

DÉPARTEMENT DES ALPES - MARITIMES



PLAN LOCAL D'URBANISME

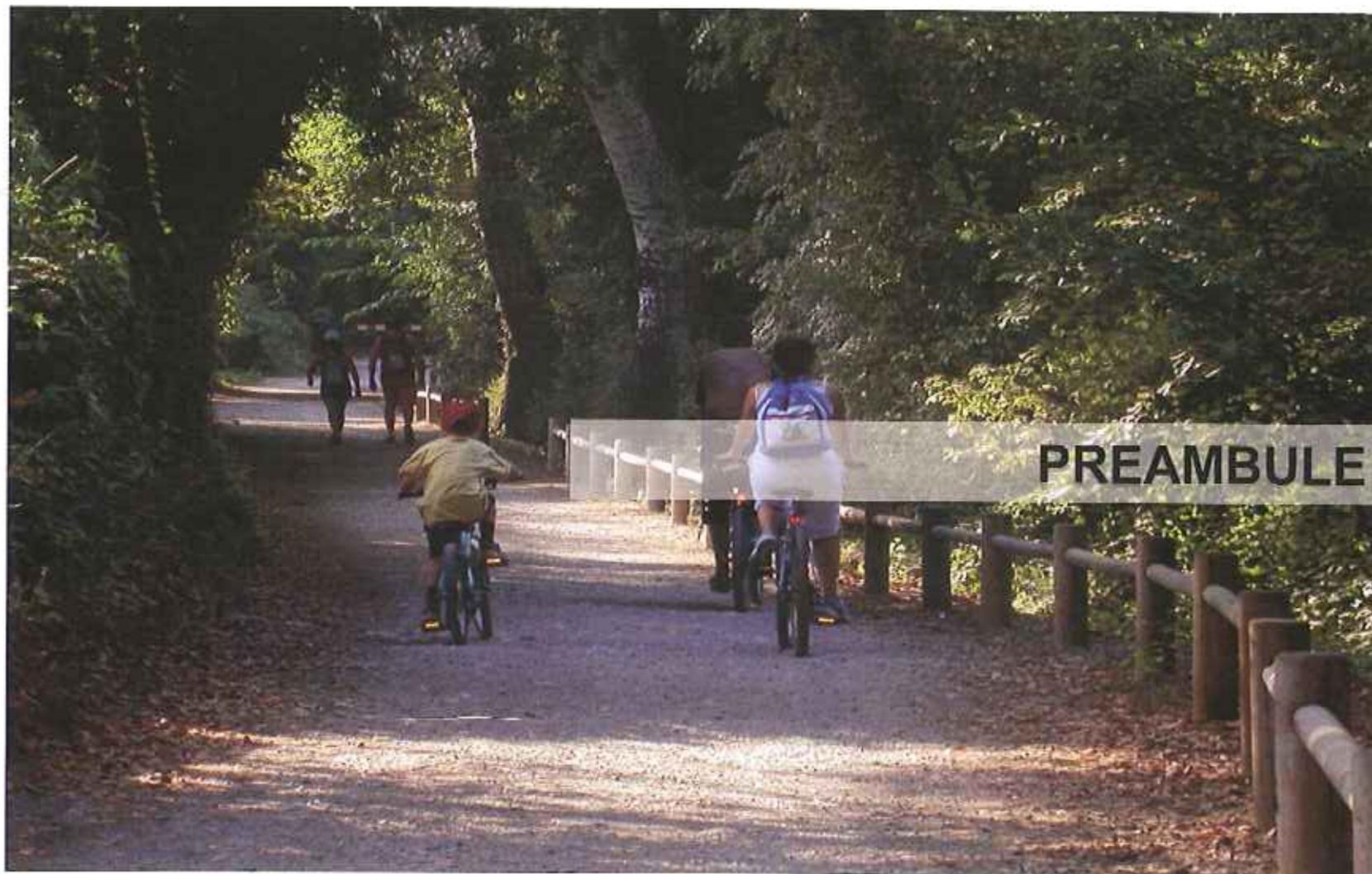
1.B. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la
délibération du 26 septembre 2013
approuvant les dispositions du
Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE



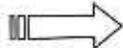
■	VILLENEUVE LOUBET - CŒUR NATURE DE LA COTE D'AZUR	6
■	CENTRER LA PRODUCTION D'HABITAT VERS LA SATISFACTION DES BESOINS DE TOUS LES VILLENEUVOIS	12
■	VILLENEUVE LOUBET – UNE CENTRALITE DE LA COTE D'AZUR	16
■	VILLENEUVE LOUBET – VILLE ACCESSIBLE ET VILLE PROCHE	21
■	LES MESURES PRISES POUR REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE	28



PREAMBULE

Qu'est ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.



Ainsi, le P.A.D.D. présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il s'agit d'un document court dont les objectifs et les choix sont argumentés au sein de la troisième partie du rapport de présentation annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal constituent la partie obligatoire du P.A.D.D.
Elles doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

1

L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2

-La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les bases du 1er PADD de Villeneuve Loubet – PLU 2005

1. PRESERVER, GERER ET VALORISER UN CADRE NATUREL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL SUR LE LITTORAL DES ALPES-MARITIMES

2. CONSERVER LE PROFIL RARE DE COMMUNE JEUNE ET ACTIVE, DANS UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE MODEREE

3. OPTER POUR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS QUALITATIF

4. LIER TOUTES LES FACETTES D'UN TERRITOIRE PLUS SOLIDAIRE

Le premier Projet d'Aménagement et de Développement Durable conçu en 2003 affichait 4 grandes orientations issues des 3 grandes problématiques soulevées lors du Diagnostic Territorial.

1 Resituer la commune dans son contexte : l'agglomération littorale Côte d'Azur.

Le positionnement stratégique du territoire communal réside dans l'affirmation de deux « traits » identitaires fondamentaux contrastant avec les autres communes du littoral :

- > Villeneuve-Loubet, Ville Nature : un cadre naturel et paysager exceptionnel
- > Villeneuve-Loubet, Ville Activo : une population jeune et active, un potentiel économique fort

2 Composer avec un fonctionnement complexe : Villeneuve-Loubet, des quartiers, un territoire

Ville multiple, la commune doit composer avec :

- > des coupures urbaines brutales qui segmentent le territoire
- > une identité communale « diluée » dans les identités des quartiers

Le croisement de ces deux problématiques a permis de dégager un objectif majeur :

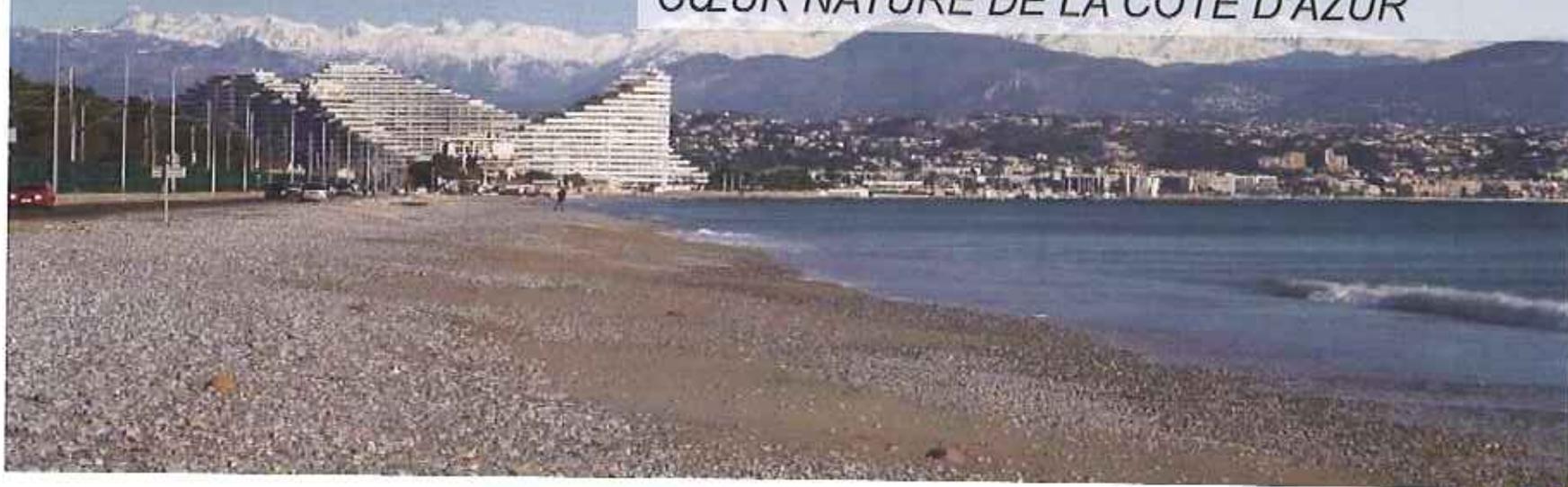
3 Convertir la singularité en force par la maîtrise et la qualité

Un certain nombre d'atouts doivent encore être révélés :

- > une croissance démographique modérée et une population « équilibrée »
- > une attractivité économique forte
- > une frange littorale méconnue et sous-utilisée

PREMIERE ORIENTATION

VILLENEUVE LOUBET
CŒUR NATURE DE LA COTE D'AZUR



PREMIERE ORIENTATION

VALORISER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL COMMUNAL

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



En prenant appui sur les grands sites imposés par la loi Littoral, le document d'urbanisme garantit le maintien des corridors écologiques entre les grands massifs que sont :

- le versant oriental du massif du Terme Blanc (hors site de décharge à réhabiliter) et le Val d'Azur,
- le couronnement collinaire nord (versants supérieurs de la Vanade)
- le parc départemental de Vaugrenier
- les parties de la ripisylve du Loup

Sont reconnus prioritaires pour la réalisation de cette trame de mise en relation des espaces naturels à l'échéance 2020 :

- la Trame Bleue de Villeneuve Loubet
- les abords du Loup dans le cadre de la réalisation actuelle du Parc Départemental du Loup
- le vallon du Mardaric
- la Trame Verte de Villeneuve Loubet
- plusieurs coupures d'urbanisation à vocation d'espace écologique connectif en transversal du secteur de la Vanade permettant de lier le massif du Terme Blanc au massif du Cloteirol et de la Verrière.
- les terres agricoles de la Vacherie, des Grands Près, la boucle du Loup
- les boisements significatifs qui structurent le paysage de proximité comme le socle du Château, le secteur des Espères ou du Puy.

« Une Commune verte, bleue de mer et d'azur »

Réalisation de la Trame Verte et Bleue de Villeneuve Loubet

ROQUEFORT LES PINS

LA COLLE SUR LOUP

CAGNES SUR MER

VALBONNE

BIOT

mer méditerranée

ANTIBES

Milieus naturels

-  Sous trame forestière
-  Sous trame de milieux ouverts
-  Sous trame aquatique

Réseau écologique

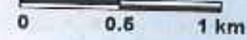
-  Réservoir de Biodiversité (Znieff / natura 2000)

Grands corridors écologiques

-  Corridor terrestre
-  Corridor aquatique
-  Restauration de la trame Verte
-  Restauration de la trame Bleue

Fragmentation des milieux

-  Axe de transport
-  Urbanisation
-  Activités impactant les milieux



PREMIERE ORIENTATION

VALORISER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL COMMUNAL

Promouvoir le regain de l'agriculture locale et les démarches agro-environnementales



● Le PLU poursuit les objectifs de valorisation de l'agriculture locale inscrits au projet d'urbanisme de 2005 :

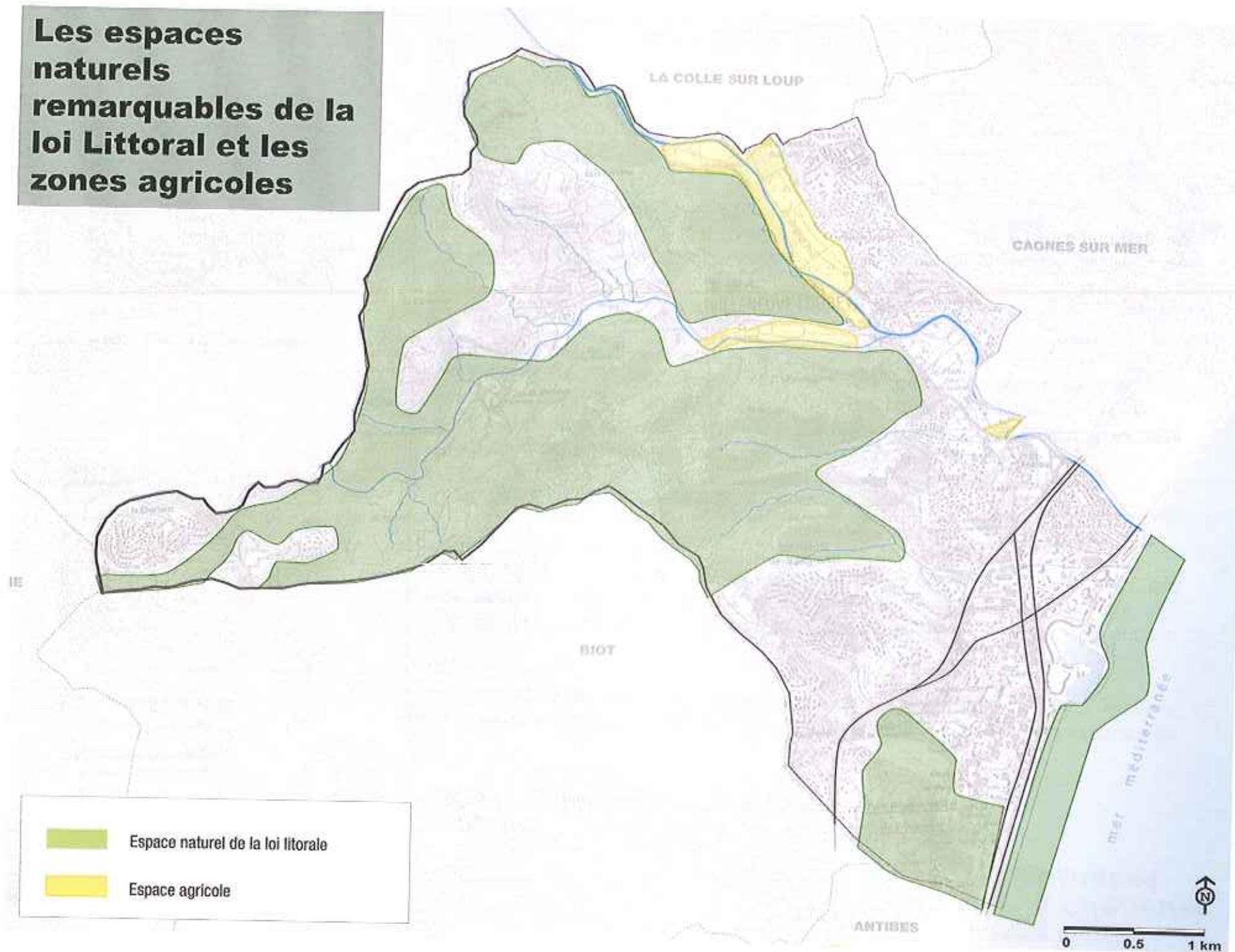
- en assurant la protection des emprises agricoles par leur reconnaissance en terrains agronomiques soustraits à l'urbanisation
- en permettant aux exploitations en place de pouvoir construire leurs locaux d'activités nécessaires
- en développant les pratiques nouvelles de Sylvo-Pastoralisme dans les espaces naturels des massifs du Cloteirol et du Terme Blanc

■ Le PADD programme à cet effet, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale :

- le reclassement en zone agricole stricte de l'exploitation agricole (serres, bâtiments techniques, habitation) située dans la boucle du Loup dans le secteur des Plans
- la reconnaissance d'un secteur de sylvo-pastoralisme dans le secteur de la Charlotte permettant la régénération des milieux

■ Le développement de la valorisation de la biomasse locale (bois, résidus agricoles, cannes de provence...) est également une piste de croissance économique et de développement durable du territoire.

Les espaces naturels remarquables de la loi Littoral et les zones agricoles



PREMIERE ORIENTATION

VALORISER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL COMMUNAL

Protéger le cadre naturel en réhabilitant les sites dégradés



Protéger la ressource en eau



La commune de Villeneuve-Loubet offre des sites et paysages qu'il convient de protéger en appliquant des dispositions moins strictes que pour les espaces remarquables.

Il s'agit notamment de certains espaces naturels interstitiels mais aussi, et surtout, des anciens vallons du Jas de Madame et de la Glacière qui devront être réhabilités sur le plan des milieux comme du paysage, dans le respect des réglementations en vigueur.

Dans ce cadre, 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.

Le PLU doit être l'occasion de renforcer les dispositifs de protection des sites de captage en eau potable, en concluant notamment la protection des puits de captage des Ferrayonnes.

PREMIERE ORIENTATION

VALORISER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL COMMUNAL

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



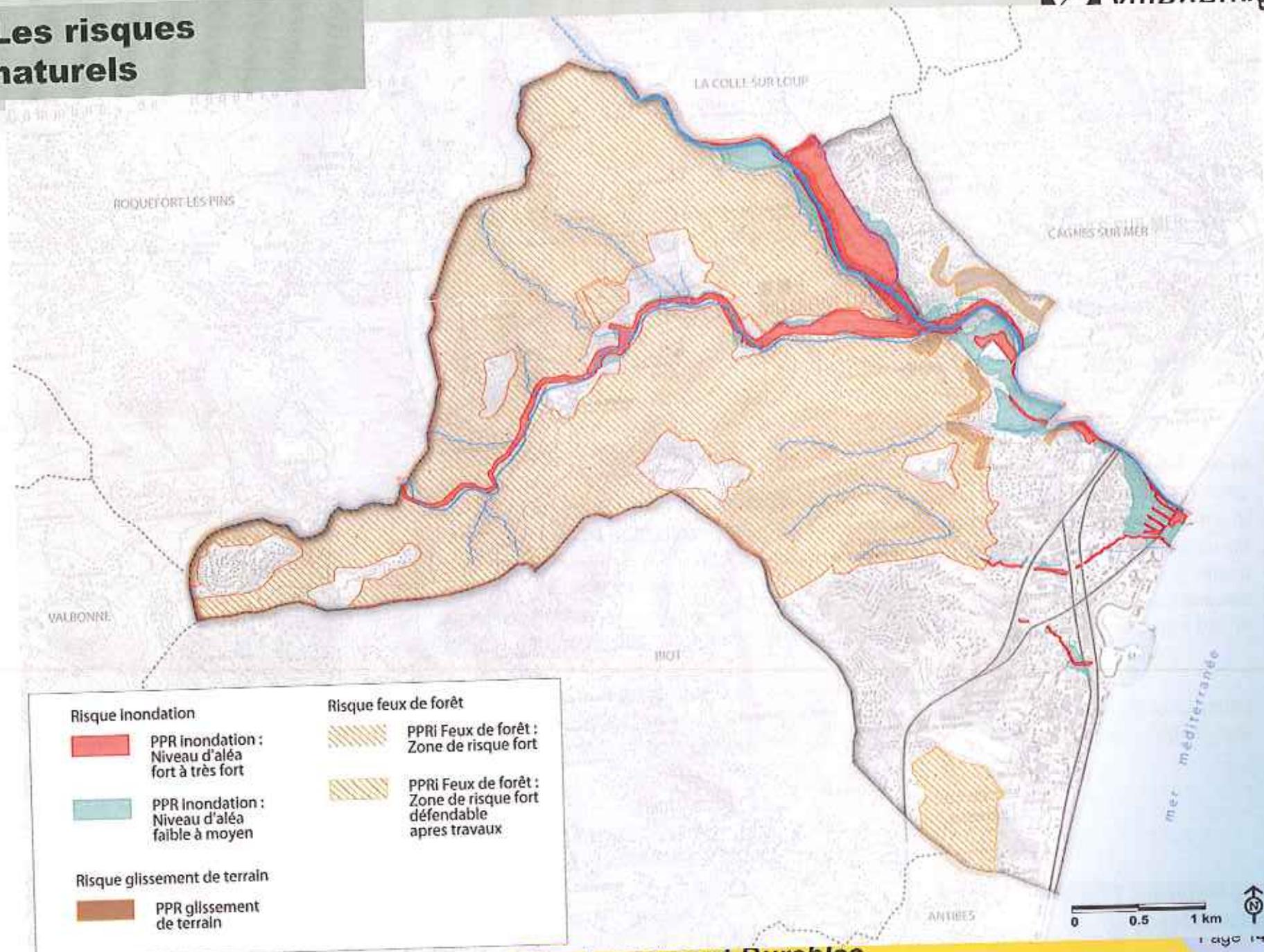
La prise en compte des risques naturels connus conduit à rendre inconstructibles les zones exposées à un aléa fort et à intégrer des prescriptions réglementaires particulières pour les zones exposées à un aléa modéré.

Concernant le risque inondation, au delà de l'application des règles induites par le Plan de Prévention en vigueur, le PLU doit assurer la maîtrise des phénomènes d'imperméabilisation des sols dans les espaces collinaires qui représentent sur le long terme une menace d'aggravation du ruissellement urbain . Avec le maintien de densité mesurée dans les collines, une meilleure gestion des emprises au sol et l'imposition de nouveaux mécanismes de rétention, le PLU sera demain plus efficace pour atténuer ce risque. L'imposition de dispositifs de rétention à la parcelle pourra être appliquée.

Concernant le risque Incendie, le PLU anticipera le programme de travaux du futur Plan de Prévention pour la mise en sécurité des secteurs exposés et des futurs sites d'extension de Sophia Antipolis avec notamment la mise aux normes progressives des hydrants et des réseaux dans le cadre de la défense incendie en milieu urbain.

Le développement de l'agro-pastoralisme sur les grands massifs servira de moyen de réduction de l'aléa incendie sur la commune.

Les risques naturels



Risque inondation

- PPR inondation : Niveau d'aléa fort à très fort
- PPR inondation : Niveau d'aléa faible à moyen

Risque glissement de terrain

- PPR glissement de terrain

Risque feux de forêt

- PPRI Feux de forêt : Zone de risque fort
- PPRI Feux de forêt : Zone de risque fort défendable après travaux

PREMIERE ORIENTATION

VALORISER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL COMMUNAL

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



- La Ville de Villeneuve-Loubet a engagé depuis plusieurs années déjà une politique publique incitative à la réduction des besoins énergétiques des nouvelles constructions bâties. Le futur Plan Local d'Urbanisme va renforcer cette implication :
- Avec la généralisation de la norme Très Haute Performance Energétique (THPE) pour tous les nouveaux équipements publics, soit un objectif d'abaissement de la consommation énergétique en dessous de 50 kw/an/m². Cette action publique doit être conçue également comme un effet de levier dans la diffusion des pratiques pour l'ensemble de la filière artisanale de construction
- Par la réalisation du futur Eco-Quartier des Maurettes où certains secteurs pourront être définis comme à Très Haute Performance Energétique
- Par la bonification de COS réservée aux autorisations d'urbanisme réalisant la norme Très Haute Performance Energétique
- Par la limitation au seul périmètre du village et ses abords directs de l'interdiction de pose en toitures ou façades d'installations destinées à la production des énergies renouvelables discordantes avec l'unité architecturale du site.
- Plus globalement, la notion de « sobriété énergétique » et de réduction des gaz à effets de serre implique la conception d'une Ville Proche, avec des modes doux desservant les grandes centralités, un urbanisme commercial intégré à l'agglomération, une politique d'implantation des équipements publics au plus proche des habitants. Ce choix d'organisation du territoire est à la fois favorable aux mobilités alternatives à la voiture et réduit également l'ensemble des besoins en déplacement.

PREMIERE ORIENTATION

VALORISER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL COMMUNAL

Poursuivre la politique communale de valorisation du patrimoine et des entrées de ville



Dans la continuité des orientations du PLU en vigueur, la politique communale en matière de valorisation patrimoniale sera poursuivie :

-au sein d'une réflexion nouvelle pour le site du village de Villeneuve-Loubet permettant de disposer d'une réglementation plus fine, dans le sens d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine définie par la loi Grenelle de l'Environnement. Cet outil devra permettre la composition de nouveaux espaces publics, l'application de nouvelles règles architecturales et une réflexion approfondie sur la silhouette originale du village (quels volumes ont disparu, quels élargissements du bâti sont possibles).

