

# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2



Vu pour être annexé  
à la délibération en date du  
11 février 2016

**1A RAPPORT DE PRESENTATION**

## SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION .....	2
II.	L'EVOLUTION DE L'ESPACE LITTORAL .....	3
A.	Les modifications du règlement de la zone UEm .....	5
B.	La redefinition du périmètre de protection paysagère du littoral .....	8
C.	La délimitation d'espaces verts protégés .....	13
D.	L'instauration de dispositions architecturales particulières .....	15
E.	L'adaptation des emplacements réservés.....	17
III.	LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES ET CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES .....	22
A.	Application des normes de stationnement.....	22
B.	Application des normes d'emprise au sol .....	24
C.	Règlementation des affouillements et exhaussements de sol.....	25
D.	Les clôtures .....	27
E.	La protection des arbres.....	28
F.	Correction d'une erreur matérielle en zone UB .....	29
G.	Délimitation du secteur UCc.....	31

## I. INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013, le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet a été adopté. Ce document a fait l'objet d'une première procédure de modification approuvée le 17 mars 2015.

Lors de sa séance du 17 septembre 2015, le Conseil Municipal a pris acte de l'engagement d'une nouvelle procédure de modification afin notamment de faire évoluer les dispositions réglementaires applicables à l'espace littoral pour renforcer son attractivité en application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme.

Les modifications introduites s'inscrivent pleinement dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) notamment de « reconquête du bord de mer – socle de l'économie touristique communale », conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Ainsi, cette procédure permet de modifier les règles de la zone UEm (articles 1, 9 et 10, relatifs à l'occupation du sol, à l'emprise au sol et la hauteur), ainsi que de réduire le périmètre de protection paysagère du littoral, inadapté aux véritables enjeux du secteur, en introduisant de nouvelles mesures de protection des espaces verts plus efficaces.

Elle permet également de mettre à jour les emplacements réservés de l'espace littoral en fonction de l'évolution des projets communaux et de leur faisabilité.

Enfin, la procédure permet des ajustements réglementaires dans un souci de cohérence et de pertinence de l'instruction des autorisations d'urbanisme ainsi que des corrections d'erreurs matérielles.

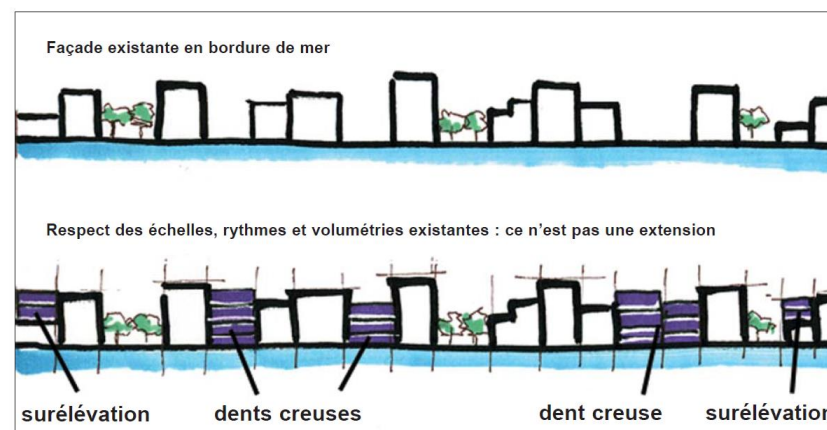
L'ensemble de ces modifications s'inscrivent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun visée aux articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

## II. L'ÉVOLUTION 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 du bord de mer a permis à la ville d'ouvrir son littoral et de valoriser pleinement ses fonctions touristiques. Plus récemment, le réaménagement de la 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 autorise 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.



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

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...

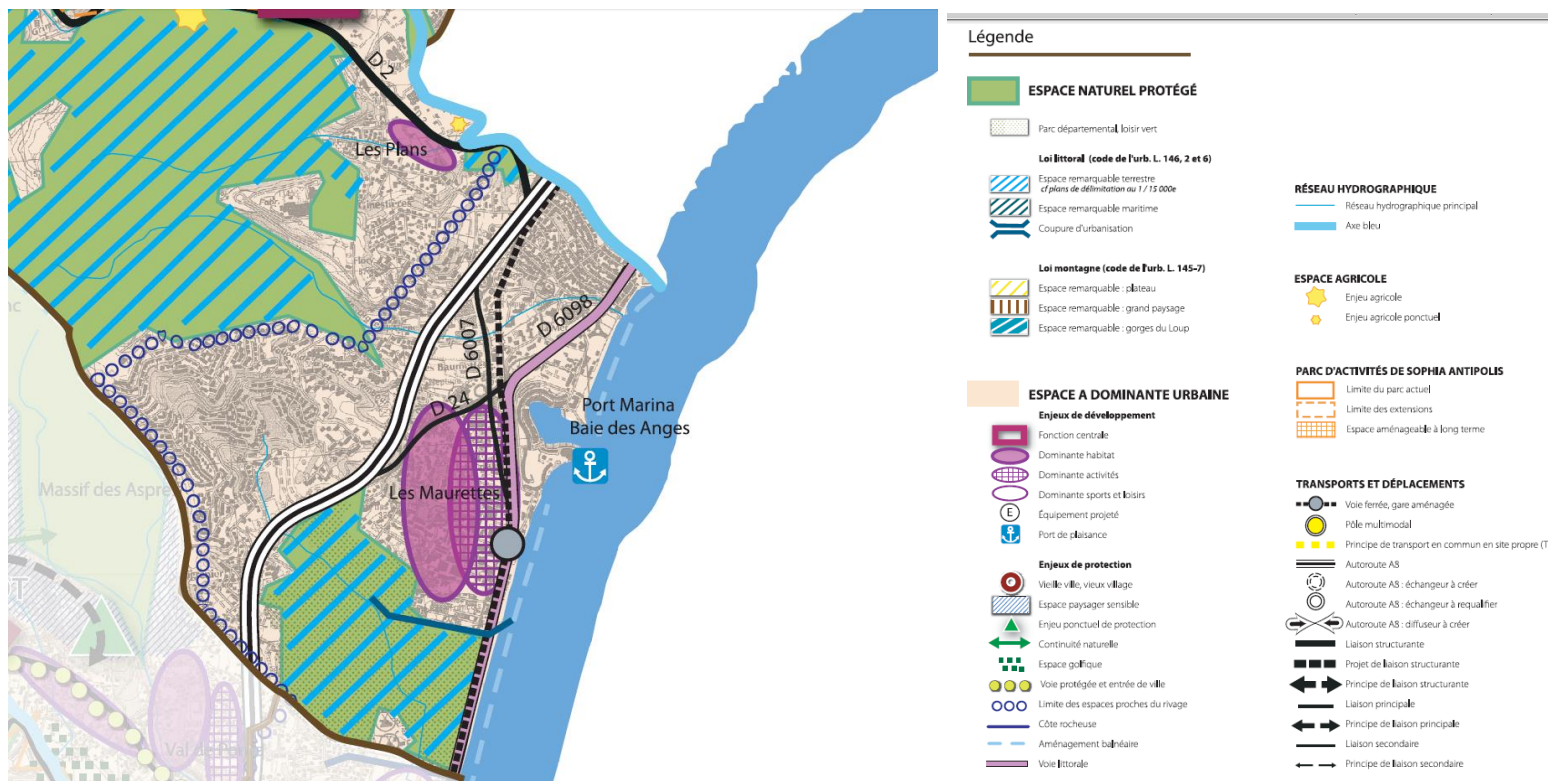
En outre, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes approuvée par décret du 2 décembre 2003 qui précise les modalités d'application de la loi Littoral, identifie le secteur littoral de Villeneuve-Loubet au nord de Marina, comme un espace « neutre » où l'urbanisation ne présente 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. Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 5 mai 2008, précise 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 ».

Par ailleurs le SCOT identifie dans le Document d'Orientations Générales un enjeu de protection dit « aménagement balnéaire », notamment sur le littoral Villeneuvois. Cet élément « protège les plages existantes afin de les réserver aux activités liées aux loisirs des baigneurs et d'améliorer leur accessibilité ».



Source : Document d'Orientations Générales  
Extrait du Plan de l'Unité de voisinage Est

Ainsi, les modifications apportées, développées ci-après, n'entraînent pas une extension ou un renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé, et s'inscrivent parfaitement dans les principes de la loi Littoral et de la DTA et les objectifs du SCoT.

## A. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UEm

### – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ESPACE LITTORAL URBANISE

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Justification	
<p>Le règlement de la zone UEm, dans sa rédaction en vigueur, interdit les bâtiments à usage d'habitation, d'hôtellerie et de résidence de tourisme. Cette restriction, incohérente avec l'occupation actuelle du secteur qui comprend principalement des constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'habitation, bloque la requalification et l'extension des constructions existantes ainsi que le développement potentiel de nouveaux projets. Dans le respect des objectifs du PADD qui visent à « conserver et diversifier l'offre d'hébergement touristique », le règlement est modifié pour autoriser les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'habitation.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>2. dans le seul secteur UEm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les bâtiments à usage d'habitation, d'hôtellerie et de résidence de tourisme,</li> <li>- les bâtiments à usage de bureaux,</li> <li>- les bâtiments à usage d'infrastructure de stationnement.</li> </ul>	<p><u>2. dans le seul secteur UEm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>– les bâtiments à usage d'habitation, d'hôtellerie et de résidence de tourisme,</del></li> <li>- les bâtiments à usage de bureaux,</li> <li>- les bâtiments à usage d'infrastructure de stationnement.</li> </ul>

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

### Justification

L'article UE 9 prévoit une emprise au sol plus restrictive en secteur UEm (30%), qu'en secteur UEb (50%). Pourtant compte-tenu de l'occupation actuelle d'un grand nombre d'unités foncières sur le secteur littoral, la limitation du CES à 30% ne permet pas l'extension des constructions existantes. Le CES est donc fixé à 50 % sur les 2 secteurs, dont les modalités d'application sont désormais définies dans les dispositions générales (*voir infra*). Néanmoins, afin de limiter la densification d'unités foncières encore peu bâties, la modification n° 2 introduit de nouvelles mesures de protections des espaces verts.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>1. dans le seul secteur UEb</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des bâtiments (hors piscines, débords, saillies et infrastructures enterrées et semi-enterrées), ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain concerné.</p> <p><u>2. dans le seul secteur UEm</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des bâtiments (hors piscines, débords, saillies et infrastructures enterrées et semi-enterrées), ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain concerné.</p>	<p><u>1. dans les secteurs UEb et UEm</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain concerné.</p>

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR

### Justification

L'article UE 10 limite la hauteur des constructions nouvelles à 4 mètres à l'acrotère, alors que la hauteur des constructions existantes qui constituent le front de mer sont en grande majorité composées d'un rez-de-chaussée surélevé de 2 étages. La hauteur est donc fixée à 9 mètres à l'égout du toit, sans introduire la possibilité d'une majoration à 12 mètres comme dans le secteur UEb situé en retrait du littoral. Toutefois, afin de préserver la composition urbaine du littoral, des dispositions architecturales particulières sont introduites sur la partie nord du secteur UEm, qui maintient une hauteur limitée à 4 mètres à l'acrotère (*voir supra*).

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>2. Hauteur absolue</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 22 mètres pour le secteur UEa (Marina Baies des Anges), entendu que l'existant le plus haut est fixé à 69 mètres</li> <li>- 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.</li> <li>- 4 mètres à l'acrotère dans le seul secteur UEm.</li> </ul>	<p><u>2. Hauteur absolue</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 22 mètres pour le secteur UEa (Marina Baies des Anges), entendu que l'existant le plus haut est fixé à 69 mètres</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>



## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Justification

L'article UE 11 régleme les toitures afin d'en garantir un traitement qualitatif. Toutefois la rédaction actuelle des dispositions générales de l'article UE11 est en contradiction avec les règles spécifiques aux sous-secteurs UEb et UEm compromettant ainsi la sécurité juridique de l'instruction des permis de construire. Il est donc proposé de simplifier la règle, en imposant sur l'intégration des éléments techniques dans la composition de la toiture.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>1. Dispositions Générales</u></p> <p>Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p>Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.</p> <p>Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminée. Ces souches de cheminée pour les conduites de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en</p>	<p><u>1. Dispositions générales</u></p> <p>Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p>Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.</p> <p>Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Les installations techniques (paraboles, antennes, édicules, caissons, gaines, panneaux solaires...) et toutes superstructures doivent s'intégrer harmonieusement dans la</p>

<p>aucun cas de tuyaux d'aimante ciment ou de tôle.</p> <p>Le remplissage des gardes corps en matière plastique fumé est interdit.</p> <p>Les volets seront de type volets, jalousies en bois ou aluminium ou stores.</p> <p>Les gouttières d'eaux pluviales, dans le cas où elles sont apparentes, seront en zinc ou cuivre.</p> <p><u>2. Concernant les loggias dans le secteur UEa</u></p> <p>La fermeture des loggias n'est pas admise.</p> <p><u>3. Concernant les toits dans le secteur UEb</u></p> <p>Les toits sont pentés ou traités en terrasses d'agrément accessibles ou végétalisés.</p> <p>Le cas échéant, le volume des toits sera suffisant pour permettre l'intégration systématique des édicules d'ascenseur, des ventilations...</p> <p><u>4. Concernant les toits dans le seul secteur UEm</u></p> <p>Dans ce secteur, seules les toitures terrasse sont admises.</p>	<p>composition de la toiture.</p> <p>Le remplissage des gardes corps en matière plastique fumé est interdit.</p> <p>Les volets seront de type volets, jalousies en bois ou aluminium ou stores.</p> <p>Les gouttières d'eaux pluviales, dans le cas où elles sont apparentes, seront en zinc ou cuivre.</p> <p><u>2. Concernant les loggias dans le secteur UEa</u></p> <p>La fermeture des loggias n'est pas admise.</p> <p><u>3. Concernant les toits dans le secteur UEb</u></p> <p>Les toits sont pentés ou traités en terrasses d'agrément accessibles ou végétalisés.</p> <p><u>4. Concernant les toits dans le seul secteur UEm</u></p> <p>Dans ce secteur, seules les toitures terrasse sont admises.</p>
---	---

## B. LA REDEFINITION DU PERIMETRE DE PROTECTION PAYSAGERE DU LITTORAL

Le PLU en vigueur a instauré un « périmètre de protection paysagère du littoral » dans lequel aucune emprise de construction nouvelle n'est admise. Cette disposition réglementaire est traduite graphiquement sur le plan de zonage. Elle s'applique uniformément sur le front de mer, de Marina Baie des Anges à l'embouchure du Loup, sur une bande d'une profondeur fixée arbitrairement à 25 mètres, sans tenir compte de l'occupation du sol, ni des enjeux réels de protection du paysage, en particulier la végétation implantée au-delà de cette protection.

Si la protection paysagère du littoral est un des objectifs majeurs de l'aménagement du territoire communal, l'outil mis en place s'avère inadapté, et nécessite d'être redéfini et complété afin de garantir une préservation réelle du littoral.



De Marina Baie des Anges à l'allée de la Plage, ce périmètre est majoritairement bâti, à l'exception du parking communal de la Figlière et des jardins d'agrément du Bahia Hôtel et de la copropriété L'Aquamarina. Il est donc proposé redéfinir la « bande de protection » en s'alignant au droit des constructions existantes, soit sur une profondeur d'environ 15 mètres, afin de maintenir un espace de respiration entre la plage publique aménagée et le bâti. Parallèlement, les arbres de grande valeur paysagère, implantés sur une propriété privée, sont identifiés au plan de zonage comme « espaces verts protégés » (*voir infra*).

Marina Baie des Anges



Bahia Hôtel



propriété privée



Aquamarina



Allée de la Plage



De l'allée de la plage à l'embouchure du Loup, le périmètre est entièrement bâti, à l'exception de la parcelle située à l'embouchure du Loup qui présente des arbres remarquables. Le périmètre de protection, inopérant, est supprimé, mais les arbres sont identifiés par des « espaces verts protégés » (*voir infra*).

Allée de la Plage



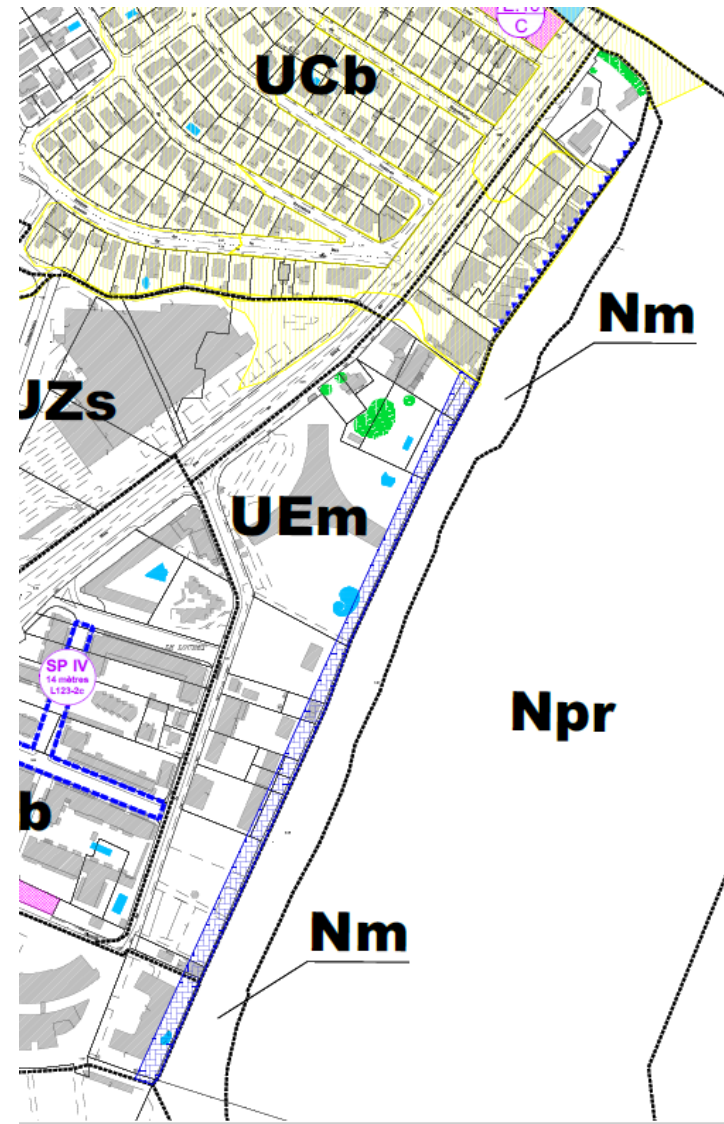
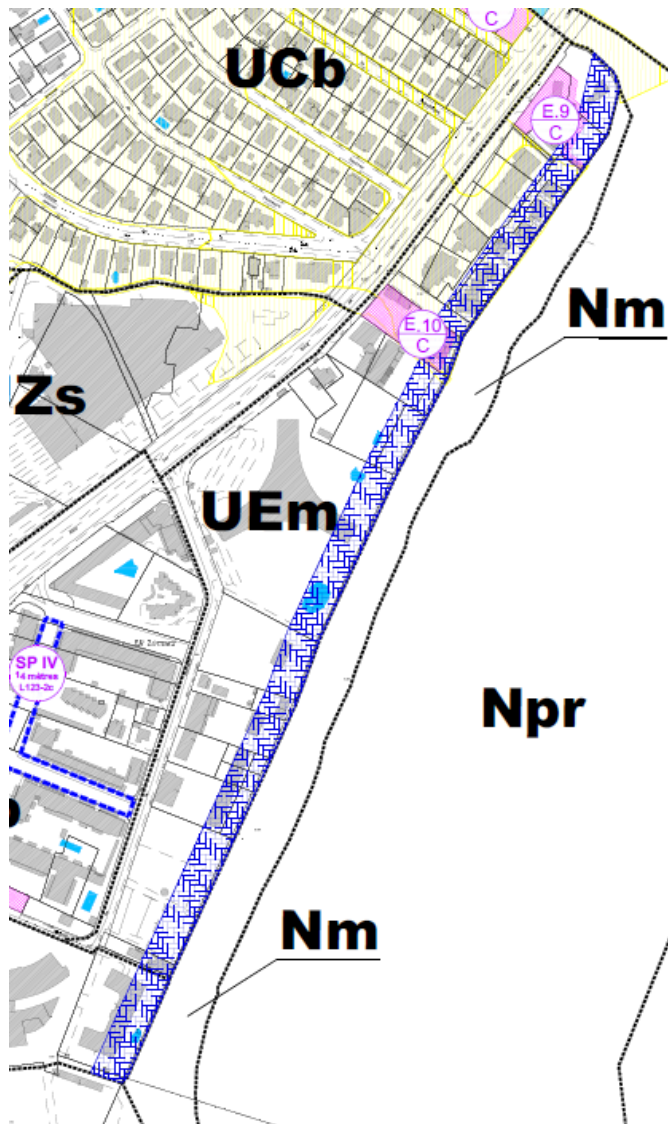
Embouchure du Loup





