf
- Instituer une servitude de mixité sociale pour la réalisation d'un programme de logements permettant un parcours résidentiel pour tous publics, fixant à 30% minimum la surface de plancher destinée au logement social, dont 10 % en accession sociale (PSLA ou BRS), et 20 % au locatif social,
- Adapter le plan graphique

CONSIDERANT que cette évolution du document d'urbanisme n'entre pas dans les cas où une procédure de modification dite de droit commun est requise,

Par ces motifs,

ARRÊTÉ

ARTICLE 1er

En application des dispositions des articles L 153-37, et L 153-45 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée du PLU de VILLENEUVE LOUBET est engagée pour réduire l'emprise de l'emplacement réservé identifié E 15 au PLU au profit de la Commune, supprimer le zonage UZe du tènement foncier pour le remplacer par un zonage UBf destiné à du logement et des équipements publics, adapter les pièces écrites et le plan de zonage,

ARTICLE 2

Conformément aux dispositions de l'articles L 153-40 du Code de l'Urbanisme, avant la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 3

Avant la notification aux PPA, le projet sera soumis à un examen cas par cas ad'hoc auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) qui devra rendre un avis conforme dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande d'examen et de l'auto-évaluation,

ARTICLE 4

Conformément à l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée prévues par ce même article, seront précisées par le Conseil Municipal, qui prendra acte de la décision de la MRAe, et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition,

ARTICLE 5

Conformément aux dispositions des articles R 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Il sera également transmis à M. le Préfet des Alpes Maritimes

ARTICLE 6: exécution

Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 7 : caractère exécutoire

Le présent arrêté est exécutoire une fois signé et une fois les formalités énoncées à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales accomplies.

Le présent arrêté sera porté à la connaissance du public sur le site Internet de la Commune www.villeneuve-loubet.fr.

ARTICLE 8: délais et voies de recours

Conformément à l'article R.421.1 du Code de Justice Administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice, sis 18, avenue des Fleurs / 06000 Nice (Tél. : 04 89 97 86 00 / Courriel : greffe.ta-nice@juradm.fr), dans un délai de deux (02) mois à compter de la date de sa publication. Un recours administratif est également possible auprès de l'autorité du présent arrêté dans le délai de deux (02) mois à compter de sa publication.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois (02) suivant la notification de la décision de rejet express du recours administratif ou à compter de la date d'expiration du délai de réponse de deux mois dont disposait l'autorité signataire, en cas de rejet implicite dudit recours. Toute saisine du Tribunal Administratif de NICE peut s'opérer soit par voie postale (aux coordonnées mentionnées ci-avant), soit par voie électronique à partir de l'application internet « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures : <http://www.telerecours.fr/>

ARRÊTÉ N° ARR2024-901

VILLENEUVE LOUBET, le

Lionnel LUCA

Maire de Villeneuve Loubet
Vice-Président de la Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis