

PARTIE 3 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'élaboration du PADD résulte de choix effectués parmi un certain nombre de scénarios proposant différentes orientations et solutions d'aménagement. L'évaluation environnementale impose également de justifier les choix retenus pour établir ce PADD, par rapport aux autres solutions envisagées.

1.1. JUSTIFICATION DU CHOIX DE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

Le scénario de référence dit scénario « au fil de l'eau », correspond aux évolutions du territoire communal en d'infléchissement du PLU sur la politique d'accueil et d'habitat.

Comme exposé dans la partie diagnostic « perspectives d'évolutions », selon le scénario 1 dit « tendanciel », la population de Villeneuve-Loubet continuerait à croître de 1,19% par an, ce qui engendrerait une augmentation de 1969 habitants en 10 ans.

En lien avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, la Commune de Villeneuve-Loubet fait le choix de limiter volontairement ses perspectives de croissance démographiques à l'horizon 2020 à un taux de croissance annuel de 0,7% (Scénario PADD).

Ce choix se fait, notamment au vu des incidences foncières induites par l'augmentation de la population et le besoin en logements.

En effet, avec un taux de variation annuel de la population de 1,19%, le besoin en logements neufs s'élèverait à 1906 (dont 1587 à incidence foncière). Avec le scénario démographique choisi, le besoin est limité à 1380 logements à l'horizon 2022 (dont 1061 à incidence foncière).

Ainsi en termes de foncier à mobiliser, la commune réduit de 500 logements et de 14 hectares son besoin par rapport au scénario tendanciel.

Villeneuve-Loubet	Population sans doubles comptes R+09	Population 2009	Taux variation annuel	Population estimée 2012	Population projetée à l'horizon 2022	Accroissement estimé entre 2012-2022 (en nombre d'habitants)	Besoins en logements à l'horizon 2022	Besoins en logements neufs impliquant une incidence foncière ou en renouvellement urbain	Incidences foncières estimées si vacance immobilière non mobilisée			
									collectif (75 lg/ha) 60%	groupé (20 lg/ha) 30%	individuel (10 lg/ha) 10%	Total foncier
scénario 1- Tendanciel	12 935	15 091	1,19	15 638	17 606	1 969	1906	1 587	12,69	15,87	16,87	44
scénario 2- le PADD	12 935	15 091	0,70	15 410	16 523	1 113	1380	1 061	8,49	10,61	10,61	30

1.2. JUSTIFICATION DES CHOIX DEFINISSANT LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE VALORISATION DU PROFIL ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL DE LA COMMUNE

Objectif 1 : Construire la trame verte et bleue du territoire permettant de relier entre eux les grands réservoirs de biodiversité

Cet objectif est basé sur le fait que l'urbanisation grandissante menace le bon fonctionnement des échanges et qu'en fonction de la loi littoral et de la DTA, les espaces naturels doivent être protégés.

Villeneuve-Loubet fait le choix de garantir le maintien des corridors écologiques existants notamment entre les grands massifs. Pour permettre la pérennité des liaisons écologiques, la trame verte et bleue doit être restaurée à proximité et dans les espaces urbanisés. C'est pourquoi, plusieurs espaces vont faire l'objet d'une attention particulière et notamment la ripisylve du Loup.

Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT a défini des espaces naturels Protégés, ils concernent les grands massifs et le parc de Vaugrenier.

« Les espaces naturels protégés ne recevront aucune urbanisation nouvelle. En outre, concernant la trame bleue, le SCoT définit des axes bleus qui prennent appui sur les « fleuves côtiers » du Loup et de la Bague, qui constituent des corridors écologiques à préserver, mettant en relation le littoral, le Moyen-Pays et, s'agissant du Loup, le Haut-Pays.

Dans les « espaces à dominante urbaine », l'objectif visé est de protéger le lit mineur de ces fleuves, leur écosystème, leurs ripisylves, leurs berges, ainsi que des corridors les plus larges possibles, afin de prendre en compte les risques d'inondation et de renforcer le maillage paysager et de loisirs de la ville-pays. »

L'objectif 1 du PADD est clairement en accord avec les orientations du SCoT concernant les espaces naturels et la trame verte et bleue.

Objectif 2 : Promouvoir le regain de l'agriculture locale et les démarches agroenvironnementales

Sur le territoire de Villeneuve-Loubet, l'agriculture est en déclin. L'enjeu du PLU est donc de maintenir l'activité agricole. En plus de ces obligations issues de la DTA, Villeneuve-Loubet fait le choix de développer les pratiques nouvelles de sylvo-pastoralisme dans les espaces naturels des massifs du Cloteirol et du Terme Blanc, ainsi que dans le secteur de la Charlotte. Ce choix s'est effectué au regard d'une triple nécessité :

- Ne pas entraver le maintien des activités pastorales
- Préserver le paysage naturel et agricole
- Limiter le risque feux de forêt par l'entretien des zones naturelles

En outre, à proximité du secteur des Plans, toutes les zones agricoles vont être classées en zone agricoles protégées, mais un secteur bâti au sud des Plans va bénéficier du classement en zone agricole stricte. Ce choix s'est fait en accord avec le SCoT et pour permettre le développement des constructions nécessaires à l'activité.

Compatibilité avec le SCoT

La commune possède plusieurs « enjeux agricoles » : Le grand près, la Vesenée, La grande Valette.

« Les « enjeux agricoles » identifient des secteurs où les activités agricoles, occupent des superficies significatives, souvent d'un seul tenant ou, parfois, disséminées dans les secteurs considérés.

Ces activités seront maintenues et développées dans des espaces qui leur seront dédiés. »

Dans ce cadre, le PADD précise que le PLU poursuit les objectifs de valorisation de l'agriculture locale inscrits au projet de 2005 en assurant la protection des emprises agricoles par leur reconnaissance en terrains agronomiques soustraits à l'urbanisation.

Objectif 3 : Protéger le cadre naturel en réhabilitant les sites dégradés

Le cadre naturel et paysager de Villeneuve-Loubet a subi de nombreuses dégradations au cours du temps, essentiellement dues à l'installation de décharges et de carrières. Les sites Jas de Madame et la Glacière doivent donc être réhabilités.

Afin de stopper les désagréments que font subir ces sites, Villeneuve-Loubet se positionne de manière stricte. Le choix est donc de limiter l'occupation et l'utilisation du sol à celles mentionnées dans les arrêtés préfectoraux. La commune va plus loin en interdisant le changement d'occupation du sol pour un délai de 30 ans après l'arrêt de l'exploitation et jusqu'au retour à l'état inerte des déchets présents sur les sites.

La mise en valeur du site Inscrit Littoral

L'inscription du site, en 1974, de la commune de VILLENEUVE LOUBET à l'inventaire, à l'instar de l'ensemble des autres communes du littoral à l'exception de SAINT LAURENT DU VAR, confère effectivement un objectif de préservation des éléments patrimoniaux à l'origine de cette inscription.

Commune littorale, VILLENEUVE LOUBET est soumise aux dispositions de la loi « Littoral » de 1986 qui interdit en dehors des espaces urbanisés les constructions et protège ainsi le paysage par la création de la notion d'espaces remarquables.

C'est donc la loi « littoral » qui assure aujourd'hui la gestion de la préservation du littoral.

Pour renforcer la protection du site Inscrit, le projet de PLU prévoit sur la façade littorale dans les parties urbanisées, une marge de recul de 25 mètres par rapport à la limite du domaine public maritime.

Le PLU intègre également dans son projet des éléments patrimoniaux bâti caractéristiques du XXème siècle comme Marina Baie des Anges ou la villa de style « Le Corbusier » en lisière du parc de Vaugrenier.

Enfin, dans certains secteurs urbains sensibles (UCp et UDp), la commune de VILLENEUVE LOUBET a instauré des EVP (Espaces vert protégés) soumis à une réglementation spécifique.

Objectif 4 : Protéger la ressource en eau

Pour assurer sa compatibilité avec le SDAGE ainsi qu'un approvisionnement qualitatif optimal, le PLU va renforcer les dispositifs de protection des captages d'eau.

Objectif 5 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels

La commune est exposée à de nombreux risques naturels. Les Plans de Préventions du risque Inondation et Incendies de Feux de Forêt (juillet 2013) sont applicables, la commune se conforme donc à la réglementation. Conscient de l'étroite relation entre l'artificialisation du sol et l'aggravation du risque, le PLU fait le choix de maîtriser l'urbanisation dans les vallons et prône le maintien de densités mesurées dans les collines, une meilleure gestion des emprises au sol et l'imposition de mécanisme de rétention.

Concernant le risque incendies de forêts, la commune engage déjà les travaux de mise en sécurité et anticipe son application par un zonage adapté, qui limite l'exposition des biens et des personnes. Par ailleurs, comme mentionné plus haut, la commune souhaite développer le sylvo-pastoralisme qui aura pour conséquence l'entretien des milieux pour la réduction de l'aléa.

Compatibilité avec le SCoT

« La prévention des risques d'inondation sera favorisée par les orientations de protection concernant :

- les espaces naturels ;
- les fleuves (axes bleus) ;
- le réseau hydrographique principal.

Les projets d'ensemble, notamment dans les secteurs à enjeux de développement, devront limiter les volumes et les vitesses de ruissellement des eaux excédentaires, vers l'aval des bassins versants.

Dans les secteurs pentus, les aménagements et constructions devront tenir compte des contraintes liées à la morphologie des terrains, limiter les terrassements et l'imperméabilisation des sols, pour favoriser l'infiltration directe des eaux pluviales.

Le principe général consistant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'écoulement des eaux pluviales sera pris en compte dans toutes les réalisations d'infrastructures, de constructions et d'aménagement des sols.

Concernant le risque incendies de forêts, espaces soumis à ces risques, sont inclus dans l'espace à dominante urbaine du SCOT. Il peut s'agir :

- d'espaces à enjeux de développement : tel est le cas des zones, actuellement boisées, localisées dans l'espace à aménager du parc de Sophia Antipolis et de ses extensions futures;
- d'espaces, souvent situés en lisière des forêts, et occupés par un habitat diffus.

Dans le premier cas, les aménagements d'ensemble devront intégrer, préalablement, les dispositions nécessaires pour sécuriser les secteurs d'activités. Dans le second cas, la réalisation des équipements indispensables (tels que des routes « périmétrales », des conduites d'eau adaptées, des bornes d'incendie...), permettra de favoriser, selon les cas, un habitat groupé, ou des aménagements et constructions liés à des activités agricoles ou de loisirs. »

Objectif 6 : S'engager dans la rééducation massive des Gaz à effet de serre

Cet objectif du PADD est guidé par le choix de la commune de limiter son impact environnemental. Cette limitation passe par la réduction des émissions de Gaz à effet de serre notamment dans le secteur du bâtiment. Ainsi, la commune fait le choix ambitieux de généraliser la norme THPE à tous les nouveaux équipements publics. L'éco-quartier des Maurettes s'inscrit aussi dans cet objectif.

Le choix est de permettre des initiatives particulières d'émerger, c'est pourquoi le PLU autorise une bonification de COS pour les opérations THPE.

Néanmoins, au vu du caractère patrimonial du centre du village, le PADD précise l'interdiction en toiture ou en façade des installations de production d'énergies renouvelables.

Objectif 7 : Poursuivre la politique communale de valorisation des entrées de ville

Le PLU souhaite poursuivre la dynamique engagée dans le PLU de 2005 en matière de valorisation patrimoniale. Le présent PLU fait le choix de se concentrer sur le cœur du village, en effet, au fil de l'eau, le village tend à perdre sa silhouette.

Par ailleurs, les entrées de villes, sont partiellement dégradées et donnent une image peu flatteuse, ce constat, corréé à celui du manque flagrant d'espace public amène la commune à inscrire dans son PADD l'objectif de requalification des entrées de villes et d'acquisition foncière.

Compatibilité avec le SCoT

« Le centre de Villeneuve-Loubet fait partie « des vieilles villes et vieux villages ». Ils doivent être protégés, avec leurs abords. »

Par cet objectif, le PADD est compatible au SCoT.

1.3. JUSTIFICATION DES CHOIX DEFINISSANT LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRODUCTION D'HABITAT

Objectif 1 : Produire une offre d'habitat orientée vers les besoins locaux, principal outil de la maîtrise de la croissance démographique

Le PLU doit planifier le développement et l'aménagement de la commune à l'horizon d'au moins 10 ans (2022). Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le diagnostic établit des perspectives de croissance démographique.

L'établissement de projections démographiques, à l'échelle d'une commune et de seulement 10 ans, reste un exercice purement théorique et qui a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de réfléchir sur son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir de diverses hypothèses.

En 2009, la commune de Villeneuve-Loubet comptait 15 091 habitants et 11 471 logements.

Ainsi, sur la base des données statistiques enregistrées lors des deux derniers recensements (1999 et 2009), la commune se fixe une croissance démographique située à 1 380 logements supplémentaires maximum à l'horizon 2022 (scénario à 0,70% de croissance), afin de permettre à la commune d'absorber les évolutions démographiques récentes et de réaliser un effort supplémentaire afin d'accroître le rythme de construction en raison du retard pris dans le desserrement des ménages.

Ainsi, la commune de Villeneuve-Loubet s'est engagée dans une politique de développement local maîtrisé, afin de :

- ne pas dépasser la production de 140 logements neufs ou réhabilités par an sur l'échéance 2012-2022.
- orienter la production neuve vers des typologies d'habitat plus accessibles aux actifs et aux ménages modestes.

Objectif 2 : Poursuivre la politique communale en matière de logement social

L'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la loi Droit au Logement Opposable s'applique à la commune de Villeneuve-Loubet. En effet, il est imposé aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 25% de logements sociaux par rapport à la totalité de leur parc de résidences principales (article 55 de la loi SRU modifié en 2013 faisant évoluer le taux de 20 à 25% - loi Duflot).

En 2012, la commune comptait 348 logements sociaux. Volontariste pour la réalisation de logements publics aidés, la Commune inscrit dans son PLU la mise à disposition de 60 logements conventionnés par an sur 10 ans soit 600 logements aidés nouveaux permettant à Villeneuve Loubet d'atteindre le seuil des 10% de logements conventionnés en 2022.

Le scénario démographie choisi dans le PADD identifie 880 logements sociaux à produire à l'échéance 2022 pour un nombre de Résidences Principales estimé à 8 320, soit un taux de 10,5% de logements sociaux.

Ainsi, afin de respecter au mieux les objectifs pris dans le PADD, le PLU prévoit :

- 770 logements sociaux identifiés sous forme de servitudes de mixité sociale (article L 123-2B du Code de l'Urbanisme)
- auxquels s'ajouteront 100 logement sociaux produits dans le diffus (soit 10 logements sociaux annuels) en application de l'article L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme assurant l'imposition d'un minimum de 50% de logements sociaux en diffus dans toute opération de 2 logements et plus.

Ainsi, le projet de PLU définit une politique foncière en faveur de la mise en œuvre de programmes de logements sociaux sur la commune afin de prendre en compte ces objectifs, à travers :

- 9 servitudes de mixité sociale (art. L.123-2b du code de l'Urbanisme) sont inscrites au projet de PLU, représentant 771 logements sociaux. Ces servitudes de mixité sociale, repérées au document graphique, permettent de réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Des périmètres de mise en œuvre de la mixité sociale dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU de la commune de Villeneuve-Loubet (art. L.123-1-5-16^e du Code de l'Urbanisme). La commune fait le choix d'imposer 50% de logements sociaux pour tout programme supérieur à 2 logements. Ce choix se fait au regard des objectifs du PLH.

Dans les périmètres délimités en application de l'article L. 123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme, la répartition des logements sociaux est définie au niveau global par le PLH de la façon suivante :

- Minimum de 65% PLUS,
- Minimum de 15% PLAI,
- Maximum de 15% PLS.

Objectif 3 : Mettre en œuvre les projets urbains structurants permettant de réussir la politique d'habitat communal

Face à la raréfaction constante de l'offre foncière disponible face aux exigences de protection des espaces naturels et des risques naturels nombreux, la commune de Villeneuve-Loubet fait le choix d'engager plusieurs projets urbains nouveaux permettant de réussir ses objectifs :

- **le renouvellement urbain des Maurettes** : le projet prévoit une mixité fonctionnelle, urbaine et sociale avec des normes de performances environnementales élevées et une large démarche de concertation publique, tout en mêlant habitat, activités économiques et équipements publics nouveaux.
- la définition d'un périmètre d'opération d'aménagement sur le **site de la Bermone** : la commune programme la création d'un nouveau quartier mêlant habitat, équipements publics et espaces paysagers en réservant la partie proche de l'A8 à la relocalisation du projet de lycée initialement prévue sur le site de la Vanade.
-
- la mise en œuvre du secteur des **Plans**, inscrit déjà comme zone d'urbanisation future au PLU en cours.

La réalisation de l'aire d'accueil intercommunale des gens du voyage

Le PLU confirme la réalisation de 30 emplacements d'aire d'accueil des gens du voyage dans la structure d'accueil intercommunale programmée à Roquefort-les-Pins, sur un site limitrophe à Villeneuve-Loubet.

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, prévoit, dans son article 1er, la mise en place d'un schéma départemental indiquant aux communes, principalement celles de plus de 5000 habitants, la localisation des aires permanentes d'accueil. L'article 10 de la loi précitée indique que les schémas départementaux établis en application de l'article 28 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et publiés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 5 juillet 2000, ce qui est le cas des Alpes-Maritimes, font l'objet d'une actualisation.

Dans ce contexte, par arrêté préfectoral, en date du 27 décembre 2002, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a signé l'actualisation du schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Alpes-Maritimes qui prévoit la réalisation de 40 à 50 emplacements tant sur les communes de Valbonne, Villeneuve Loubet que Roquefort les Pins ou par la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis.

La Commune de Roquefort les Pins avait identifié, sur son territoire, un périmètre susceptible d'accueillir l'aire d'accueil situé au lieu-dit « Les Sept Fonts » en limite de la commune de Villeneuve Loubet.

Par une lettre, en date du 22 septembre 2005, Monsieur le maire de la commune de Roquefort les Pins a informé Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes de la volonté exprimée par la Commune de Valbonne à s'associer au projet dans le cadre d'une structure intercommunale, le terrain initialement retenu par la commune de Valbonne, étant finalement destiné à l'aménagement d'une unité de compostage communautaire.

La Commune de Villeneuve-Loubet a acquis, par acte notarié signé le 7 juillet 2006, une parcelle susceptible d'accueillir les gens du voyage et cadastrée A n° 284 d'une superficie de 44 a 87 ca.

La faisabilité conduite par la commune de Villeneuve Loubet a permis de créer sur la parcelle identifiée au Plan Local d'Urbanisme, 15 emplacements pour un coût de réalisation de 1 090 000 euros H. T. Compte tenu du coût élevé du projet d'aire d'accueil lié directement à la configuration physique du terrain, la Commune de Villeneuve Loubet a décidé d'abandonner la solution communale pour s'associer, par la voie d'une structure intercommunale, aux communes de Roquefort les Pins et Valbonne en vue de la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage. Les trois communes ont effectué des démarches visant à vérifier la faisabilité du projet au regard notamment des contraintes techniques édictées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2002 relatif au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

A la suite de ces études menées, les Communes de Roquefort les Pins et Valbonne se sont d'abord heurtées, en l'état du dossier, au refus d'ouvrir cette parcelle à l'aménagement d'une aire d'accueil compte tenu de l'implantation de l'équipement au milieu d'une zone boisée sensible au risque d'incendie.

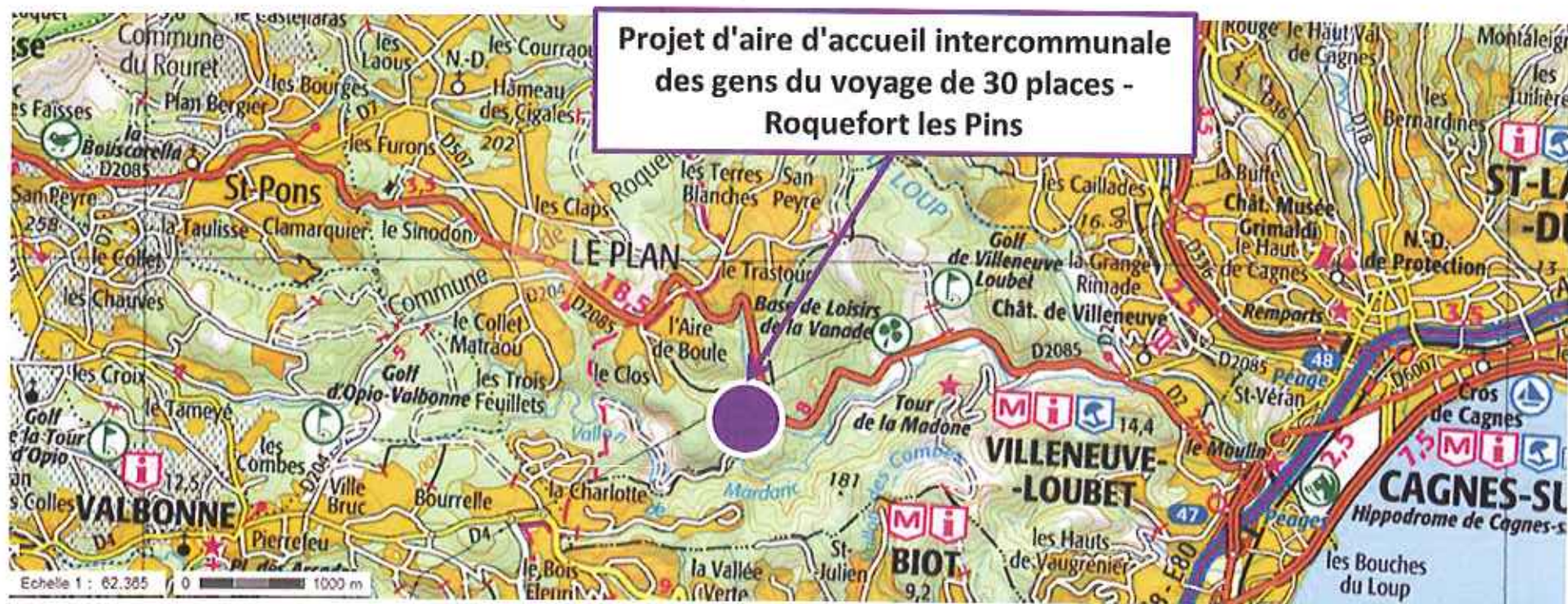
Dans ce cadre, une première réunion de travail, en présence de Monsieur le Sous-Préfet, s'est tenue en mairie de Valbonne, le 26 octobre 2006, afin de valider sur le principe le site d'accueil situé sur le territoire de la commune de Roquefort les Pins entre la carrière de La Roque et la RD 2085 au lieu-dit « Les Sept Fonts ».

Le site ainsi identifié a été validé, à la suite de la réunion, par Monsieur le Sous-Préfet sous réserve :

- de créer une zone « tampon » d'une profondeur de 200 mètres autour du terrain afin de constituer une ceinture « coupe-feu » compte tenu de la présence d'espaces boisés ;
- de lier la mise en service de l'équipement à celle de la future RD 604 ;
- de règlementer l'accès de l'aire d'accueil notamment en période rouge.

Qu'en conséquence, le périmètre initialement prévu par la Commune de Roquefort les Pins doit être élargi pour s'étendre sur le territoire de la Commune de Villeneuve Loubet au lieu-dit « Les Sept Fonts ».

A la suite de cette première approche, les trois communes ont rapidement identifié, à l'intérieur du site retenu, une partie rapidement mobilisable formant un tènement de 5 000 m² (parcelle E1252) et pouvant accueillir, dans le respect de la réglementation, 30 emplacements. Pour un coût total TTC de 1 088 360 hors foncier.



1.4. JUSTIFICATION DES CHOIX DEFINISSANT LES ORIENTATIONS GENERALES POUR FAIRE DE VILLENEUVE-LOUBET UNE CENTRALITE DE LA COTE D'AZUR

Objectif 1 : La requalification du quartier des Maurettes vecteur de dynamisation du Loubet

Le projet des Maurettes, déjà inscrit au PLU de 2005 doit se poursuivre pour atteindre les exigences de la commune en matière de fonctionnalités urbaines, de cadre de vie et de performances environnementales. D'abord, la commune veut offrir aux habitants la possibilité de développer l'intermodalité dans un paysage urbain agréable. Le quartier des Maurettes est le support de cette ambition : il se trouve le long d'une voie très empruntée et à l'interface du pôle multimodal de la Gare. Ceci justifie donc le choix de restructurer les abords de la RD 6007 notamment par une meilleure intégration du stationnement automobile.

Le quartier est tout de même soumis à des nuisances sonores relativement importantes le long de la RD6007, la façade est d'ailleurs principalement constituée de bâtiments d'activités, moins sensibles aux nuisances et qui bénéficient d'une bonne desserte. C'est pourquoi la commune souhaite renforcer la vocation exclusivement commerciale/tertiaire le long de la route départementale en favorisant le maintien d'îlots non mixte d'unités économiques.

En contrepoint, pour assurer la mixité fonctionnelle, la commune favorise le développement de l'habitat en seconde façade et y réalise les objectifs du PLH2.

La Commune porte ici une ambition d'éco-quartier, ou de quartier exemplaire, conçu autour de grands espaces publics, dans une cohérence d'ensemble, à l'exact opposé d'une démarche de juxtaposition de programmes de promotion.

Pour empêcher le glissement vers un urbanisme de "coup", le PLU fixe des règles plus contraignantes que le PLU en vigueur concernant les emprises, les hauteurs, les prospects.

La Commune considère également que le développement optimal des Maurettes est fortement conditionné par le niveau d'équipements publics que la commune va pouvoir offrir. En effet, l'accueil de population et d'activités va nécessairement faire émerger de nouveaux besoins. C'est pourquoi cet objectif est inscrit dans le PADD, et va se traduire par la création d'un collège.

Le quartier des Maurettes est identifié comme espaces-enjeux de la DTA et renforce les choix de la commune sur ce quartier : *« Ces espaces peuvent être structurés ou restructurés compte tenu de leur capacité à accueillir une partie des besoins actuels et futurs de l'agglomération en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services. Compte tenu des enjeux que ces espaces représentent pour l'agglomération et en particulier pour sa partie littorale, leur structuration ou restructuration devra s'inscrire dans une réflexion d'ensemble quant à leur conception et dans un aménagement cohérent quant à leur réalisation. L'extension de l'urbanisation visera à requalifier le paysage urbain. Elle sera intégrée dans son environnement, dans les sites et le paysage. Les secteurs situés à proximité immédiate de la mer devront privilégier les relations avec le rivage. »*

Compatibilité avec le SCoT

« Les emplois, liés notamment à l'artisanat, doivent être largement présents dans le tissu urbain et dans les centres, sauf en cas de nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle.

Cependant, la difficulté à trouver des terrains à des prix abordables, implique de restructurer et de créer des zones, facilement accessibles, qui seront, en grande partie, affectées à ces activités.

Ainsi des capacités d'accueil nouvelles doivent être dégagées : dans des secteurs à restructurer, notamment : le quartier des Maurettes, à Villeneuve-Loubet »

« Dans le domaine des transports collectifs, la gare de Villeneuve-Loubet sera aménagée, en liaison avec le projet de restructuration du quartier des Maurettes »

Concernant le développement du secteur Sophipolitain, l'avènement du SCoT en 2008 a reporté les échéances d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Villeneuve-Loubet-la Vanade, Les sites pressentis ont été reclassés en zone naturelle d'attente de projet.

Objectif 2 : L'affirmation du Poids de Centralité du Village et du Rang des équipements publics

L'organisation territoriale de Villeneuve-Loubet s'articule autour de deux centralités : Le littoral, secteur de développement relativement récent et le village, cœur historique de la commune. La commune souhaite pérenniser ces deux pôles en favorisant leurs spécificités et donc leur co-dépendance. La zone des Plans, dans ce fonctionnement, se distingue comme un site fédérateur entre ces deux entités, il est amené à se développer pour jouer pleinement son rôle. Ceci se traduira par la création d'un pôle culturel, d'une gendarmerie et la mise en place d'un projet de piscine.

L'objectif se justifie aussi dans le village, par la volonté de maintien de commerce de proximité et l'extension de mairie.

La relocalisation du projet de lycée de la Vanade sur le secteur de la Bernone participe du même objectif à savoir :

- resituer l'équipement dans une accessibilité proche notamment transport en commun et mode doux
- La limitation de l'urbanisation le long de la route de Grasse et sur les massifs arborés
- L'intégration d'un nouvel équipement en zone agglomérée.

Objectif 3 : L'inscription de Villeneuve-Loubet dans la boucle du très haut débit

Ce choix se fait particulièrement au regard de la situation sur les sites du Loubet et du village. Il se justifie par la volonté de conserver l'attractivité économique dans ces secteurs, de garantir l'accès aux nouveaux services domestiques et de faciliter le développement du télé-travail.

Objectif 4 : Protection de la diversité commerciale et artisanale

Comme vu dans l'objectif 2, le choix de maintenir l'activité commerciale dans le village s'explique par la volonté de pérenniser cette centralité. Le choix concernant le développement commercial du quartier des Maurettes se fait au regard de son accessibilité et de l'activité existante et dynamique.

Concernant le littoral, la commune montre la volonté de ralentir le développement commercial. En effet, les infrastructures (notamment routière) du bord de mer ne sont pas adaptées, l'accueil de commerces dans ce secteur perturbe le fonctionnement de la commune. Ainsi, le PADD confirme la vocation résidentielle du littoral.

Les sites artisanaux sont menacés par le changement de destination vers le tertiaire. L'activité artisanale, source d'emplois et d'attractivité doit être protégée. La commune fait donc le choix de réaffirmer la vocation artisanale des deux « Centres artisanaux industriels ».

Objectif 5 : La reconquête du bord de mer – Socle de l'économie touristique communale

Villeneuve-Loubet, en tant que commune littorale bénéficie d'un atout touristique majeur peu mis en évidence jusqu'à ces dernières années.

Depuis le 1^{er} PLU, la ville reconquiert sa littoralité. L'avènement du quartier des navigateurs, les nouveaux espaces publics, une réglementation plus ferme sur les constructions liées à l'économie touristique (restaurants, cafés...), toutes ces composantes ont contribué à redynamiser la frange Nord de Marina Baies des Anges.

Ainsi, la commune fait le choix de poursuivre la réalisation d'espaces publics nouveaux afin d'apaiser la circulation automobile, de donner une place aux modes doux...

Le Conseil Général va ainsi réaliser la piste cyclable du littoral qui pourra se connecter au réseau cyclable des communes adjacentes.

Le réseau de voiries du Loubet va être finalisé avec des emprises de 14 mètres assurant des profils en travers favorables au stationnement et aux trottoirs partagés.

L'accès entre la Promenade de la Mer et la RD 6098 au niveau des bouches du loup est confirmé par un tracé situé en dehors des zones de risques forts.

Objectif 6 : Conserver et diversifier l'offre en hébergement touristiques, base économique forte des dynamiques communales

La commune compte sur son image de ville touristique pour assurer son attractivité et le maintien des emplois et activités liés à ce secteur. En ce sens, la commune inscrit dans son PADD la volonté de protéger le parc de résidence secondaire et de diversifier l'offre en hébergement touristique.

1.5. JUSTIFICATION DES CHOIX DEFINISSANT LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'ACCESSIBILITE ET DE DEPLACEMENTS

Objectif 1 : L'accessibilité régionale- facteur décisif d'attractivité de Villeneuve-Loubet sur la côte d'azur

La commune est desservie par un réseau routier dense qui a profité à son économie locale (la zone commerciale des Maurettes est l'un des plus importantes des Alpes Maritimes).

La saturation des axes routiers entraîne des nuisances, des désagréments pour les usagers et l'augmentation de la pollution due aux accélérations et décélérations. C'est pourquoi, le PADD insiste sur la nécessité d'une meilleure connexion entre l'A8 et la RD 6007 et confirme l'intérêt du désenclavement de Sophia-Antipolis passe également par l'ouverture de la RD 604.

Mais le principal équipement de mobilité reste la transformation de la gare de Villeneuve-Loubet en grand pôle multimodal de la Côte d'Azur :

- interconnexion train/réseau Lignes d'Azur et Envibus
- stationnement automobile

La montée en charge du cadencement Nice-Cannes va accélérer l'attractivité du train, notamment parce que dans la même échéance, les grandes infrastructures routières vont voir leur saturation s'aggraver.

Objectif 2 : La ville proche, un concept clé pour la qualité de vie à Villeneuve-Loubet

Ce dernier objectif se justifie par le manque d'espace public, et la tendance actuelle du « tout voiture ». Le commune veut donc enrayer cette dynamique en faisant le choix de maintenir des commerces et services de proximité dans chaque grand quartier de la ville mais aussi en facilitant l'utilisation des modes doux par des aménagements adaptés.

Objectif 3 : Développer les déplacements de proximité

1- Pacifier les espaces publics au profit des modes doux,
Cette action est mise en œuvre avec de nombreux résultats :

- * dans le secteur Nord de Marina avec la réalisation de grands espaces publics (Tabarly, Promenade de la Mer)
- * dans le secteur des Maurettes avec l'avenue des Cavaliers et des Maurettes

Des actions équivalentes vont être entreprises, et sont programmées par le PLU, pour redéfinir des profils en travers favorables aux modes actifs :

- * avenue du Docteur Lefevre et son profil repensé à 16 mètres
- * le long de la RD 6007
- * l'avenue du Parc

C'est également le projet de requalification de toute l'entrée Nord Est de Villeneuve Loubet le long de la RD 6098 avec une action conjointe avec le Conseil Général pour pacifier et valoriser cette route littorale. Dans cette perspective, le Conseil Général a choisi d'instaurer un périmètre d'études au sens de l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme en contrebas de la RD 6098 pour garantir la réalisation de travaux de facilitation des circulations entre RD6007 et RD 6098.

2- Densifier le maillage des modes doux,
Le maillage des modes doux est celui de la RD 6098 et 6007 mené avec le Conseil Général.

3- Développer et sécuriser l'accessibilité aux équipements.
Le pôle d'équipements publics de Villeneuve Loubet est desservi par un mode doux structurant qui réunit l'agglomération centrale, la Villeneuveoise.

Objectif 4 - Créer une solidarité entre le littoral et le haut, moyen pays**Objectif 5 - Accompagner les changements de comportement**

Sans objet avec le PLU.

2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU PADD

Villeneuve-Loubet a la volonté d'inscrire son projet dans la continuité en s'appuyant sur son passé pour construire son futur. Dans ce cadre, le PADD s'est construit autour de 4 orientations :

- Villeneuve-Loubet - cœur nature de la côte d'azur
- Centrer la production d'habitat vers la satisfaction des besoins de tous les villeneuvois
- Villeneuve-Loubet – une centralité de la côte d'azur
- Villeneuve-Loubet – ville accessible et ville proche

L'orientation 1 est celle qui va intéresser plus particulièrement l'évaluation environnementale, tandis que les orientations 2, 3 et 4 auront un impact sur le fonctionnement urbain et l'économie de la commune, qui peuvent indirectement avoir des effets sur l'environnement.

Orientations du PADD	Prise en compte des enjeux environnementaux
<p>Orientation 1 : Villeneuve-Loubet - cœur nature de la côte d'azur</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construire la trame verte et bleue du territoire permettant de relier entre eux les grands réservoirs de biodiversité ▪ Promouvoir le regain de l'agriculture locale et les démarches agro-environnementales • Protéger le cadre naturel en réhabilitant les sites dégradés • Protéger la ressource en eau • Réduire l'exposition des personnes et des biens face aux risques naturels • S'engager dans une réduction massive des gaz à effet de serre • Poursuivre la politique communale de valorisation du patrimoine et des entrées de ville 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Maintien des corridors écologiques existants ○ Restructuration de corridors écologiques compromis ○ Protection des espaces de la Loi Littoral ○ Maintien des espaces ouverts favorables à l'avifaune grâce au pastoralisme ○ Limiter l'impact environnemental de la commune ○ Réaménagement et traitement des entrées de ville ○ Maintien d'un équilibre entre les zones urbaines et les zones naturelles et agricoles
<p>Orientation 2 : Centrer la production d'habitat vers la satisfaction des besoins de tous les villeneuvois</p> <ul style="list-style-type: none"> • Produire une offre d'habitat orientée vers les besoins locaux, principal outil de la maîtrise de la croissance démographique ▪ Poursuivre la politique communale en matière de logement social • Mettre en œuvre les projets urbains structurants permettant de réussir la politique d'habitat communale 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Maîtrise de la croissance démographique (adaptée aux ressources naturelles) ○ Réflexion et mise en œuvre de projets urbains, pour une organisation réfléchie de l'espace limitant les besoins énergétiques et les déplacements des Villeneuvois
<p>Orientation 3 : Villeneuve-Loubet – une centralité de la côte d'azur</p> <ul style="list-style-type: none"> • La requalification du quartier des Maurettes – vecteur de dynamisation de la commune • Le développement programmé du secteur sophropolitain de la Vanade • L'affirmation du poids de centralité du village et du rang des équipements publics • L'inscription de Villeneuve-Loubet dans les boucles du très haut débit • La protection de la diversité commerciale et artisanale • La reconquête du bord de mer – socle de l'économie touristique communale • Conserver et diversifier l'offre d'hébergement touristique, base économique forte des dynamiques communales 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Développement possible du télétravail ○ Maintien des commerces de proximités qui limitent les long trajets et sont vecteurs de liens sociaux ○ Création de nouveaux équipements et aménagements publics de proximité dans les quartiers ○ Amélioration de la qualité paysagère du littoral urbanisé ○ Limitation de la consommation de l'espace par la requalification de quartiers urbanisés
<p>Orientation 4 : Villeneuve-Loubet – ville accessible et ville proche</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'accessibilité régionale – facteur décisif d'attractivité de Villeneuve-Loubet sur la côte d'azur ▪ La ville proche – un concept clé pour la qualité de vie à Villeneuve-Loubet 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aménagement d'un pôle multimodal en entrée de ville ○ Aménagements en faveur des modes doux de déplacements

3. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS, PROGRAMMES ET OBJECTIFS DE REFERENCE

Ce chapitre, conformément aux dispositions régissant le contenu du rapport de présentation, expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national. Ces objectifs de protection de l'environnement sont mentionnés dans la partie I titre 2 « Les principaux Plans et Programmes ».

Objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national

Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et des outils de déclinaisons territoriales.

- *Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997 et la Conférence de Durban de décembre 2011*

La mise en œuvre de ce protocole se traduit notamment par l'élaboration d'un Plan Climat, actuellement en vigueur, sur le département des Alpes-Maritimes.

En ce qui concerne la réduction des gaz à effet de serres sur la commune de Villeneuve-Loubet, le PADD s'est fixé pour objectifs de :

- Réduire les besoins énergétiques des nouvelles constructions bâties,
- Généraliser la norme Très Haute Performance Energétique (THPE) pour l'ensemble des filières artisanales de la construction,
- Développer les transports en commun,
- Favoriser les aménagements piétons et modes doux,
- Favoriser un urbanisme commercial intégré à l'agglomération,

- Favoriser une politique d'implantation des équipements publics au plus proche des habitants,
- Favoriser la production d'énergies alternatives, d'énergies renouvelables, et les bâtiments à énergie positive.

- *Directive Habitats et Directive Oiseaux : le réseau Natura 2000*

Protéger la diversité biologique est un objectif majeur des politiques environnementales mondiales, européennes ou françaises. Afin de répondre à ce défi, l'Union Européenne a mis en place le réseau Natura 2000.

La commune de Villeneuve-Loubet possède trois sites d'importance communautaire et une zone de protection spéciale. Le PADD fixe comme orientation de valoriser sur l'ensemble du territoire le profil environnemental et patrimonial communal, à travers différents objectifs, à savoir :

- Construire la trame verte et bleue du territoire permettant de relier entre eux les grands réservoirs de biodiversité,
- Protéger le cadre naturel en réhabilitant les sites dégradés.

- **Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la loi du 21 avril 2004**

Le PADD, concernant la problématique de l'eau, souhaite renforcer les dispositifs de protection des sites de captage en eau potable, en concluant notamment la protection des puits de captage des Ferrayonnes.

- **Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la directive 75/442/CEE et de ses modifications successives**

Cette directive poursuit les objectifs de valorisation des déchets.

Le PLU prend en compte le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés approuvé le 20 décembre 2010. Le PADD inscrit comme objectif de protéger le cadre naturel en réhabilitant les sites dégradés.

Ainsi, toute occupation et utilisations du sol dans les deux anciennes décharges devra être liée et nécessaire à la stricte application de l'Arrêté Préfectoral de fermeture du 5 août 2009 et des Arrêtés post-exploitations. Ces deux points noirs environnementaux subis par la population ne pourront voir leur condition d'occupation du sol reconsidérée qu'au terme de la phase trentenaire de salubrité exigée à l'exploitation, tant que les deux décharges ne sont pas redevenues inertes.

- **Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement**

Le PADD souhaite :

- Protéger l'environnement naturel terrestre et maritime,
- Favoriser le développement des transports en commun,
- Favoriser les aménagements fonctionnels et ponctuels piétons et modes doux,
- Favoriser la production d'énergies alternatives,
- Améliorer les équipements d'environnement existants (réseaux).

- **Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE)**

Le PADD et le règlement du PLU prennent des mesures afin de favoriser la production d'énergies alternatives, d'énergies renouvelables, les bâtiments à énergie positive, et le développement des modes de transport alternatifs aux véhicules personnels.

- **Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique**

La commune de Villeneuve-Loubet compte 2 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II. Ces espaces naturels sont protégés à travers une réglementation stricte et font l'objet d'objectifs dans le PADD.

- **Loi du 31 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA)**

Le PLU rend obligatoire, par sa réglementation, le raccordement au réseau d'assainissement collectif pour les zones urbaines.

- **Loi Littoral du 3 janvier 1986**

Le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis identifie des sites remarquables de la Loi Littoral. Afin de respecter les dispositions de cette loi et être conforme avec celles du SCOT, le PADD veut :

- Mettre en œuvre les protections de la Loi Littoral,
- Protéger l'environnement naturel terrestre et maritime.

- **Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages**

Deux objectifs inscrits au PADD peuvent être retenus au sens de cette loi :

- Rechercher un aménagement équilibré du territoire,
- Poursuivre la politique communale de valorisation du patrimoine et des entrées de ville,
- Construire la trame verte et bleue permettant de relier entre eux les grands réservoirs de biodiversité,
- Promouvoir le regain de l'agriculture locale et les démarches agro-environnementales.

- **Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)**

Le projet respecte ces objectifs du fait des dispositions prévues en matière de développement des modes doux et des transports en commun.

- **Stratégie nationale pour la biodiversité**

L'identification d'une trame verte et bleue et les mesures de protections associées s'inscrivent pleinement dans les objectifs de la stratégie nationale pour la biodiversité.

- **Plan Climat France 2004-2012**

On peut signaler au niveau local l'approbation du Plan Climat du Conseil Général des Alpes-Maritimes en vigueur pour la période 2009-2013.

Objectifs environnementaux au niveau local

- **Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**

Orientations du PADD relatives à l'amélioration de l'accessibilité et la promotion des modes alternatifs à la voiture :

- Aménagement d'un pôle multimodal en entrée de ville
- Aménagements en faveur des modes doux de déplacements

Traduction des orientations du PADD dans le zonage et le règlement :

- La zone UZe autour de la gare de Villeneuve-Loubet matérialisant le pôle multimodal
- Les emplacements réservés pour l'élargissement des voiries au profit des espaces publics et des circulations douces dans la continuité de la réalisation de l'avenue des Maurettes.

Orientations du PADD relatives à la préservation des centralités

- Renforcement du centre village et de son appareil commercial
- Développement des équipements publics sur le secteur des Plans
- Réserve pour équipements publics sur le quartier des Maurettes

Traduction des orientations du PADD dans le zonage et le règlement :

- Le renouvellement urbain des Maurettes
- La patrimonialisation du centre village
- Le maintien du pôle d'équipements publics des Plans

Orientations du PADD relatives au développement des déplacements de proximité

- Aménagements en faveur des modes doux de déplacements

Traduction des orientations du PADD dans le zonage et le règlement :

- Définition des besoins spécifiques pour le stationnement des livraisons et des vélos
- Maintien des continuités modes doux

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée 2010-2015**

Orientations du PADD relatives aux espaces naturels :

- Villeneuve-Loubet, cœur nature de la côte d'Azur.

Traduction des orientations du PADD dans le zonage et le règlement :

- Renforcer les dispositifs de protection des sites de captage en eau potable, en concluant notamment la protection des puits de captage des Ferrayonnes.

- **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée**

Orientations du PADD relatives aux espaces naturels :

- Villeneuve-Loubet, cœur nature de la côte d'Azur.

Traduction des orientations du PADD dans le zonage et le règlement :

- Zones naturelles Nm le long du littoral sur la partie Est de la commune.
- Emplacements réservés pour l'élargissement ou la création de voies afin d'intégrer les modes doux.

- ***Le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés et des déchets de l'assainissement des Alpes-Maritimes***

Le PADD inscrit comme objectif de protéger le cadre naturel en réhabilitant les sites dégradés.

- ***Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels***

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels (PREDI) en Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er août 1996 et sert de cadre décennal.

Le PLU prend en compte le PREDI.

- ***Le Schéma Départemental des Carrières***

La commune possédait une carrière de granulats sur le lieu-dit Cloteinol. Le Schéma Départementale des carrières souligne que la ressource en granulats est abondante. D'une manière, la géologie du département étant à dominante sédimentaire (calcaires), les ressources sont très importantes.

Le PLU de Villeneuve-Loubet classe en zone Na l'ancienne carrière qui est un secteur d'extension de Sophia-Antipolis. Cette disposition ne compromet pas l'économie globale de l'exploitation de granulat au regard de l'importante ressource du département.

Les autres plans et programmes relatifs à l'environnement

- ***Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique***

Le PADD fixe comme objectifs, en matière de préservation et de cohérence écologique, de construire la trame verte et bleue du territoire permettant de relier les grands réservoirs de biodiversité.

- ***Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies***

Objectif du PADD relatives à la réduction de l'aléa feux de forêts :

- Réduire l'exposition des personnes et de biens face aux risques naturels.

Traduction des orientations du PADD dans le zonage et le règlement :

- Classement en zone naturelle de l'ensemble du massif, interdisant toute construction nouvelle.

- ***Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air PACA***

Le projet de PLU vise à l'amélioration de la qualité de l'air par la diminution des pollutions liées aux déplacements d'une part et aux consommations énergétiques d'autre part. (Pôle multimodal, déplacements doux, écoquartiers...)

- ***Le Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes-Maritimes***

L'objectif du PADD relatif à la réduction des pollutions atmosphériques est de s'engager dans une réduction massive des gaz à effet de serre, à travers :

- Le développement des transports en commun,
- L'aménagement fonctionnel et ponctuel de pistes piétonnes et de modes doux,
- La généralisation de la norme Très Haute Performance Energétique,
- La conception d'une « ville proche ».

- ***Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des Alpes-Maritimes***

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12-9-1999 et du 27-12-1999 relatif à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit concernent :

- l'autoroute A8
- la voie SNCF Marseille – Vintimille
- Certaines voies départementales et communales

- ***Le Schéma Régional Climat Air Energie***

Orientations du PADD relatives à l'énergie :

- S'engager dans une réduction massive des gaz à effet de serre.

Traduction des orientations du PADD dans le zonage et le règlement :

- Les panneaux solaires sont admis sur tout le territoire à l'exception du centre-ville pour des raisons patrimoniales et architecturales, mais doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.
- La promotion de la sobriété énergétique.
- La facilitation de l'usage des véhicules 0 Carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique.

- ***Le Plan de Prévention du risque inondation Loup et affluents***

Objectif du PADD relatives à la réduction du risque inondation :

- Réduire l'exposition des personnes et de biens face aux risques naturels.

Traduction des objectifs et orientations du PADD dans le zonage et le règlement :

- Interdiction de construire en zone rouge du PPRi,
- Tout terrain non bâti est classé en zone N,
- Mise en place de zone non aedificandi.

4. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le projet communal trouve une concrétisation dans les dispositions prises en matière de définition des zones d'urbanisation future, de gestion des espaces déjà urbanisés et de réglementation de la construction.

4.1. LES DISPOSITIONS GENERALES

Avant d'explicitier les dispositions applicables à chacune des zones, le règlement commence par le développement de dispositions dites générales.

Article 5 des dispositions générales – Eléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Cet article stipule que le PLU a repéré au document graphique des éléments du bâti à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, qui dit que le PLU permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, un certain nombre de bâtiments remarquables, sont identifiés par une étoile et un n° sur les documents graphiques, et présentés en annexe du règlement d'urbanisme.

Les deux constructions reconnues comme patrimoine du XXème siècle – Marina et la villa Barberis ont été ajoutées aux constructions protégées du village

Le patrimoine est protégé :

- Par son inscription dans le périmètre de monument historique du château de Villeneuve-Loubet qui couvre le village,
- Par le règlement d'urbanisme qui stipule :

« tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, individuellement ou dans un secteur, au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 142-2 du Code de l'Urbanisme. »

« les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique. »

Ce patrimoine est protégé en raison de la qualité des éléments d'encadrement de baies à linteaux, plein cintre, surbaissées ou en anse de paniers, mais aussi des statuettes, des voutes, stèle et autres éléments architecturaux appartenant au passé de la commune.

Article 6 des dispositions générales – Espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L.123-5-7° du Code de l'Urbanisme

Ce même article du Code de l'Urbanisme permet, également, d'identifier des Espaces Verts Protégés, à protéger ou à réaliser. Ils sont repérés au document graphique par une symbolique de couleur. Le règlement impose :

« 1 – En l'absence de compensation, dans les périmètres d'Espaces verts protégés sont seuls admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,
- les clôtures
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...)
- dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre
- dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² de terrain concerné.

2 – Sous réserve que la superficie d'Espaces Verts aménagée soit restituée sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² à compenser, sont alors admis :

- toutes les constructions (habitations, annexes, piscines, aménagement...) occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone. »

L'application de ces règles permet de préserver des espaces verts au sein d'un tissu urbain constitué (ou d'en créer). Les parcs, les jardins, et la diversité des espaces naturels constituent une **trame verte ponctuelle**, et participe à un **équilibre entre les espaces « non urbanisés et non urbanisables » et les espaces artificialisés.**

Ainsi, le PLU de Villeneuve-Loubet prend en compte les espaces verts du territoire communal dans le Plan Local d'Urbanisme. Les EVP sont le plus souvent utilisés dans des zones dites de « protection paysagère » en complément d'une superficie minimale imposée.

Article 7 des dispositions générales – Espaces paysagers des bords des voies identifiés au titre de l'article L.123-5-7° du Code de l'Urbanisme

La notion de développement durable conduit les communes à l'aménagement et au traitement paysager des bords de voies. Ainsi, l'article L.123-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, également, d'identifier des Espaces Paysagers, en bordure d'axe de circulation, afin d'y appliquer ou d'y réaliser un aménagement paysager. Ces espaces protégés sont repérés au document graphique par une symbolique de couleur autour des grandes entrées de ville :

- l'A8,
- la RD 6007
- la RD 41.

Article 8 des dispositions générales – Mise en œuvre de la mixité sociale identifiés au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme

L'article stipule qu'il est possible de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune est concerné par l'application de cet article qui impose **50% de logements sociaux** pour toute opération d'aménagement comportant plus de 2 logements.

Pour ces périmètres, une clé de répartition de la mixité sociale est fixée par le règlement, à savoir :

- Un minimum de 65% de Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

Il s'agit du principal dispositif de financement du logement social. Il donne lieu à des aides spécifiques (subvention de l'Etat, taux de T.V.A. réduit et exonération de la TFPB) et ouvre des droits à des prêts distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce type de financement permet aux organismes HLM de favoriser la mixité sociale au sein d'un même programme de construction.

- Un minimum de 20% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)

Il permet de financer le logement des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion.

- Un maximum de 15% de Prêt Locatif Social (PLS)

Il est destiné à financer des logements correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au Prêt Locatif à usage Social (PLUS) dans des zones de marché immobilier tendu.

L'application de cet article sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune permet de **remplir les objectifs de mixité sociale** imposés par le PLH. De plus, le fait de faciliter la cohabitation sur un même territoire de groupes divers par l'âge, la nationalité, le statut professionnel, les revenus permet **une répartition plus équilibrée des populations et une lutte contre la discrimination et la ségrégation sociale et spatiale.**

Article 9 des dispositions générales – Modalité d'application du droit des sols appliqués aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif – « CINASPIC »

Cet article définit quelles sont les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à savoir : les écoles, les hôpitaux, les lieux de culte...donc tous les équipements publics nécessitant beaucoup de surface de plancher et pour lesquels le principe de proportionnalité surface / terrain en secteur urbain est inadapté.

Il est important toutefois de préciser que :

- Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 6,7 et 8 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.
- Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10 et 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

4.2. LE VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU REGLEMENT DU PLU

Article PE 1 – Promotion de la sobriété énergétique

Le changement climatique est aujourd'hui une réalité, et les conséquences de ce phénomène impacteront notre environnement et nos modes de vie de façon significative d'ici la fin du siècle : seuls 5°C séparent le climat actuel d'une ère glaciaire et quelques degrés supplémentaires peuvent suffire à bouleverser le cycle de l'eau et les courants marins. C'est dans ce contexte-là que le département des Alpes-Maritimes est doté d'un **Plan Climat Energie** depuis 2009.

Pour diminuer les émissions de GES d'ici 2050, il est nécessaire de définir et mettre en place des plans d'actions qui impliquent l'ensemble des acteurs, et l'échelon territorial est ici essentiel. Les impacts potentiels du changement climatique placent les collectivités au centre du dispositif d'action, avec des préoccupations majeures que sont l'évolution de la ressource en eau, de la biodiversité, de la gestion des phénomènes extrêmes, ...

La mise en œuvre d'un Plan Climat Energie à l'échelle départementale passe par une implication forte de l'ensemble des acteurs locaux concernés, et par une coordination des démarches pour en garantir l'efficacité, avec le Conseil Général comme instigateur du projet.

Au niveau d'une collectivité, agir pour le climat, c'est aussi faire le choix d'une politique économique, sociale et environnementale de nature à assurer pour ses habitants qualité de vie, solidarité entre les générations et cohésion sociale.

C'est dans ce cadre-là que le PLU de la commune de Villeneuve-Loubet :

- Incite au développement des énergies solaires en autorisant à l'article 11 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) de chaque zone urbaine ou à urbaniser leurs utilisations à l'exception de la zone UA dans le village
- Oblige toutes les nouvelles constructions de la commune à réfléchir comment atteindre le statut à énergies positives et d'être conforme aux dispositions de la RT 2012.
- Edicte des dispositions supplémentaires applicables
 - o à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de SDP :
 - se développe à partir d'orientations d'aménagement qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile,
 - justifie de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire ect...).

- o à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 5 000 m² de SDP :
 - doit être dotée d'un réseau de chaleur / réseau de froid sauf impossibilité technique à justifier.
- o pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire :
 - doivent assurer la couverture de la totalité de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique. Dans l'éventualité de contraintes imposées par le Service Départemental d'Incendies et de Secours qui réduiraient la taille des installations de production d'énergies renouvelables, l'objectif serait réputé atteint.

Article PE 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation de l'eau potable

Cet article prévoit pour toutes les zones urbaines et à urbaniser :

- un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation...)

- un bassin de rétention de 40 litres par mètres carrés imperméabilisés comprenant un débit de fuite de 1l/sec. maximum dirigé vers la voirie publique ou le réseau eaux pluviales.

La gestion de l'eau vise à limiter l'épuisement de la ressource naturelle, les pollutions potentielles et les risques d'inondation. L'enjeu environnemental associé à l'alimentation en eau potable est l'économie d'eau, ce qui nécessite de travailler à :

- l'exploitation rationnelle des ressources disponibles,
- l'optimisation de la quantité d'eau consommée pour les différents usages.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle permet d'avoir une action à l'échelle micro-urbaine visant à limiter le ruissellement des eaux afin de prévenir le risque d'inondation dans les zones sensibles et limiter la pollution diffuse.

Article PE 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique

Le règlement précise que les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

La voiture électrique permet de limiter le recours aux énergies thermiques et de diminuer l'impact sur l'environnement.

4.3. LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES URBAINES

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

«Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Plusieurs types de zones urbaines (donc déjà en grande partie construites) se distinguent notamment en fonction de leur vocation, leur densité, leur hauteur autorisées.

Les différentes zones urbaines couvrent au total 582 hectares, soit 27,87 % de la superficie communale.

La nomenclature employée pour les zones urbaines suit la logique suivante :

- la zone **UA** correspondant au centre du village
- la zone **UB** délimitée : zone résidentielle d'habitat collectif comprenant
 - o le quartier des Espères dénommé UBa.
 - o les quartiers des Rives, des Basses Ginestières et des Ferrayonnes dénommés UBb
 - o les secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes dénommés UBc
 - o les secteurs d'habitat collectif des collines des Maurettes, des Pierres Noires et des Rives Nord dénommés UBd
 - o le secteur UBh d'habitat public du Cloteirol (format gabaritaire)
 - o le secteur dense UBm de renouvellement urbain du cœur des Maurettes

- la zone **UC** : zone résidentielle dense comprenant
 - o une zone UC accueillant de l'habitat individuel
 - o des secteurs UCa (quartier des Hauts de Vaugrenier)
 - o un secteur UCb (lotissement des Bouches du Loup)
 - o le secteur UCc correspondant aux espaces urbanisés situés en contrebas entre la RD 241 et l'avenue des Baumettes
 - o des secteurs UCp dits de protection de paysagère fixent une superficie foncière minimale de 1000 m² pour construire.
- la zone **UD** : espace résidentiel périphérique de faible densité comprenant :
 - o un secteur UDa de soutien aux équipements touristiques du village
 - o un secteur UDe (quartier de la Charlotte)
 - o des secteurs UDp dits de protection de paysagère fixent une superficie foncière minimale de 1000 m² pour construire.
 - o un secteur UDv du Val de Pome dans lequel est autorisé l'assainissement individuel
- la zone **UE** : zone résidentielle et touristique littorale du Loubet comprenant :
 - o un secteur UEa (Marinas),
 - o un secteur UEb (secteur du Loubet)
 - o deux secteurs UEc (façade littorale).

- **la zone UF** : emprises des infrastructures terrestres de transport
- **la zone UP** correspondant au secteur portuaire du Loubet
- **la zone UZ** : zone de développement économique comprenant :
 - o des secteurs UZe (équipements publics des Plans, de la Bermone, de la colline des Maurettes et de la façade Est de la RD 6007 – activités économiques d'hébergement de plein air),
 - o deux secteurs UZg sites artisanaux protégés dans les Maurettes
 - o des secteurs UZs tertiaire et commerces – façade Ouest de la RD 6007,
 - o un secteur UZk (centre technique du Jas de Madame),
 - o un secteur UZt (pôle des hautes technologies des Hauts de Ginestières).

La zone UA (Village)

Justification du zonage

La zone UA correspond au centre du village, elle se distingue par sa forte densité et son caractère patrimonial. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine existante, à savoir une implantation dense et continue le long des voies et la typologie architecturale des bâtiments. C'est une zone à dominante d'habitat comportant des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement dense.

Figure 79 : Extrait du projet de PLU



Figure 80 : Photographie aérienne du village

Les contours de la zone UA ont évolué par rapport à ceux du PLU de 2005. La zone UA intègre désormais l'école, les parkings situés le long du loup, à l'ouest du centre-ville.

En cohérence avec l'objectif de maintenir les commerces de proximité, un périmètre de protection de la diversité commerciale couvre le village (au titre de l'article L123-1-5-7b du Code de l'Urbanisme).

Quelles possibilités de construire dans le village de Villeneuve-Loubet ?

Face aux évolutions incessantes de l'aspect du bâti du vieux village (ajouts de toitures, d'extension d'ouvertures...), le PLU de 2005 avait choisi de patrimonialiser le vieux village en instaurant des règles très strictes de conservation de l'aspect et des volumes existants, à l'exemple de ce qu'applique les documents d'urbanisme de protection du patrimoine comme les PSMV et les AVAP.

Cette règle instaurée depuis bientôt 8 années sur le village porte ses fruits puisque que l'on assiste à une certaine stabilisation de la silhouette villageoise.

Pour dynamiser le village, la Commune choisit de procéder à 2 opérations d'intérêt général au sein de trois enveloppes gabaritaires :

- un équipement collectif
- le dernier secteur, au sud du centre-ville correspond au périmètre de rénovation de la mairie.

Comment protéger le patrimoine du village de Villeneuve-Loubet ?

En accompagnement de la politique de restriction des augmentations de volume dans le vieux village, le PLU conserve son dispositif de protection du petit patrimoine et des façades au titre de la loi Paysage.

Le PLU 2013 poursuit cette logique en ajoutant à sa réglementation un nuancier de couleur et une analyse architecturale du bâti existant.

Caractéristique du règlement

ZONE UA	Règles au PLU 2005	Explication des règles	Evolution des règles au PLU 2013	Justification de l'évolution
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL				
Occupations et utilisations du sol Interdites (article 1)	Sont interdits les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers et qui ne seraient pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne.	Cette règle permet de préserver le voisinage des habitations	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2)	1) Respect des dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation. 2) A condition d'être réalisés dans le volume des bâtiments existants, ou en cas de reconstruction, dans le gabarit identique du bâtiment démolé, ne sont autorisés que les bâtiments. 3) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial bâti identifié individuellement au DOPA et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.	1) Cette règle permet de protéger les biens et les personnes face aux risques 2) Cette règle permet de préserver la volumétrie du village. 3) Cette règle permet de préserver les éléments patrimoniaux du bâti caractéristiques du village de Villeneuve-Loubet.	1) Sans évolution de la règle 2) Dans un but de défendre la diversité commerciale, le PLU impose pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée (sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres à compter de l'alignement) : * la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une affectation autre est interdite * les locaux créés doivent être destinés au commerce et à l'artisanat. 3) Le règlement a complété la précédente règle en imposant de prendre en compte le guide architectural et patrimonial (en annexe)	1) Sans évolution de la règle 2) Cette évolution de la règle a pour but de protéger l'axe commercial du village de tout changement de destination et de fait, de se préserver d'une éventuelle disparition des commerces dans le vieux village. 3) Cette évolution de la règle permet de renforcer la préservation du patrimoine bâti protégé au sein du village et de lutter contre la dégradation d'une « empreinte historique » de la commune.
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL				
Viabilités	Raccordement exigé aux différents	Cette règle permet de limiter le droit	Sans évolution de la règle d'urbanisme	

(articles 3 et 4)	réseaux techniques (eau potable, assainissement, eaux pluviales, distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques)	à construire aux secteurs desservis par des voies et accès routiers, et des réseaux techniques.		
Prospects (articles 5 à 9)	Toute construction nouvelle doit être réalisée dans l'enveloppe volumétrique du bâtiment existant. Seuls 3 polygones gabaritaires pour des équipements d'intérêt général	Cette règle permet de protéger la morphologie urbaine du village qui a trop connu de déformation de sa silhouette originale.	Le règlement a complété la précédente règle par l'instauration de 3 polygones d'implantation gabaritaire valant emprises maximales des bâtiments	La zone UA permet la construction dans 3 polygones d'implantation pour des équipements collectifs.
Hauteurs (article 10)	Dans l'enveloppe volumétrique d'un bâtiment existant sans procéder à aucune évolution du gabarit.	Cette règle permet de protéger l'enveloppement volumétrique du village.	Le règlement a complété la précédente règle par l'instauration de 3 polygones d'implantation gabaritaire dont la hauteur de chacun d'eux est limitée	
Aspect (article 11)		Cet article définit des principes généraux permettant de garantir la qualité architecturale du village.	Le règlement a complété dans la même logique que lors de l'élaboration du PLU 2005.	Cette évolution permet de préserver l'identité caractéristique du village de Villeneuve-Loubet.
Stationnement (article 12)	Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations.	Cette règle vise à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation dans le village.	Dans le PLU 2013, cette règle n'est plus réglementée.	Cette règle était irréalisable et la possibilité de déroger par paiement ne sera plus applicable en 2013.
Espaces verts (article 13)	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	Cette règle permet de préserver le végétal existant sur ce secteur de toute artificialisation du sol.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL				
COS (article 14)	Cet article n'est pas réglementé	L'instauration de règles de morphologie urbaine précises motive la non-réglementation du COS.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE				
Articles 15 et 16	Ces articles ne figuraient pas au PLU 2005 (apparu avec la loi Grenelle II)		Ces articles ne sont pas réglementés	Sans évolution de la règle d'urbanisme

La zone UB

La zone UB est constituée d'un tissu urbain dense, quasi exclusivement occupée par des ensembles collectifs. On peut toutefois y trouver quelques habitations de petite superficie – dans le secteur des Maurettes en particulier – lesquelles pouvant être amenées à muter à terme. La forte densité de ces secteurs et le caractère urbain qui leur a été conféré ont conduit à l'instauration d'un zonage spécifique UB.

Le quartier des Espères dénommé UBa

Comme au PLU de 2005, le secteur UBa, délimitent le quartier des Espères. Il est composé d'un ensemble d'habitats collectifs de grande dimension pouvant atteindre R+8. Ce quartier, enserré dans un boisement (E.B.C.), est limité de part et d'autre par l'avenue Anthony Fabre et le quartier des Hameaux du Soleil. L'Espace Boisé Classé permet de protéger le cadre verdoyant et préserver ces espaces verts qui entourent ces unités d'habitation, de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols. Ce quartier se distingue fortement de son cadre urbain environnant par sa hauteur.

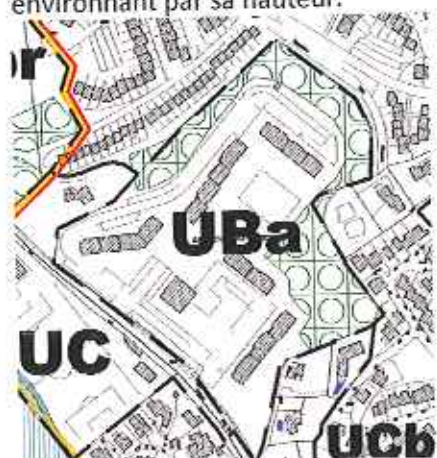


Figure 81 : Extrait du projet de PLU



Figure 82 : Photographie aérienne du quartier des Espères

Les règles d'urbanisme élaborées prennent en considération ce tissu urbain spécifique avec une disposition de hauteur spécifique de 25 mètres. Compte tenu de l'épuisement des droits à construire sur ce site, il n'est pas possible que cette disposition puisse permettre de faire évoluer la morphologie urbaine existante.



Figure 83 : Avenue Anthony Fabre

Les quartiers des Rives, des Basses Ginestières et des Ferrayonnes dénommés UBb

Le quartier des Rives est un composé d'ensembles collectifs bordés par le quartier des Bouches-du-Loup, la zone d'activités des Maurettes-Nord et le secteur du bord de mer du Loubet.

Implanté sur un site en pente douce orientée vers la mer, il est constitué d'un tissu collectif mixte de R+2 à R+7 datant des années 70 jusqu'au début des années 90, et dégagant également de grands espaces au sol. Le quartier des Rives est un secteur urbain bénéficiant des équipements et commerces des quartiers environnants (les Pierres Noires, les Bouches-du-Loup, le bord de mer).

Le PLU reconduit le zonage du PLU de 2005.



Figures 84 : Extrait du projet de PLU et photographie aérienne du quartier des Rives

Le quartier des Basses Ginestières est limité d'une part par l'autoroute A8 et d'autre part, par des secteurs d'habitat individuel au tissu urbain plus lâche (les Essarts, les Hautes Ginestières). Le zonage s'est attaché à distinguer la typologie individuelle des quartiers riverains à sa typologie d'habitat collectif (R+3 à 4) sur pentes douces comme l'illustre la photographie aérienne.



Figure 85 : Photographie aérienne du quartier des Basses Ginestières

Compte tenu de la morphologie spécifique de ce secteur (habitat collectif de grande hauteur), le quartier fait l'objet d'un classement en secteur UBb (hauteur à 15 mètres). Cette zone est quasiment identique à celle du PLU 2005, elle a été légèrement rétrécie au nord sur des espaces en friches au profit de la zone UBc. Le secteur comprend aujourd'hui des EBC, ils protègent un petit massif boisé au cœur de la zone urbanisée.

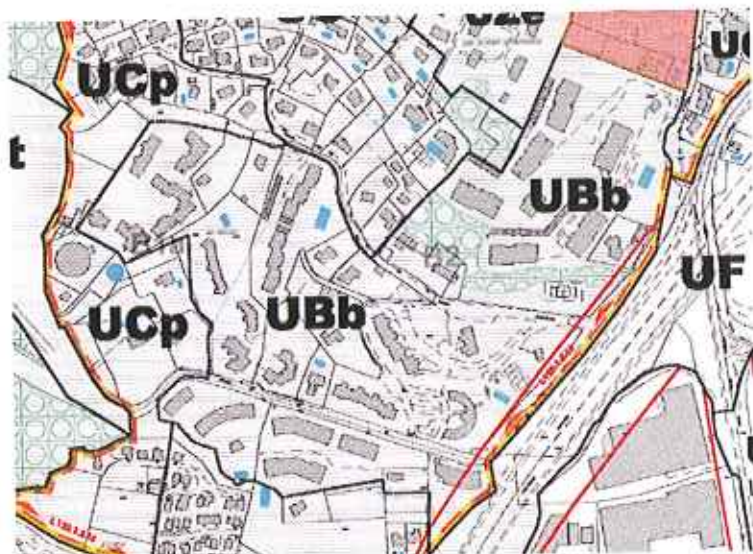


Figure 86 : Extrait du projet de PLU

Le secteur est concerné par le risque feux de forêts (B2 et B1a) risque moyen à faible.



Figure 87 : Avenue Bel Air



Figure 88 : Résidence Riviera

Le quartier des Ferrayonnes, à proximité du centre-ville, est limité dans sa partie Sud par les bords du Loup, et au Nord par l'avenue de la Libération. Le principe de topographie a été pris en compte dans la définition du zonage, ce secteur se situant dans l'ancien lit majeur du Loup.

Ce quartier constitué tranche avec les ensembles bâtis environnants qui sont composés d'un tissu urbain plus lâche. Le bâti imposant de ce secteur, atteignant R+5, impacte fortement le quartier dans lequel il s'insère.



Figure 89 : Avenue des Ferrayonnes

Le PLU entend distinguer

- les deux secteurs d'immeubles collectifs de grande hauteur des Ferrayonnes classés en secteur UBb dans lesquels la hauteur est fixée à 15 mètres à l'égout (correspondance de forme)
- le secteur UBd, composé encore de petites unités situées en pente en contrebas de la route départementale où l'on trouve quelques bâtiments collectifs de type R+2 (8 mètres).

Une large bande, contrainte aux aléas mouvements de terrains, longe le nord des zones UBd et UBb. Dans ces secteurs, le règlement précise que la construction et l'occupation du sol nécessitant la mise en place de confortations pour supprimer ou diminuer très fortement l'aléa.

Le sud des zones UBb sont confrontées au risque inondation (PPRI approuvé en 2000). Le risque modéré s'étend le long de l'avenue des Ferrayonnes.

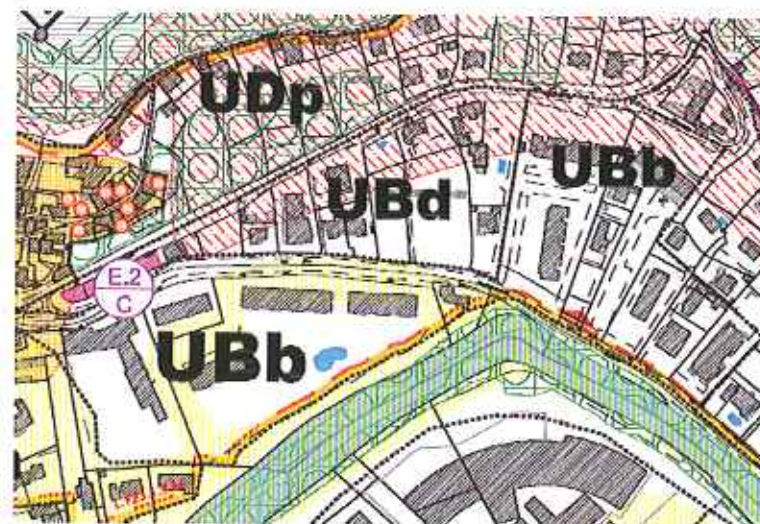


Figure 90 : extrait du projet de PLU



Figure 91 : Photographie aérienne du quartier des Ferrayonnes

Les secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes dénommés UBc

Situé sur un espace plan et à proximité de la gare et de la RD 6007, le **secteur des Maurettes** est un secteur clé du PADD. Il est l'un des supports de la volonté communale de renouvellement urbain. Encore occupé par des entrepôts d'activités, sa mutation doit se faire en direction d'un Eco-Quartier.

Déjà engagée lors du précédent PLU, cette mutation est renforcée : le secteur UBc est étendu vers l'est par rapport au secteur UB du PLU de 2005, la bande destinée aux activités est donc affinée et repoussée vers la RD6007. L'activité économique au Sud est maintenue en zone économique et un secteur UZg péricolonne un des deux pôles artisanaux des Maurettes.

Le secteur UBc s'est aussi étendue vers l'ouest pour englober un secteur partiellement bâti qui était classé en UC au PLU de 2005.

Une **servitude de mixité sociale (SMS 3)**, identifiée au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, jouxte la zone UZg à l'Est du secteur. Elle projette la réalisation d'un programme de 37 logements dont 50% de logements sociaux (soit pour une superficie de 4 594 m², 18 logements sociaux).

Cette zone est concernée par plusieurs **emplacements réservés**, au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement (V.14) a été créé pour élargissement de l'avenue du Docteur Lefebvre à 16 mètres d'emprise, l'emplacement (V.16) pour l'élargissement de l'avenue du Castel à 10 mètres d'emprise, et l'emplacement (V.17) pour l'élargissement de l'allée Nollis à 10 mètres d'emprise. Leurs élargissements sont prévus pour faciliter la circulation dans le quartier et faciliter les modes doux.

S'ajoute une **servitude de projet**, identifiée au titre de l'article L123-2c du Code de l'Urbanisme placée le long de l'allée du Parc, qui prévoit l'aménagement de l'allée du Parc pour l'élargissement de la route existante à 8 mètres.

La zone, de par sa proximité au parc de Vaugrnier est partiellement concernée par un risque Feux de Forêt faible (B2).



Figure 92 : Photographie aérienne du quartier des Maurettes

Figure 93 : Extrait du projet de PLU

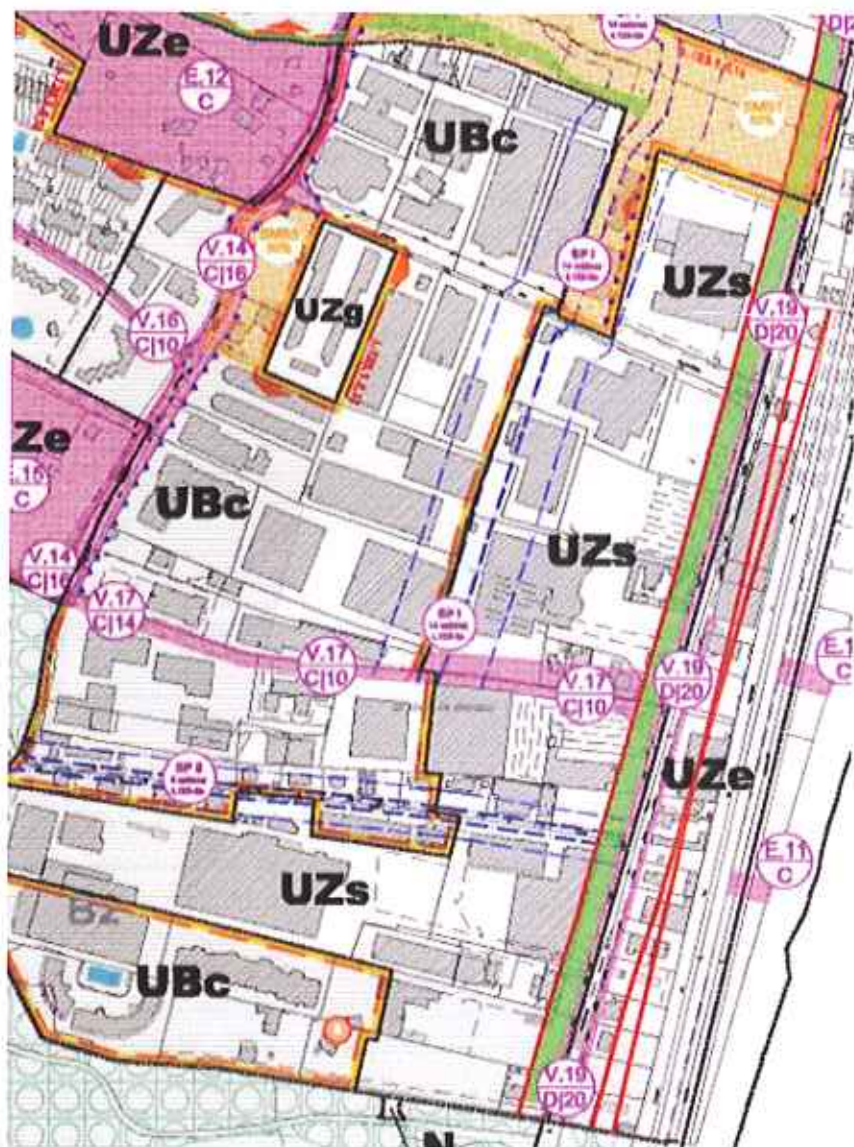


Figure 94 : Route perpendiculaire qui relie l'avenue du Logis de Bonneau à la RD6007 (voirie concernée par l'emplacement réservé V.17)



Figure 95 : Allée du Parc (voirie concernée par la servitude de projet)

Le secteur actuel de la **Bermone** était, au PLU de 2005, divisé entre une zone UZ à l'ouest et une zone UC à l'est. Aujourd'hui, la commune souhaite mettre en œuvre son projet : à savoir le développement de l'offre en logements et la diversification des équipements communaux. Ce secteur est opportun pour le développement, il est à proximité de voies de communication importantes (Autoroute, RD6007, RD2), il crée du lien entre la zone littoral et le secteur du village. De plus, enserré dans l'urbanisation et en contrehaut de l'autoroute, les espaces actuellement en friche ne participent que faiblement à la trame verte et bleue communale.



Figure 96 : Le secteur de la Bermone

Le projet consiste en un premier temps à bénéficier d'une mise à disposition des terrains détenus par l'Etat (ER 4) pour réaliser un projet urbain d'ensemble composé autour :

- d'une programmation de 50% au moins de logements sociaux
- d'équipements scolaires et de formation continue
- des équipements collectifs destinés à la culture et aux loisirs
- de la réalisation du parc de la Bermone.

Deux **servitudes de mixité sociale**, identifiées au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, prennent place au cœur du secteur UBc. La **SMS 4** projette la réalisation d'un programme de 121 logements dont 50% de logements sociaux (soit pour une superficie de 15 068 m², 60 logements sociaux). La **SMS 5** projette la réalisation d'un programme de 182 logements sociaux (100% de LLS, sur une superficie de 34 196 m²).

Cette zone est concernée par deux **emplacements réservés**, au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement (E.5), situé le long de l'autoroute, est la traduction graphique de l'ambition communale de diversifier ses équipements et notamment ceux d'enseignement. Ainsi, l'emplacement réservé est destiné à la réalisation du **lycée de la Bermone et ses équipements sportifs**. L'emplacement (E.4) prévoit la réalisation d'un projet urbain 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,
- des équipements collectifs destinés à la culture et les loisirs,
- le parc paysager de la Bermone.

Le secteur est situé en zone B2 (faible) du PPR Incendies de Forêt.

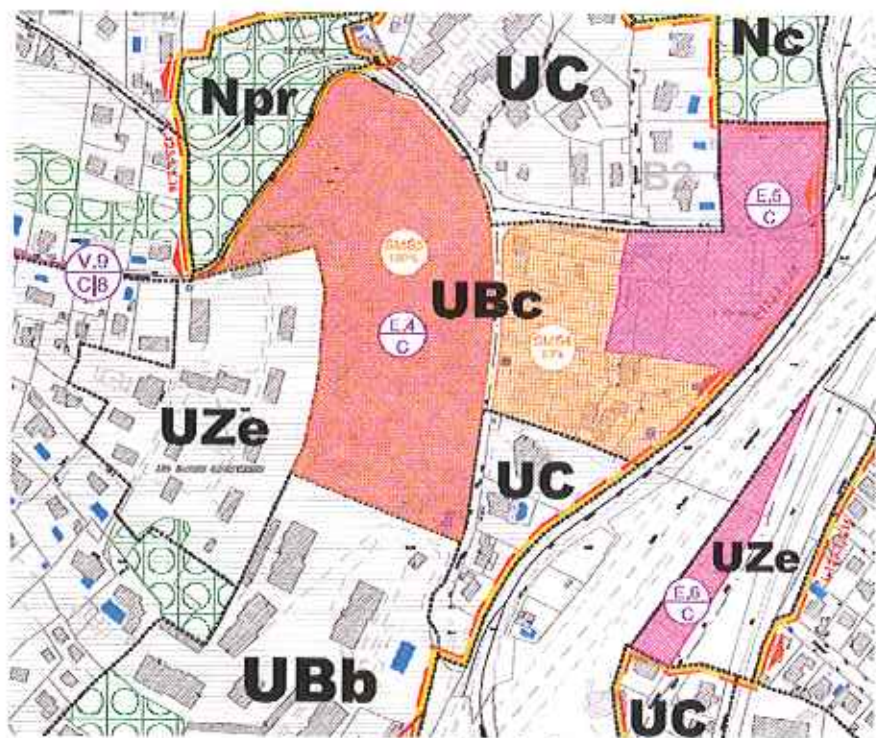


Figure 97 : Extrait du projet de PLU



Figure 98 : Photographie aérienne du quartier de la Bermone

Les secteurs d'habitat collectif des collines des Maurettes, des Pierres Noires et des Rives Nord dénommés UBd

Le quartier des **collines des Maurettes** se situe au sud du territoire communal. La rupture topographique constituée par l'avenue Lefèvre marque une première limite ; les autres sont imposées par les infrastructures et le Parc de Vaugrenier.

La vocation résidentiel de ce secteur se traduit par de l'habitat sous forme de petits collectifs. Ce secteur était une zone UC au PLU de 2005, les opportunités de développement étaient contraintes par une trame viaire peu adaptée. Le PLU prévoit une densification de ce secteur à fort potentiel ainsi des emplacements réservés concernant les voiries correspondent à l'amélioration de l'accessibilité de la zone destinée à voir sa fréquentation s'amplifier par l'augmentation du nombre de logements et l'installation d'équipements publics aux alentours.

Une **servitude de mixité sociale (SMS 6)**, identifiées au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, se situe au Sud-Ouest du secteur. La SMS 6 projette la réalisation d'un programme de 70 logements dont 50% de logements sociaux (soit pour une superficie de 6 534 m², 35 logements sociaux).

Cette zone est, également, concernée par plusieurs **emplacements réservés**, au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement (V.14) a été créé pour élargissement de l'avenue du Docteur Lefebvre à 16 mètres d'emprise, l'emplacement (V.15) pour l'élargissement de l'avenue de la Colline à 10 mètres d'emprise et l'emplacement (V.16) pour l'élargissement de l'avenue du Castel à 10 mètres d'emprise.

Figure 99 : Extrait du projet de PLU

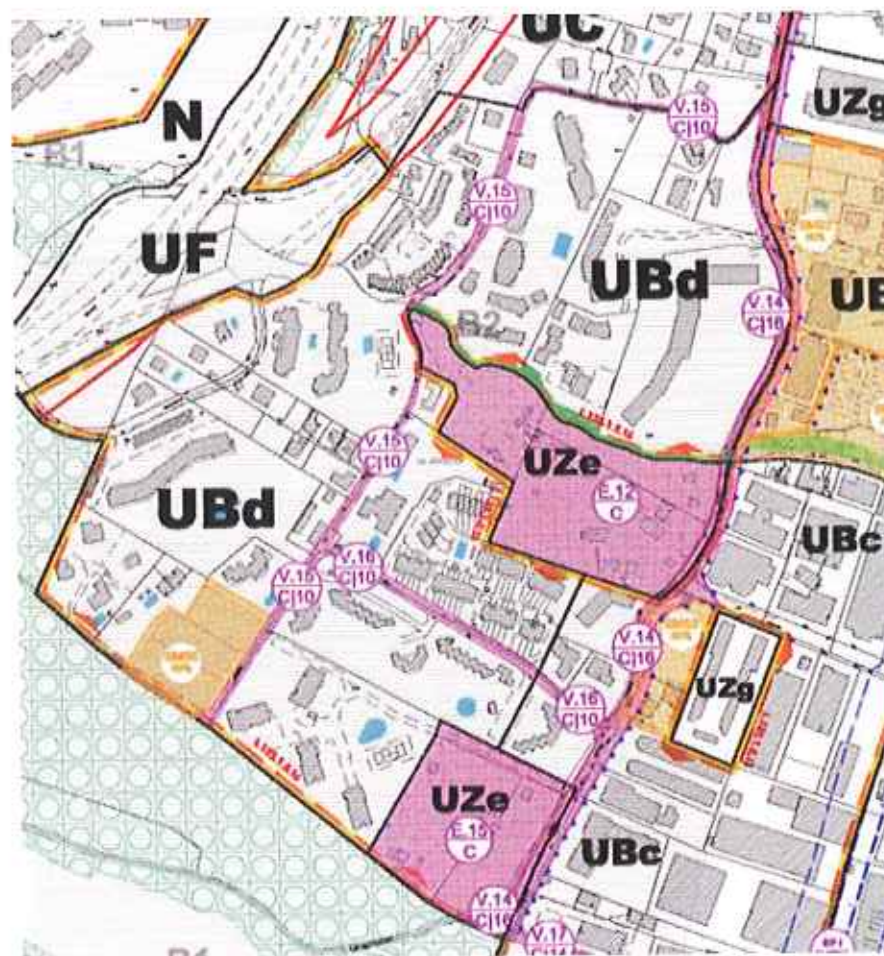




Figure 100 : Photographie aérienne du quartier des Maurettes

Les deux zones UBd des **Pierres Noires** sont actuellement occupées par des immeubles collectifs. Elles sont aujourd'hui entièrement constituées ; ses capacités d'accueil sont saturées à l'exception du camping qui constitue une disponibilité foncière importante pour le quartier et pour lequel il a été choisi de mettre en œuvre un habitat collectif dense de hauteur maîtrisée en rapport avec les constructions environnantes le bord de la voie.

Ces deux zones encerclent la zone UBb à la densité plus importante comme l'illustre la photographie aérienne.

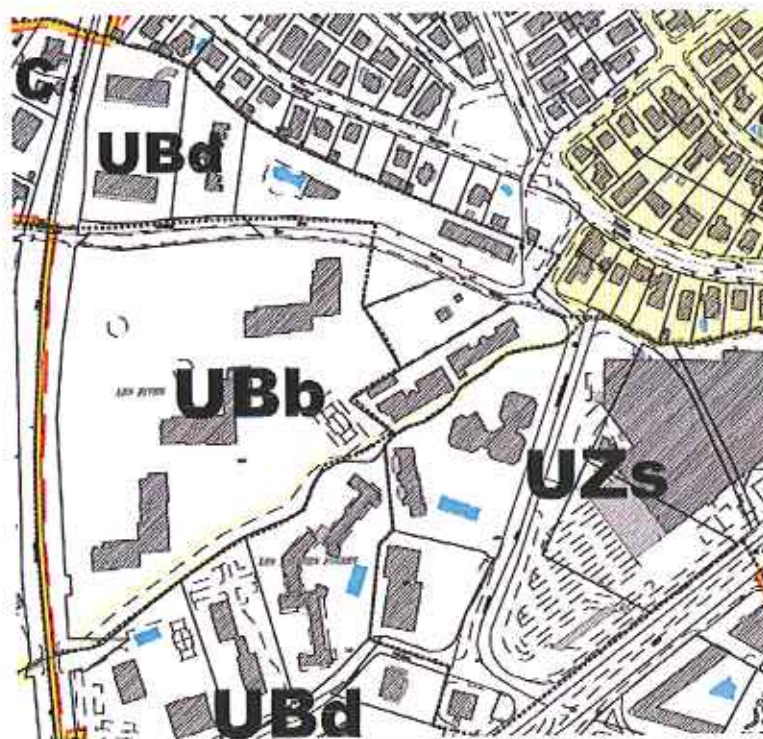


Figure 101 : Extrait du projet de PLU



Figure 102 : Photographie aérienne du quartier des Pierres Noires

La zone UBd des Rives Nord, composée encore de petites unités situées en pente en contrebas de la route départementale 2085 où l'on trouve quelques collectifs de type R+2 (8 mètres).

Une large bande est concernée par l'aléa mouvements de terrain dans laquelle la construction et l'occupation du sol nécessitent la mise en place de confortation.

La zone est concernée par un **emplacement réservé**, au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement (E.2) est destiné à l'accueil d'une aire de stationnement. Cet ER répond à l'engagement de la commune de devenir une ville accessible et de permettre le maintien des commerces en facilitant leur fréquentation.

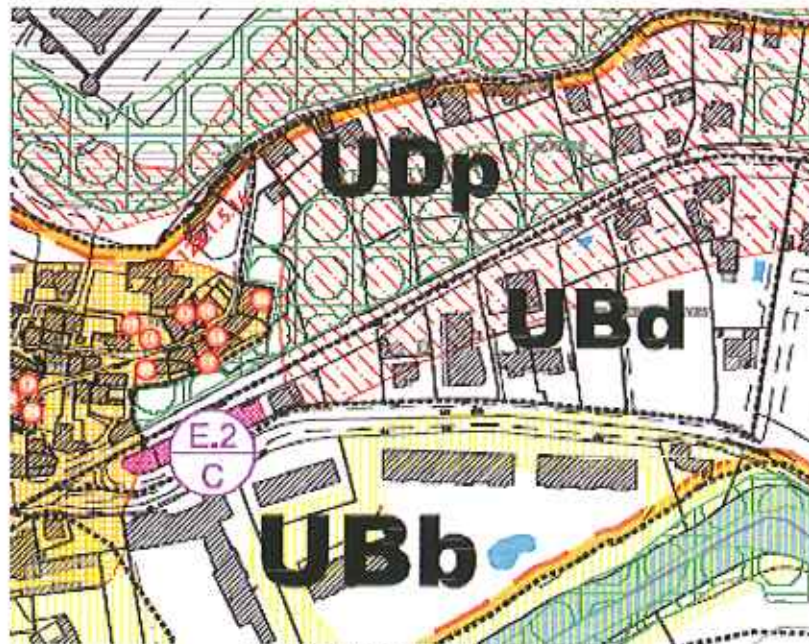


Figure 103 : Extrait du projet de PLU



Figure 104 : Photographie aérienne du quartier des Rives Nord



Figure 105 : Avenue des Ferrayonnes

Le secteur UBh d'habitat public du Cloteirol (format gabaritaire)

Ce secteur a fait l'objet d'une révision simplifiée effective depuis 2011. Des espaces verts protégés enserrant ce secteur pour limiter son impact paysager.

Une **servitude de mixité sociale (SMS 9)**, identifiées au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, prend place sur l'ensemble de la zone où 100% des logements seront des logements sociaux, un secteur gabaritaire de 17 mètres est sur ce secteur. Un permis est en cours. Cette SMS projette la réalisation d'un programme de 48 logements sociaux (100% de LLS sur une superficie de 34 280 m²).

Ce projet est issu de la Révision Simplifiée approuvée le 23 septembre 2010. Cette approbation a été menée après enquête publique et après avis des personnes publiques. Au cours de la procédure d'association, la DDTM des Alpes Maritimes avait proposé de densifier ce secteur avec l'instauration d'un niveau supplémentaire faisant évoluer le programme de 36 à 48 logements afin d'accélérer la réalisation de logements sociaux dans la commune. La réalisation de ce projet bénéficie également d'une desserte en transport en commun avec la présence d'un arrêt de bus sur les lignes du Conseil Général et des arrêts nouveaux sur le réseau de transport urbain.

Le secteur est soumis au risque incendies de Forêt, l'**emplacement réservé E.13** (identifié au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme) au sud de la zone UBh est d'ailleurs dédié à la réalisation d'un hydrant pour la défense incendie. L'emplacement réservé V.4 est destiné à l'élargissement et mise en sécurité de la RD 2085 pour notamment la mise en place d'aménagement piétons/vélos.

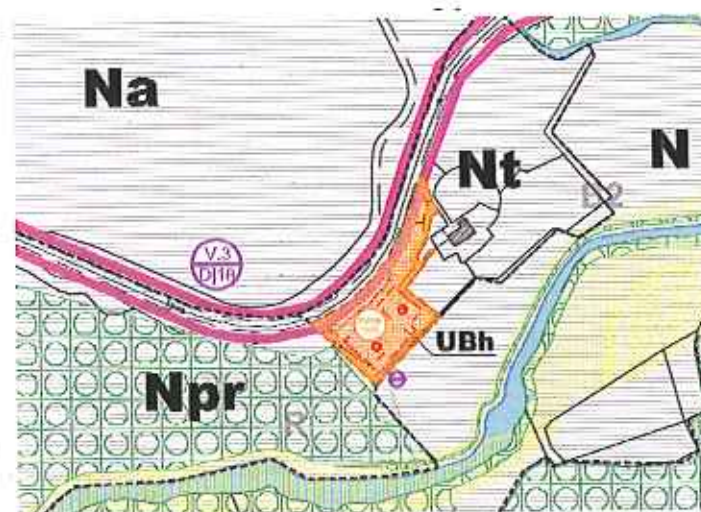


Figure 106 : Extrait du projet de PLU



Figure 107 : Photographie aérienne du quartier du Cloteirol

Le secteur dense UBm de renouvellement urbain du cœur des Maurettes

Ce secteur de mise en œuvre de densification et de renouvellement urbain dans le quartier des Maurettes. Actuellement en friche ou occupée par des entrepôts, ce secteur possède une qualité paysagère médiocre.

Le secteur UBm – cœur des Maurettes – est le moteur de renouvellement urbain du quartier. La Ville entend toutefois s'assurer que les principes de réalisation de type éco-quartier soit respectée.

Une grande majorité de cet espace est concerné par des **servitudes de mixité sociale**, identifiées au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, dans lesquelles 50 % des logements construits devront être des logements sociaux. La **SMS 1** projette la réalisation d'un programme de 315 logements dont 50% de logements sociaux (soit pour une superficie de 27 166 m², 158 logements sociaux). La **SMS 2** projette la réalisation d'un programme de 390 logements dont 50% de logements sociaux (soit pour une superficie de 19 123 m², 195 logements sociaux).

Le secteur est concerné par un **emplacement réservé (V.14)**, identifié au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme, créés pour l'élargissement de l'avenue du Docteur Lefebvre à 16 mètres d'emprise. L'objectif principal est de retirer toute caractéristique d'itinéraire alternatif à la RD 6007 et de pacifier cette voie qui forme la voie centrale du futur quartier.

Est également maintenue la voie centrale de 14 mètres qui doit désenclaver l'intérieur du quartier.

La coulée verte des Maurettes est confirmée par le PLU 2013.
Une parcelle au nord est soumise au risque inondation.

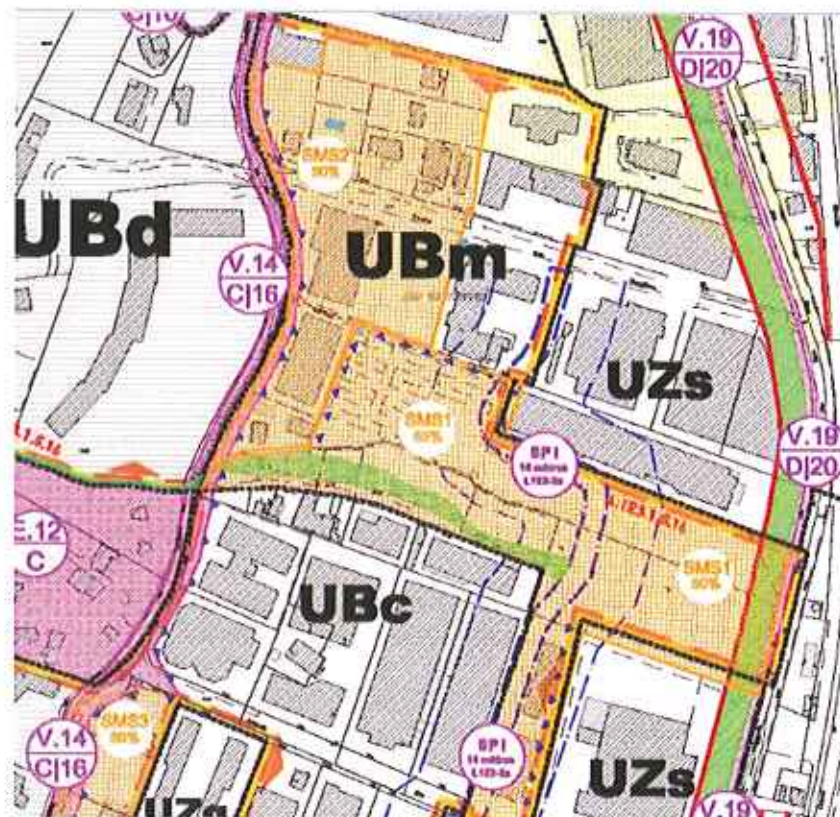


Figure 108 : Extrait du projet de PLU

Les engagements du PLU pour la mutation des Maurettes en Eco-Quartier

- la priorité donnée aux modes doux et refuser d'accueillir le trafic de transit
- la coulée verte maintenue et des emprises au sol d'un maximum de 30%
- des hauteurs maîtrisées avec un maximum de 15 mètres sur au plus 30% des emprises bâties.