-en continuant la politique communale de requalification du bord de mer du Loubet avec l'acquisition des nouvelles unités au profit des espaces publics et du stationnement et de la création de nouvelles vues sur le littoral. La requalification de l'entrée Est du Loubet sur la RD 6098 est considérée comme prioritaire pour atteindre cet objectif.

DEUXIEME ORIENTATION

*CENTRER LA PRODUCTION D'HABITAT
VERS LA SATISFACTION DES BESOINS
DE TOUS LES VILLENEUVOIS*

DEUXIEME ORIENTATION

CENTRER LA PRODUCTION D'HABITAT VERS LA SATISFACTION DES BESOINS DE TOUS LES VILLENEUVOIS

PRODUIRE UNE OFFRE D'HABITAT ORIENTEE VERS LES BESOINS LOCAUX, PRINCIPAL OUTIL DE LA MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Villeneuve Loubet 2011 – 2021

-16 500 habitants en 2022 soit 0,7% de croissance par an (**+ 1 110 habitants en 10 ans**)

- 1380 logements à produire en 10 ans dont :

- * 310 pour le desserrement des ménages
- * 535 pour la croissance démographique
- * 230 pour les résidences secondaires
- * 305 pour le soulagement du marché local

Soit 1060 logements neufs et 320 nouveaux logements issus du parc d'habitat existant.

En lien avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, la Commune limite volontairement ses perspectives de croissance démographiques à l'horizon 2020 à un taux de croissance annuel de 0,7% impliquant :

-un poids de population de 16 500 habitants en 2022 correspondant à accroissement démographique conforme au Schéma de Cohérence Territoriale

- un effort de construction accru en raison du retard pris dans le desserrement des ménages (la réduction du nombre de personnes par famille accroît la demande de logements) avec une perspective de 2,05 occupants par logement en moyenne au terme de la décennie

- une majoration nécessaire de l'ordre de 20% du besoin de logements à réaliser pour soulager la pression sur le parc d'habitat, au profit des familles Villeneuvoises.

Les grands indicateurs issus des choix retenus par la Collectivité sont :

- 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.

DEUXIEME ORIENTATION

POURSUIVRE LA POLITIQUE COMMUNALE EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL



CENTRER LA PRODUCTION D'HABITAT VERS LA SATISFACTION DES BESOINS DE TOUS LES VILLENEUVOIS

L'application théorique de la loi du Droit Au Logement Opposable pour parvenir à 20% de logements sociaux à l'échéance 2020 est irréaliste à l'échéance d'un seul P.L.U. puisqu'elle conduirait la Ville à produire exclusivement des logements sociaux, et dans un volume excédant littéralement les besoins réels du territoire.

La Ville ayant du faire face à la vente de son parc public d'habitat réalisé avant les années 1990 (le taux était alors de 17,8% de logement conventionné), et l'absence d'imposition de mixité sociale jusqu'en 2001, Villeneuve-Loubet doit composer avec des choix passés. Consciente de l'intérêt de produire des logements publics aidés, la Commune inscrit dans son PLU les objectifs de satisfaction de l'habitat suivants :

-la mise à disposition de **60 logements locatifs sociaux par an sur 10 ans** soit 600 logements aidés nouveaux permettant à Villeneuve Loubet d'atteindre le seuil des 10% de logements sociaux en 2022. 770 logements sociaux sont identifiés sous forme de servitudes de mixité sociale, l'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 plus de 2 logements.

Villeneuve-Loubet comptait 348 logements sociaux en 2012, comptera plus de 900 logements sociaux en 2022 pour un nombre de Résidences Principales estimé à 8 320, soit un taux de 10,8% de logements sociaux.

Le PLU de Villeneuve-Loubet met en œuvre l'ensemble des outils mobilisables pour la production du logement social et impose dans toutes les zones urbaines et à aménager la réalisation de 50% de logements sociaux pour toute opération supérieure à deux logements.

DEUXIEME ORIENTATION

METTRE EN OEUVRE LES PROJETS URBAINS STRUCTURANTS PERMETTANT DE REUSSIR LA POLITIQUE D'HABITAT COMMUNALE



CENTRER LA PRODUCTION D'HABITAT VERS LA SATISFACTION DES BESOINS DE TOUS LES VILLENEUVOIS

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

- le renouvellement urbain des Maurettes mêlera habitat (75% des capacités immobilières), des activités économiques et des équipements publics nouveaux. L'ambition de la ville et de la Communauté d'Agglomération est de voir émerger sur ce site un éco-quartier composé sur la mixité fonctionnelle, la mixité d'habitat, des normes de performances environnementales élevées et sur une large démarche de concertation publique

- la définition d'un périmètre d'opération d'aménagement sur le site de la Bermone en remplacement du périmètre d'étude mis en place lors du PLU en vigueur. La Ville 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 oeuvre du secteur des Plans, inscrit déjà comme zone d'urbanisation future au PLU en cours

D'autres secteurs d'aménagement plus ponctuels permettront de réussir la politique d'habitat communale :

- * la Colline des Maurettes
- * le secteur de Cloteirol (Révision Simplifiée 2010)