Avant modification

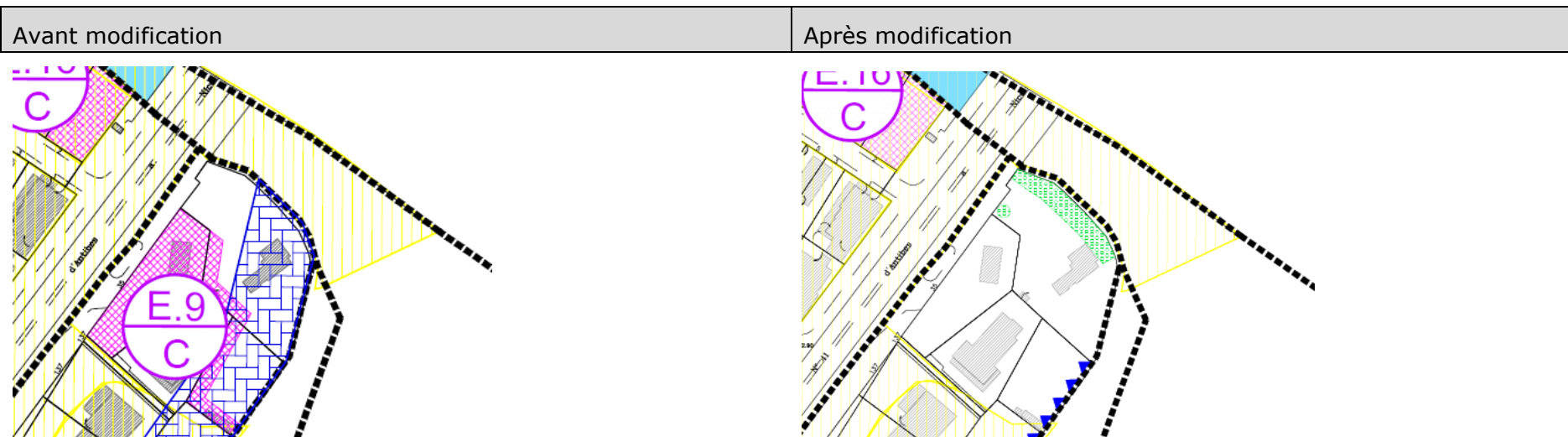
Après modification



### C. LA DELIMITATION D'ESPACES VERTS PROTEGES

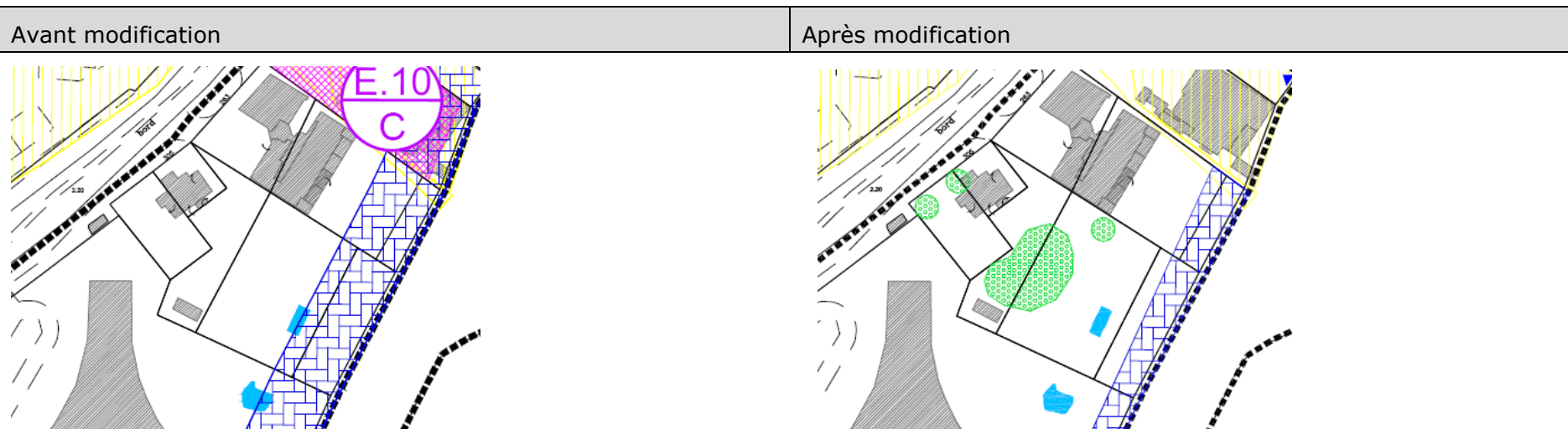
Le front de mer de Villeneuve-Loubet entre Marina Baie des Anges et l'embouchure du Loup est ponctué d'arbres remarquables de très hautes futaies, perceptibles depuis la mer comme depuis la route du bord de mer, qu'il convient de préserver. Afin de protéger efficacement ce paysage littoral, la modification n°2 instaure une protection spécifique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (anciennement L 123-1-5 III 2°) sur deux secteurs qui caractérisent fortement l'image actuelle du littoral.

A l'embouchure du Loup, un « espace vert protégé » qui présente 5 platanes remarquables est délimité le long des berges, complété d'une protection ponctuelle pour un sixième sujet présent sur la propriété.