Caractéristique du règlement

ZONE UB	Règles au PLU 2005	Explication des règles	Evolution des règles au PLU 2013	Justification de l'évolution
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL				
Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)	Sont interdits les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers et qui ne seraient pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne.	Cette règle permet de préserver le voisinage des habitations	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2)	Respect des dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation.	Cette règle permet de protéger les biens et les personnes face aux risques	La précédente règle a été élargie à l'ensemble des risques (Inondation et Mouvements de Terrains, Incendies de Feux de Forêt, aléa géotechnique,...). Le règlement a également été complété afin de prendre en compte : * la notion de mixité sociale, * la protection des bâtiments remarquables * les espaces verts protégés	L'application de ces nouvelles réglementations permet de : * garantir la sécurité des biens et des personnes face aux différents risques qui couvrent la commune * remplir les objectifs de mixité sociale imposés par le PLH * renforcer la préservation du patrimoine bâti protégé au sein du village * préserver des espaces verts à l'intérieur d'un tissu urbain dense.
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL				
Viabilités (articles 3 et 4)	Raccordement exigé aux différents réseaux techniques (eau potable, assainissement, eaux pluviales, distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques)	Cette règle permet de limiter le droit à construire aux secteurs desservis par des voies et accès routiers, et des réseaux techniques.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Prospects (articles 5 à 9)	1) Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques : à 5 mètres par rapport à l'alignement, la limite des emplacements réservés ou l'emprise des voies ; à 25 mètres de	1) La règle impose une marge de recul avec interdiction de construire dans l'espace concerné qui reste cependant propriété privée. Il s'agit d'une mesure de sécurité par rapport au calibrage	La règle a été complétée par pour les secteurs UBh et UBm qui doivent respecter des règles spécifiques : * en matière d'implantation * en matière d'emprise au sol. Pour la zone UBh, l'ensemble des	Ces évolutions apportent des règles spécifiques au secteur d'habitat public du Cloteiroi et au secteur en renouvellement urbain du cœur des Maurettes. Pour la zone UBh, l'évolution de la

	<p>l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice ; au-delà des marges de recul le long de l'autoroute A8, la RN7 et la RD241.</p> <p>2) Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 mètres.</p> <p>3) Implantation par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière : 10 mètres.</p> <p>4) L'emprise au sol : 30% de la superficie du terrain, (80% pour les équipements collectifs)</p>	<p>de voie de circulation.</p> <p>2 et 3) Ces règles visent à respecter l'ensoleillement optimal des constructions</p> <p>4) Cette règle vise à maintenir une certaine aération de la trame urbaine.</p>	<p>règles fixées demande l'inscription à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments.</p> <p>L'emprise au sol est réduite à 30% maximale dans le secteur UBM des Maurettes pour répondre aux attentes de la population qui refuse que le concept d'Eco-Quartier évolue en simple projet immobilier.</p>	<p>règle permet de calibrer la future construction en instaurant une emprise et une hauteur. Le polygone d'implantation gabaritaire permet de maîtriser la densification et de préserver les vues sur l'environnement qui l'entoure.</p> <p>Concernant l'emprise au sol des équipements collectifs, leur nécessité de réalisation dans un contexte de foncier urbain très cher conduit la commune à leur autoriser des implantations denses sur des petites unités foncières (ratio de 80%).</p>
Hauteurs (article 10)	<p>Dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> * 7 mètres (2 niveaux) <p>Dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> * 9 mètres (3 niveaux). Toutefois, cette hauteur peut être portée : * à 25 mètres : UBa * à 15 mètres : UBB 	<p>Les règles de hauteur varient en fonction des zones, eu égard à la typologie urbaine existante et à la vocation spécifique à chaque zone.</p>	<p>La règle a été complétée pour les nouveaux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> * UBc (Bermone, Sud Maurettes) : 12 mètres (4 niveaux) * UBd (Habitat collectif des Maurettes, des Pierres Noires et des Rives Nord) : 9 mètres (3 niveaux) * UBh (d'habitat public du Cloteirol) : tolérance de plus ou moins 0,75 mètre, * UBM (renouvellement urbain du cœur des Maurettes) : 12 mètres (4 niveaux) + 30% à 15 mètres 	<p>L'évolution de la règle résulte de la prise en compte de la typologie et de la vocation des zones. Ce choix vise à permettre de favoriser un habitat collectif intégré à l'environnement de la commune.</p> <p>L'abaissement des hauteurs dans le quartier UBM par rapport à la Modification de 2010 démontre la prise en compte de la mobilisation publique survenue au cours de la procédure.</p>
Aspect (article 11)		<p>Cet article définit des principes généraux permettant de garantir la qualité architecturale du village.</p>	<p>Le règlement est complété dans la même logique que lors de l'élaboration du PLU 2005.</p>	

<p>Stationnement (article 12)</p>	<p>Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.</p>	<p>Cette règle permet de maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation en évitant au mieux un stationnement anarchique.</p>	<p>La règle a été complétée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> * les secteurs UBm, * les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, * les deux-roues. <p>De plus, des règles ont été renforcées, pour les espaces de stationnement pour les véhicules de transport et de livraison : 1 place / de 1200 m² de SDP.</p>	<p>Suite à l'approbation du PLU, les règles ont pu être mises en pratique, la révision du document permet de corriger d'approfondir certaines règles par rapport à la réalité de l'occupation du territoire.</p> <p>De plus, l'évolution des règles résulte également de la prise en compte de nouveau secteur ayant une typologie propre.</p> <p>Cet article régleme également le stationnement des 2 roues afin de développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.</p> <p>On notera que le secteur UBm du cœur des Maurettes a des ratios de stationnement inférieur au reste de la zone UB. Les Maurettes ont une vocation d'éco-quartier, où l'offre de transport collectif (train, réseau Envibus..) justifie des ratios de stationnement plus faibles que dans le reste de Villeneuve-Loubet.</p>
<p>Espaces verts (article 13)</p>	<p>30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces non bâtis à traiter, en espaces verts naturels (20% pour les équipements collectifs).</p> <p>Dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.</p>	<p>Cet article a pour objectif d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres, en ménageant des espaces de respiration au sein des secteurs urbanisés et en permettant la préservation de la végétation intéressante en place.</p>	<p>La règle a été modifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> * en supprimant les 30% d'espace vert par unité foncière, * en rajoutant que : <ul style="list-style-type: none"> * les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, * les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements. 	<p>Cette disposition vise autant à favoriser une meilleure insertion paysagère des constructions qu'à compenser et limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager soigné.</p>

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL				
COS (article 14)	0,8 à l'exception des bâtiments à usage de foyer-logements pour personnes âgées, structures de retraite ou paramédicale et pour les équipements collectifs publics notamment scolaires	Cet article permet de limiter l'urbanisation.	Le COS de 0,8 est maintenu pour les zones UBb, UBc, UBd. La règle a été modifiée pour : * UBa et UBh qui n'ont pas de COS, * UBm a un COS fixé à 1,2	L'instauration de règles de morphologie urbaine précises motive la non-réglementation du COS des zones UBa et UBh. Pour le secteur UBm, l'élévation du COS par rapport aux autres zones participe à la procédure de renouvellement urbain.
SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE				
Articles 15 et 16	Ces articles ne figuraient pas au PLU 2005 (apparu avec la loi Grenelle II)	Cf. Dispositions de Performance Environnementale	L'évolution du règlement suit l'évolution des textes législatifs en prenant en compte les dispositions de la loi Grenelle II	

Les zones UC

La zone UC est une zone résidentielle de moyenne densité. Elle constitue un intermédiaire entre les secteurs denses des zones UA et UB, et les secteurs résidentiels périphériques peu denses de la zone UD. La typologie de l'habitat est essentiellement individuelle, mais elle intègre une relative hétérogénéité dans ses formes : villas ou maisons groupées de densité moyenne.

La zone UC accueille l'habitat individuel. Toutefois, elle comprend également plusieurs sous-secteurs :

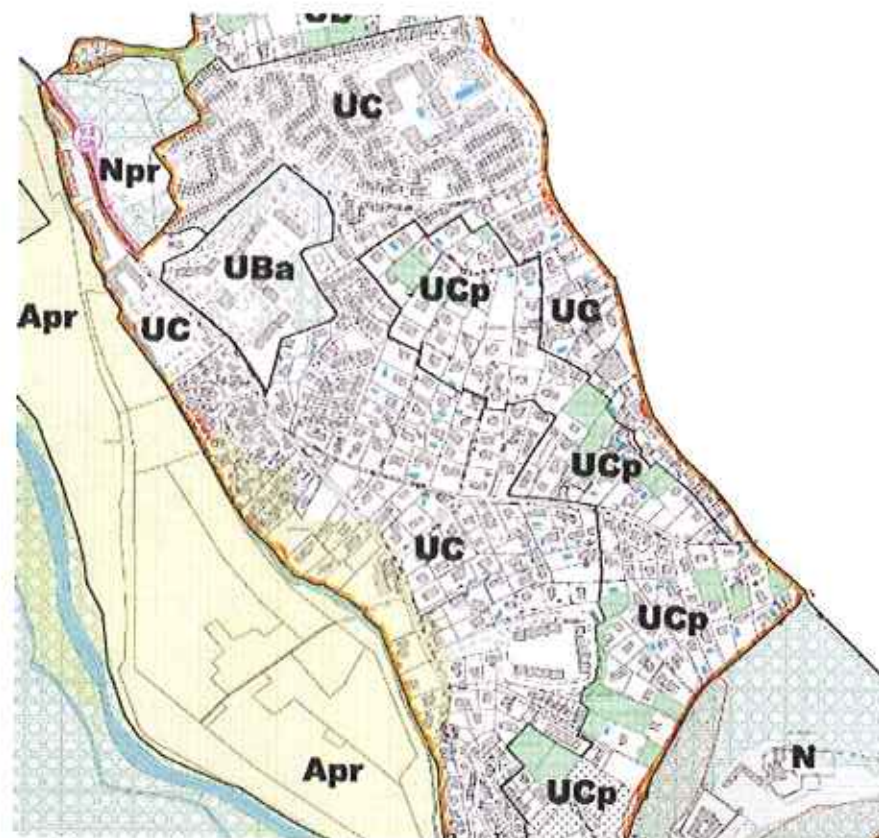
- Des secteurs UCa correspondant au quartier des Hauts de Vaugrenier,
- Un secteur UCb correspondant au lotissement des Bouches du Loup,
- Un secteur UCc correspondant aux espaces urbanisés situés en contrebas entre la RD 241 et l'avenue des Baumettes et présentant une rupture de pente de nature à autoriser une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit,
- Des secteurs UCp correspond aux périmètres de protection paysagère fixant une superficie foncière minimale de 1 000 m² pour construire.

Les zones UC

La zone UC forme la nappe agglomérée qui s'écoule sur le collinaire du Loup entre la Colle et le village. La zone UC agrège les "morceaux" de ville que sont le Hameau du Soleil, les Résidences Week-end....



Figure 109 : Photographie aérienne du quartier du Hameau du Soleil



Seul la partie en contact avec la plaine agricole accolée au Loup se situe en zone bleue du PPR Inondation.

Figure 110 : Extrait du projet de PLU

Le quartier des Martellières prolonge au Sud le secteur d'ensembles collectifs des Ferrayonnes. Cette zone s'étend jusqu'en limite intercommunale et est bordé d'une part, par le quartier d'habitat individuel peu dense des Hauts des Ferrayonnes, ainsi qu'un espace boisé classé, et d'autre part, par le Loup.

Il se compose d'un tissu individuel mixte : un groupe relativement dense et compact au Sud – les Maisons de Villeneuve –, un tissu plus lâche au Nord aux emprises réduites agrémenté de jardins boisés. Situé à proximité du village, le quartier est relativement bien équipé mais bénéficie en contrepartie d'un paysage de qualité, en bordure du Loup. Le périmètre de la zone UC des Martellières répond également à un principe de pente, le site étant relativement plan ; il reste en-deçà de la route menant aux quartiers des Hauts des Ferrayonnes.

Le secteur est concerné par un **emplacement réservé (V.1)**, identifié au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme, créé pour l'élargissement de voirie communale à 6 mètres d'emprise.



Figure 111 : Photographie aérienne du quartier des Martellières

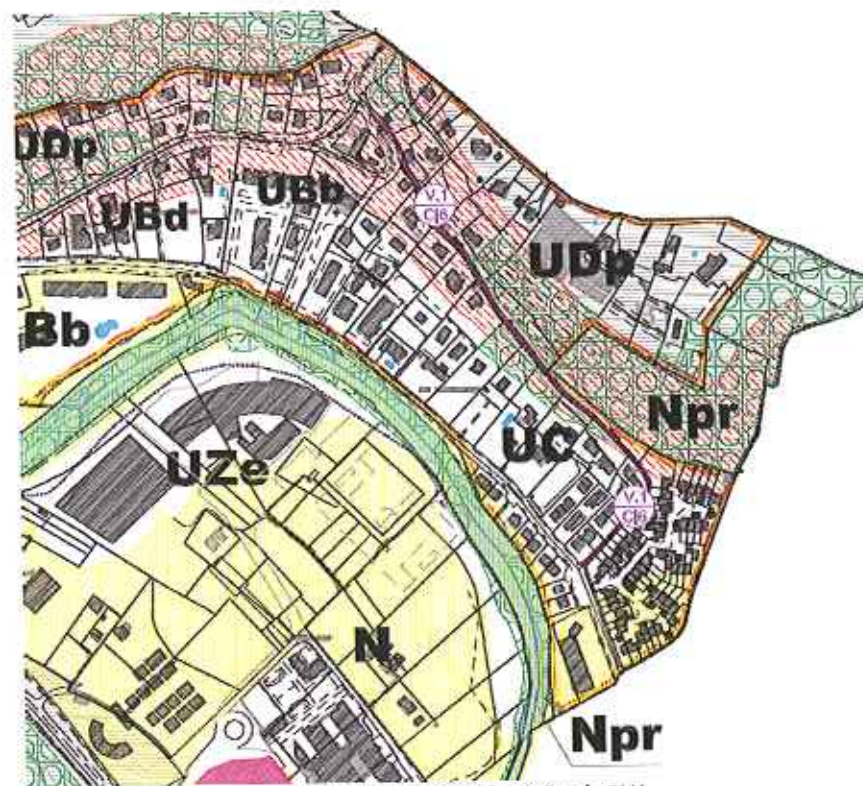


Figure 112 : Extrait du projet de PLU

Le nord-est de la zone est impacté par l'aléa mouvement de terrain selon l'étude réalisée par le CETE.

Le quartier des Basses Ginestières est compris entre le secteur d'équipements publics de la Bermone, le quartier d'habitat collectif du Baou, et les secteurs résidentiels de densité limitée des Hautes Ginestières. Il marque une transition entre la ville dense et les secteurs résidentiels plus diffus, et marque une limite topographique.

Le secteur est concerné par un **emplacement réservé (V.9)**, identifié au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme, créé pour la réalisation de l'espace public paysager des bouches du Loup.

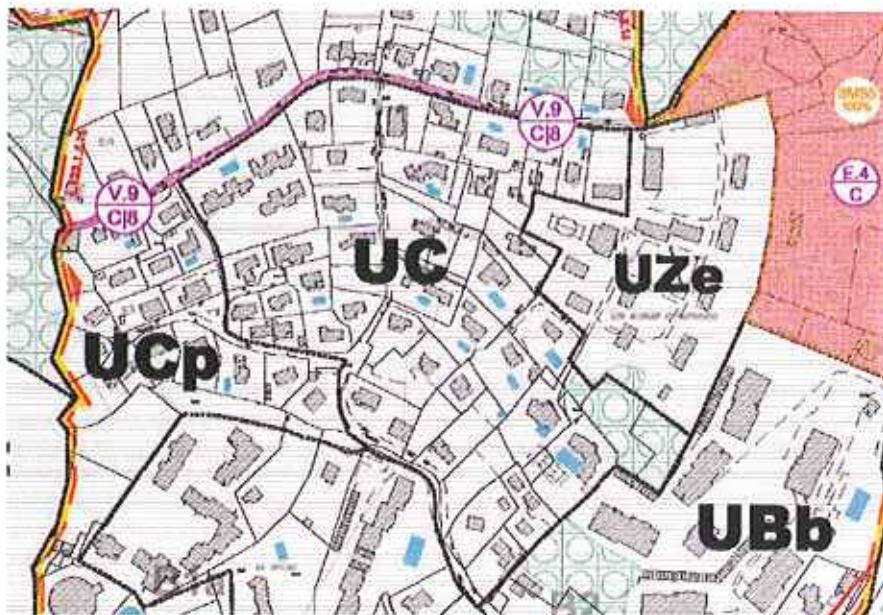


Figure 113 : Extrait du projet de PLU



Figure 114 : Photographie aérienne du quartier des Basses Ginestières

Le secteur des Essarts est compris entre l'autoroute A8, les quartiers de faible densité soumis à superficie minimale UCp, et le quartier d'habitat collectif du Baou. Hétérogène dans les formes bâties qu'il abrite – habitats individuels plus ou moins denses –, ce secteur marque une transition entre la ville dense des Maurettes et du Loubet, et les quartiers périphériques peu denses des Hautes Ginestières. Secteur contenu dans le bas de pente, sa desserte viaire tend à être améliorée notamment par l'emplacement réservé V9 au nord du secteur.



Figure 115 : Photographie aérienne du quartier des Essarts

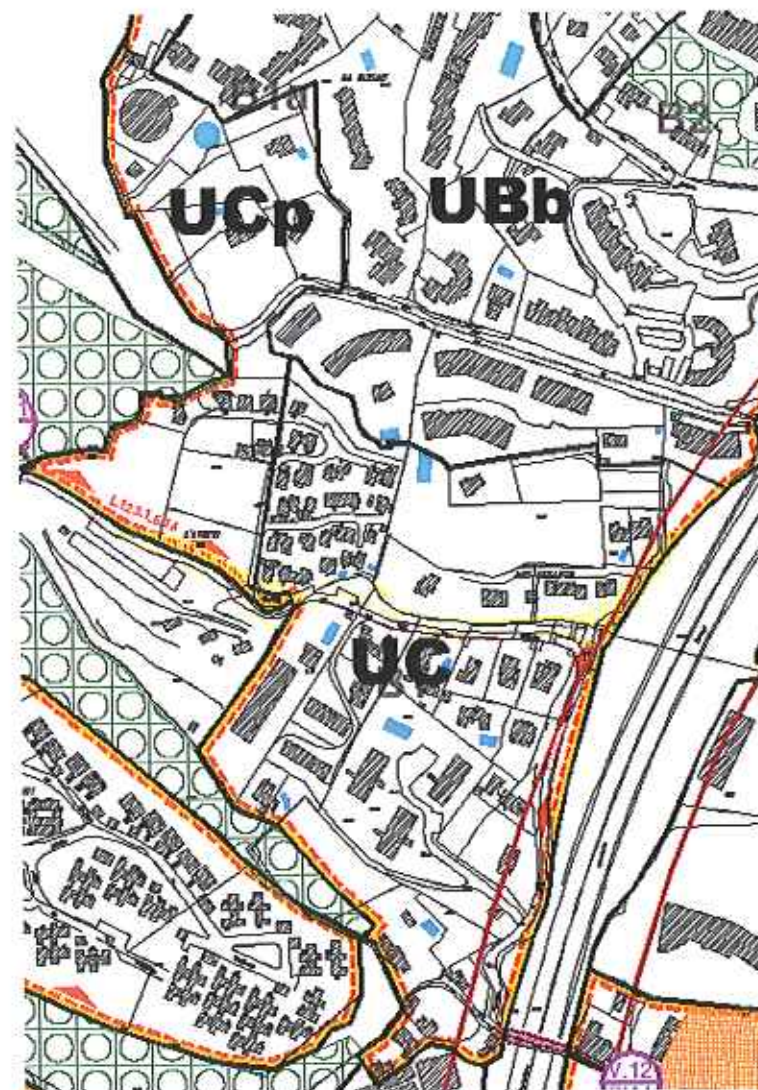


Figure 116 : Extrait du projet de PLU

Les zones UC du quartier de la Bermone est enserré entre la zone d'activités de la RD6007 et le boisement remarquable de Saint-Andrieu. Les formes bâties sont hétérogènes : habitat individuel de moyenne densité et maisons de ville sans logique parcellaire issues d'opérations d'ensemble.

La zone UC de la Bermone ne doit pas être concernée par l'opération d'aménagement adjacente située en UBc et conserver son caractère résidentiel.



Figure 117 : Photographie aérienne du quartier de la Bermone

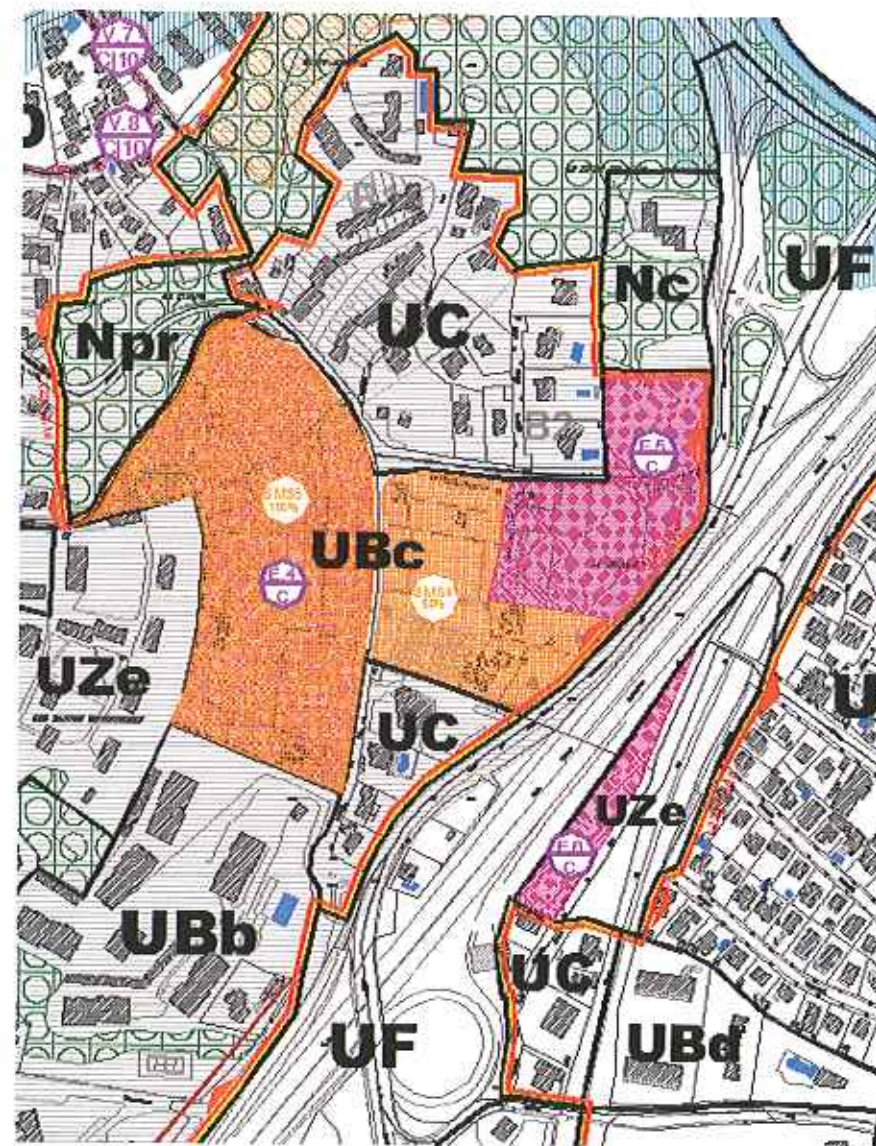


Figure 118 : Extrait du projet de PLU

Les Adrets et les Oliviers, en extrémité Nord-Ouest du quartier des Hauts de Vaugrenier, en limite intercommunale, est occupé par un habitat individuel implanté régulièrement en milieu de parcelle. Ce secteur n'appartenant pas à l'opération d'aménagement des Hauts de Vaugrenier, il a été classé en zone UC dite d'habitat individuel de moyenne densité.

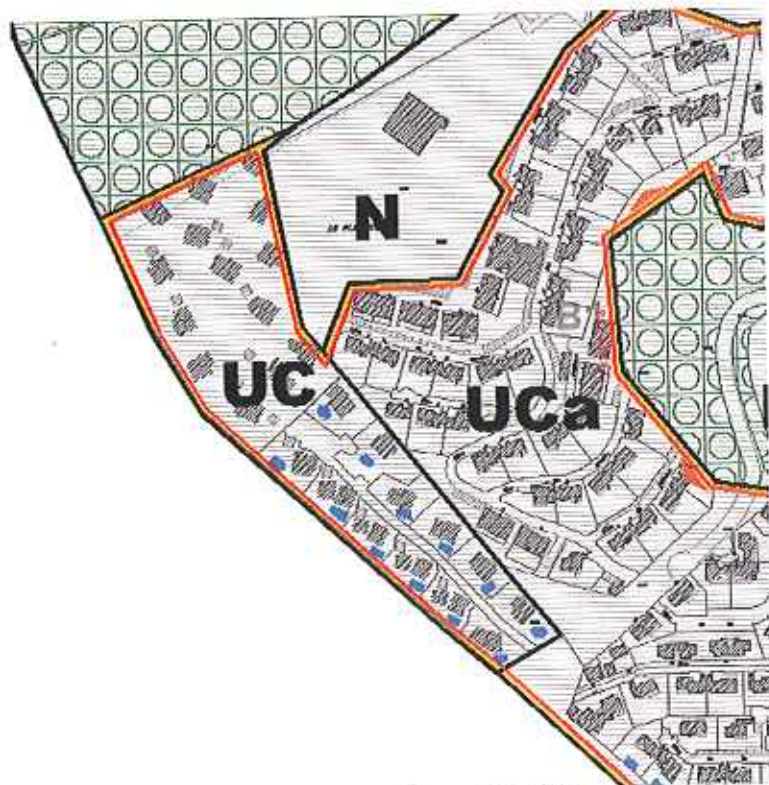


Figure 119 : Extrait du projet de PLU

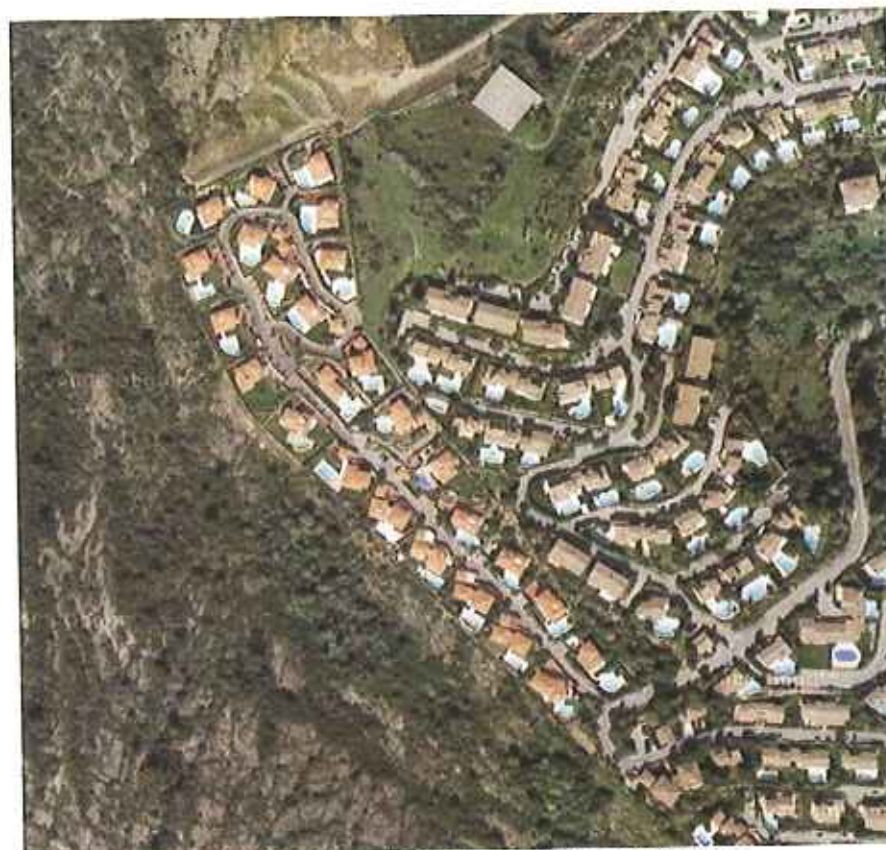


Figure 120 : Photographie aérienne du quartier des Adrets et des Oliviers

La Janica, au Nord du Parc de Vaugrenier, ensermé dans un écrin boisé, en limite avec l'autoroute A8. La transformation du secteur (constructions de logement sur les anciens tennis) a conduit à accroître la densité présente faisant évoluer la Janica d'un tissu urbain lâche à celui de zone urbaine dense justifiant son classement en zone UC. Une marge de recul par rapport à l'autoroute est instauré pour limiter l'exposition aux nuisances sonores.

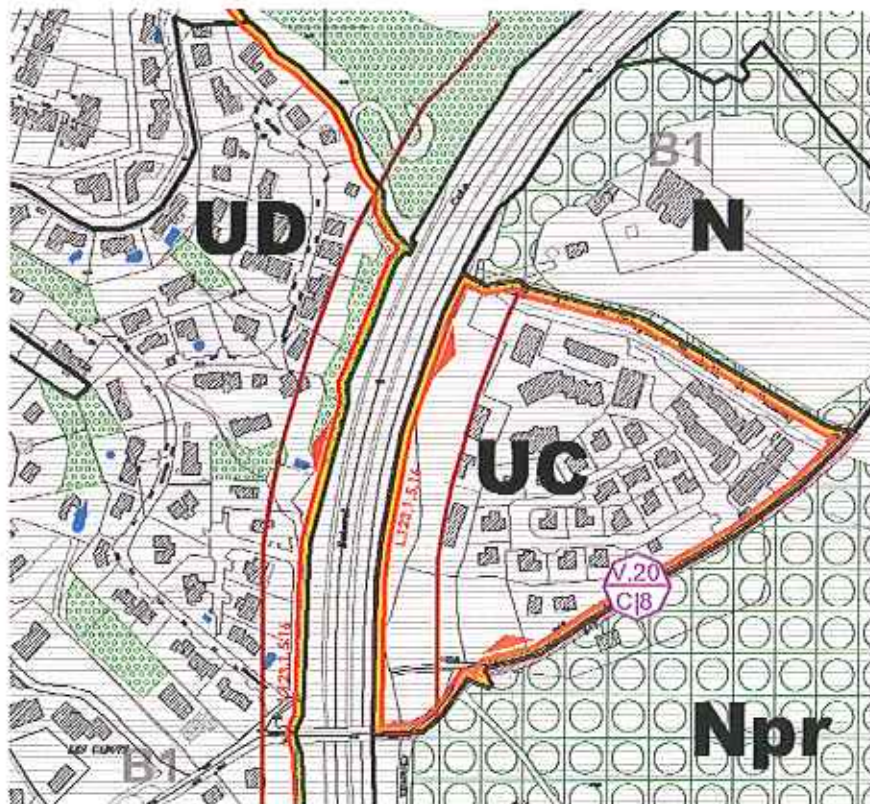


Figure 121 : Extrait du projet de PLU

Le secteur est concerné par un **emplacement réservé (V.20)**, identifié au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme, créé pour élargissement à 8 mètres d'emprise de l'avenue Vaugrenier.



Figure 122 : Photographie aérienne du quartier de la Janica

Au vue de la topographie du secteur, le PLU distingue le quartier des Baumettes des zones d'habitats qui l'entourent. La zone UC s'étend donc le long de la RD 241. Ce secteur offre encore des possibilités de constructions notamment au nord. Néanmoins, ces possibilités sont restreintes par l'exposition aux nuisances sonores de l'autoroute et de la RD241.

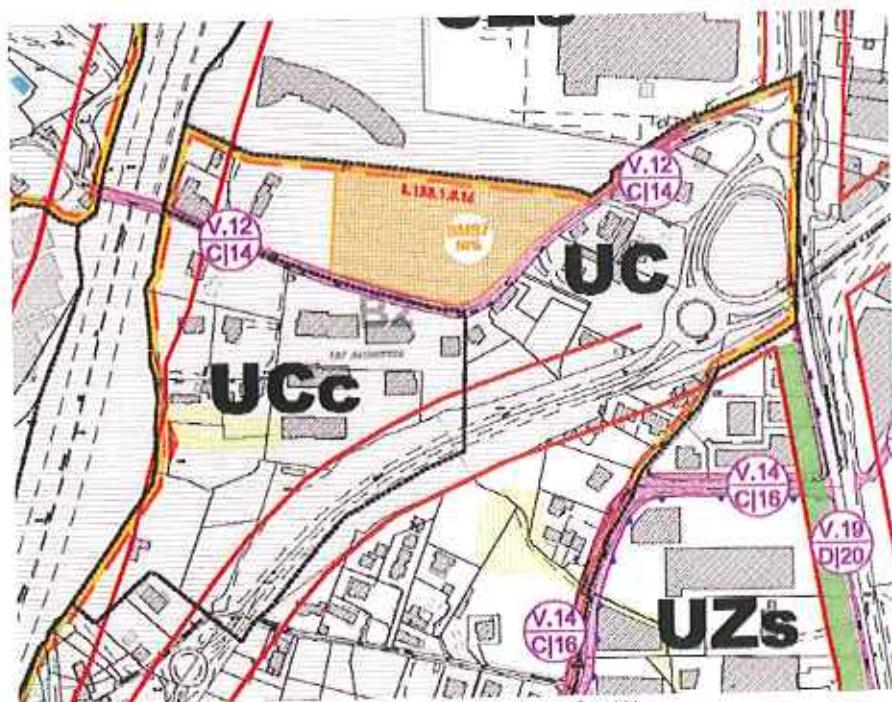


Figure 123 : Extrait du projet de PLU

L'emplacement (V.12) doit permettre l'élargissement de l'avenue des Baumettes à 14 mètres d'emprise, l'emplacement (V.14) pour l'élargissement de l'avenue du Docteur Lefebvre à 16 mètres d'emprise, et l'emplacement (V.15) pour l'élargissement de l'avenue de la Colline à 10 mètres d'emprise.