TROISIEME ORIENTATION



VILLENEUVE LOUBET – UNE
CENTRALITE DE LA COTE D'AZUR

TROISIEME ORIENTATION

VILLENEUVE LOUBET – UNE CENTRALITE DE LA COTE D'AZUR

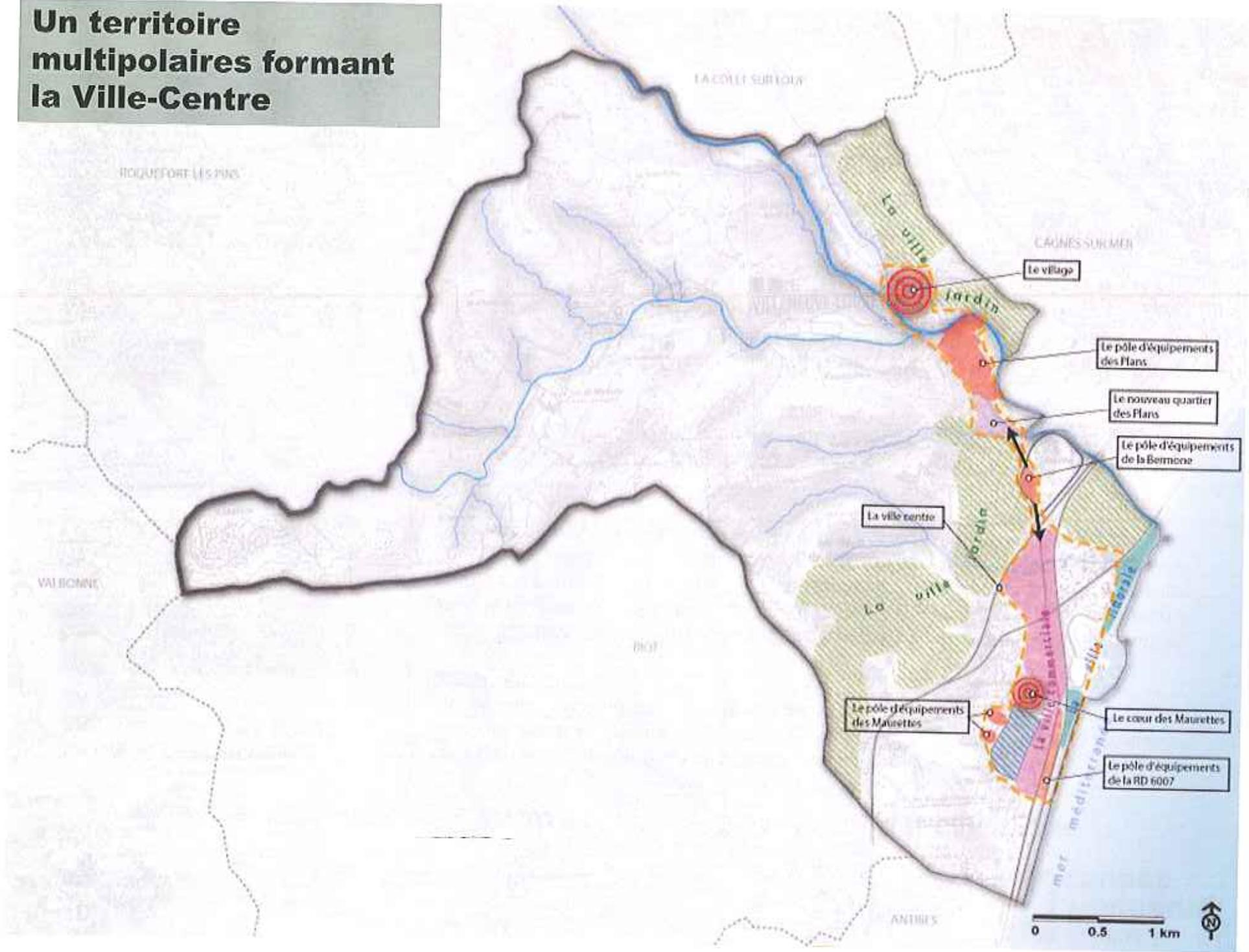
LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DES MAURETTES – VECTEUR DE DYNAMISATION DE LA COMMUNE

éco^{ra}
quartier

Dans la continuité des orientations du PLU 2005, le projet communal vise à engager les premières phases opérationnelles du renouvellement urbain du site des Maurettes dans le souci d'un projet urbain exemplaire, associant toutes les facettes de la mixité urbaine et conçu comme capable d'associer toutes les fonctions de la ville avec pour programme :

- la restructuration paysagère globale des abords de la RD 6007 entre l'entrée Sud de la ville (Vaugrenier) et le nouveau pôle multimodal de la gare du Loubet comprenant des séquences d'espaces paysagers nouveaux, un traitement mieux intégré du stationnement automobile
- le développement d'une séquence d'équipements publics sur la frange Est de la RD 6007 comme moyen de requalification de l'entrée de ville
- le maintien d'îlots économiques non mixtes garantissant aux unités économiques des possibilités d'investissement sur le long terme sans être remis en cause par les fonctions résidentielles avec une primauté accordée aux fonctions économiques tertiaires. Les façades des voies bruyantes seront prioritairement des espaces économiques, notamment commerciaux.
- le développement d'une offre d'habitat progressive, par îlots, permettant à la Ville de maîtriser sa croissance démographique et d'assurer un niveau d'équipement adapté à la hausse de population. L'ouverture à l'urbanisation des Plans et des Baumettes est inscrite au sein de l'économie générale du PLU.
- le souci d'apporter au nouveau quartier le juste niveau d'équipements publics d'accompagnement et d'espaces publics dont il aura besoin

Un territoire multipolaires formant la Ville-Centre



TROISIEME ORIENTATION

VILLENEUVE LOUBET – UNE CENTRALITE DE LA COTE D'AZUR

LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR SOPHIPOLITAIN DE LA VANADE



Le PLU de Villeneuve Loubet prépare, au delà de l'échéance de ce Plan Local d'Urbanisme et de l'année 2022, conformément au SCoT en vigueur, la réalisation du secteur soppropolitain de la Vanade comme un axe de grands projets combinant :

- la préparation de l'aménagement des deux sites d'extension de la technopôle, dans le respect des échéances du SCoT, mêlant les activités tertiaires supérieures et les équipements d'animation indispensables à l'accueil des emplois nouveaux (tourisme d'affaire, congrès, hôtels, restauration, services...) avec la nécessité d'étendre le réseau numérique Très Haut Débit comme condition d'équipements de ces sites.
- la reconnaissance du rôle des espaces sportifs périphériques (tennis, golf, activités de loisir) comme espaces d'animation et d'attractivité du site technopolitain
- l'émergence d'un tourisme vert du Haut Pays agissant comme levier de requalification du vaste parc d'hébergement de loisirs dont la vocation et le statut d'habitat de loisir sera activement protégé.