Entre le Bahia Hôtel et l'immeuble résidentiel de l'Acquamarina, deux constructions à l'architecture clairement identifiable, de très imposants arbres (notamment des peupliers), implantés sur une propriété privée, ont été jusqu'alors préservés. Leurs frondaisons offrent une véritable respiration végétale sur le littoral bâti. Dans le cadre de la protection paysagère de celui-ci, la préservation de ces sujets est un véritable enjeu, c'est pourquoi ils sont identifiés au plan de zonage comme « espaces verts protégés »

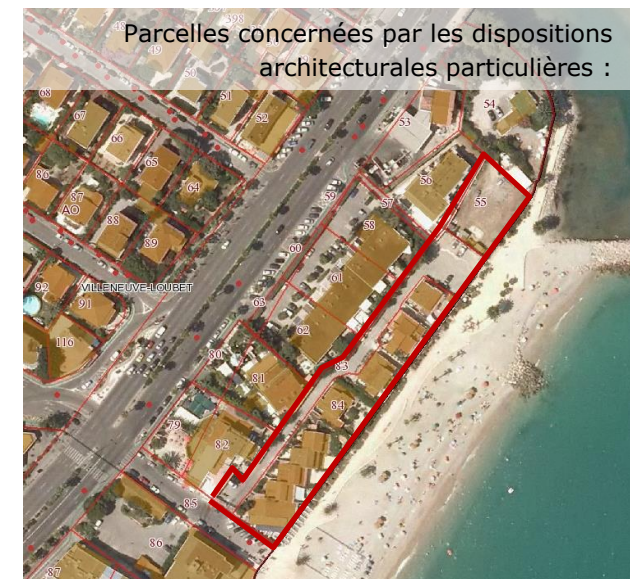


## D. L'INSTAURATION DE DISPOSITIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES

Entre l'Allée de la plage et l'embouchure du Loup, le front de mer est composé d'un ensemble de constructions homogène et caractéristique du développement balnéaire de Villeneuve-Loubet. Afin d'interdire toute surélévation de ces constructions de plain-pied, la modification n°2 du PLU, qui par ailleurs autorise les constructions en R+2 (*voir supra*), introduit des dispositions architecturales particulières qui limite strictement la hauteur à 4 mètres.



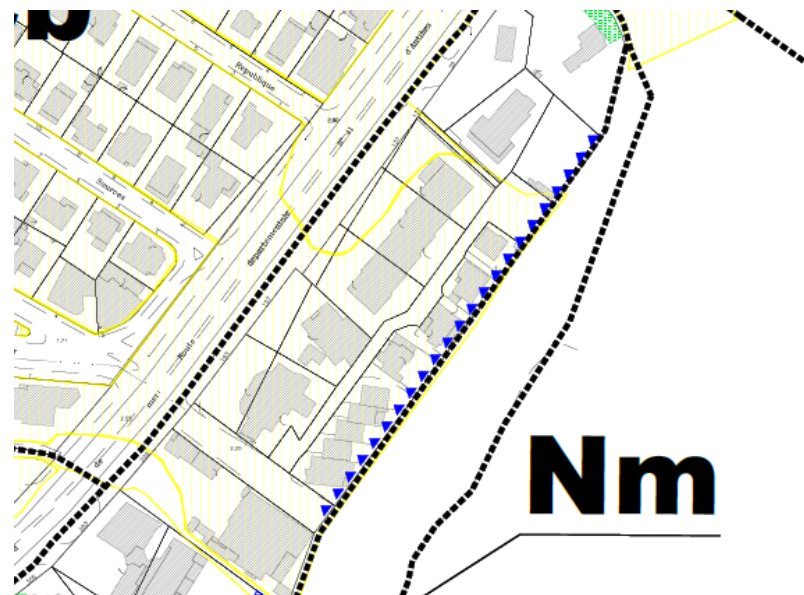
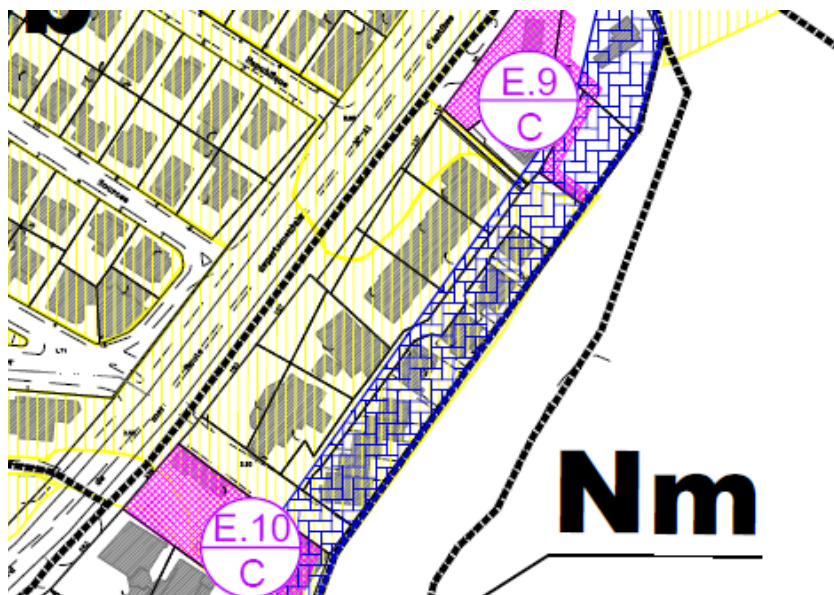
Elles concernent la parcelle bâtie cadastrée AP 84 et se prolonge sur les parcelles non bâties cadastrées AP 83 et AO 55 afin d'éviter la construction d'un bâtiment qui viendrait rompre l'homogénéité du front de mer. En revanche, la parcelle AO 54 n'est pas concernée par ces dispositions. Située légèrement en contre bas, elle pourrait accueillir un bâtiment en R+2 sans que le paysage n'en soit impacté, d'autant que les arbres ont été protégés. Cette mesure favorisera la mutation de ce terrain aujourd'hui occupé par des constructions précaires.





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.