Une servitude de mixité sociale (SMS 7), identifiées au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, prend place au Nord de la zone UC. Cette SMS projette la réalisation d'un programme de 41 logements (50% de LLS sur une superficie de 9 365 m², soit 20 logements sociaux).



Figure 124 : Photographie aérienne du quartier des Baumettes

Quartier des Hauts de Vaugrenier UCa

La zone UCa correspond au quartier des Hauts de Vaugrenier dont les règles de lotissement ont été conservées pour la partie initiale de l'opération. Afin de prendre en compte les spécificités de ce quartier largement constitué, le règlement spécifique de la zone UCa a été instauré :

- L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée, sans incidence sur le quartier puisque la capacité d'accueil est épuisée.
- La hauteur des bâtiments est fixée à 9 mètres contrairement aux autres sous-secteurs UC où la hauteur est fixée à 7 mètres.
- Le COS est fixé à 0,14. Il correspond au COS du POS partiel initial.

Le reclassement en zone N des interstices boisées et naturelles permet de mieux maîtriser la conservation de cette trame verte locale.

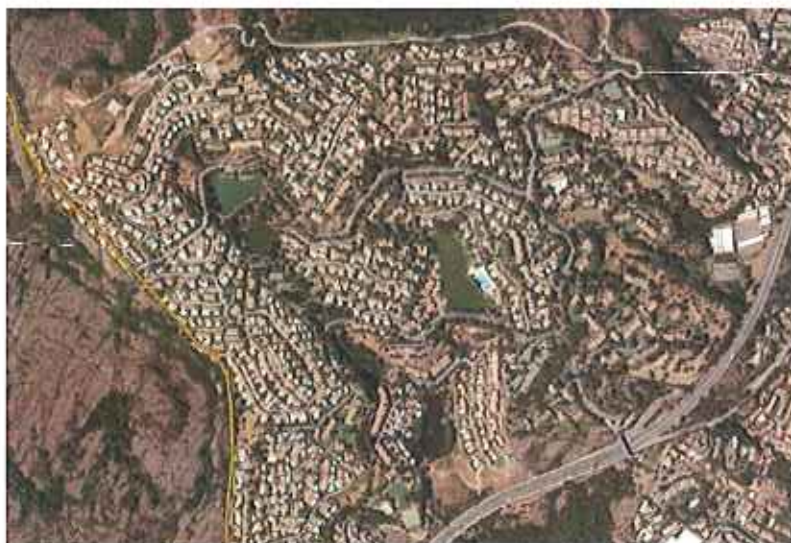


Figure 125 : Photographie aérienne du quartier des Hauts de Vaugrenier



Figure 126 : Extrait du projet de PLU

Le lotissement des Bouches du Loup UCb

La zone UCb correspond au lotissement des Bouches du Loup. Ce sous-secteur reste inchangé par rapport au PLU de 2005. Il permet de conserver les règles du lotissement. Il s'agit d'un tissu urbain resserré abritant un habitat individuel de petite taille, implanté en milieu de parcelles ou de façon continue, avec des hauteurs maîtrisées (R+1 maximum).

Ce secteur bénéficie de règles particulières propre au lotissement, notamment :

- Les bâtiments doivent respecter un recul d'implantation par rapport à toute limite séparative.
- Les toitures terrasses existantes ne peuvent faire l'objet d'un quelconque aménagement.
- Le COS est fixé à 0,30 comme pour la zone UCa du quartier des Hauts de Vaugrenier.



Figure 127 : photographie aérienne du quartier des Bouches du Loup

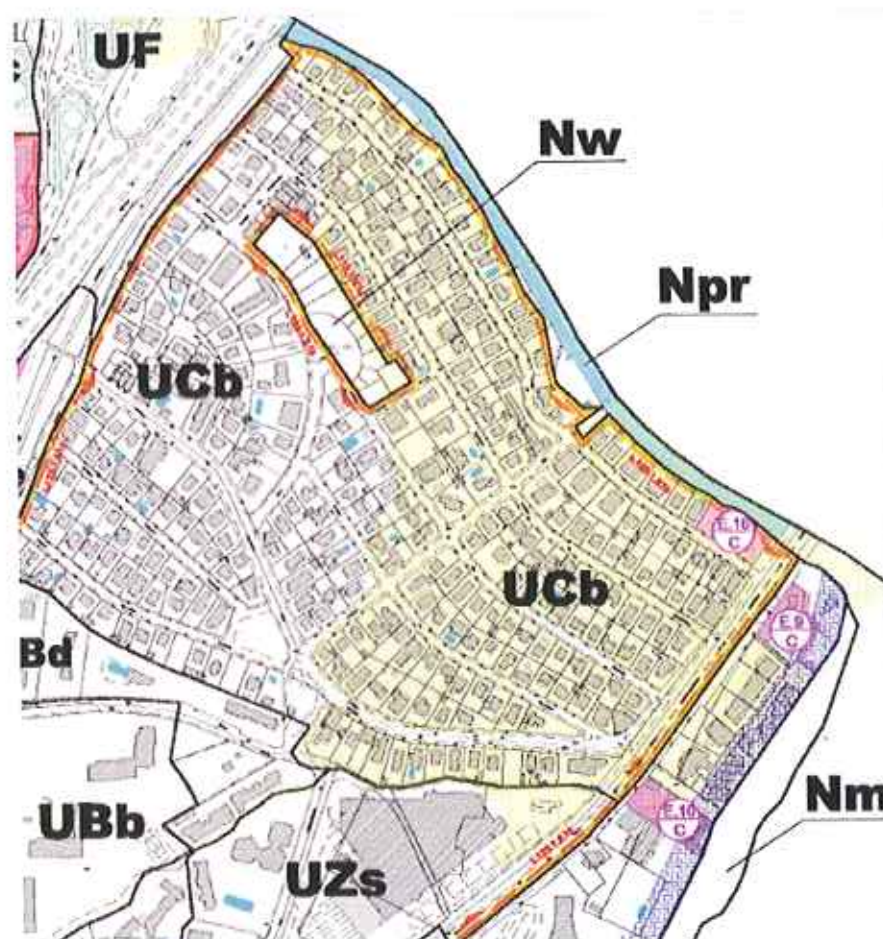


Figure 128 : Extrait du projet de PLU

Le secteur est concerné par un **emplacement réservé (E.16)**, identifié au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme, créé pour la réalisation d'un parc de stationnement donnant accès au bord de mer.

La partie Est de la zone est soumise au risque inondation (zone bleue) en liant direct avec la présence du Loup.

Le secteur UCc correspondant aux espaces urbanisés situés en contrebas entre la RD 241 et l'avenue des Baumettes

Le secteur UCc correspond 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 (R+2).



Figure 130 : Avenue des Baumettes

Le secteur est concerné par un **emplacement réservé (V.12)**, identifié au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme, créé pour l'élargissement de l'avenue des Baumettes à 14 mètres d'emprise.

Figures 129 : Topographie du secteur

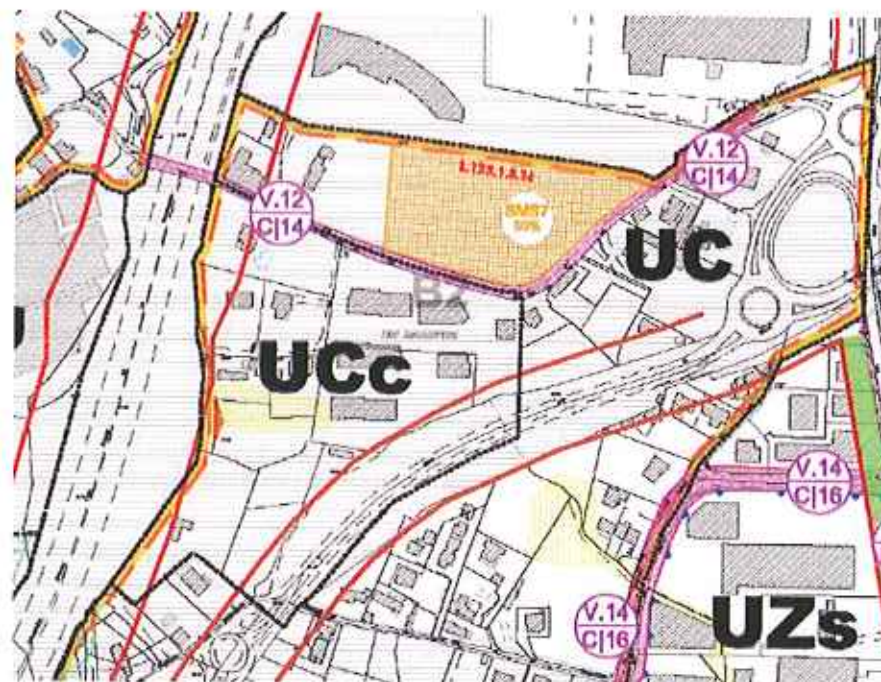
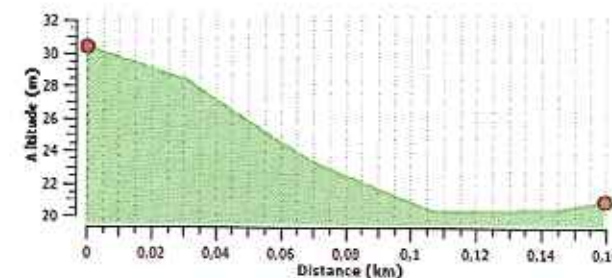


Figure 131 : Extrait du projet de PLU

Les secteurs UCp de protection paysagère

Il existe deux secteurs UCp repérés au document graphique : la **Grange Rimade** et les **Hauts Ginestière/La Bouau**, leurs classifications en UCp découlent de son caractère paysager à protéger.

Le but est de limiter l'extension de l'urbanisation sur les franges urbaines de Villeneuve-Loubet, dont la plupart sont implantées sur des sites perceptibles, sur pentes ou en hauteur.

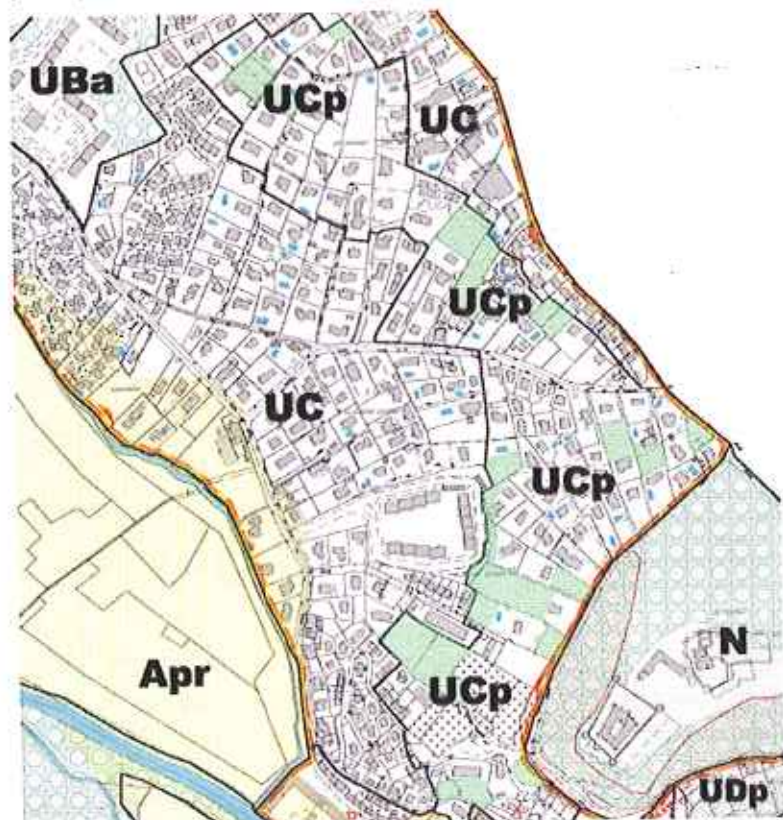


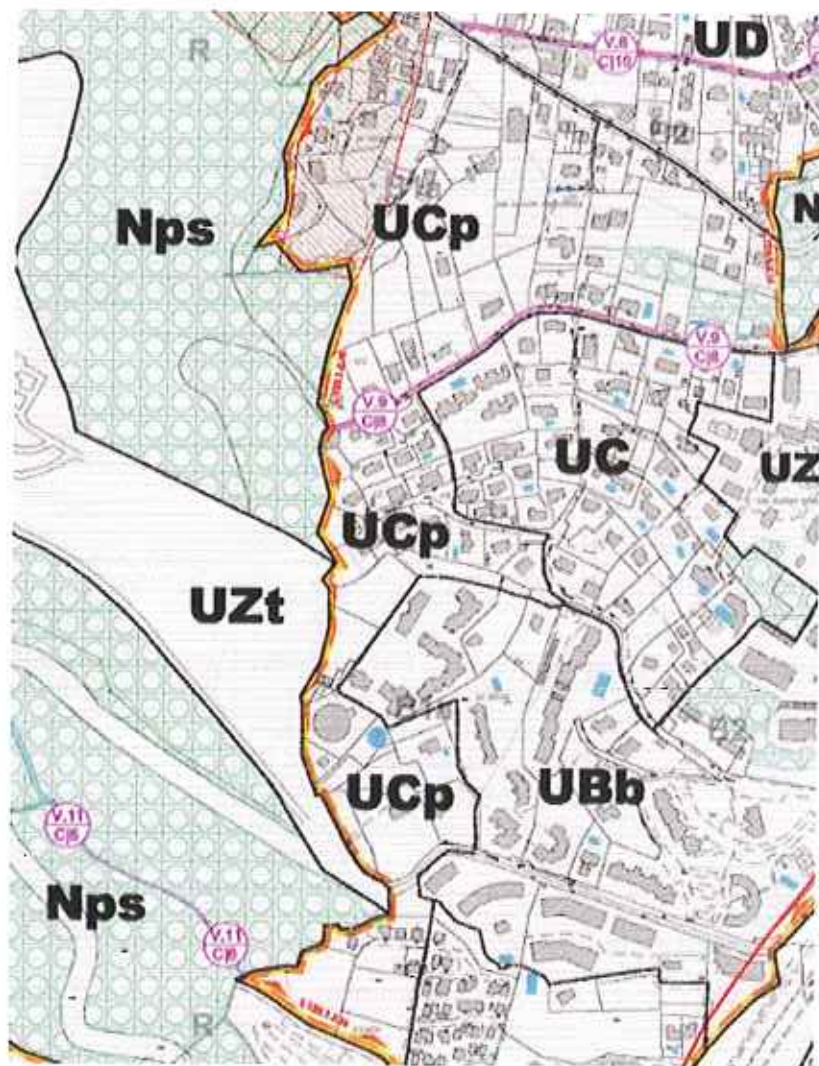
Figure 132 : Extrait du projet de PLU

L'instauration de cette zone spécifique est destinée à protéger les espaces aérés constitutifs de la « ville-jardin » de Villeneuve-Loubet, de préserver ses vues sur le lointain et de limiter les interférences visuelles avec le socle du château.

Elle s'attache également à traduire une forme urbaine existante : un tissu aéré composé d'habitats individuels de faible densité en milieu de parcelles de superficies relativement importantes.

Au Nord du village, la zone UCp couvre une partie des quartiers des Esperès et de la Grange Rimade. Elle souligne en particulier le socle de la colline du château et préserve des secteurs urbains de faible densité abritant des espaces végétalisés. Son périmètre répond au principe de topographie.

Figure 133 : Extrait du projet de PLU



Ce second secteur marque la transition entre espaces urbains et espaces collinaires naturels. Elle permet de réduire l'impact de l'urbanisation sur un paysage urbain traditionnel de qualité.

Ces deux secteurs bénéficient d'une réglementation particulière, notamment pour des motifs liés à la préservation du caractère traditionnel du paysage urbain communal, la superficie minimale exigée pour construire est fixée à 1 000 m². Toutefois, cette superficie minimale n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU. De plus, les espaces verts protégés au document graphique du PLU permettent leur protection ou leur réalisation.

Les deux secteurs sont concernés par un **emplacement réservé**, identifié au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement (V.19) a pour but d'élargir la RD 6007 à 20 mètres d'emprise.

Caractéristique du règlement

ZONE UC	Règles au PLU 2005	Explication des règles	Evolution des règles au PLU 2013	Justification de l'évolution
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL				
Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)	Sont interdits les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers et qui ne seraient pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne.	Cette règle permet de préserver le voisinage des habitations	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2)	Respect des dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation. Dispositions particulières dans le secteur d'études au titre de l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme.	Cette règle permet de protéger les biens et les personnes face aux risques. L'instauration de cette servitude permet d'interdire, dans un périmètre précis et pour une durée de 5 ans, toutes constructions, installations, travaux ou changement de destination, dans l'attente de l'approbation d'un projet.	La précédente règle a été élargie à l'ensemble des risques (Inondation et Mouvements de Terrains, Incendies de Feux de Forêt, aléa géotechnique,...). Le règlement a également été complété afin de prendre en compte : * la notion de mixité sociale, * la protection des bâtiments remarquables * les espaces verts protégés	L'application de ces nouvelles réglementations permet de : * garantir la sécurité des biens et des personnes face aux différents risques qui couvrent la commune * remplir les objectifs de mixité sociale imposés par le PLH * renforcer la préservation du patrimoine bâti protégé au sein du village * préserver des espaces verts à l'intérieur d'un tissu urbain dense.
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL				
Viabilités (articles 3 et 4)	Raccordement exigé aux différents réseaux techniques (eau potable, assainissement, eaux pluviales, distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques)	Cette règle permet de limiter le droit à construire aux secteurs desservis par des voies et accès routiers, et des réseaux techniques.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	

Prospects (articles 5 à 9)	<p>1) Superficie minimale fixée à 1 000 m² pour les zones UCp</p> <p>2) Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> * dans l'ensemble des zones : 5 mètres, excepté UCa porté à 10 mètres. * le long des grands axes : 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice, RN98, RD2085, * au-delà de la marge de recul de l'A8, la RN 7 et la RD 241. <p>3) Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 mètres dans l'ensemble de la zone, excepté en zone UCb 3 mètres au faitage.</p> <p>4) Implantation par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière : 10 mètres.</p> <p>5) L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> * 30% de la superficie du terrain * non réglementé en UCa, * 40% de la superficie du terrain en UCb 	<p>1) Une superficie minimale est fixée par rapport à la sensibilité paysagère particulière de la zone.</p> <p>2, 3 et 4) Ces règles visent à respecter l'ensoleillement optimal des constructions et permettent de favoriser l'aération et le caractère végétalisé des tissus urbains de quartier.</p> <p>5) Les zones UC concernent de l'habitat individuel. Cette règle entend maintenir une large prédominance des vides sur les pleins, et permet de privilégier l'aspect végétal des quartiers, limiter l'imperméabilisation des sols.</p>	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Hauteurs (article 10)	<p>Dans l'ensemble des zones à l'exception de UCa : 7 mètres à l'égout du toit, UCa : 9 mètres à l'égout du toit.</p>	<p>La règle traduit la typologie du bâti et la morphologie urbaine des quartiers.</p> <p>7 mètre traduit une prédominance d'une typologie individuelle.</p>	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Aspect (article 11)		<p>Cet article définit des principes généraux permettant de garantir la qualité architecturale du village.</p>	<p>Le règlement a complété dans la même logique que lors de l'élaboration du PLU 2005.</p>	<p>Cette évolution permet de préserver l'identité caractéristique du village de Villeneuve-Loubet.</p>

Stationnement (article 12)	Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.	Cette règle permet de maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation en évitant au mieux un stationnement anarchique.	La règle a été complétée pour : * les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, * les constructions à usage d'hébergement touristique, * les deux-roues. Des règles ont été renforcées, pour les constructions à usage de commerce : 1 place / 5 m ² de SDP.	Suite à l'approbation du PLU, les règles ont pu être mise en pratique, la révision du document permet de corriger d'approfondir certaines règles par rapport à la réalité de l'occupation du territoire. Cet article régit également le stationnement des 2 roues afin de développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.
Espaces verts (article 13)	30% au moins de l'unité foncière (20% pour les équipements collectifs). 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.	Cet article a pour objectif d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres, en ménageant des espaces de respiration au sein des secteurs urbanisés et en permettant la préservation de la végétation intéressante en place.	La règle a été complétée : * les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. * les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.	Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager soigné.
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL				
COS (article 14)	* dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa et UCb : 0,30 * UCa (quartier des Hauts de Vaugrenier) : 0,14 * UCb (lotissement des bouches du Loup) : 0,40	La zone UC est une zone résidentielle d'habitat individuel, parfois en collectif groupé, qui assemble les quartiers périphériques à l'agglomération centrale. Le quartier des Hauts de Vaugrenier conserve son COS issu du POS partiel garantissant ainsi aux habitants de conserver la forme urbaine originale.	Le règlement est complété dans la même logique que lors de l'élaboration du PLU 2005.	
SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE				
Articles 15 et 16	Ces articles ne figuraient pas au PLU 2005 (apparu avec la loi Grenelle II)		Cf. Dispositions de Performance Environnementale	L'évolution du règlement suit l'évolution des textes législatifs en prenant en compte les dispositions de la loi Grenelle II

Les zones UD

La zone UD intègre l'ensemble des secteurs d'habitat individuel de faible densité répartis aux marges du territoire communal. Le tissu urbain privilégié est aéré par la présence de boisements interstitiels. Les spécificités de cette zone sont prises en compte, d'une façon générale, à travers des règles d'urbanisme, et d'une façon particulière, par le biais d'un sous-zonage.

La zone UD comprend plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur UDc correspondant au quartier de Charlotte,
- Des secteurs UDP correspondant aux espaces urbanisés présentant une forte sensibilité paysagère,
- Un secteur UDs du Val de Pome permettant l'assainissement individuel.

Les secteurs UD

Le **quartier des Figournas** est situé à la limite communale de Villeneuve-Loubet, à l'extrême nord et, est bordé au sud par le quartier d'habitat groupé du hameau du Soleil.

Il s'agit d'un secteur peu dense, dont son classement en zone UD se justifie également par sa mauvaise desserte viaire et un niveau limité d'équipements d'infrastructure.



Figure 134 : Avenue de la Colle

Figure 135 : Extrait du projet de PLU

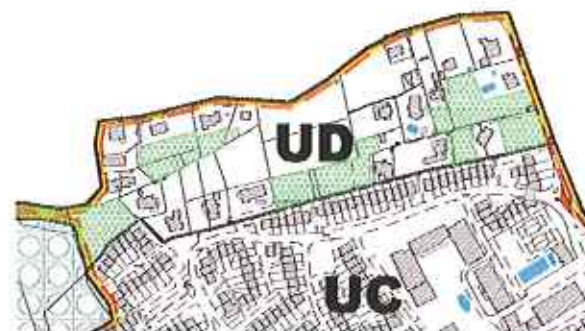


Figure 136 : Photographie aérienne du quartier des Figournas



Le **quartier des Fabregouriers** s'insère dans les premières pentes des coteaux des Fenouillères et de Saint-Andrieu. Son extrémité ouest est enserrée dans le massif.

Bordé de part et d'autre par les secteurs résidentiels peu denses des Hautes Ginestières et des Plans, il est situé en dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), malgré la proximité des équipements du village et du Loubet. La desserte viaire est insuffisante.

Son urbanisation peu dense et dispersée en milieu de parcelle a pris place sur un parcellaire anciennement agricole, de faible densité et discontinu.



Figure 137 : Photographie aérienne du quartier des Fabregouriers

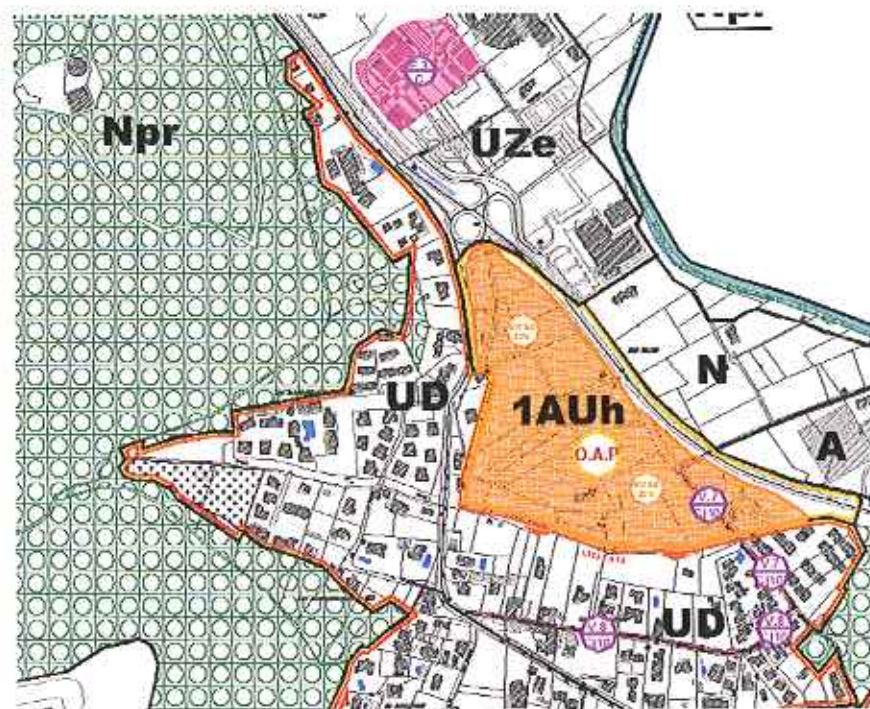


Figure 138 : Extrait du projet de PLU

Le classement en zone UD de ce site a pour but, comme dans le PLU de 2005, d'améliorer le fonctionnement général du quartier. Ainsi, le PLU programme d'ores et déjà plusieurs **emplacements réservés** au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme :

- L'emplacement V.7 doit permettre l'élargissement du chemin de l'Abreuvoir à 10 mètres d'emprise,
- L'emplacement V.8 doit permettre l'élargissement du chemin des Prés à 10 mètres d'emprise.

Le quartier des Cabots marque la limite communale occidentale de Villeneuve-Loubet. Bordé d'une part par l'autoroute et de l'autre par le quartier des Hauts de Vaugrenier. Sa faible densité se justifie par son éloignement par rapport aux équipements et par une accessibilité réduite.

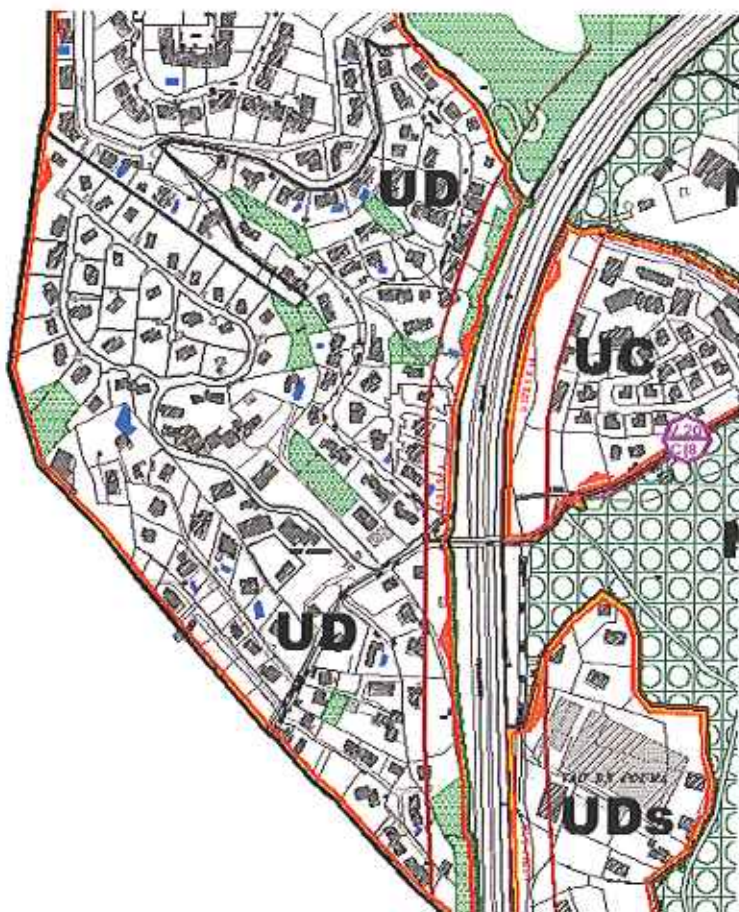


Figure 139 : Extrait du projet de PLU

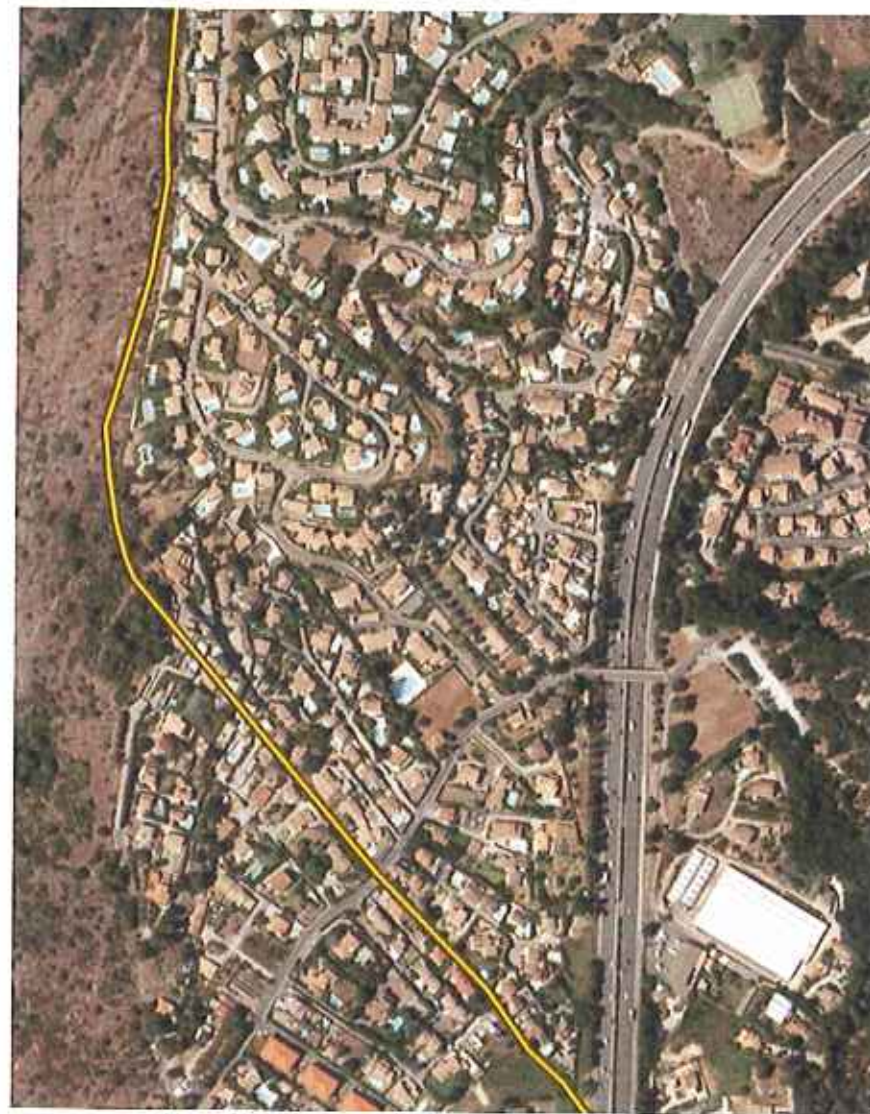


Figure 140 : Photographie aérienne du quartier des Cabots

Le secteur UDa du quartier de Font Bertrane

Cette zone UDa, située en contrebas du village, correspond au renforcement des capacités d'accueil touristique du village. Elle se différencie des autres zones par son Coefficient d'Occupation des Sols fixé à 0,4 pour les seules occupations et utilisations du sol d'hébergement touristique, et 0,15 pour les autres occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

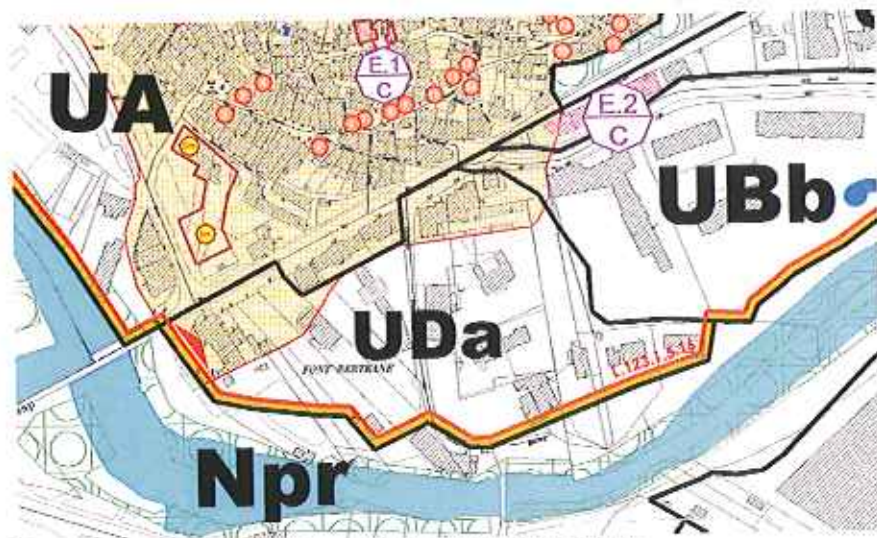


Figure 141 : Extrait du projet de PLU



Figure 142 : Photographie aérienne du quartier de Font Bertrane

Les deux secteurs UDe du quartier de la Charlotte

Cette zone a été instaurée dans le PLU de 2005 afin de prendre en compte les spécificités des quartier de la Charlotte.