TROISIEME ORIENTATION

L'AFFIRMATION DU POIDS DE CENTRALITE DU VILLAGE ET DU RANG DES EQUIPEMENTS PUBLICS



L'AMELIORATION DE LA DESSERTE EN HAUT DEBIT NUMERIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL

VILLENEUVE LOUBET – UNE CENTRALITE DE LA COTE D'AZUR

Au delà des objectifs de mise en valeur du site du village, le PLU vise à consolider le poids et le rang de centralité du village de Villeneuve à travers :

- la protection de l'appareil commercial de proximité existant, socle de son attractivité, face notamment aux menaces de changement de destination perçues ces dernières années
- l'émergence du nouveau pôle d'équipements publics de la Bermone avec la localisation du projet de lycée pour Villeneuve Loubet
- le renforcement de l'offre d'équipements publics des Plans avec à la suite de l'accueil de la Gendarmerie, du pôle culturel et des autres équipements scolaires et nouveaux, avec la perspective de réalisation d'un nouvel équipement sportif structurant (piscine).
- le maintien du projet de nouveau collège sur la Colline des Maurettes
- la programmation d'un pôle d'équipements publics des Maurettes
- l'amélioration des liaisons dites douces entre le pôle d'équipements publics des Plans et le Village, notamment au moyen du Parc Départemental des Rives du Loup et la valorisation de tous les franchissements existants entre les deux rives

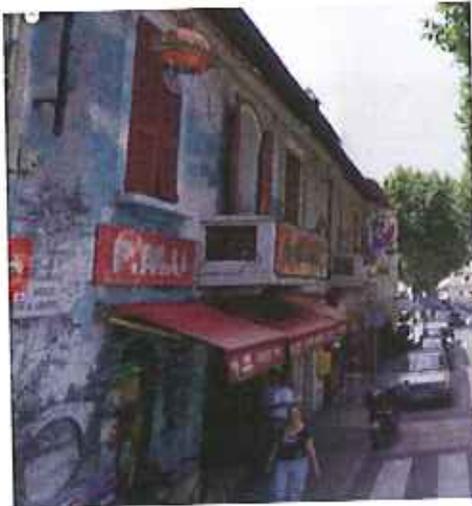
Parallèlement au développement des sites Sophilopolitains, les réseaux Très Haut Debit doivent être étendus aux sites du Loubet et du Village pour à la fois conserver

- l'attractivité économique de ces quartiers,
- garantir l'accès aux nouveaux services domestiques (télévision numérique, télématiques...)
- faciliter la diffusion des centres de télé-travail qui concourent à réduire les besoins en déplacements.

TROISIEME ORIENTATION

VILLENEUVE LOUBET – UNE CENTRALITE DE LA COTE D'AZUR

LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE ET ARTISANALE



Le Plan Local d'Urbanisme doit assurer le maintien des équilibres en matière de commerce et d'urbanisme commercial. Les objectifs de Villeneuve Loubet demeurent :

- en premier lieu, la protection de l'appareil commercial de proximité existant, socle de l'attractivité du village, face notamment aux menaces de changement de destination perçues ces dernières années. La reconduction des opérations publiques de redynamisation commerciale (procédure FISAC par exemple) permettra de conserver cet équilibre,
- le confortement de l'urbanisme commercial des Maurettes, pôle commercial bien desservi par le réseau ferré régional et de l'offre Transport en Commun Communautaire.
- le refus de voir se transformer des quartiers résidentiels proche du bord de mer en secteur commercial alors qu'aucun équipement d'accueil n'a été prévu à cet effet et que ces changements de destination perturbent considérablement les circulations,

Concernant l'artisanat, le PLU doit également mieux protéger les sites artisanaux existants des changements de destination vers le tertiaire, et le commerce en particulier. Les deux Centre Artisanal Industriel seront ainsi mieux pérennisés.

TROISIEME ORIENTATION

VILLENEUVE LOUBET – UNE CENTRALITE DE LA COTE D'AZUR

LA RECONQUÊTE DU BORD DE MER – SOCLE DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE COMMUNALE



CONSERVER ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE, BASE ECONOMIQUE FORTE DES DYNAMIQUES COMMUNALES

A la suite de la première opération de requalification du Loubet programmée par le PLU 2005 et réalisée depuis (quartier des navigateurs), la Ville entend prolonger cette dynamique de redynamisation sur l'entrée de ville Est :

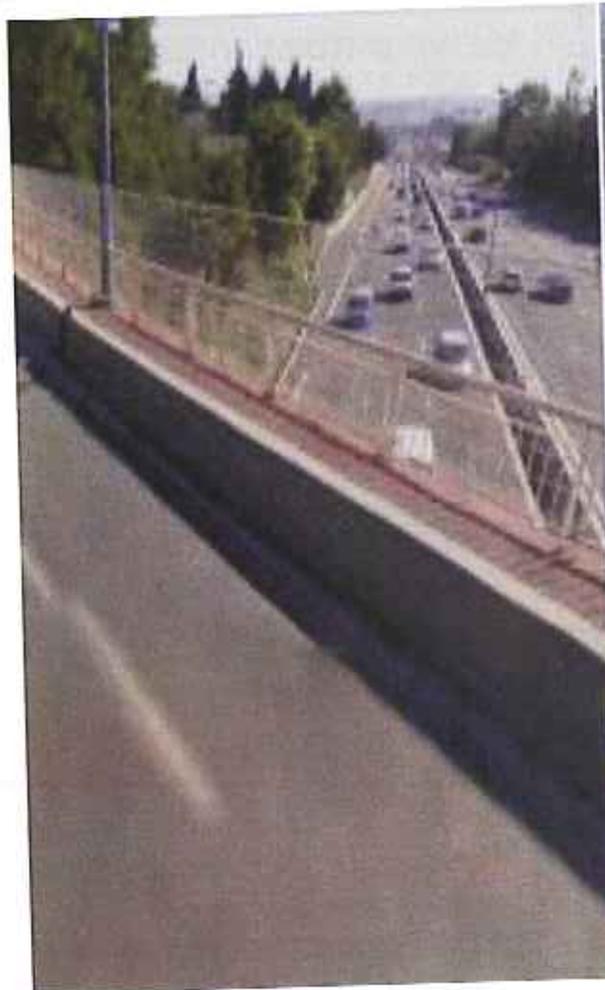
- pour la recomposition du profil de voirie de la RD6098 aujourd'hui trop routier au profit de circulations automobiles apaisées, de trottoirs élargis, de pistes cyclables sécurisées

- pour la poursuite des aménagements balnéaires en accompagnement de la promenade par des réservations pour des espaces publics (estuaire du Loup, façade littorale du Loubet)

- La protection du parc de résidences secondaires, face au risque de mutation vers la résidence principale et qui affaiblirait le statut de Ville Touristique de Villeneuve Loubet, sera pris en compte par le PLU.