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



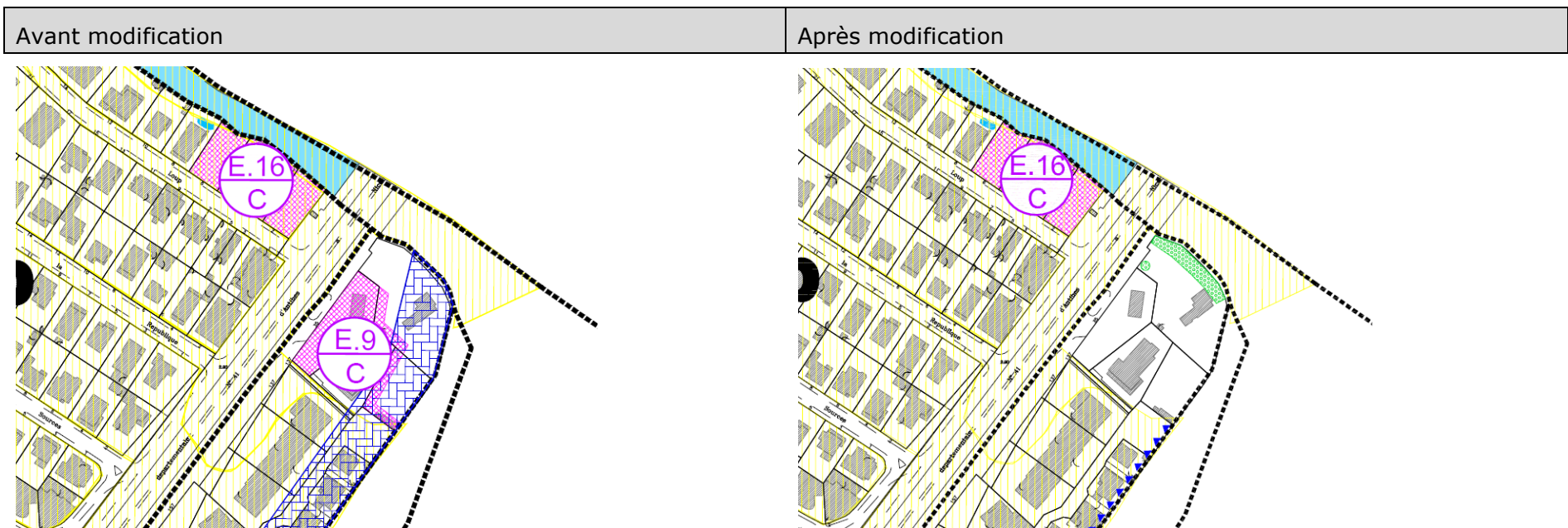
## E. L'ADAPTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

### ▪ Suppression de l'emplacement réservé n°9

Le plan local d'urbanisme contient un emplacement réservé n° 9, situé sur la route du Bord de Mer, destiné à la réalisation d'un espace public paysager des Bouches du Loup comprenant la création d'un accès Personne à Mobilité Réduite de 5 mètres d'emprise, qui vient grever les parcelles cadastrées section AO numéros 53 et 54.

Le propriétaire de la parcelle cadastrée section AO 53 a mis la commune en demeure de faire l'acquisition de sa parcelle, au titre du droit de délaissement prévu aux articles L152-2 (anciennement L 123-17) , L230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Cette acquisition constituant une charge financière qui aurait impacté le budget communal de manière importante au détriment d'autres projets, le Conseil Municipal y a renoncé, par délibération en date du 17/09/2015.

Dès lors l'emplacement réservé est devenu inopposable, et il convient de le supprimer du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés.



### ▪ Suppression de l'emplacement réservé n°10

L'emplacement réservé n°10, tel que défini dans le PLU en vigueur, grève les locaux d'habitations compris dans l'immeuble dit « Le Pesage » implanté sur la parcelle AP 86–pour la réalisation de logements publics à destination de l'habitat pour actifs saisonniers et des logements d'accueil d'urgence.

Cet ancien hôtel délabré, divisé en 20 lots de copropriété, situé directement sur le bord de mer, constituait une « verrue » dans le paysage urbain littoral. C'est pourquoi la commune a fait l'acquisition, au gré des opportunités, de 7 lots de copropriété de l'immeuble dont celui des espaces extérieurs. Par ailleurs, le CCAS a acquis 2 lots. Cette politique foncière a permis la réhabilitation complète du bâtiment ainsi que la réalisation d'un parking ouvert au public.



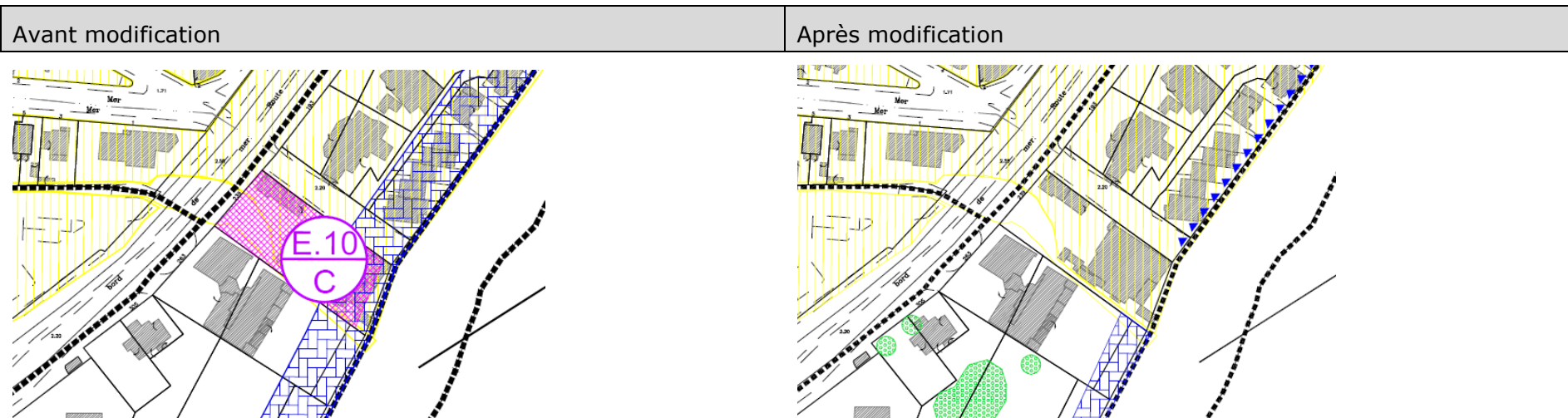
Cependant l'emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise en vue d'une affectation prédéterminée. Ainsi, un terrain grevé d'un emplacement réservé ne peut plus recevoir de travaux qui ne seraient pas conformes au projet ayant justifié la réserve. La technique des emplacements réservés constitue donc une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

En l'espèce, la « réalisation de logements publics » passe par l'acquisition des lots de copropriétés non maîtrisés par la collectivité. Or l'emplacement réservé est sans effet les transactions immobilières qui pourraient s'opérer au sein de l'immeuble bâti. En revanche, la commune a instauré un droit de préemption urbain « renforcé » sur l'immeuble qui lui permet, le cas échéant, de poursuivre la maîtrise de cette copropriété.

L'emplacement réservé n° 10, inopérant, est supprimé sur plan et de la liste des ER.