La forme urbaine qui s'est développée est homogène : habitat individuel de densité moyenne, implanté en milieu de parcelle et desservi par un axe unique de desserte. Le site a aujourd'hui épuisé sa capacité d'accueil.

Les zones constructibles classées en zone rouge du PPRIF approuvé en juillet 2013 ont été reclassées en zone naturelle car il n'est pas autorisé d'accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels.

Les règles spécifiques qui s'appliquent à la Charlotte sont destinées à limiter à l'extension urbaine de ce quartier par un Coefficient d'Occupation des Sols fixé à 0,04.



Figure 144 : Photographie aérienne du quartier de la Charlotte

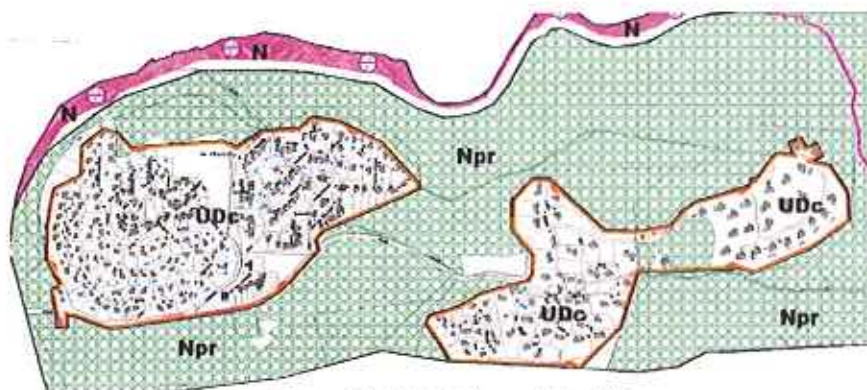


Figure 143 : Extrait du projet de PLU

Le secteur UDp des Hauts des Ferrayones

Le secteur classé en zone UDp correspond aux espaces urbanisés présentant une forte sensibilité paysagère.

Située en contre-haut de la vallée du Loup et en position de crête de versant pour sa partie Sud, la zone UDp est un espace paysager sensible majeur de la commune de Villeneuve-Loubet, car :

- Elle est fortement perceptible à partir du Plan de la vallée du Loup,
- Elle est située en grande partie dans la partie basse du socle du château.

Cette zone reste inchangée par rapport au PLU de 2005 considérant, toujours, que la conservation de cette silhouette paysagère était primordiale pour l'image du village.

De plus, ont été classés en Espace Boisé Classé tous les terrains pentus et les plus perceptibles dans le paysage.

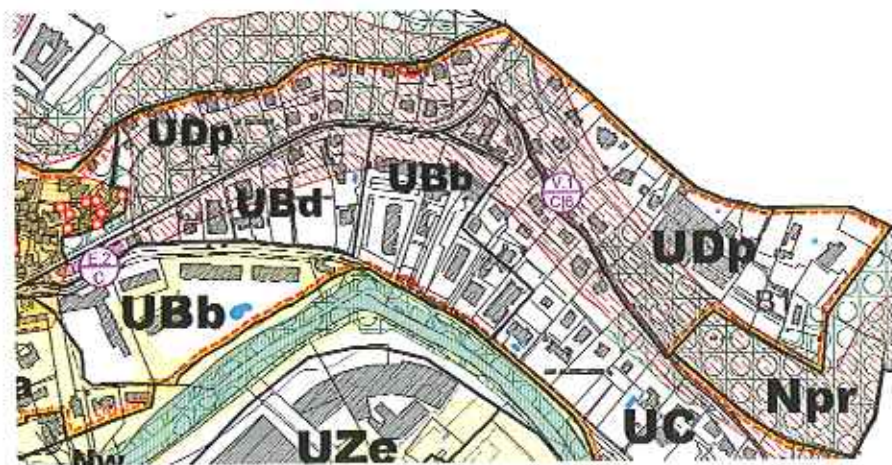


Figure 145 : Extrait du projet de PLU



Figure 146 : Photographie aérienne du quartier des Hauts des Ferrayones

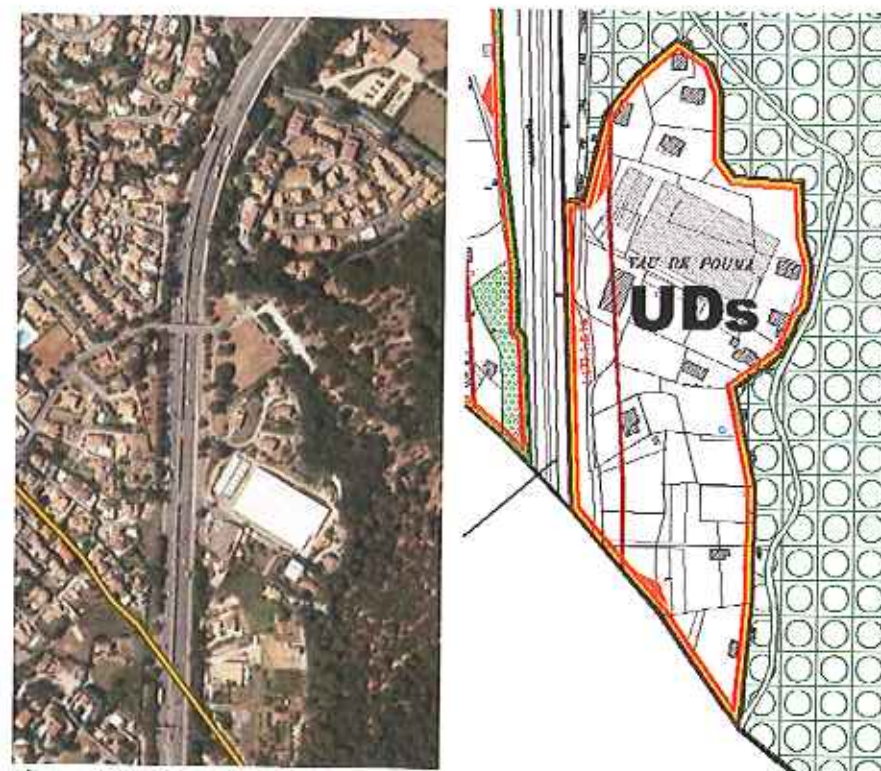
Le secteur est concerné par un **emplacement réservé**, identifié au titre de l'article L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement (V.1) a pour but d'élargir la voirie communale à 6 mètres d'emprise.

Le secteur UDs du Val de Pome

La zone UDs du Val de Pome se caractérise par une accessibilité réduite, un éloignement par rapport à l'agglomération. Ces caractéristiques ainsi que sa proximité avec le Parc de Vaugrenier en font un secteur nécessairement peu dense.

Par ailleurs, la spécificité de ce secteur de petite superficie réside dans le fait qu'il est le seul à ne pas être raccordé au réseau public d'assainissement. La règle spécifique à UDs autorise donc l'assainissement individuel pour les constructions sous réserve que le dispositif puisse être débranché et raccordé au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, mais aussi pour des motifs techniques, la superficie minimale a été fixée à 1 000 m² pour toute construction assainie en mode individuel.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement pour lever la servitude d'entrée de ville sur son périmètre.



Figures 147 : Photographie aérienne et extrait du projet de PLU du quartier du Val de Pome

Caractéristique du règlement

ZONE UD	Règles au PLU 2005	Explication des règles	Evolution des règles au PLU 2013	Justification de l'évolution
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL				
Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)	Sont interdits les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers et qui ne seraient pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne.	Cette règle permet de préserver le voisinage des habitations	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulière (article 2)	Respect des dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation.	Cette règle permet de protéger les biens et les personnes face aux risques.	La précédente règle a été élargie à l'ensemble des risques (Inondation et Mouvements de Terrains, Incendies de Feux de Forêt, aléa géotechnique,...). Le règlement a également été complété afin de prendre en compte : * la notion de mixité sociale, * la protection des bâtiments remarquables * les espaces verts protégés	La règle sur les risques a été mise à jour suite aux différents PPR approuvé et inclus les différentes études. L'application de ces nouvelles réglementations permet de : * remplir les objectifs de mixité sociale imposés par le PLH * renforcer la préservation du patrimoine bâti protégé au sein du village * préserver des espaces verts à l'intérieur d'un tissu urbain dense.
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL				
Viabilités (articles 3 et 4)	Raccordement exigé aux différents réseaux techniques (eau potable, assainissement, eaux pluviales, distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques)	Cette règle permet de limiter le droit à construire aux secteurs desservis par des voies et accès routiers, et des réseaux techniques.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	

Prospects (articles 5 à 9)	<p>1) superficie minimale : * UDp : 1 000 m² * UDs : 1 000 m²</p> <p>2) Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques : * dans l'ensemble des zones : 5 mètres * le long des grands axes : 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice, RN98, RD2085, * au-delà de la marge de recul de l'A8, la RN 7 et la RD 241.</p> <p>3) Implantation par rapport aux limites séparatives : * dans l'ensemble des zones : 5 mètres</p> <p>4) Implantation par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière : 10 mètres.</p> <p>5) L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à : * 30% de la superficie du terrain dans l'ensemble de la zone</p>	<p>1) Cette règle permet de préserver le caractère paysager de ces secteurs</p> <p>2, 3 et 4) Ces règles visent à respecter l'ensoleillement optimal des constructions et permettent de favoriser l'aération et le caractère végétalisé des tissus urbains de quartier.</p> <p>5) Les zones UD concernent de l'habitat individuel de faible densité. Cette règle entend maintenir une large prédominance des vides sur les pleins, et permet de privilégier l'aspect végétal des quartiers, limiter l'imperméabilisation des sols.</p>	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Hauteurs (article 10)	La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.	La règle traduit la typologie du bâti et la morphologie urbaine des quartiers. 7 mètre traduit une prédominance d'une typologie individuelle.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Aspect (article 11)		Cet article définit des principes généraux permettant de garantir la qualité architecturale du village.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Stationnement (article 12)	Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de	Cette règle permet de maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation en évitant au mieux un stationnement anarchique.	La règle a été complétée pour : * les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,	Suite à l'approbation du PLU, les règles ont pu être mise en pratique, la révision du document permet de corriger d'approfondir certaines règles par rapport à la

	construction non interdites dans la zone.		* les constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels, * les deux-roues. De plus, des règles ont été renforcées, pour les constructions à usage de commerce : 1 place / 5 m ² de SDP.	réalité de l'occupation du territoire. Cet article régit également le stationnement des 2 roues afin de développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.
Espaces verts (article 13)	30% au moins de l'unité foncière (20% pour les équipements collectifs). 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.	Cet article a pour objectif d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres, en ménageant des espaces de respiration au sein des secteurs urbanisés et en permettant la préservation de la végétation intéressante en place.	La règle a été complétée : * les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. * les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.	Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager soigné.
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL				
COS (article 14)	Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UDe : 0,15 Dans le seul secteur UDe : 0,04	Cet article permet de limiter l'urbanisation. Le secteur UDe bénéficie d'un COS inférieur par rapport à sa situation, son occupation et son niveau d'équipement	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE				
Articles 15 et 16	Ces articles ne figuraient pas au PLU 2005 (apparu avec la loi Grenelle II)		Cf. Dispositions de Performance Environnementale	L'évolution du règlement suit l'évolution des textes législatifs en prenant en compte les dispositions de la loi Grenelle II

Les zones UE

La zone UE est spécifique aux secteurs urbanisés du bord de mer dits du Loubet. La protection du littoral et sa structuration ont amené à créer cette zone spécifique qui s'intègre dans un espace déjà urbanisé.

Cette zone reste inchangée par rapport au PLU de 2005. Elle est destinée à devenir un espace mixte d'habitat et d'activités liées au tourisme. Les règles définies à partir des orientations d'aménagement ne remettent pas en cause l'équilibre actuel du secteur ; elles permettent sa valorisation tout veillant au respect des préconisations inscrites dans la Directive Territoriale d'Aménagement notamment concernant l'extension mesurée de l'urbanisation.

La zone UE se décompose plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur UEa correspondant au complexe de la « Marina Baie des Anges »,
- Un secteur UEb correspondant à la requalification du quartier du Loubet,
- Un secteur UEm correspondant à la délimitation de la façade littorale.

Le secteur UEa

Ce secteur correspond à l'ensemble résidentiel Marina Baie des Anges, secteur déjà constitué devant toutefois être intégré à la logique du bord de mer. Cette zone constitue le centre du secteur du Loubet.

L'ensemble touristique est reconnu au patrimoine communal comme bâtiment remarquable. Il est protégé par le PLU.



Avec 23 étages de construction, des développés de façades importants et une emprise au sol de plus de plus de 40 000 m² (4 hectares), Marina Baie des Anges est un programme très dense en frontale du littoral. En conséquence, l'application d'un COS de 0,8 au PLU de 2005 ne se justifie pas

La partie au Nord-Est de la zone, en limite du littoral est désignée comme espace paysager du bord de mer où une réglementation spécifique s'applique.

Des règles spécifiques ont été élaborées pour cette zone telles que :

- La hauteur est fixée à 22 mètres, sachant que l'existant le plus haut est fixé à 69 mètres.
- Il n'est pas fixé de COS dans ce secteur contrairement aux autres sous-secteurs UE.

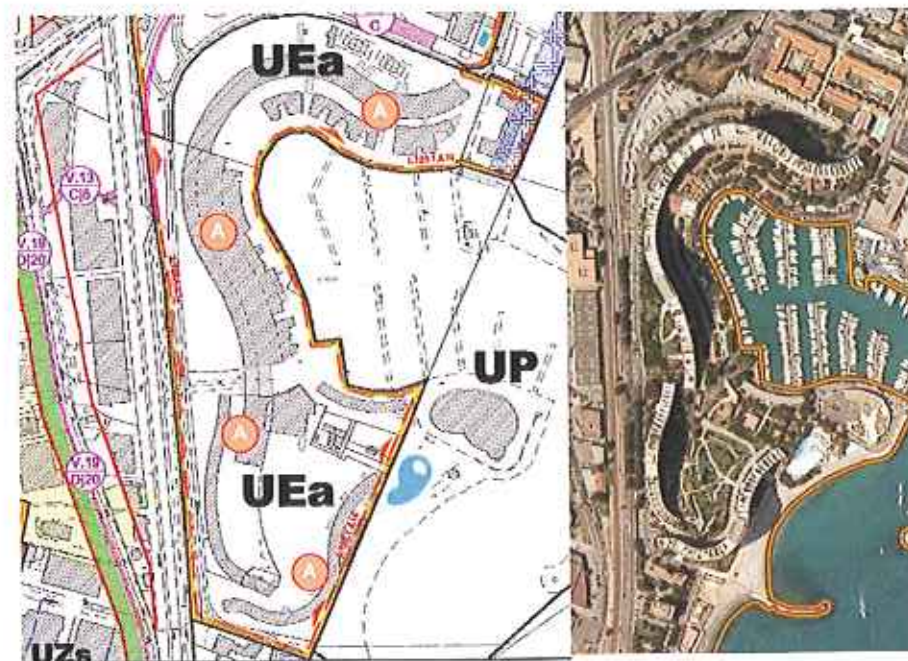


Figure 148 : Photographie aérienne et extrait du projet de PLU de la résidence Marina Baie des Anges

Le secteur UEb

Ce secteur situé dans le site inscrit correspond au site de **requalification du Loubet** – un site qui a été métamorphosé par les aménagements urbains réalisés par la Ville depuis 2006. Nouvelles voies, nouveaux immeubles, nouveaux espaces publics...ce périmètre dit du PAE du Loubet symbolise l'action de requalification du littoral entrepris par la Ville

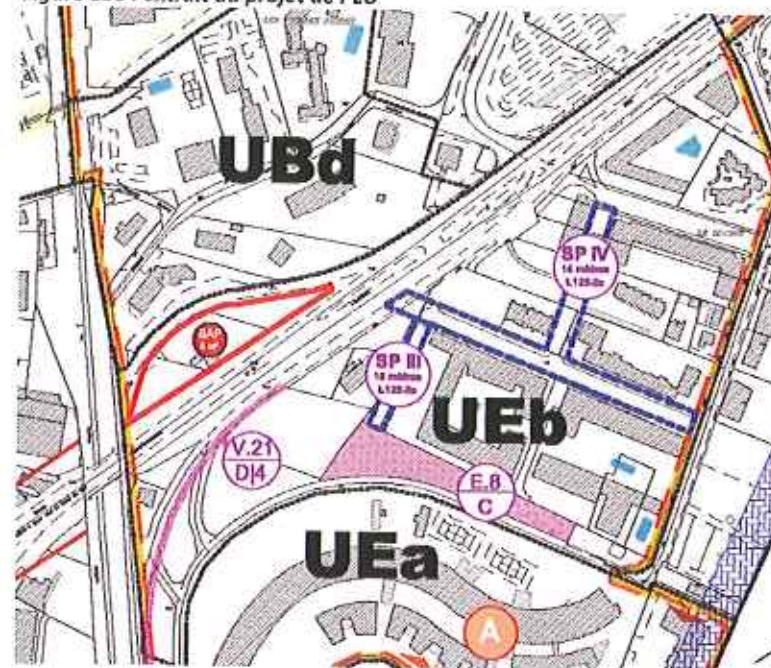
Des règles spécifiques ont été élaborées pour cette zone telles que :

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain concerné.
- Pour des motifs d'ordre architecturaux, la hauteur est fixée à 9 mètres à l'égout du toit. Majoration possible à 12 mètres sur 30 % maximum de l'emprise bâtie.
- Le COS est fixé à 0,8 pour les bâtiments soumis aux dispositions de l'article UE 14.



Figure 149 : Photographie aérienne du secteur en requalification du Loubet

Figure 150 : extrait du projet de PLU



Le programme d'équipement public du secteur n'est pas encore achevé. Restent réaliser :

- les deux voiries de desserte sous servitudes d'équipements
- la finalisation du paysagement du boulevard de la Batterie avec l'emplacement réservé n°8 (espace paysager et voirie) comme cela a été réalisé sur les autres voies du Loubet

Le secteur UEm

Ce secteur représente la façade littorale et réservée aux activités économiques, l'habitat n'étant pas autorisé. Deux zones se situent respectivement, de part et d'autre de la Marina des Anges.

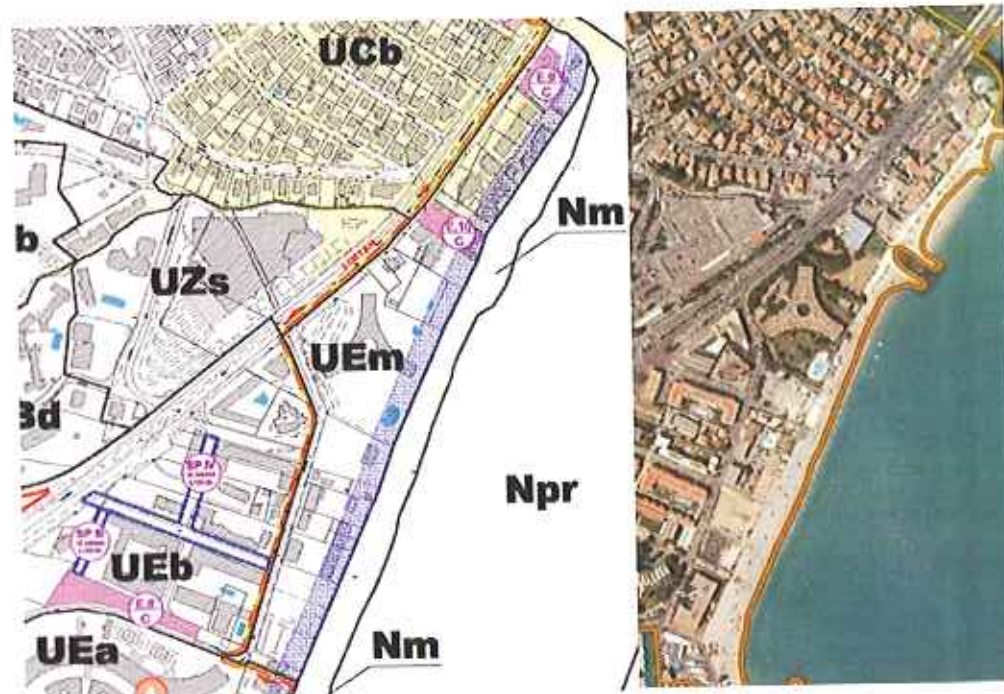
Les deux zones UEm concentrent majoritairement un habitat de petites unités de petit gabarit ainsi que des espaces en attente sur lesquels la Commune ne souhaite pas une densification trop forte

- qui contredirait l'esprit de l'ouverture sur la mer qui est la base de l'aménagement du Loubet,
- qui fermerait le paysage lointain, qui empêcherait l'établissement d'une graduation volumétrique du quartier de la plage vers l'intérieur,
- qui enfin représenterait une cassure d'échelle par la constitution d'un front de ville sur la mer qui n'existe pas dans le paysage azuréen ménageant toujours une promenade entre la ville et la plage.

Des règles spécifiques ont été élaborées pour cette zone telles que :

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain concerné.
- La hauteur est fixée à 4 mètres à l'acrotère.
- Le COS est fixé à 0,3.

Ce secteur est concerné par plusieurs **emplacements réservés**, au titre de l'article L. 123-1.8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement (E.9) a pour objectif la réalisation de l'espace public paysager des Bouches du Loup. L'emplacement (E.10) doit réaliser des espaces publics du bord de mer (parc et activités de loisirs).



Au nord de Marina, le périmètre de protection du littoral est appliqué pour des motifs de protection paysagère, et en particulier pour des motifs de préservation du site Inscrit du Littoral.

Figures 151 : Photographies aériennes et extraits du projet de PLU de la façade littorale

L'emplacement réservé E9 liant la RD 6098 et la Promenade du Loubet contribue à son ouverture au public, notamment le public à Mobilités Restreintes (PMR). Cet accès a toutefois été conçu pour ne pas empiéter sur les secteurs de risques forts.

La problématique de protection du trait de côte de Villeneuve-Loubet

Le territoire communal est un site Inscrit au sens de la protection des milieux et des sites, et comme la répétée l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'association des Personnes Publiques à la réalisation du PLU, le document d'urbanisme doit protéger et qualifier cette littoralité.

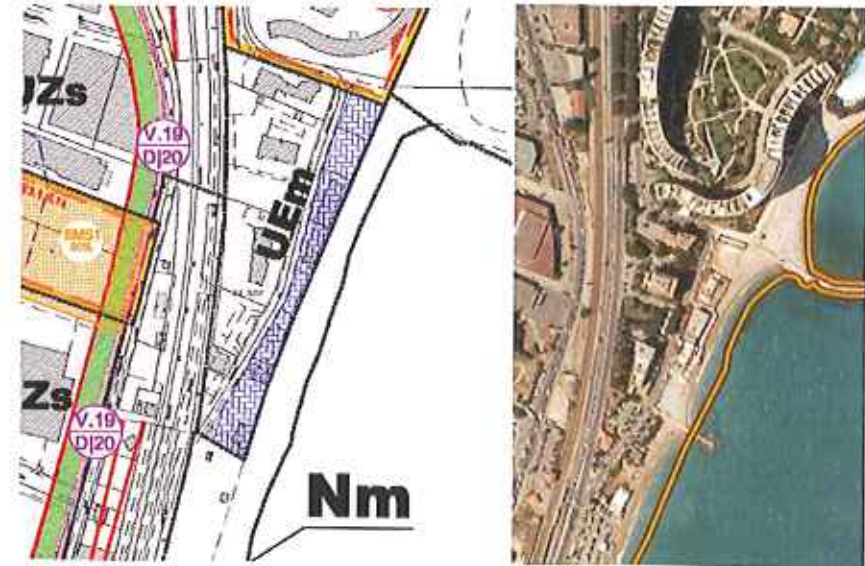
A l'image du PLU approuvé de 2005, le document d'urbanisme procède à la protection des abords immédiats du littoral, et de la promenade de la mer dans sa partie Nord.

Une zone de protection est donc inscrite :

- à vocation de protection paysagère au Nord de Marina
- à vocation de protection paysagère et de réduction de l'exposition des biens et des personnes au Sud de Marina.

Dans cette zone de protection du littoral, le règlement stipule que sont seuls autorisés :

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



Au Sud de Marina, le périmètre de protection du littoral est appliqué pour des motifs de prévention de l'érosion littorale.

Figures 152 : Photographes aériennes et extraits du projet de PLU de la façade littorale

Caractéristique du règlement

ZONE UE	Règles au PLU 2005	Explication des règles	Evolution des règles au PLU 2013	Justification de l'évolution
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL				
Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)	Les règles sont celles présentées pour les zones urbaines résidentielles.	Cette règle permet de préserver le voisinage des habitations	instauration d'une zone de préservation du paysage du bord de mer (Nord de Marina) et de protection contre l'érosion du littoral (Sud de Marina).	
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulière (article 2)	Respect des dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation.	Cette règle permet de protéger les biens et les personnes face aux risques.	Le règlement a également été complété afin de prendre en compte la notion de mixité sociale.	L'application de ces nouvelles réglementations permet de remplir les objectifs de mixité sociale imposés par le PLH.
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL				
Vialités (articles 3 et 4)	Raccordement exigé aux différents réseaux techniques (eau potable, assainissement, eaux pluviales, distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques)	Cette règle permet de limiter le droit à construire aux secteurs desservis par des voies et accès routiers, et des réseaux techniques.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	

Prospects (articles 5 à 9)	1) Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques : 1 mètre. 2) Implantation par rapport aux limites séparatives : 4 mètres 3) UEB : l'emprise au sol des bâtiments est limitée à : 50% de la superficie du terrain dans l'ensemble de la zone	1 et 2) Ces règles visent à respecter l'ensoleillement optimal des constructions et permettent de favoriser l'aération et le caractère végétalisé des tissus urbains de quartier. 3) Ce coefficient vise à maintenir le rapport observé entre les vides (1/2) et les pleins (1/2) de ces tissus urbains. Il permet de respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches.	La règle du PLU 2013 prend en compte le paysage du bord de mer.	Mise en conformité du document.
Hauteurs (article 10)	A l'exception du secteur UEa, La hauteur maximale des bâtiments est fixée à : * 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEb. * 4 mètres à l'acrotère dans le seul secteur UEm.	La règle traduit la typologie du bâti et la morphologie urbaine des quartiers. Aucune règle n'est fixée en secteur UEa en raison de l'imposant volume des bâtiments et de l'épuisement du droit des sols. 9 mètres traduit des petits collectifs. 4 mètres limite la construction à un seul niveau.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Aspect (article 11)		Cet article définit des principes généraux permettant de garantir la qualité architecturale du village.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Stationnement (article 12)	Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.	Cette règle permet de maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation en évitant au mieux un stationnement anarchique.	La règle a été complétée pour : * les constructions à usage de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, * les constructions à usage services et bureaux,	Suite à l'approbation du PLU, les règles ont pu être mise en pratique, la révision du document permet de corriger d'approfondir certaines règles par rapport à la réalité de l'occupation du territoire. Cet article régit également

			<ul style="list-style-type: none"> * les constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels, * les constructions à usage de restauration. <p>De plus, des règles ont été renforcées, pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place / 59 m² de SDP, puis 2 places / logement au-delà des 59 m².</p>	le stationnement des 2 roues afin de développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.
Espaces verts (article 13)	Dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain de l'opération.	Cet article a pour objectif d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres, en ménageant des espaces de respiration au sein des secteurs urbanisés et en permettant la préservation de la végétation intéressante en place.	La règle a été complétée : * les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.	Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager soigné.
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL				
COS (article 14)	<ul style="list-style-type: none"> * UEa et UEb : 0,8 * UEm : 0,3 	Cet article permet de limiter l'urbanisation.	Suppression du COS pour le secteur UEa (Marina) en raison de son adéquation avec l'ampleur existante du bâti.	
SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE				
Articles 15 et 16	Ces articles ne figuraient pas au PLU 2005 (apparu avec la loi Grenelle II)		Cf. Dispositions de Performance Environnementale	L'évolution du règlement suit l'évolution des textes législatifs en prenant en compte les dispositions de la loi Grenelle II

La zone UF

La zone UF correspond aux emprises publiques dites infrastructures routières. Aucune règle n'est édictée à cette zone.

Elle est destinée à délimiter précisément les infrastructures aux impacts forts en dehors des espaces agglomérés, afin :

- d'éviter de considérer ces espaces techniques comme des espaces naturels de qualité environnementale
- d'y appliquer une réglementation ad hoc dite de zone d'infrastructure.

La zone UF comprend :

- l'autoroute A8 et ses échangeurs, sa voie d'accès (la RD 241) ainsi que les deux giratoires à ce jour réalisés ;
- le tracé de la voie ferrée Cannes-Nice située au Sud du Loubet (traversée du Parc de Vaugrenier) et intégrant la 3^{ème} voie RFF en cours de réalisation ;
- le tracé de la future RD 604 entre Valbonne et la RD 2085 situé à cheval entre Valbonne, Roquefort et Villeneuve Loubet.

Ce secteur est concerné par un **emplacement réservé**, au titre de l'article L. 123-1.8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement (V.12) a pour but l'élargissement de l'avenue des Baumettes à 14 mètres d'emprise.



ZONE UF	Règles au PLU 2005	Explication des règles	Evolution des règles au PLU 2013	Justification de l'évolution
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL				
Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)	Il s'agit d'une zone d'infrastructure qui n'a pas vocation à recevoir d'autres occupations et utilisations du sol que les ouvrages techniques et les autorisations d'urbanisme liées à leur aménagement et exploitation.	Zone uniquement dédiée aux infrastructures routières.		Sans évolution de la règle d'urbanisme

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2)	* Respect des dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation * Les installations et travaux divers visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme	Cette règle permet de protéger les biens et les personnes face aux risques ; et d'autoriser des installations et travaux divers pour pratiquer diverses activités propices aux réseaux routiers publics ;	Le règlement a également été complété afin d'autoriser constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation des services publics ferroviaires et à l'autoroute.	Par la modification de cette règle, le règlement du PLU prend en compte, en plus des routes départementales et nationales, les infrastructures ferroviaires et l'autoroute qui nécessitent des aménagements particuliers.
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL				
Viabilités (articles 3 et 4)	Non réglementé	Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé à cause de la vocation de la zone	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Prospects (articles 5 à 9)	1) Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques : 3 mètres. 2) Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 mètres		Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Hauteurs (article 10)	Non réglementé	Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Aspect (article 11)	Non réglementé	Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Stationnement (article 12)	Non réglementé	Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Espaces verts (article 13)	Non réglementé	Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL				
COS (article 14)	Non réglementé	Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE				
Articles 15 et 16	Ces articles ne figuraient pas au PLU 2005 (apparus avec la loi Grenelle II)		Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé.	

La zone UP

La zone UP correspond aux espaces portuaires du Loubet – Marina des Anges. Le zonage reprend l'espace maritime attribué à sa construction, intégrant notamment la piscine de Marina et les constructions connexes.

La réglementation permet :

- le développement des ouvrages techniques rendus nécessaires par l'exploitation du port
- la réalisation des aires de stationnement
- les bâtiments d'accompagnement des services du port comme les commerces, les bureaux (capitainerie..) et l'artisanat maritime.

Cette zone reste inchangée par rapport au PLU de 2005.

