



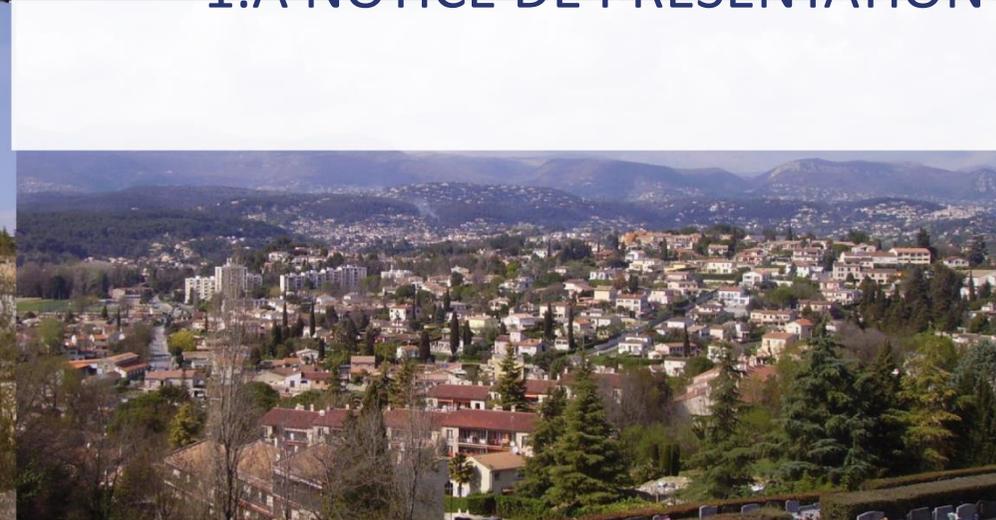
Ville de
VILLENEUVE LOUBET
Département des
ALPES-MARITIMES



1.A NOTICE DE PRESENTATION



villeneuve Loubet
CŒUR NATURE DE LA CÔTE D'AZUR



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Modification n°1

Version Approuvée

vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions de la Modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Villeneuve-Loubet

Table des matières

POURQUOI MODIFIER LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE 2013?	5
1/ Le PLU approuvé en 2013 - un document critiqué.....	6
2/ Le contexte de la Modification du PLU Grenelle de 2013.....	7
A/ METTRE EN ŒUVRE LA PREMIERE PHASE DE LA REQUALIFICATION DU SECTEUR DES MAURETTES :	8
LE PROJET "CŒUR DES MAURETTES"	8
1. L'état des lieux.....	9
2. La requalification du secteur des Maurettes, un projet urbain attendu	10
3/ La Modification du PLU sur les Maurettes, un projet urbain mieux intégré, plus compréhensible	12
4/ Des hauteurs remaniées pour le respect des vues dans le quartier	14
5/ Le cœur des Maurettes, un Eco-Quartier riche de sa diversité	17
6/ Les Maurettes, un projet important pour la politique publique d'habitat de Villeneuve-Loubet	19
7/ Une contrainte de stationnement exagérée désormais mieux modulée et plus adaptée à un quartier bien desservi par les transports en commun....	21
8/ La mise en place d'un zonage gabaritaire : une meilleure lisibilité	22
9/ Rappel des principales évolutions réglementaires des Maurettes et leur compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur.....	27
B/L'EVOLUTION DES GRANDS EQUIPEMENTS PUBLICS	28
1/ La relocalisation du projet de lycée de Villeneuve-Loubet, une synergie éducative évidente pour les Plans.....	29
2/ La suppression du projet de nouveau collège.....	32
3/ La suppression de l'élargissement de l'allée du Parc	33

C/ UNE REPARTITION PLUS EFFICACE DE LA MIXITE SOCIALE A REALISER	34
1/ La réalité de la mise en place de la mixité sociale : Un double constat	35
2/ Les trois nouvelles servitudes de mixité sociales	38
3/ Les deux nouveaux périmètres de mixité sociale.....	42
4/ L'évolution des 9 servitudes de mixité sociale du PLU approuvé	45
5/ La compatibilité de la Modification du PLU avec le PLH de la CASA et le PADD du PLU approuvé	61
D/ DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET DES CORRECTIONS PONCTUELLES	65
1. La mise à jour des articles 5 et 14 suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR	66
2. La simplification des normes de stationnement pour l'habitat	68
3. La simplification du volet énergétique du PLU.....	69
4. Des corrections matérielles et mineures pour optimiser la réglementation communale	71
E / SYNTHESE DES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU	73

POURQUOI MODIFIER LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE 2013?

1/ Le PLU approuvé en 2013 - un document critiqué

La Commune de Villeneuve-Loubet est l'une des premières communes du département des Alpes-Maritimes à s'être dotée d'un Plan Local d'Urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire. Le premier PLU 2005 est tourné vers la mise en œuvre de deux projets urbains concomitants, avec pour ambition la reconquête paysagère et l'amélioration de la qualité du cadre de vie sur le secteur du Loubet

A) le projet de requalification du secteur du Loubet autour de Marina, et notamment l'ouverture de la Ville sur son littoral

B) l'amorce du renouvellement urbain du quartier des Maquettes

Souhaitant résoudre les difficultés de gestion du droit des sols à la suite d'une annulation partielle, adapter le document aux nouvelles orientations issues du SCoT de la Communauté d'Agglomération approuvé en 2008 et mis en Révision, et s'engager dans le Grenelle de l'Environnement approuvé dans son second volet en 2012, la Ville a réalisé entre 2009 et 2013 la Révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Approuvé en septembre 2013 après une enquête publique animée, ce second PLU a été l'objet de vives critiques sur plusieurs composantes de son contenu, le Préfet menaçant de le déférer en recours gracieux sur des points majeures, comme :

- l'application automatique sur la totalité du territoire d'une imposition de mixité sociale de 50% sur toutes les opérations de plus de deux logements à compter du deuxième logement, cas unique dans les Alpes Maritimes et allant à l'encontre du développement durable.

- le surdimensionnement du projet urbain des Maquettes perçu comme impactant dans l'environnement littoral et imposant une charge de trafic supplémentaire dans un secteur de la Côte d'Azur déjà compliqué aux heures de pointe des déplacements domicile-travail,
- la localisation du projet de lycée à la Bermone, sur des terrains privés, à l'écart des grands axes de desserte en transport en commun, et éloignée des équipements publics réalisés sur le secteur des Plans,
- le projet de collège en contradiction avec le développement d'une activité économique (Camping-parc des Maquettes), que rien ne justifie,

A partir de l'ensemble de ces points, par courrier reçu en date du 6 décembre 2013, **Monsieur le Préfet et les services de l'Etat ont demandé le retrait de la délibération du PLU approuvé en septembre 2013 par voie de recours gracieux** au motif des insuffisances du projet d'urbanisme, et des évolutions majeures à y apporter.

A la suite des élections municipales, les services de l'Etat ont maintenu leur avis sur le contenu du Plan Local d'Urbanisme approuvé, invitant fin juillet 2014, après une réunion entre la Ville et leurs représentants, à amender le PLU sur ses points fragiles.

C'est dans ce cadre que l'Etat a réitéré sa demande d'évolution du PLU en vigueur de Villeneuve-Loubet dans les meilleurs délais (courrier reçu le 20 août 2014), en procédant à l'évolution par la procédure de droit commun la plus simple à mettre en œuvre, la procédure de Modification.

2/ Le contexte de la Modification du PLU Grenelle de 2013

À la suite des élections de mars 2014, la nouvelle équipe municipale avait décidé dans un premier temps d'abroger le PLU 2013. Devant les incidences juridiques d'un retour au PLU de 2005, partiellement annulé, et modifié à plusieurs reprises, le Conseil Municipal de Villeneuve-Loubet le 28 octobre 2014 a choisi en accord avec les services de l'Etat de procéder à une Modification du PLU sur les points suivants :

- le réaménagement du projet urbain des Maurettes qui mérite le label d'éco-quartier
- l'affirmation des Plans pour l'accueil des grands équipements publics,
- une répartition plus opérationnelle de la mixité sociale sur le territoire restant en cohérence avec les orientations du PADD approuvé en 2013 et du constat de carence,
- des corrections ponctuelles du règlement d'urbanisme.

S'ajoute à cette liste la mise à jour du PLU face aux évolutions imposées par la loi ALUR publiée le 26 mars 2014 qui supprime le COS et la superficie minimale.

Une Modification du PLU, c'est quoi ?

La procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme est la procédure de droit commun d'évolution des documents d'urbanisme.

Organisée par les articles L.123-13-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, c'est la procédure qui s'impose par défaut tant que les évolutions proposées par la Commune n'ont pas pour effet:

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Le réaménagement du projet urbain des Maurettes, le repositionnement du projet de lycée dans les Plans, une répartition plus équilibrée de la mixité sociale et des corrections ponctuelles de réglementation ne sont pas de nature à remettre en cause ces 3 fondements de l'équilibre du PLU en vigueur.

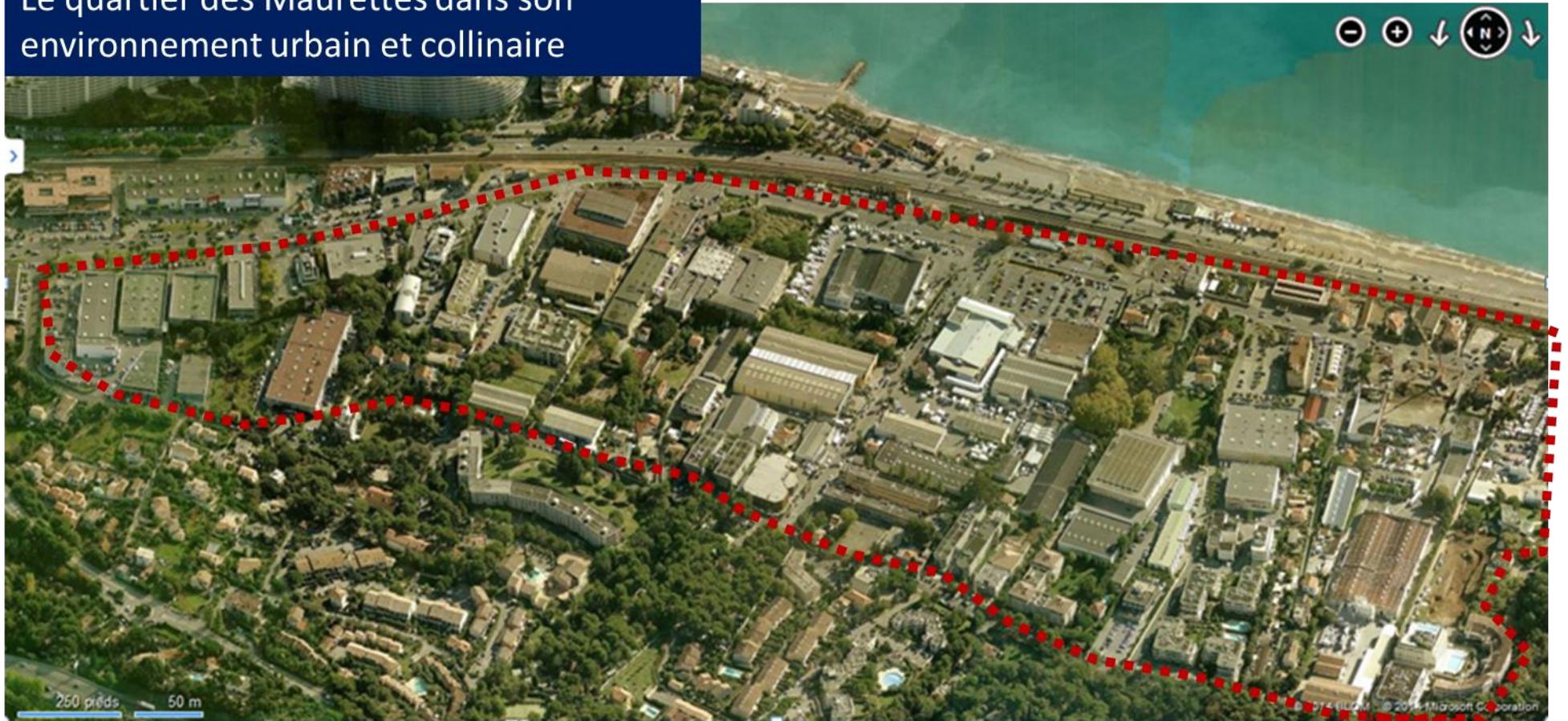
La notice de présentation servira à justifier ces points.

A/ METTRE EN ŒUVRE LA PREMIERE PHASE DE LA REQUALIFICATION DU SECTEUR DES MAURETTES :

LE PROJET "CŒUR DES MAURETTES"

1. L'état des lieux

Le quartier des Maurettes dans son environnement urbain et collinaire



Vue aérienne du quartier des Maurettes – source Bing – novembre 2014

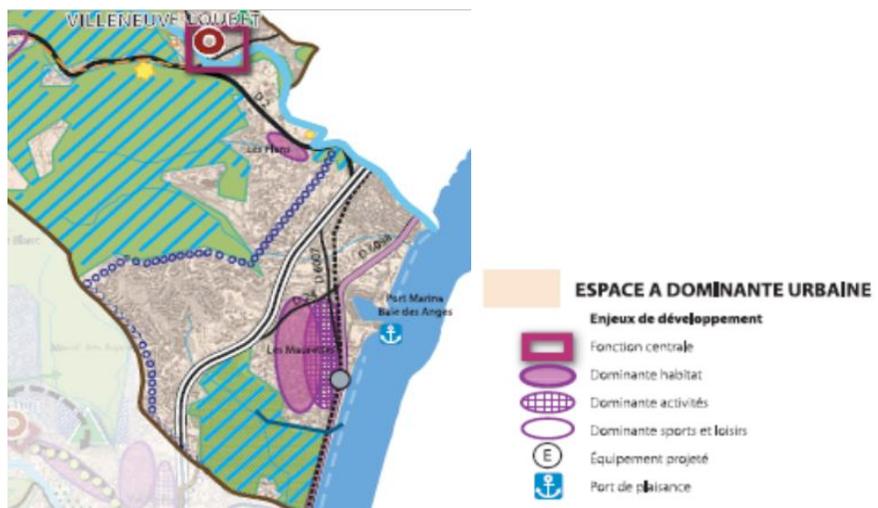
2. La requalification du secteur des Maurettes, un projet urbain attendu

Témoin d'un urbanisme de fonctions hérité des années 70 et de l'impact paysager discutable de l'urbanisme commercial sur les entrées de ville des agglomérations, le quartier des Maurettes est un secteur à enjeux forts de redynamisation urbaine de la Côte d'Azur.

A ce titre, il a été identifié dès la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes de 2003 comme un secteur à enjeux de la bande côtière, dans lequel les prescriptions d'extension mesurée de la construction existante dans les espaces proches du rivage ont été adaptées.

Ces orientations favorables à la régénération du quartier des Maurettes ont été confirmées dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération

Les Maurettes, un secteur clé du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération



Extrait SCOT Sophia Antipolis – novembre 2014

Ville de Villeneuve-Loubet – note de présentation de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Approbation 17 mars 2015

Secteur à enjeux, les Maurettes fait donc l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP "la réalisation du nouveau quartier des Maurettes") au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2013 qui est mise à jour par la Modification n°1, pour tenir compte de la suppression de l'emplacement réservé E12 (voir chapitre de la Note « L'évolution des grands équipements publics »). Ainsi, l'organisation du secteur en 3 entités, n'est pas remise en cause :

- Le cœur des Maurettes,
- La ville tertiaire,
- La ville résidentielle.

(voir cartographie des grands principes d'aménagement de l'OAP ci-après)

Les objectifs du projet urbain, définis dans l'OAP, sont :

- la finalisation de la trame viaire principale permettant l'émergence de Macro-Lots dans l'ancienne zone industrielle et artisanale : réalisation de l'allée Nollis à 10 mètres d'emprise, l'avènement de la diamétrale des Maurettes qui connecte la Ville Tertiaire et le quartier d'habitat résidentiel ;
- la dynamisation du Renouvellement Urbain des Maurettes par la conception d'un Cœur de Quartier ;
- la mise en paysage de la façade commerciale de la RD 6007 avec la définition d'un Espace Paysager de Bord de Voie qui qualifie l'entrée de Ville Sud de Villeneuve-Loubet ;
- la montée en puissance de la multi-modalité et de la très haute accessibilité modale de la gare de Villeneuve-Loubet, remaniée ;
- inscription d'une réserve foncière dans le contre-bas de la colline des Baumettes à l'Ouest de la Rue du Docteur Lefebvre, nouvel axe interne des Maurettes sur lequel la Ville envisage une pacification des circulations en rendant prioritaires les modes doux.

Les grands principes d'aménagement, OAP "La réalisation du nouveau quartier des Maurettes"



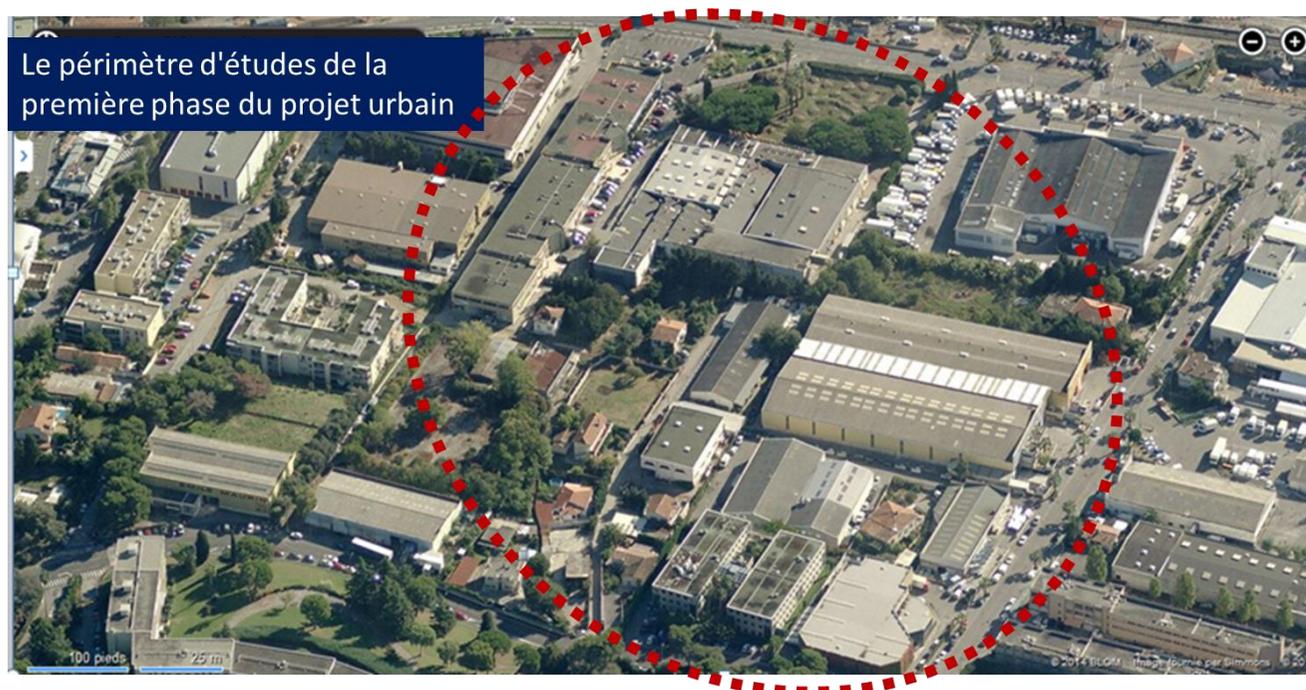
3/La Modification du PLU sur les Maurettes, un projet urbain mieux intégré, plus compréhensible

Le Cœur des Maurettes est la première phase opérationnelle du projet urbain, aujourd'hui pourtant en panne depuis septembre 2013.

Il a été qualifié d'espaces à enjeux de développement mixte (habitat et activités) dans le SCoT approuvé de la CASA en 2008.

L'intention de la Ville est d'activer sa mise en œuvre en formulant des prescriptions plus exigeantes :

- en matière de respect des vues du voisinage, notamment des copropriétés situées sur la colline des Maurettes
- de pourcentage d'espaces verts et d'espaces publics à l'intérieur du Cœur des Maurettes
- de forme architecturale et d'ambiance plus apaisée, notamment aux abords de l'avenue du docteur Lefebvre
- de normes de stationnement automobile plus raisonnables.



Périmètre d'études de la Modification des Maurettes – source photo aérienne Bing – novembre 2014

Le plan de composition du projet "Cœur des Maurettes"



4/ Des hauteurs remaniées pour le respect des vues dans le quartier

Le quartier des Maurettes s'inscrit dans un environnement déjà construit, habité et vivant.

Sa frange Ouest est majoritairement résidentielle et profite d'une vue large sur le littoral azuréen. La mise en place d'un nouveau projet, en contrebas de leur lieu de vie ne doit pas compromettre l'environnement et la qualité de vie d'un quartier existant.

La Modification du PLU s'attache à préserver les perspectives et cônes de vues, et notamment les vues sur la mer dont disposent les habitants des copropriétés situées sur les collines des Maurettes.

Le nouveau PLU impose un abaissement fort des hauteurs maximales au contact de la colline.

Les hauteurs sont donc pensées dans ce but.

L'épannelage est adapté à la pente Ouest-Est. Les bâtiments situés sur les terrains les plus hauts (contre l'avenue Lefebvre) seront limités au R+2+ étage partiel, alors que les volumes R+3 et R+4 seront situés dans le centre et vers la RD 6007, afin d'être plus éloignés des collines.



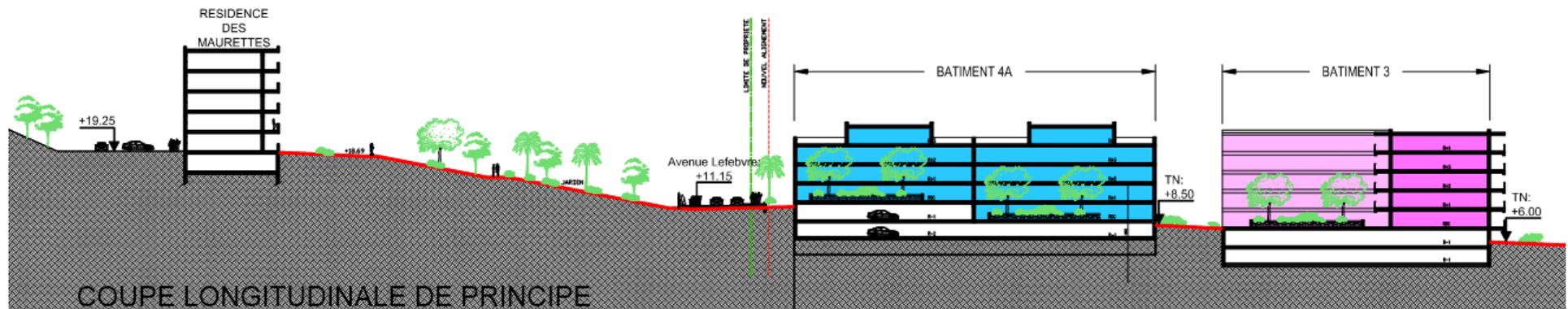
Le futur quartier vu depuis la résidence des Maurettes



Coupe longitudinale



Zoom sur la partie colline / Docteur Lefebvre



5/Le cœur des Maquettes, un Eco-Quartier riche de sa diversité

Un EcoQuartier est un quartier, qui doit respecter tous les principes du développement durable par :

- la nécessité de faire du projet autrement, en impliquant tous les acteurs de la ville, du citoyen à l' élu
- la contribution à l'amélioration du quotidien, par la mise en œuvre d'un cadre de vie sain et sûr pour tous les habitants et usagers de l'espace public ou privé, et qui favorise le vivre ensemble ;
- la participation au dynamisme économique et territorial ;
- la promotion d'une gestion responsable des ressources et de l'adaptation au changement climatique

Si le projet « cœur des Maquettes » ne prétend pas à l'obtention du label Ecoquartier, il se rapproche de ces objectifs :

- il tient compte des attentes de la population, qui s'est exprimée au cours des enquêtes publiques, en particulier pour l'approbation de la révision générale en 2013.
- il vise la mixité sociale et intergénérationnelle en proposant différents types de logements et une mixité fonctionnelle en intégrant des services et des commerces.
- il offre une large part aux espaces publics/collectifs paysagés.
- il se veut également exigeant en matière de performance énergétique, avec une recherche de solutions innovantes et performantes (thalassothermie ou géothermie).

Ainsi, le nouveau quartier des Maquettes doit entretenir les diversités urbaines présentes matérialisées par une cohabitation de différentes entités :

- un espace économique dynamique desservi par une offre de transport structurante (gare SNCF, réseau Envibus CASA...)
- un quartier résidentiel,
- un pôle d'urbanisme commercial et tertiaire important de la Côte d'Azur.