Toutefois, les appartements déjà acquis par la commune ou le CCAS contribuent, avec d'autres logements du parc communal, à répondre aux besoins d'hébergement d'urgence.

Equipements publics			
N° opération	Destination	Superficie (m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
Aménagement du quartier du Loubet et du bord de mer			
E-10	Réalisation de logements publics à destination de l'habitat pour actifs saisonniers et des logements d'accueil d'urgence. L'emprise de la réservation porte sur es locaux d'habitation présents sur l'unité foncière	2	Commune





▪ **Création de l'emplacement réservé n°17**

Afin de compléter l'offre de stationnement au sud de Marina Baie des Anges, un emplacement réservé est instauré pour la création d'un parc de stationnement arboré.

Il comprendra la création d'un cheminement pour personnes à mobilité réduite, de l'avenue de la Batterie jusqu'au littoral, afin de renforcer l'accessibilité de la plage dans ce secteur qui ne bénéficie d'aucun accès normalisé. Au Nord de la Marina, les plages de la Batterie sont quant à elles d'ores et déjà accessibles par l'allée et le parking de la Fighière, par l'allée du centre nautique ou celle de la Plage, bien que des dispositifs anti- véhicules à moteurs doivent être améliorés pour faciliter le passage.

L'emplacement réservé n°17 grève la parcelle cadastrée AW88 d'une superficie de 681 m<sup>2</sup>, actuellement libre de toute occupation.



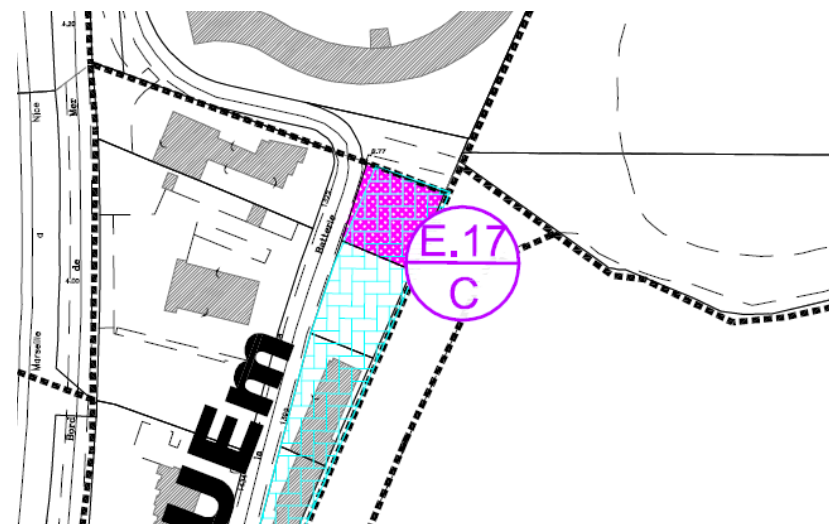
OFFRE DE STATIONNEMENT AU SUD DE MARINA



En conséquence, la liste des ER et le plan de zonage sont modifiés :

<b>Equipements publics</b>			
N° opération	Destination	Superficie (m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
Aménagement du quartier du Loubet et du bord de mer			
E 17	Création d'un parc de stationnement comprenant la création d'un cheminement adapté aux personnes à mobilité réduite	6 81 m <sup>2</sup>	Commune

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



### III. LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES ET CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

#### A. APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

#### ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Justification
<p>Afin de clarifier les modalités d'application des normes de stationnement définies à l'article 12 de chaque zone, l'article 14 des dispositions générales du règlement d'urbanisme est modifié.</p> <p>Il est précisé que le résultat du calcul du nombre de place de stationnement, issu des dispositions de l'article 12 de chaque zone doit être arrondi à l'entier supérieur. De plus, les dispositions de l'article L 151-33 sont rappelées.</p> <p>Par ailleurs, l'article 14 des dispositions générales règlementent les dimensions des aires de stationnement, alors qu'il existe une norme AFNOR (Association Française de Normalisation) applicable en la matière. En effet, les normes NF P91-100 et NF P91-120 spécifient les dimensions à observer pour un parc de stationnement, accessible au public, pour véhicules de moins de 3,5t et de moins de 1,90 m de haut d'une part, et d'autre part les dimensions minimales concernant les emplacements de stationnement à usage privatif. Toutefois, les dimensions des emplacements individuels ne sont pas règlementées. Seuls les emplacements aménagés et réservés aux personnes handicapées font l'objet de textes réglementaires prévoyant un nombre de places réservées par tranche de places de stationnement, leur aménagement et leur signalisation. Bien que cette norme n'ait pas de caractère obligatoire, il paraît pertinent de s'y référer plutôt que d'imposer les mêmes dimensions à toutes aires de stationnement sans tenir compte de leur contexte.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><b>ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT</b></p> <p>Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.</p>	<p><b>ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT</b></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</p>

Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

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

Stationnement automobile ou motorisé à quatre roues : la superficie minimale de chaque emplacement de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5m)

Stationnement deux roues et autres modes doux : Une place est équivalente à 1,5m<sup>2</sup> au minimum (1m x 1,50m).

#### 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.

#### 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 m<sup>2</sup> 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.

destination des constructions : **le résultat étant arrondi à l'entier supérieur.**

**Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque 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.**

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.

	<p>3/ Stationnements 2 roues</p> <p>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 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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.</p>
--	---

## B. APPLICATION DES NORMES D'EMPRISE AU SOL

### ARTICLE 15 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES D'EMPRISE AU SOL

Justification
<p>La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans le cadre de la modification n°1 du PLU approuvée le 17 mars 2015, les COS ont donc été définitivement supprimés. Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée sur un terrain est désormais fixée qu'au regard de la combinaison des règles de densité fixées par le règlement du PLU. Dès lors, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est devenu le principal outil de régulation de la densité. Afin de clarifier les modalités d'application des règles liées à l'emprise au sol, une définition est introduite dans un nouvel article des dispositions générales du règlement d'urbanisme.</p>



Règlement avant modification	Règlement après modification
Aucune disposition	<p><b>ARTICLE 15 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES D'EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Sauf dispositions spécifiques prévues aux articles 9, l'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au- dessus du sol naturel avant travaux et des piscines.</p> <p>Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue avant déduction des parties de voie destinées à être cédées au domaine public, pour l'élargissement ou la création dans le cas d'une cession.</p>

### C. REGLEMENTATION DES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Justification
<p>Certains secteurs du territoire communal présentent une topographie vallonnée. L'implantation des constructions sur les terrains en pente, peut donc entraîner des mouvements de sol importants. Afin d'assurer la bonne insertion dans le paysage des constructions et limiter l'impact des mouvements de sols, des dispositions spécifiques sont introduites aux articles 1 et 2 des zones concernées. Dès lors, les mouvements de sols ne sont autorisés que lorsqu'ils sont indispensables aux constructions, installations et aménagements admis. De surcroit, lorsqu'ils sont autorisés, leur implantation doit respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et leur hauteur est limitée à 1.50 mètres.</p>