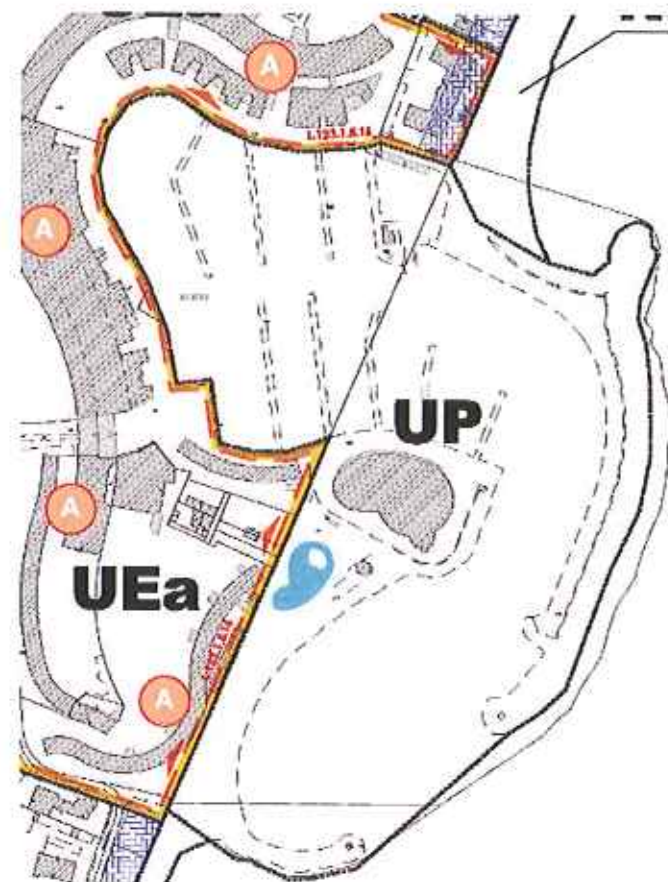


Figure 153 : Extrait du projet de PLU

Caractéristique du règlement

ZONE UP	Règles au PLU 2005	Explication des règles	Evolution des règles au PLU 2013	Justification de l'évolution
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL				
Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)	La zone UP est dédiée aux fonctions portuaires du site et aux installations et constructions nécessaires à son fonctionnement.	La zone autorise uniquement les occupations du sol d'accompagnement et de service, notamment celles existantes ;	Sans évolution de la règle d'urbanisme	(seuls les articles du code de l'urbanisme ont été mis à jour)
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2)	Instauration de règles complémentaires destinées à autoriser sous condition les installations et travaux divers liés aux activités portuaires, y compris le commerce, l'artisanat, bureaux et services.	Cet article élargit les occupations et utilisations du sol à d'autres activités afin de créer un pôle d'équipement structurant sur la commune et de créer un dynamisme autour de l'activité portuaire ;	Sans évolution de la règle d'urbanisme	(seuls les articles du code de l'urbanisme ont été mis à jour)
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL				
Viabilités (articles 3 et 4)	Raccordement exigé aux différents réseaux techniques (eau potable, assainissement, eaux pluviales, distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques)	Cette règle permet de limiter le droit à construire aux secteurs desservis par des voies et accès routiers, et des réseaux techniques.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Prospects (articles 5 à 9)	1) Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques : 3 mètres. 2) Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 mètres		Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Hauteurs (article 10)	7 mètres à l'égout du toit. 11 mètres NGF pour les constructions liées à l'activité du chantier naval.	La hauteur est fixée en fonction de la typologie urbaine existante et sa vocation ;	Sans évolution de la règle d'urbanisme	

Aspect (article 11)	Non réglementé	Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé. Les dispositions générales suffisent à la zone.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
Stationnement (article 12)	1 place / 4 personnes pouvant être accueillies.	Le stationnement a été réglementé dans l'objectif d'assurer le juste dimensionnement des places à la dimension du site.	L'article a été complété par un renvoi aux dispositions générales.	
Espaces verts (article 13)	Non réglementé	Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL				
COS (article 14)	Non réglementé	Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	
SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE				
Articles 15 et 16	Ces articles ne figuraient pas au PLU 2005 (apparu avec la loi Grenelle II)		Cf. Dispositions de Performance Environnementale	L'évolution du règlement suit l'évolution des textes législatifs en prenant en compte les dispositions de la loi Grenelle II

La zone UZ

La zone UZ correspond aux espaces économiques et d'équipements publics de Villeneuve-Loubet.

Elle comprend :

- des secteurs UZe (équipements publics des Plans, de la Bermone, de la colline des Maurettes et de la façade Est de la RD 6007 et unités touristiques d'hébergement de plein air),
- deux secteurs UZg (sites artisanaux protégés dans les Maurettes)
- des secteurs UZs (tertiaire et commerces – façade Ouest de la RD 6007),
- un secteur UZk (centre technique du Jas de Madame),
- un secteur UZt (pôle des hautes technologies des Hauts de Ginestières).

Les secteurs UZe

La zone UZe est destinée spécifiquement aux équipements publics et aux unités touristiques d'hébergement de plein air (les deux campings existants sur le Sud des Maurettes)

Elle bénéficie d'un règlement particulier :

- Les bâtiments doivent observer un recul d'implantation minimale à 1 mètre. Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage peuvent être implantés sur limite séparative.
- La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.
- 20% de l'unité foncière est dédié aux espaces verts avec plantation d'arbres d'essence du pays.
- Il n'est pas fixé de COS.

Les règles spécifiques à cette zone UZe sont destinées en partie à faciliter l'implantation d'équipements collectifs, à vocation d'intérêt général, lesquels nécessitent de grands volumes pour assurer leur fonction.

C'est pour répondre à cet objectif que certaines règles propres à UZe sont moins contraignantes, comparativement aux autres secteurs de la zone UZ : en particulier, le C.O.S. n'est pas réglementé. Cette dérogation se justifie par la volonté de faciliter l'implantation d'équipements répondant à un intérêt collectif, lesquels nécessitent de grandes superficies, de grands volumes.

Le **quartier des Plans** est inscrit en zone UZe. Le renforcement du niveau d'équipements est programmé, notamment avec la réalisation d'un groupe scolaire, d'une gendarmerie et l'extension du collège, tels que définis dans les orientations particulières.

Ce secteur est concerné par un **emplacement réservé**, au titre de l'article L. 123-1.8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement (E.3) doit permettre la création d'une piscine communale.



Figure 156 : Photographie aérienne du quartier des Plans

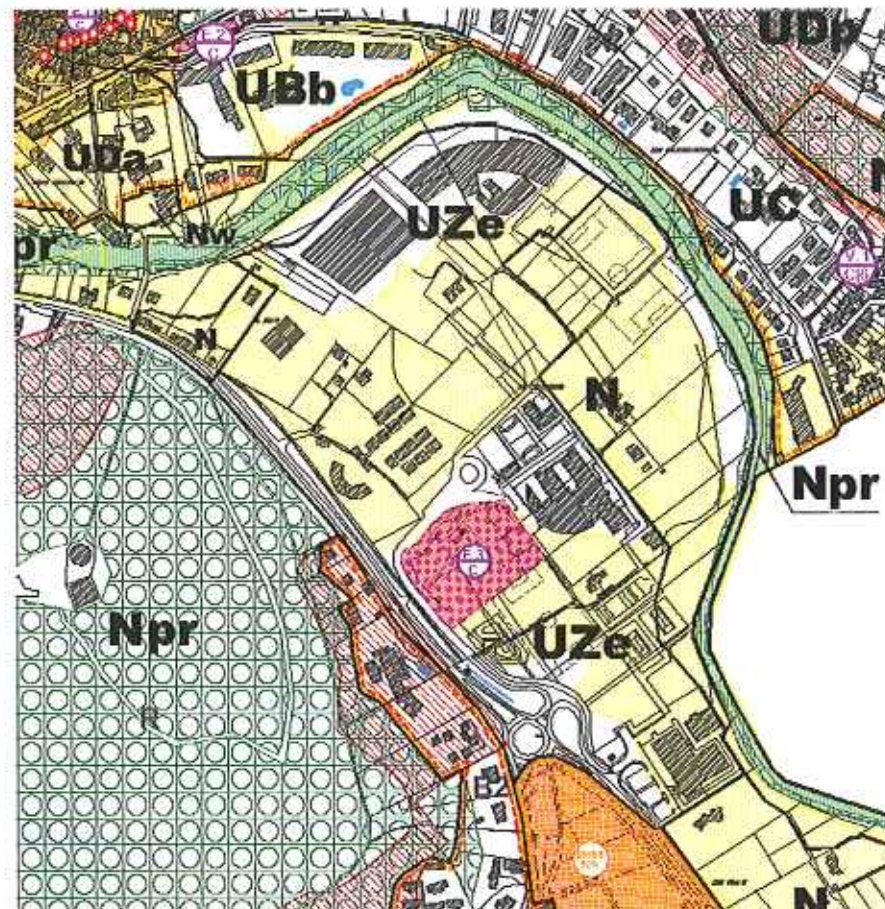


Figure 157 : Extrait du projet de PLU

Le quartier des Basses Ginestières



Figures 158 : Photographie aérienne et extrait du projet de PLU du quartier des Basses Ginestières

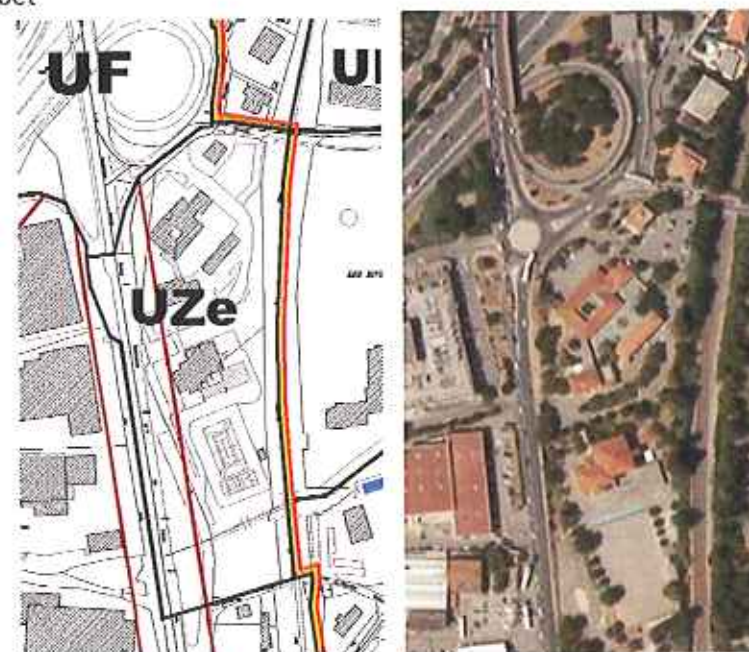
La zone UZe au Nord du nouveau giratoire et à l'ouest du quartier de la Bouche du Loup



Figures 159 : Photographie aérienne et extrait du projet de PLU du Nord du giratoire à l'ouest du quartier de la Bouche du Loup

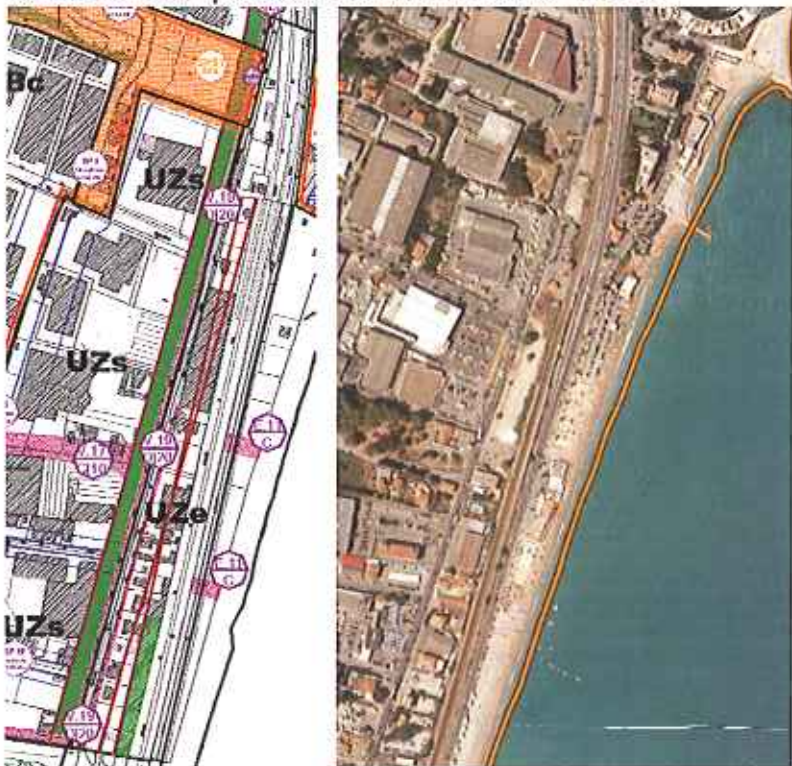
Cette zone est concernée par un emplacement réservé (E.6), au titre de l'article L. 123-1.8 du Code de l'Urbanisme, permettant l'aménagement de la fourrière municipale.

Le quartier des Rives accueille le groupe scolaire le long de la RN7 au Loubet



Figures 160 : Photographie aérienne et extrait du projet de PLU du quartier des Rives

Ce secteur est concerné par une marge de recul (25 mètres) en lien avec la RN 6098.

La zone UZe comprise entre la RN 6098 et la 3^e voie RFF

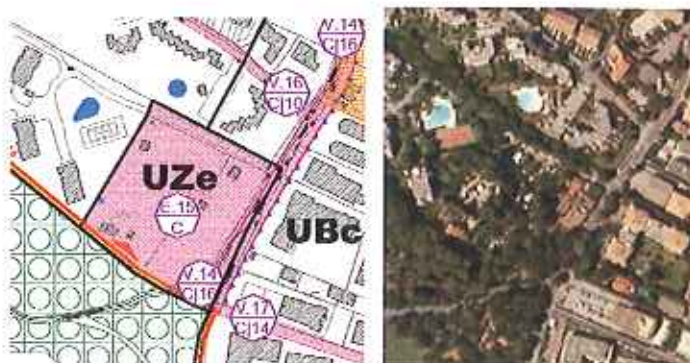
Figures 161 : Photographie aérienne et extrait du projet de PLU comprise entre la RN6098 et la 3^e voie RFF

Ce secteur est également concerné par une marge de recul (25 mètres) en lien avec la RN 6098. Il comprend un **emplacement réservé** (V.19), au titre de l'article L. 123-1.8 du Code de l'Urbanisme, permettant l'élargissement de la RD 6007 à 20 mètres d'emprise.

Les zone UZe des Maurettes



Figures 162 : Photographie aérienne et extrait du projet de PLU du quartier des Maurettes



Figures 163 : Photographie aérienne et extrait du projet de PLU du quartier des Maurettes

Le Renouveau Urbain des Maurettes doit impérativement s'accompagner des équipements publics nécessaires à la population (groupe scolaire, équipements de sécurité, services publics et sociaux...). Les deux périmètres de camping existants sont bien adaptés à ces futures fonctions (tenement foncier important, proximité...) et font donc l'objet de deux réservations foncières (ER12 et 15). Le PLU permet aux agents économiques de poursuivre leur activité de camping, mais assure le contrôle du foncier au profit de l'intérêt public en cas de mutation foncière.

Les secteurs UZg

Les deux secteurs UZg regroupent des sites artisanaux protégés dans le quartier des Maurettes. Ce sous-secteur de la zone UZ dispose également d'une réglementation spécifique, à savoir :

- La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.
- 30% de l'unité foncière dédié aux espaces verts avec plantation d'arbres d'essence du pays.
- Pas de COS réglementé.



Figures 164 : Photographies aériennes et extraits du projet de PLU du quartier des Maurettes



Ce dernier est concerné par un emplacement réservé (V.14) au titre de l'article L. 123-1.8 du Code de l'Urbanisme, permettant l'élargissement de l'avenue du Docteur Lefebvre à 16 mètres d'emprise.

Les secteurs UZs

La zone UZs comprend les activités tertiaires et les commerces de la façade Ouest de la RD 6007.

Elle bénéficie d'un règlement particulier :

- Les bâtiments doivent observer un recul d'implantation minimale à 4 mètres (5 mètres si cette zone est une limite de zone).
- La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.
- Les espaces laissés libre seront paysager au moyen de plantations, de jardinières, de bandes engazonnées.
- Pour des motifs liés à l'affirmation de la vocation de la zone, et afin de traduire les formes urbaines existantes, le coefficient d'occupation du sol est porté à 0,5 pour les bâtiments à usage de bureau, service, hôtellerie, restauration et équipement collectif ; à 2 pour les autres bâtiments admis, soit notamment les commerces, l'artisanat, l'industrie.

A la suite de l'enquête publique, le PLU a réintroduit en zone UZs, à la demande de l'exploitant, le site d'activités économiques sous Installations Classées du Sud des Maurettes.

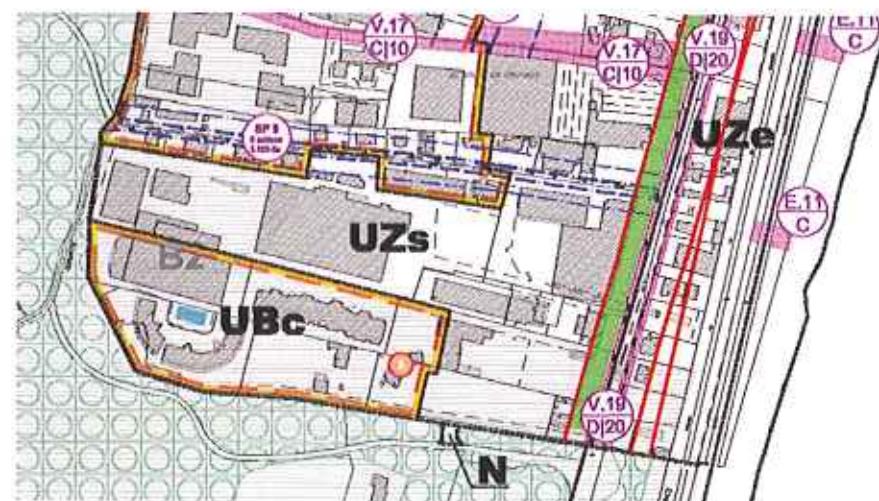


Figure 169 : le reclassement en zone UZs de l'activité Industrielle dans le Sud des Maurettes.

Les zones UZs du Pied de Digue

Les trois zones sont situées entre l'autoroute A8, la voie ferrée et le quartier des Baumettes. Il se compose d'établissements de grands volumes occupant des emprises importantes, et destinés à des activités économiques, artisanales et commerciales.

Par ailleurs, la zone UZs recouvre l'espace d'activités économiques des Maurettes, secteur de renouvellement urbain de Villeneuve-Loubet qui vient en complément de la zone UB des Maurettes. Elle s'étend le long de la RD 6007 et de la voie ferrée et est bordée au Sud et à l'Ouest par les quartiers résidentiels des Maurettes – habitat collectif.

La zone UZs est concernée par plusieurs **emplacements réservés** au titre de l'article L. 123-1.8 du Code de l'Urbanisme :

- L'emplacement (V.14) doit permettre l'élargissement de l'avenue du Docteur Lefebvre à 16 mètres d'emprise,
- L'emplacement (V.17) doit permettre l'élargissement de l'allée Nollis à 10 mètres d'emprise,
- L'emplacement (V.19) doit permettre l'élargissement de la RD 6007 à 20 mètres d'emprise.

Un traitement paysager est projeté le long de la RD 6007, par la création d'espaces plantés le long des voies, afin de valoriser l'espace public.



Figures 165 : Photographie aérienne et extrait du projet de PLU du quartier du Pied de Digue

La zone UZs entre la RD 241 et l'avenue du Maréchal Delattre de Tassigny

Cette zone est à vocation commerciale. Elle permet de renforcer la mixité des fonctions dans ce secteur puisqu'elle s'inscrit dans un tissu résidentiel varié : habitat collectif des Rives à l'Ouest et habitat individuel groupé des Bouches-du-Loup à l'Est.

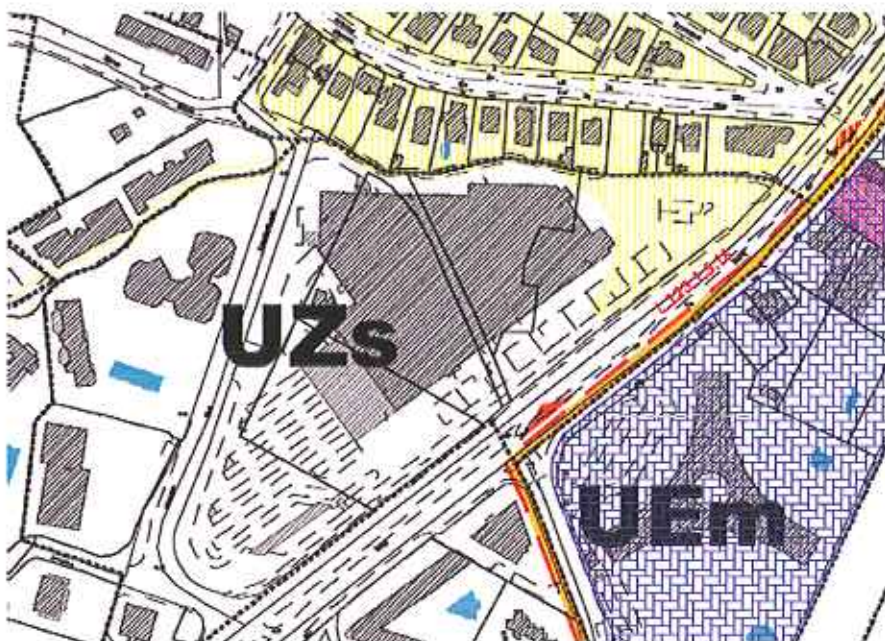


Figure 166 : Extrait du projet de PLU



Figure 167 : Photographie aérienne du quartier compris entre la RD241 et l'avenue du Maréchal Delattre de Tassigny

La zone UZk

La zone UZk correspond au centre technique du Jas de Madame.

Cette zone reste inchangée par rapport au PLU de 2005.

La zone UZk se situe en contrebas de la RD 2085 et en bordure du Mardaric, enserrée dans un contexte paysager de grande qualité : les secteurs agricoles de la Grande Vallette et les espaces naturels remarquables de Serre Vieille et du Jas de Madame.

Les règles d'urbanisme qui lui sont propres sont destinées à contrôler son affectation ; il s'agit d'un secteur strictement réservé aux opérations de contrôle et de réhabilitation des anciens sites de décharge. Parmi ses règles spécifiques, on notera également une hauteur réduite à 7 mètres, allant dans le sens d'une réhabilitation paysagère du site.

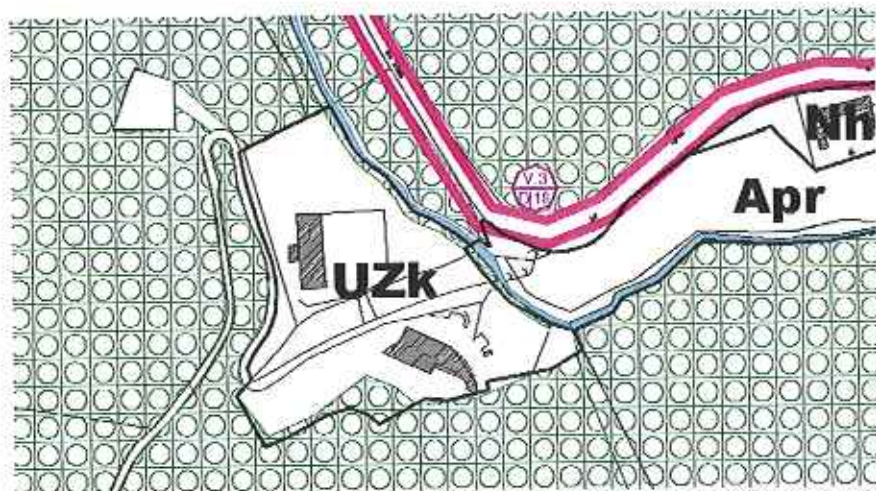


Figure 168 : Extrait du projet de PLU



Figure 169 : Photographie aérienne du centre technique du Jas de Madame

La zone Uz1

La zone Uz1 correspond au pôle de hautes technologies de l'entreprise Texas Instrument, situé au-dessus du quartier résidentiel des Hautes Ginestières et du Baou, et enserré au sein des espaces naturels remarquables de Villeneuve-Loubet. L'entreprise Texas Instrument a fermé ce site (550 salariés avant le 1^{er} plan social de 2009) au cours de l'année 2013.



Cette zone spécifique permet de confirmer sa vocation présente tout en assurant une préservation de son caractère paysager. Elle est inchangée par rapport au PLU de 2005.

Le Coefficient d'Occupation du Sol du PLU de 2005 est adapté aux surfaces bâties existantes, soit une réduction de 0,20 à 0,15 de COS pour correspondre aux volumes aménagés actuels.

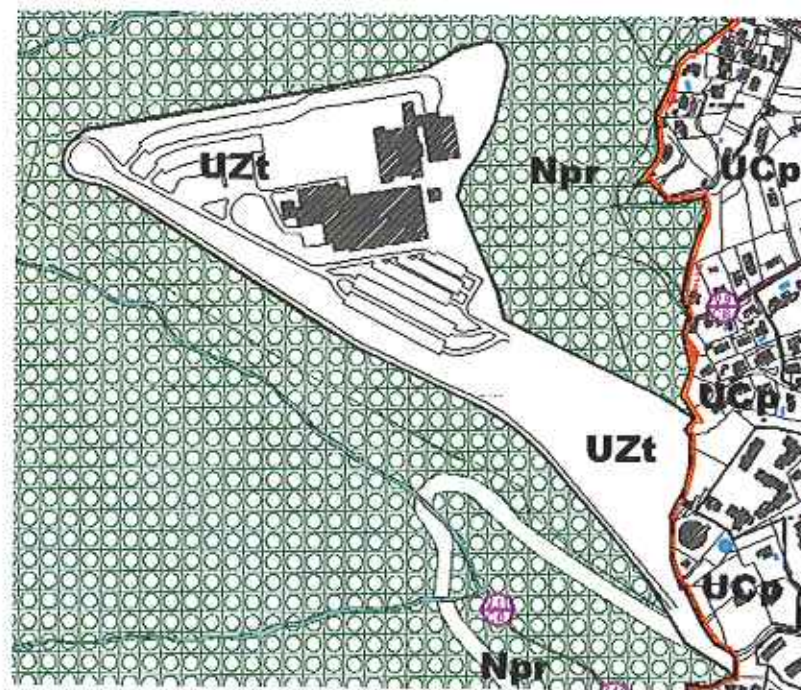


Figure 170 : Extrait du projet de PLU

Figure 171 : Photographie aérienne du pôle de hautes technologies de l'entreprise Texas Instrument

Caractéristique du règlement

ZONE UZ	Règles au PLU 2005	Explication des règles	Evolution des règles au PLU 2013	Justification de l'évolution
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL				
Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)	Il existe 4 segments d'activités différents disposant de règles particulières.	<p>UZe : l'interdiction des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureau s'explique par la nécessité de réserver ces terrains à ces fonctions de mixité urbaine.</p> <p>UZk : en raison de forte nuisances, il n'est pas admis d'unité d'habitation dans ce secteur.</p> <p>UZt : uniquement dédiée au pôle de Haute Technologie de Texas.</p> <p>UZs : dédiée aux services tertiaires et grandes unités commerciales.</p>	<p>Création d'une zone d'activités complémentaires UZg qui dispose d'une réglementation particulière propre à sa vocation de sites artisanaux protégés dans le secteur des Maurettes.</p> <p>Ajout de l'autorisation d'exploiter des campings existants dans les secteurs UZe des Maurettes pour permettre le maintien des activités économiques existantes avant leur mutation vers le statut de pôle d'équipements publics.</p>	
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulière (article 2)	<p>Respect des dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation.</p> <p>A l'exception de la zone UZk, sont soumis à condition les locaux d'habitation liés au gardiennage, surveillance et direction des activités admis.</p>	Cette règle permet de protéger les biens et les personnes face aux risques.		
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL				
Viabilités (articles 3 et 4)	Raccordement exigé aux différents réseaux techniques (eau potable, assainissement, eaux pluviales, distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques)	Cette règle permet de limiter le droit à construire aux secteurs desservis par des voies et accès routiers, et des réseaux techniques.	Sans évolution de la règle d'urbanisme	

Prospects (articles 5 à 9)	<p>1) Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> * dans l'ensemble des zones : 5 mètres * le long des grands axes : 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice, RN98, RD2085, * au-delà de la marge de recul de l'AS, la RN 7 et la RD 241. <p>2) Implantation par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> * dans l'ensemble des zones : 4 mètres. * UZs : 4 mètres et 5 mètres si cette limite est la limite de zone. <p>3) L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> * 70% de la superficie du terrain dans l'ensemble de la zone 	<p>1 et 2) Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.</p> <p>3) Cet article permet d'assurer le maintien des espaces libres et de limiter l'imperméabilisation du sol.</p>	<p>Seul l'article relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives a été modifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> * UZe : 1 mètre. 	<p>Le secteur UZe concerne des équipements publics et des unités touristiques.</p>
Hauteurs (article 10)	<ul style="list-style-type: none"> * Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UZe et UZk : la hauteur ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit. * UZe : 9 mètres au faîtage. * UZk : 7 mètres à l'égout du toit. 	<p>La hauteur est fixée en fonction de la typologie urbaine existante et sa vocation.</p>	<p>La règle a été modifiée concernant la hauteur des zones UZe a été rehausser à 12 mètres à l'égout</p>	<p>Suite à l'approbation du PLU, la règle de hauteur concernant la zone UZe a été modifiée afin de prendre en compte au mieux la réalité de l'occupation des sols dans ces secteurs.</p>
Aspect (article 11)		<p>Cet article définit des principes généraux permettant de garantir la qualité architecturale du village.</p>	<p>Sans évolution de la règle d'urbanisme</p>	
Stationnement (article 12)	<p>Cet article fixe les dispositions qui permettront d'assurer un fonctionnement relativement fluide des secteurs et de prévoir des dysfonctionnements du stationnement de surface.</p>	<p>Le stationnement dans les activités économiques a été règlementé dans l'objectif d'assurer le juste dimensionnement des places de clientèles, de salariés, et de livraison.</p>	<p>La règle a été modifiée, notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> * le commerce : 1 place / tranche de 30 m² et 1 place "employé" / tranche de 2 emplois pour toute superficie de vente supérieure ou égale à 50 m². * les constructions à usage de 	<p>Suite à l'approbation du PLU, les règles de stationnement ont été modifiées afin de prendre en compte au mieux la réalité de l'occupation des sols dans ces secteurs.</p>

			<p>constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,</p> <ul style="list-style-type: none"> * les constructions à usage d'industrie. * les deux roues. <p>Ont été supprimées :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Les constructions à usage d'activités de fabrication et d'entreposage, * Les constructions à usage d'équipement scolaire. 	
Espaces verts (article 13)	<p>Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UZs, 30% de l'unité foncière.</p> <p>1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement</p>	L'objectif est de passer du statut de zone commerciale à celui de quartier de ville.	Cette règle a été complétée mais ne change en rien l'objectif fixé par le PLU sur le fait de donner un statut de « quartier de ville » à l'ensemble des zones UZ	
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL				
COS (article 14)	<ul style="list-style-type: none"> * dans les seuls secteurs UZe, UZg et UZk : pas de COS * UZs : <ul style="list-style-type: none"> * 0,5 pour les bâtiments à usage de bureau, de service, d'hôtellerie restauration et d'équipement collectif, * 2 pour les autres bâtiments * UZt : 0,15 	<p>La limitation des densités de construction des zones d'activités est appliquée aux espaces situés en dehors de l'enveloppement agglomérée dont l'unité foncière permet une extension des activités.</p> <p>L'application d'une limitation de la densité aux équipements collectifs étant pénalisant pour la mixité urbaine, il a été retenu de n'appliquer que des règles de hauteur, emprise et retrait pour leur intégration.</p>	La règle a été modifiée afin d'intégrer le sous-secteur UZg.	<p>Création d'une nouvelle zone UZg dite de défense des activités artisanale.</p> <p>Abaissement de 0,20 à 0,15 du COS du pôle technologique des Hauts des Ginestières pour correspondre aux surfaces existantes.</p>
SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE				
Articles 15 et 16	Ces articles ne figuraient pas au PLU 2005 (apparu avec la loi Grenelle II)		Cf. Dispositions de Performance Environnementale	L'évolution du règlement suit l'évolution des textes législatifs en prenant en compte les dispositions de la loi Grenelle II

4.4. LES CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES À URBANISER

Rappel de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme:

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Le PLU de Villeneuve-Loubet comprend une zone à urbaniser « 1AUh » qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et une zone à urbaniser « 2AUt » dites « strictes ». Il s'agit là d'une réserve foncière où l'urbanisation sera conditionnée par une modification ou une révision du PLU. Ce sont des procédures ultérieures d'adaptation du présent document d'urbanisme qui définiront les règles applicables aux futurs projets.

Les différentes zones à urbaniser de la commune couvrent au total 9,50 hectares, soit 0,45% de la superficie communale.

Elle comprend :

- Une zone 1AUh qui correspond au nouveau quartier à dominante résidentielle des Plans,
- Une zone 2AU qui correspond au projet de développement du futur quartier de la Pierre à Tambour

La zone 1AUh

La zone 1AUh correspond au nouveau quartier à dominante résidentielle des Plans qui fait l'objet d'une Orientation Particulière d'Aménagement, opposable aux tiers, annexé au PLU.

La zone 1AUh est concernée par un emplacement réservé au titre de l'article L. 123-1.8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement (V.7) doit permettre l'élargissement du chemin de l'Abreuvoir à 10 mètres d'emprise.

Une servitude de mixité sociale (SMS 8), identifiées au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, prend sur la totalité de la zone 1AUh et sur la totalité du périmètre de l'OAP. Cette SMS projette la réalisation d'un programme de 108 logements (50% de LLS sur une superficie de 51 832 m², soit 54 logements sociaux).



