



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

0 4 0 . 2 5

**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer**

Nice, le 24 MARS 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le maire de Villeneuve-Loubet  
Place de la République  
06270 Villeneuve-Loubet

LRAR n° 2C 186 572 4775 4

**Objet :** Commune de Villeneuve-Loubet – Procédure de modification simplifiée n°1 –  
Notification aux personnes publiques associées (PPA) : Avis de l'État

Par courrier du 24 janvier 2025, vous m'avez transmis pour avis le dossier relatif à la procédure de modification simplifiée (MS) n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-Loubet, prescrite par arrêté du maire du 09 octobre 2024.

Ce projet de modification simplifiée a pour objet de :

- modifier l'emprise et l'objet de l'emplacement réservé identifié E 15 ;
- supprimer le zonage UZe (d'équipements publics) pour créer un zonage UBf ;
- créer une nouvelle servitude de mixité sociale à 30 % de la surface de plancher.

Après analyse du dossier transmis, j'émetts un avis favorable sur le projet de MS n°1 du PLU de Villeneuve-Loubet, assorti des observations suivantes, détaillées ci-dessous.

Observation n°1 : Le dossier de MS n°1 prévoit une servitude de mixité sociale (SMS) à 30 % de la surface de plancher du projet au profit de la production de logement locatif social (LLS) et de logements en accession sociale.

Au regard des obligations de production de logements locatifs sociaux (LLS) auxquelles est soumise la commune, les 30 % proposés pour cette SMS devraient uniquement inclure la production de LLS, l'accession sociale devant être proposée en sus de ces 30 %.

Observation n°2 : La commune de Villeneuve-Loubet est soumise aux dispositions de la loi Littoral, dont les modalités d'application sont précisées par la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes approuvée en 2003.

Contrairement à ce qui est indiqué dans la note de présentation (page 31), le périmètre de projet est situé dans les espaces proches du rivage dans lesquels s'applique le principe d'urbanisation limitée selon lequel l'urbanisation projetée doit comporter une densité, des formes et des volumes comparables à ceux de l'urbanisation existante aux alentours et ne doit pas engager une mutation irréversible du quartier vers des formes et des densités qui constitueraient une extension non mesurée de l'urbanisation existante.

Le nouveau zonage Ubf prévu dans la MS n°1 permet notamment d'augmenter les hauteurs de 9 à 15 m, ce qui est légèrement supérieur à la hauteur moyenne constatée sur les bâtiments existants voisins au nord et au sud, et en rupture avec le parc de Vaugrenier à l'ouest.

La notice de présentation doit être complétée afin d'apporter des éléments de démonstration concernant le respect du principe d'urbanisation limitée au titre de la loi littoral.

Observation n°3 : L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des Maurettes identifie ce site pour accueillir des équipements publics sur sa totalité (localisation du pôle d'équipements publics). Or, l'OAP ne figure pas parmi les pièces du PLU modifiées par la MS n°1. Il est donc nécessaire de l'intégrer, afin d'y intégrer les modifications résultant de la présente procédure, en particulier le périmètre du pôle d'équipements publics.

Le dossier doit être complété sur ce point avec la pièce OAP modifiée.

Observation n°4 : Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur, il est précisé que la requalification des Maurettes doit se faire dans le souci d'apporter à ce nouveau quartier le juste niveau d'équipements publics d'accompagnement et d'espaces publics dont il aura besoin. La programmation d'un pôle d'équipements publics des Maurettes y est spécifiquement mentionnée.

Le projet réduit ce pôle d'équipements publics, selon les termes du dossier « *compte tenu de l'enjeu financier et des besoins réels exprimés sur le territoire communal, d'autant plus que la Commune dispose d'un pôle d'équipements publics éducatifs et scolaires sur le secteur des Plans* ».

Cette affirmation doit être étayée avec des éléments qui permettent de justifier le recalibrage à la baisse du pôle d'équipements publics, au sein du secteur des Maurettes, au regard des orientations du PADD. Un renvoi au secteur des Plans ne paraît pas suffisant. Ces éléments de justification devraient également porter sur le besoin complémentaire en termes de logements sociaux compte tenu des obligations de la commune sur ce volet.

Observation n°5 : Le dossier n'a pas été soumis à évaluation environnementale par la MRAE. Néanmoins, il paraît utile que le dossier mentionne des éléments d'analyse concernant le trafic routier, dans ce secteur déjà saturé, et le traitement des sujets arborés parfois assez remarquables sur le terrain d'assiette du projet.

Observation n°6 : La compatibilité avec l'ensemble des documents supra-communaux n'est pas traitée dans le dossier (SDAGE et plan de gestion des risques d'inondation, plan de déplacements urbains de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis, schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), ce qui est un manque. Cette démonstration est requise en application des dispositions combinées des articles L.151-1 et 4 du code de l'urbanisme en l'absence de schéma de cohérence territoriale (ScoT).

Enfin, le dossier mérite une mise en cohérence sur plusieurs points.

D'une part, d'autres évolutions du PLU sont en cours, en particulier la modification de droit commun n°6. On relève dans le dossier que cette procédure n'est pas toujours prise en compte (à titre d'exemple, nouvelle SMS créée n°18 dans le zonage et 21 dans la liste des ER).

D'autre part, concernant la mixité sociale, les chiffres sur le volet qualitatif relatifs aux logements sociaux doivent être mis en cohérence (page 51 de la note 15 % maximum pour de l'accession sociale et 10 % minimum dans la liste des SMS). Par ailleurs, dans la clé de répartition des logements sociaux, les pourcentages ne correspondent pas aux surfaces de

plancher. Enfin, il est important qu'il y ait une correspondance entre les listes des SMS/emplacements réservés et celles présentées dans la note de présentation.

\*\*\*\*

En conclusion, je vous invite à compléter votre dossier de MS n°1 en prenant en compte mes observations, après la mise à disposition du dossier au public, en vue de son approbation.

Je vous rappelle que le présent avis devra être joint au dossier mis à disposition du public.

Mes services, et en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la DDTM, se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la suite de cette procédure.

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4631



Hugues MOUTOUH

Copie : Monsieur le Sous-préfet de Grasse