**ARTICLES UA1, UB 1, UC 1, UD 1, UE 1 et 1AUh – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

Règlement avant modification	Règlement après modification
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),	- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article <del>R421-23</del> du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),

**ARTICLES UA2, UB 2, UC 2, UD 2, UE 2 et 1AUh – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Règlement avant modification	Règlement après modification
Aucune disposition	- les exhaussements du sol, non interdit par l'article 1, sont autorisés, sous réserve de leur inscription harmonieuse dans le site, à au moins 3 mètres des limites séparatives. Leur hauteur est limitée à 1.50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

## D. LES CLOTURES

### ARTICLES UB 11, UC 11, UD 11 , UZ 11 , 1 AUh11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### Justification

Les dispositions réglementaires relatives aux clôtures imposent, dans les zones UB, UC, UD, UZ et 1 AUh11 un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. Si ces dispositions assurent, en théorie, une harmonie du traitement des clôtures sur l'ensemble du territoire et préservent ainsi le paysage urbain, elles s'avèrent en pratique trop restrictives. En effet dans certaines situations, la nécessité d'installer une clôture pleine est justifiable. Il convient donc d'introduire des adaptations sous conditions.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>Les clôtures</u></p> <p>Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.</p> <p>La hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres dont 0,70 mètres pour la partie pleine (mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie).</p> <p>Le doublage de la clôture avec des bois pleins ou des filets opaques est interdit.</p>	<p><u>Les clôtures</u></p> <p>Les clôtures sont constituées, de préférence, d'un mur bahut d'une hauteur de 70 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie composée de végétaux d'essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.</p>

## E. LA PROTECTION DES ARBRES

### ARTICLES UA 13, UB 13, UC 13, UD 13 UZ13 et 1AUh13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Justification
<p>Le territoire communal bénéficie d'une végétation, naturelle ou plantée, abondante, qui participe pleinement à la qualité du cadre de vie des Villeneuvois. C'est pourquoi dans les secteurs urbanisés, il est fondamental de préserver la végétation existante de qualité. Les dispositions règlementaires prévoient donc la préservation des arbres, et n'autorisent l'abattage que lorsque celui est rendu nécessaire pour des raisons de sécurité ou des raisons phytosanitaires.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</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.</p> <p>Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante.</p>

## F. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE EN ZONE UB

Justification
<p>Dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 mars 2015, le règlement de la zone UB a été adapté pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain du « cœur des Maurettes ». Lors de cette procédure, une exception à la règle de hauteur des secteurs UBm et UBc, le long de l'avenue du docteur Lefebvre, a été introduite post enquête publique sans justification.</p> <p>Cette modification est incohérente avec les projets de renouvellement urbain du quartier, en particulier dans l'emprise de la Servitude de Mixité Sociale n°3 et résulte d'une simple erreur matérielle. Cette règle, qui ne correspond pas aux orientations données par la commune, est supprimée.</p>

### ARTICLE UB 10 – HAUTEUR

Règlement avant modification	Règlement après modification
<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>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>

## 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 m<sup>2</sup> :

- 7 mètres sans excéder 2 niveaux

2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> :

- 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)

- 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans le seul secteur UBb (les rives et les bas des Ginestières)

- 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. **Une hauteur limitée à 3 niveaux est imposée le long de l'avenue Lefevre sur une profondeur de 30 mètres à compter de l'emprise de la voie.**

- 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBc (Bermone, Sud Maurettes). **Une hauteur limitée à 3 niveaux est imposée le long de l'avenue Lefevre sur une profondeur de 30 mètres à compter de l'emprise de la voie.**

- 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd

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.

## 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 m<sup>2</sup> :

- 7 mètres sans excéder 2 niveaux

2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> :

- 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)

- 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans le seul secteur UBb (les rives et les bas des Ginestières)

- 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.

- 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBc (Bermone, Sud Maurettes).

- 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd

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.

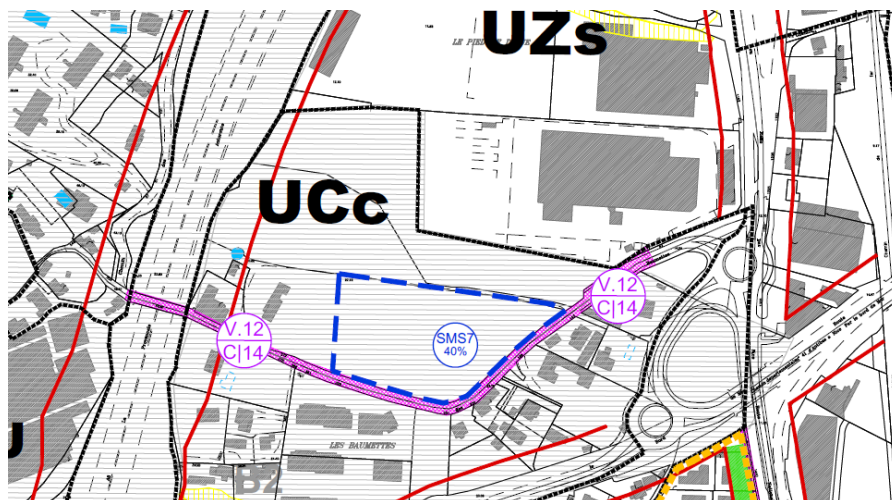


## G. DELIMITATION DU SECTEUR UCc

Justification
<p>Dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 mars 2015, la délimitation du secteur UCc a été modifiée pour permettre de renforcer la densité dans le périmètre de Servitude de Mixité Sociale n°7. Or, le « chapeau » du règlement de la zone UC n'a pas été modifié pour tenir compte de cette évolution. En outre, la délimitation issue de la modification n°1 en limite avec la zone UZs (tertiaire et commerce) au nord, inclus des terrains appartenant à l'enseigne Mercedes qui ont fait l'objet d'aménagements dans le cadre de l'extension du site. Le plan de zonage est donc modifié pour réajuster les limites du secteur UCc en cohérence avec l'occupation des sols actuelle.</p>

Avant modification	Après modification
<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>- le secteur UCc correspondant aux espaces urbanisés situés en contrebas entre la RD 241 et l'avenue des Baumettes et présentant une rupture de pente de nature à autoriser une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit.</p>	<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>- le secteur UCc correspondant au secteur d'habitat collectif des Baumettes.</p>

Avant modification



Après modification