- Une diversification de l'offre vers de l'hébergement nature et plein air doit également être envisagé avec le soutien aux Parcs Résidentiels de Loisir pour une montée en gamme de leurs équipements.

QUATRIEME ORIENTATION



VILLENEUVE LOUBET – VILLE
ACCESSIBLE ET VILLE PROCHE

QUATRIEME ORIENTATION

VILLENEUVE LOUBET – VILLE ACCESSIBLE ET VILLE PROCHE

L'ACCESSIBILITE REGIONALE – FACTEUR DECISIF D'ATTRACTIVITE DE VILLENEUVE LOUBET SUR LA COTE D'AZUR



Avec 3 semi-échangeurs autoroutiers A8, la desserte par trois grands axes routiers départementaux que sont la RD 6007, la RD 6098 et la RD 2085, ainsi que la présence de la gare du Loubet, Villeneuve Loubet forme l'un des principaux noeuds d'échange de la Côte d'Azur. A la fois nuisance et pression sur le cadre de vie communal, cette forte accessibilité est aussi un des facteurs essentiels du dynamisme économique municipal.

Trois projets nouveaux doivent permettre de conserver ce point d'attractivité :

- la transformation de la gare du Loubet en grand pôle multimodal combinant le réseau ferré cadencé entre Nice et Cannes et le rabattement des réseaux transports de la Communauté d'Agglomération et du Conseil Général. Le caractère structurant du pôle multimodal du Loubet permet de justifier les conditions de mobilité durable de chacun des projets commerciaux du site d'activités des Maurettes. Le renouvellement urbain de la façade Est de la RD6007 doit accompagner l'émergence d'un grand pôle multimodal Villeneuvois.
- la meilleure connexion entre l'A8 et la RD 6007 avec les 2 giratoires sur la RD 241 permettant de résoudre plusieurs points noirs routiers d'échange.
- la réalisation de la voie de bouclage Nord du parc Sophia Antipolis – RD 604 – entre Valbonne et la Vanade.

QUATRIEME ORIENTATION

VILLENEUVE LOUBET – VILLE ACCESSIBLE ET VILLE PROCHE

LA VILLE PROCHE – UN CONCEPT CLE POUR LA QUALITE DE VIE A VILLENEUVE LOUBET



Le projet d'urbanisme communal entend agir activement sur la qualité de vie des Villeneuvois en promouvant une ville de plus petite distance, parcourable par chacun dans des conditions de sérénité et de qualité nouvelle.

- en maintenant une offre de commerces, de services et d'espaces publics et de loisirs dans chaque grand quartier de la ville permettant de diminuer les besoins de déplacement

- en positionnant les nouveaux grands équipements publics au sein de l'agglomération (le lycée de Villeneuve-Loubet, la future piscine, le pôle d'équipements publics des Maurettes)

- grâce à des grands axes de circulation maintenus fluides mais mieux aménagés donnant sa place aux espaces piétonniers, aux respirations végétales et à l'agrément. La transformation des corridors routiers actuels en espaces publics réels (boulevard, avenue...) tels que perçus dans les coeurs des agglomérations est un axe fort du futur Plan Local d'Urbanisme (reconquête des entrées de ville, pacification de l'avenue Lefevre, apaisement des RD...)

- par la couverture de la voie SNCF au droit de la Poste des Rives dégagant plus d'espaces publics dans ce secteur

- au bénéfice d'une nouvelle trame de modes doux doublonnant les grands axes routiers et prenant appui sur les cours d'eau et les corridors de la trame verte.

DEFINITIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

QUATRIEME ORIENTATION

VILLENEUVE LOUBET – VILLE ACCESSIBLE ET VILLE PROCHE

UNE MAITRISE OBLIGEE DE L'EXTENSION DE L'URBANISATION

Le territoire de Villeneuve-Loubet est extrêmement contraint en ce qui concerne les possibilités d'extension de l'enveloppe urbanisée existante :

- l'omniprésence du risque Inondation
- la valeur d'Espaces Naturels Remarquables des grands massifs naturels

La Révision du PLU ne procède à aucune ouverture significative à l'urbanisation sur les zones agricoles ou naturelles du PLU en vigueur.

La superficie des zones naturelles est en augmentation en raison des déclassements des projets d'aménagement sur le secteur de la Vanade.

LA FAIBLE PART DE TERRAINS SOUMIS A UNE SURFACE MINIMALE CONSTRUCTIBLE

le Plan Local d'urbanisme limite l'utilisation de la règle de superficie minimale aux seuls espaces collinaires reconnus présentant une sensibilité paysagère et le secteur du Val de Pome en raison des obligations techniques liées à l'assainissement individuel.

LA PRIORITE DONNEE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

La transformation du quartier des Maurettes en grand Eco-Quartier de la Côte d'Azur est l'objectif principal du PLU. Au moyen d'outils spécifiques, le PLU projette à court terme la restructuration de 3,8 hectares sous forme d'un habitat compact, dotés de réservations pour ses futurs équipements publics.

Le PLU s'applique également à restructurer le quartier de la Bermone comme composante d'articulation entre le village et le Loubet

UNE INTENSITE URBAINE PLUS FORTE POUR L'AGGLOMERATION CENTRALE

En dehors de la Ville Jardin, le PLU promeut un urbanisme compact permettant des formes urbaines différentes de l'habitat individuel. Les Coefficients d'Occupation des Sols et les hauteurs sont renforcées en particulier dans le secteur des Plans, des Maurettes et de la Colline des Maurettes.