Les différentes fonctions sont liées les unes aux autres, les Maquettes fonctionnant comme un tout comprenant espaces de sociabilité, de vie, de résidence et de travail.

Ce quartier pluriel est attractif par sa diversité fonctionnelle, par sa connexion à son environnement par la RD 6007 couplée à l'avenue Lefebvre et par son innervation par des voies centrales desservant le secteur.

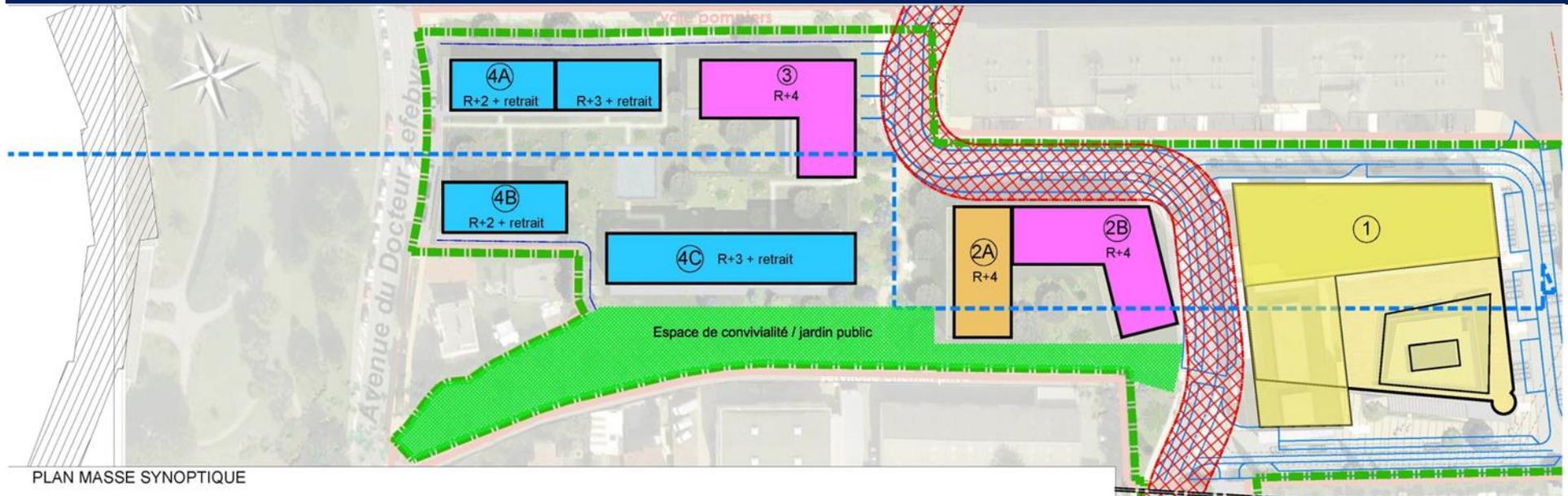
La réhabilitation récente de grandes enseignes commerciales (Intermarché, la façade de la RD 6007...), la requalification de la gare SNCF de Villeneuve-Loubet en pôle multimodal, les aménagements en matière d'espaces publics.... démontrent cette attractivité.

La Modification du PLU conforte cette volonté de créer sur le Cœur des Maquettes un quartier en équilibre, mixant à la fois de l'habitat, des équipements publics (la gare multimodale, une résidence sénior) et des fonctions économiques nouvelles (hôtellerie, enseignes commerciales, restauration....) et des fonctions administratives (services publics) et médicales (pôle de santé).

Le PLU modifié conserve l'orientation générale d'organisation des Maquettes avec:

- des fonctions économiques prédominantes sur la façade de la RD 6007
- les quartiers résidentiels sur la frange Ouest du secteur, en rapport avec les capacités d'écoulement du trafic de l'avenue du Docteur Lefebvre qui est déjà une voie de transit saturée.