Figure 172 : Photographie aérienne du quartier des Plans

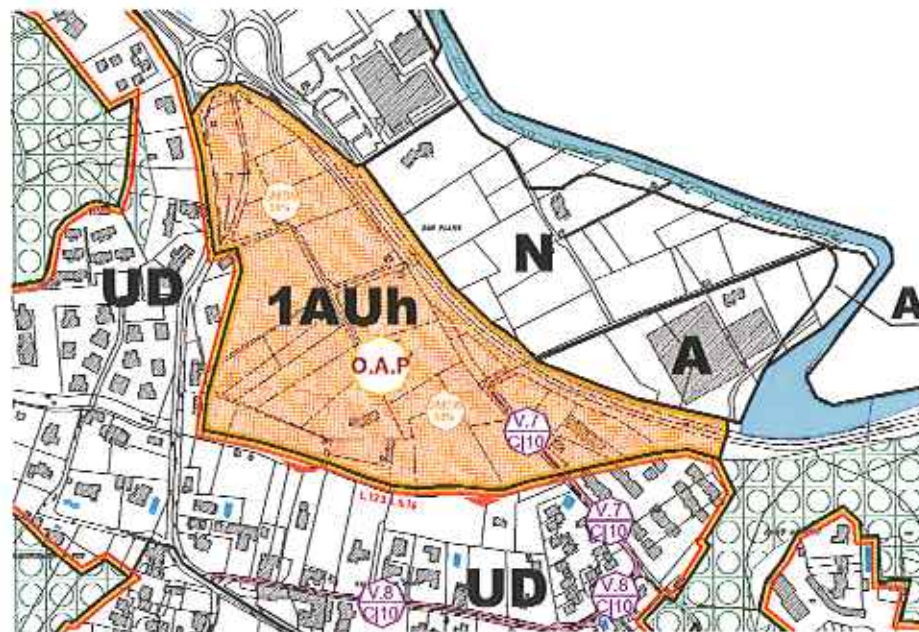


Figure 173 : Extrait du projet de PLU

Caractéristique du règlement

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers et qui ne seraient pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne.

- **Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Un paragraphe relatif à la prise en compte des divers risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces. Les constructions et aménagements non interdits par le P.L.U. sont réalisables sous réserve que la réglementation des P.P.R. ne stipule pas le contraire. De plus, cet article prend en compte la notion de mixité sociale : « toute opération de construction supérieure à 2 logements doit prévoir de réaliser au moins 50% de logements locatifs sociaux ».

Il rappelle également la prise en compte des dispositions particulières relatives à l'OAP et notamment :

- les principes de densité urbaine,
- la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue urbaine,
- la réalisation des espaces publics et du programme paysager et d'agriculture périurbaine,
- les grands principes de desserte routière et les circulations douces,
- les objectifs de Performance Environnementale.

- **Article 6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement, la limite des emplacements réservés ou l'emprise des voies à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

- **Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

- **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous deux une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, doit être au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

- **Article 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain. Cette emprise maximale est portée à 80% pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Ces coefficients visent à préserver la prédominance des vides (les espaces libres, les espaces verts) sur les pleins (les constructions, les bâtiments).

- **Article 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, sauf hauteur inférieure mentionnée dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette règle s'attache à prendre en compte la typologie urbaine existante et à la vocation spécifique à chaque zone.

- **Article 12 : Stationnement**

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Cette règle permet de maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation en évitant au mieux un stationnement anarchique.

- **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Cet article prévoit 30% au moins de l'unité foncière dédiée aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays, cette superficie étant réduite à 20% pour les équipements collectifs. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

Cet article a pour objectif d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres, en ménageant des espaces de respiration au sein des secteurs urbanisés et en permettant la préservation de la végétation intéressante en place.

- **Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS est fixé à 0,30, sauf exception pour les CINASPIC, soit l'équivalent de la zone UC adjacente.

- **Article 15 : Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales**

Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme.

- **Article 16 : Obligations Imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Cet article n'est pas obligatoire, il n'est donc pas réglementé.

La zone 2AU

La zone 2AU correspond au projet d'aménagement de la Pierre Tambour. Toute urbanisation nouvelle dans ce secteur est conditionnée par la mise en œuvre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble rendue possible après Modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le site du Hauts des Baumettes est enserré dans les espaces naturels de la colline de Vaugrenier, limitée à l'Est par l'axe autoroutier. Il est rattaché au quartier résidentiel des Essarts au Nord. Des espaces boisés classés ferment ses perspectives Ouest et Sud, permettant de conserver une image aérée et végétalisée. Située dans la continuité de la zone UC des Essarts, elle est destinée à assurer son prolongement, tout en y apportant des aménagements harmonieux avec son cadre environnant.

Cette zone 2AU est identique au PLU de 2005, considérant que les réseaux de desserte actuels situés à proximité sont en l'état insuffisants pour justifier une ouverture directe à l'urbanisation, notamment l'accessibilité restreinte.



Figure 174 : Photographie aérienne de la zone d'urbanisation de la Pierre Tambour

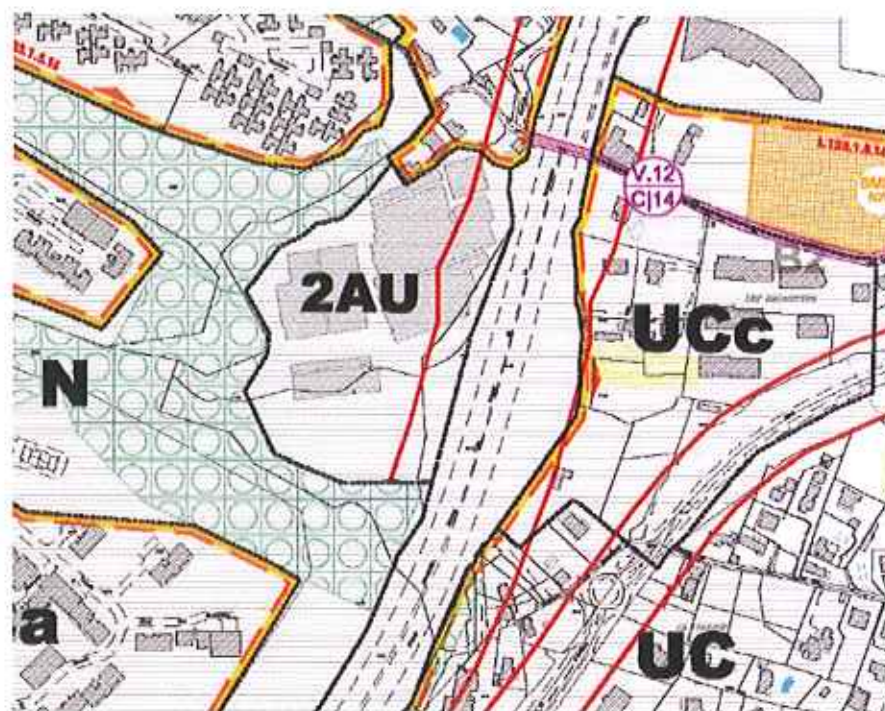


Figure 175 : Extrait du projet de PLU

Le site ne revêt pas de valeur écologique particulière. En effet, la vocation anciennement agricole de ce secteur a laissé place à des friches, des aires de dépôts et de stationnement. Il s'agit donc d'une zone bâtie, occupée par d'anciennes serres, qui ne peut plus assurer sa vocation agricole. Par ailleurs, les ensembles paysagers de qualité qui enserrant le site ont été repérés et classés en espaces boisés.

Seuls les articles obligatoires sont renseignés au règlement.

4.5. LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES AGRICOLES

Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2^o de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Les différentes zones agricoles couvrent au total 49 hectares, soit 2,34% de la superficie communale.

Le secteur agricole est représenté par deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ah correspondant à la zone d'exploitation la Boucle du Loup et de la Vacherie
- Le sous-secteur Apr correspondant aux espaces reconnus comme espaces naturels remarquables au sens de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme par la Directive Territoriale d'Aménagement.

Caractéristiques du règlement

La zone agricole dispose d'un règlement d'urbanisme limitatif encadrant de manière stricte les occupations du sol. Celui-ci retranscrit les dispositions de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones agricoles, seules les occupations et utilisations du sol à destination agricole ou strictement nécessaires à l'activité agricole sont admises.

La particularité du terroir agricole de Villeneuve-Loubet et que les grands plans de culture correspondent à des zones inondables de risque fort du Plan de Prévention des Risques Inondations du Loup et de ses affluents, et à des espaces paysagers caractéristiques protégés par la loi Littoral.

Les exploitations agricoles ont donc un seul espace agricole pour se développer, sur le site de la Boucle du Loup disposant d'une réglementation spécifique admettant la construction de bâtiment d'exploitation, notamment les locaux d'habitation attenants. Compte tenu de la petite superficie de cette zone Ah, une seule habitation supplémentaire sera admise.

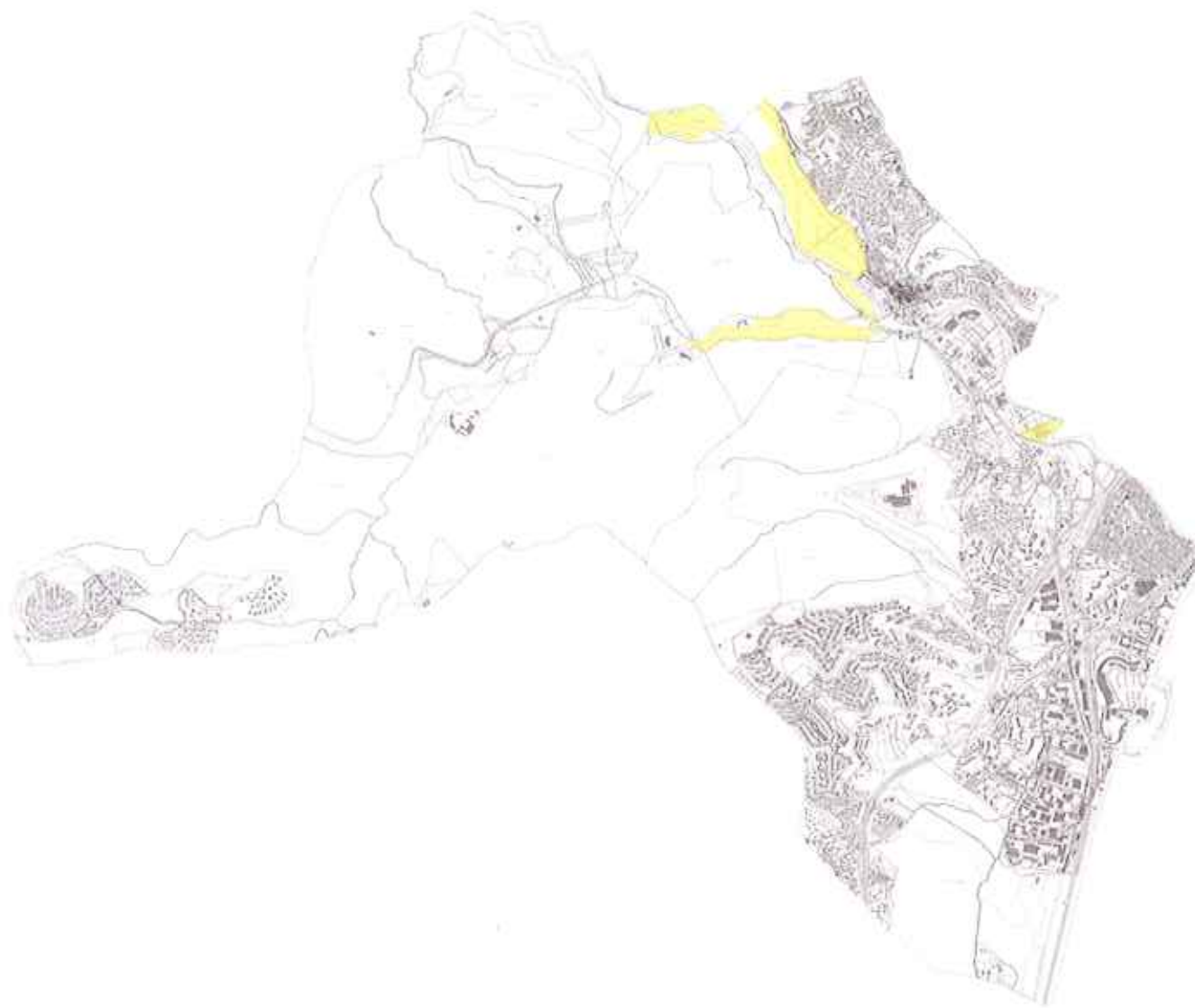


Figure 176 : Représentation des zones agricoles au projet de PLU

La zone Ah des Plans

La zone agricole « Ah » correspond à la zone constructible de la Boucle du Loup d'une superficie de 1,50 hectare.

La zone agricole des Plans est enserrée dans le « coude » formé par le lit du Loup. Elle est limitée :

- au Nord par la zone naturelle des Plans, espace non bâti,
- et à l'Ouest par l'axe de la RD 2 (l'avenue des Plans).

La zone Ah est la seule zone agricole située en dehors soit en dehors des espaces agricoles remarquables de la loi Littoral, soit en dehors des zones inondables de risque fort du Loup. La zone agricole des Plans permet ainsi la réalisation de bâtiments d'exploitation agricole. Compte tenu de sa petite taille, le PLU la régit strictement en y limitant à une habitation d'exploitation agricole supplémentaire sa capacité d'accueil.

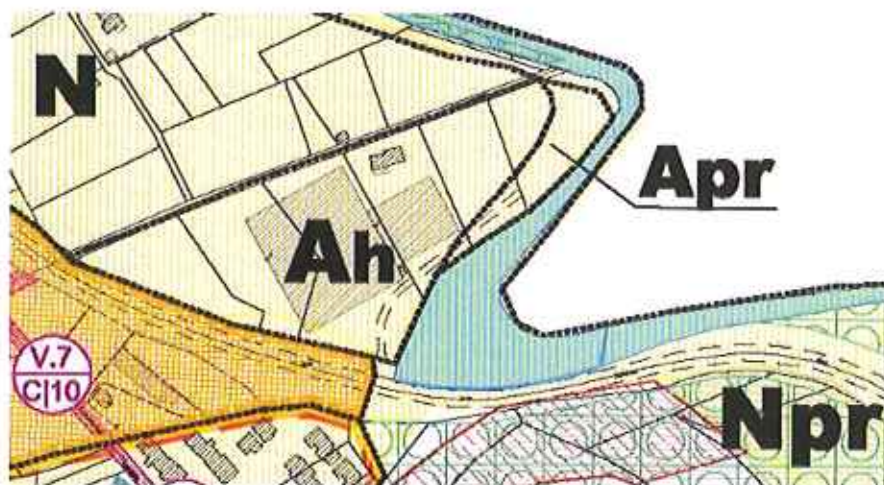


Figure 177 : Extrait du projet de PLU



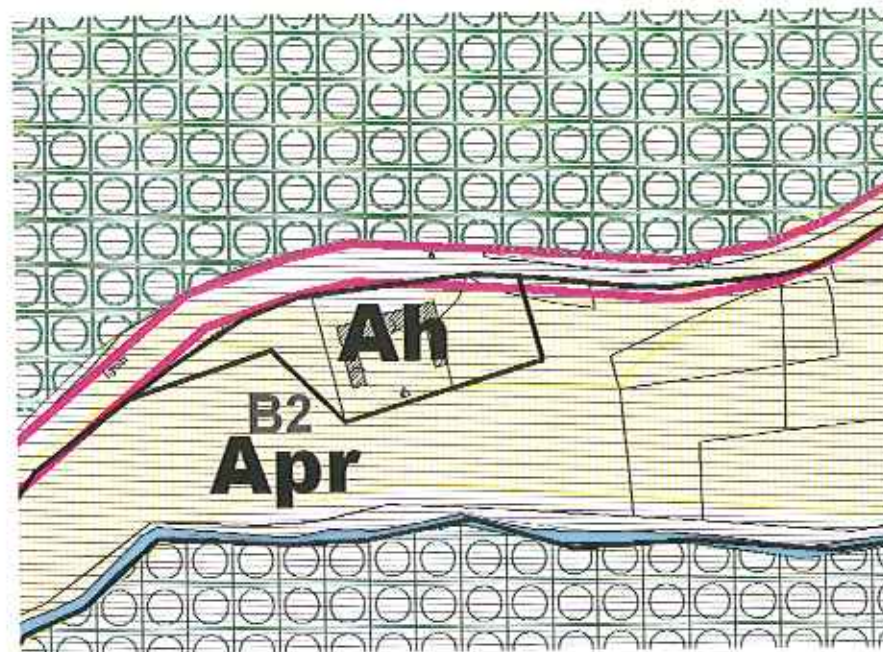
Figure 178 : Photographie aérienne de la zone agricole de la Bouche du Loup

La zone Ah de la Vacherie

La zone Ah de la Vacherie est issue de la grande zone agricole limitrophe mais inconstructible en raison de sa qualité d'espace naturel remarquable.

La zone Ah sert à individualiser le bâti existant pour opérer sa réhabilitation et permettre la réalisation d'une voirie de desserte sécurisée sur la RD 2085.

Cette zone de 8200 m² est un secteur agricole où sont permis les constructions d'habitation à raison d'une seule par secteur sus-visé.



Les zones Apr

Les zones agricoles « Apr » correspondent aux espaces naturels remarquables au sens de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme par la Directive Territoriale d'Aménagement.

« En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

[...]

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

[...]

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

La zone agricole de Villeneuve-Loubet intègre les espaces encore en activités et présentant un potentiel agronomique.

Le secteur de la **Vallette** constitue une zone humide du Mardaric et comprend sa ripisylve qui abrite une biodiversité intéressante. Il est enserré au sein des espaces boisés remarquables des Fenouillères et de l'Aspre Redon. Il intègre le secteur agricole appelé La Vacherie. Il s'étend entre le fleuve le Mardaric et la RD 2085, jusqu'au site abritant la plateforme technique. Il se prolonge à l'Est au-delà de la RD 2085 et remonte vers le Nord le long du Loup.

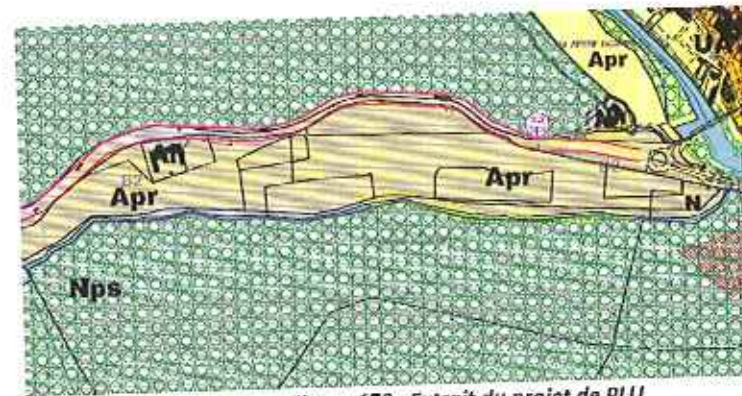


Figure 179 : Extrait du projet de PLU



Figure 180 : Photographie aérienne de la zone agricole protégée du quartier de la Valette

La zone agricole des Grands Prés s'étire le long du Loup et occupe la plaine du Loup. Elle est limitée :

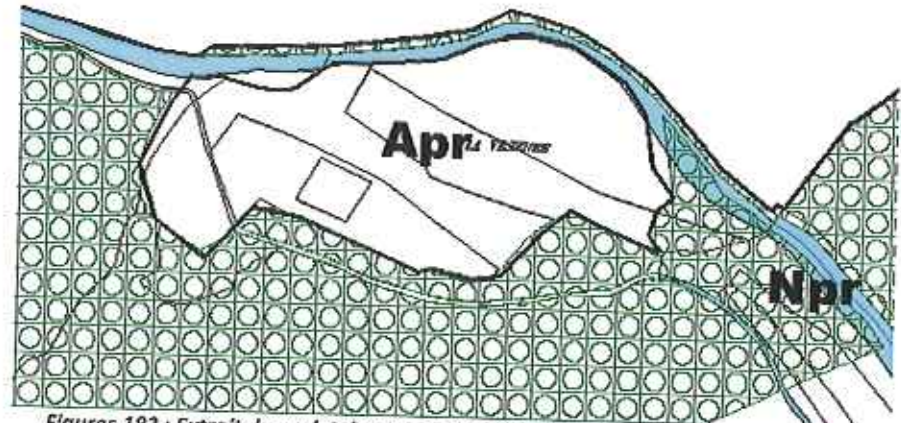
- au Nord par la limite intercommunale de la Colle-sur-Loup, et les boisements significatifs de la Véséné,
- à l'Ouest par le Loup,
- à l'Est, par un affluent du Loup et la zone urbaine résidentielle de la Bastide Longue.
- elle est prolongée au Sud par le groupe Saint-George et le secteur agricole de la Petite Vallette.

Son périmètre intègre l'ensemble de l'espace agricole en activité.



Figures 181 : Extrait du projet de PLU et photographie aérienne de la zone agricole protégée des Grands Prés

La Véséné, secteur agricole situé à l'extrémité Nord de la commune, en limite communale de La Colle-sur-Loup, est enserré dans les espaces remarquables de la Serre Vieille et de la Verrière.



Figures 182 : Extrait du projet de PLU et photographie aérienne de la zone agricole protégée de la Véséné



4.6. LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES NATURELLES

Rappel de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Les différentes zones naturelles couvrent au total 1 449,95 hectares, soit plus de 69 % de la superficie communale.

Le secteur naturel est représenté par plusieurs sous-secteurs :

- les secteurs Npr qui correspondent aux espaces sensibles à protéger pour leurs caractéristiques environnementales et paysagères par application de la loi Littoral en vigueur sur l'ensemble du territoire. L'Etat a demandé un périmètre de

- protection des valeurs écologiques encore plus contraignant, le secteur Nps
- les secteurs Nc correspondant aux coupures d'urbanisation de Saint Andrieu,
- le secteur Nw correspondant à la protection des périmètres de captage en eau potable,
- les secteurs Nk correspondant aux sites de réhabilitation des décharges du Jas de Madame et de la Glacière,
- les secteurs Nt correspondant aux sites d'hébergement touristique de plein air,
- les secteurs Nm correspondant aux espaces littoraux non urbanisés dans lesquels sont admis des aménagements touristiques saisonniers, réversibles et de bonne intégration paysagère,
- les Secteurs Nh dit de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) situé dans le secteur des Plans,
- les secteurs Na des anciennes carrières de la Vanade programmées à long terme comme secteur de développement de Sophia-Antipolis
- le secteur Nx d'accueil des activités de carrières au Cloteirol.

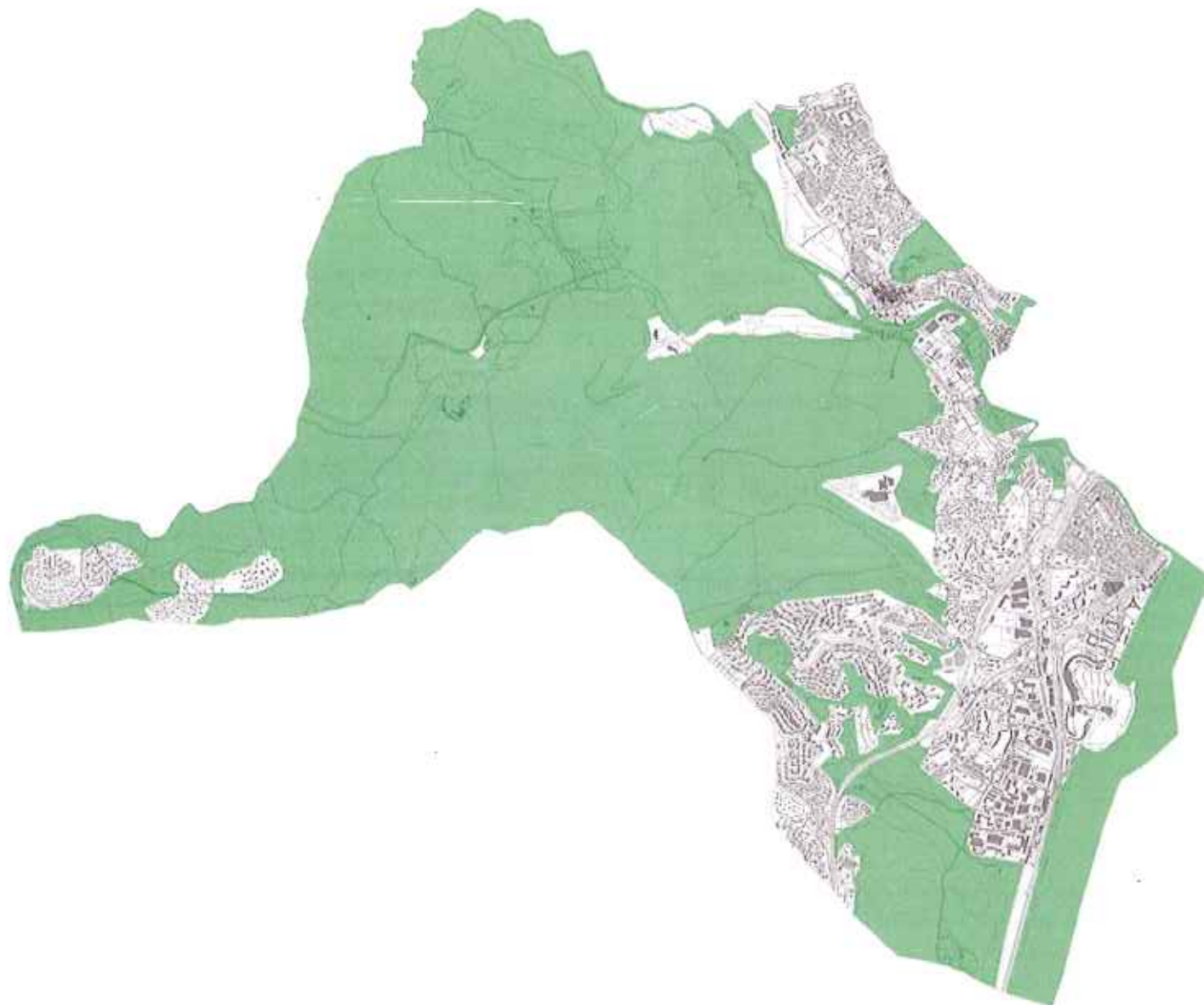


Figure 183 : Représentation des zones naturelles au projet de PLU

Caractéristiques du règlement

S'agissant d'une zone de protection forte, la zone naturelle dispose d'un règlement d'urbanisme encadrant toutes occupations du sol.

De fait, dans les zones N et ses secteurs, seules les occupations et utilisations du sol sont tolérés :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions existantes en direction de l'hébergement touristique, des activités de sport et de loisir et des équipements collectifs,
- les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les aires de jeux et de sports visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

La présence d'activité économique de pépinière le long de la route de la Vanade conduit à autoriser les locaux techniques à usage de pépinière pour ces installations.

Les anciens secteurs AU de la Vanade ont été reclassés en zone naturelle d'attente d'une étude d'aménagement globale pour l'extension de Sophia-Antipolis, conformément au SCoT en vigueur.

En secteur Nc, est également autorisé les travaux, ouvrages, installations et constructions liés aux activités admises et, les affouillements et exhaussements de sol, les aires de stationnement, les aires de jeux, de sports visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme liées aux activités admises.

Le secteur Nh représente les zones naturelles artificialisées. Situées aux abords des Plans, il s'agit de petits îlots imperméabilisés composés d'aires techniques, de bâtis détachés de l'agglomération principale, et insuffisamment équipés en matière de réseaux techniques et de sécurité routière. Le PLU ménage sur sites de taille et de capacité limitée la possibilité d'agrandissement des constructions existantes à hauteur de 20% de la superficie plancher, ainsi que leur changement de destination à destination des activités d'accueil et de loisir.

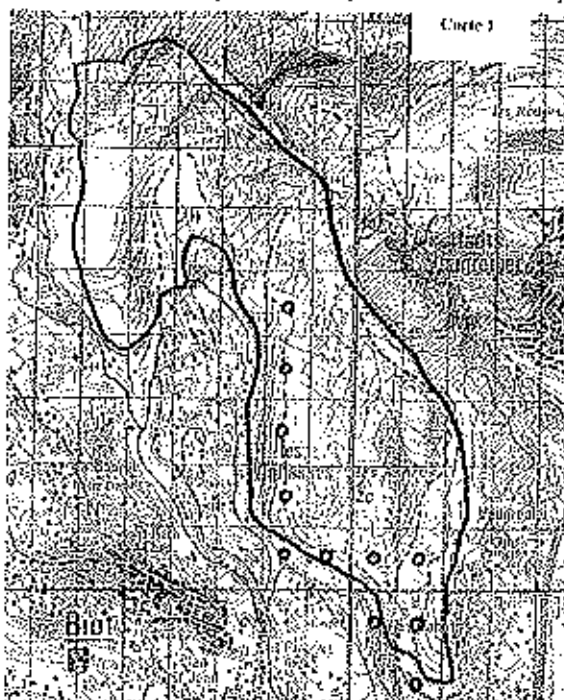
En secteur Nk, seuls sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées par Arrêté Préfectoral dans le cadre de la période post-exploitation, les installations destinées à la transformation des déchets par dégradation biologique et à leur valorisation dans le cadre de la production d'énergies renouvelables, et les installations et travaux, y compris les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, liés aux activités admises.

En secteur Nm, seuls sont autorisés les constructions et installations du sol précaires et démontables liées aux activités et aux loisirs de la mer, et les aires de stationnement visées aux articles R 442 et suivants du Code de l'urbanisme.

En secteur Npr, seuls sont autorisés la réfection des bâtiments existants, les constructions et installations du sol nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier.

Le secteur Nps qui ne permet aucune occupation ou utilisation du sol représente les secteurs écologiques sensibles de Villeneuve-Loubet. Il s'agit :

- du périmètre de projet de Périmètre d'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope du Massif du Terme Blanc
- de la zone de protection pour mesure compensatoire à la destruction de



l'Ophrys de Bertoloni dans la perspective de réalisation de la RD 604A.

Ci contre – le périmètre d'étude de Protection de Biotope – source Ville de Biot – reproduction juin 2006

Le secteur Nw, sont autorisées les installations et aménagements liés à l'exploitation des captages en eau potable.

Enfin, les activités de carrière du Cloteiroi sont regroupées au sein du secteur Nx d'une superficie de 11,05 hectares.

Cette carrière accueille deux activités

- une installation de broyage-concassage jouissant d'une autorisation préfectorale pérenne du 15 décembre 1994,
- le site de la carrière du Cloteiroi dont l'exploitant est actuellement en train d'étudier une demande de renouvellement d'autorisation d'exploiter.

5. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR ET DU PLU REVISE

Tableau comparatif des zonages PLU de 2005 et du PLU 2013

En faisant un bilan de comparaison des surfaces urbanisables et espaces naturels entre les deux PLU, on peut constater que la surface totale des zones urbaines est en faible diminution (2,42%).

Les zones à urbaniser perdent plus de 80% de leurs surfaces, soit plus de 40 hectares.

A contrario les zones naturelles ont progressé de l'ordre de 4 %.

	PLU 2005	PLU 2013	Evolution PLU 2005-2013
Zones urbaines	596,6	582,15	-2,42%
Zones à urbaniser	50,3	9,50	-81,11%
Zones agricoles	49,2	49,78	1,17%
Zones naturelles	1392,7	1447,37	3,93%

PLU 2005			PLU 2013		
	hectares	%		hectares	%
Zones urbaines					
UA	4,20	0,70%	UA	6,10	0,29%
UB	51,40	2,50%	UB	81,80	3,17%
UC	207,80	12,81%	UC	236,70	11,33%
UD	92,00	4,40%	UD	82,85	4,30%
UE	29,80	1,41%	UE	29,60	1,42%
UF	40,10	1,92%	UF	30,20	1,45%
UG	13,20	0,63%	UG	13,30	0,63%
UH	9,10	4,60%	UH	91,70	4,53%
Total des zones urbaines	596,60	28,56%	Total des zones urbaines	582,15	27,87%
Zones à urbaniser					
UAUa	4,40	0,22%	UAUa	6,30	0,30%
UAUb	9,50	0,45%	UAUb	3,20	0,15%
UAUc	36,20	1,73%			
Total des zones à urbaniser	50,30	2,41%	Total des zones à urbaniser	9,50	0,45%
Zones agricoles					
A	49,20	2,30%	Aa	2,30	0,11%
			Apr	47,48	2,25%
Total des zones agricoles	49,20	2,36%	Total des zones agricoles	49,78	2,38%
Zones naturelles					
N	161,00	7,71%	N	168,40	8,00%
Na	1,40	0,07%	Na	21,07	1,65%
Nb	0,70	0,03%	Nc	1,00	0,08%
Nc	43,60	2,14%	Nd	0,40	0,03%
Ne	15,90	0,78%	Ne	45,44	2,18%
Nf	9,00	0,43%	Nf	9,00	0,43%
Ng	1149,40	55,03%	Ng	15,50	0,74%
Nh	10,50	0,50%	Nh	0,70	0,03%
			Ni	1361,25	50,59%
			Nj	11,06	0,53%
Total des zones naturelles	1392,70	66,67%	Total des zones naturelles	1447,37	69,29%
Total des zones du PLU 2005	2089,80	100,00%	Total des zones du PLU 2013	2089,80	100,00%