Le futur quartier – un projet urbain multi-fonctionnel



PLAN MASSE SYNOPTIQUE

LEGENDE

- LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE
- LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX CONVENTIONNES (L.L.S)
- LOGEMENTS EN ACCESSION ENCADREE / INTERMEDIAIRE
- BATIMENT ACTIVITES / COMMERCES / TERTIAIRE / HEBERGEMENT
- RESIDENCE SENIOR SOCIALE (R.S.S)

6/ Les Maquettes, un projet important pour la politique publique d'habitat de Villeneuve-Loubet

Conformément aux engagements du Conseil Municipal pour un Villeneuve-Loubet solidaire capable de répondre aux attentes de tous ses habitants en matière de satisfaction des besoins d'habitat, le projet d'Eco-Quartier des Maquettes va contribuer activement au développement du parc public de logements.

C'est pourquoi l'opération développe toutes les facettes offertes par le logement public et privé avec la réalisation combinée de programmes :

- en accession libre (îlot d'habitat principal),
- en logement locatif social conventionné (îlot d'habitat principal)
- en l'accession encadrée et intermédiaire,
- et une résidence sénior sociale, la première de Villeneuve-Loubet.

un projet mieux équilibré que celui du PLU 2013...

La densité de construction prévue par le PLU de 2013 est revue à la baisse dans le nouveau projet évoluant de 343 logements à 319 logements, soit un abaissement d'un peu moins de 2400 m² de surface de plancher. Cet abaissement se fait au profit des espaces verts (élargissement de la coulée verte piétonne et cyclable, nouveaux jardins publics...).

...et contribuant mieux au vivre ensemble

La Servitude de Mixité Sociale n°1 (article L 123-2b du Code de l'Urbanisme) instituée par le PLU de 2013 est conservée, et légèrement étendue sur la partie contiguë au boulevard Lefebvre pour englober tout le périmètre du projet. (Voir Chapitre C de la note « Une répartition plus efficace de la mixité sociale à réaliser »)

Mais c'est surtout sur le plan de la répartition de la production du logement social qu'intervient cette évolution du PLU avec

- tout d'abord un volume de 169 logements locatifs sociaux (contre 158 unités dans le PLU approuvé) dont la production de 85 logements d'un segment méconnu et déficitaire, le logement aidé pour les personnes âgées au sein d'une résidence sénior sociale.
- l'intégration de 30 logements à accession encadrée dans la partie résidentielle (voir répartition page suivante)

Le futur quartier des Maurettes – un projet urbain plus solidaire et moins dense

RECAPITULATIFS	PROJET INITIAL ÉTÉ 2013			
	Bâtiments	Nombre de logement	SdP Admin en m ²	répartition en % de m ²
Accession Encadrée	2 A / B / C 3 G	102 lgts	7 540 m ²	35,2%
Locatif Social (L.L.S.) : ERILIA / LOGIS FAMILIAL	3 A / B / C 3 D / E / F	112 lgts	7 525 m ²	35,2%
Accession Libre (Acc Libre) : ICADE	4 A / B	44 lgts	2 603 m ²	12,2%
Résidence Séniors sociale (R.S.S)		85 lgts	3 726 m ²	17,4%
TOTAL		343 lgts	21 394 m²	

RECAPITULATIFS	NOUVEAU PROJET 2014			
	Bâtiments	Nombre de logement	SdP Admin en m ²	répartition en % de m ²
2 A	30 lgts	2 126 m ²	11,2%	
2 B 3	84 lgts	5 976 m ²	31,4%	
4 A & B & C	120 lgts	7 205 m ²	37,8%	
5	85 lgts	3 730 m ²	19,6%	
TOTAL	319 lgts	19 037 m²		



7/Une contrainte de stationnement exagérée désormais mieux modulée et plus adaptée à un quartier bien desservi par les transports en commun

Les ratios élevés de stationnement imposés par le PLU approuvé dans les Maurettes et sur l'ensemble des zones urbaines ont compliqué les conditions économiques de la construction (surcoût majeur des 2 places de stationnement par logement + 1 place visiteur), et parfois conduit les opérateurs à réduire la qualité de réalisation pour tenir leurs équilibres financiers. **Imposer plus d'une place automobile par logement réalisé avec un prêt aidé par l'Etat est également illégal comme l'Etat l'a rappelé dans ses observations écrites sur le Plan Local d'Urbanisme approuvé.**

La Modification du PLU revient sur ces normes trop lourdes de stationnement, comme sur toutes les zones urbaines, pénalisantes le projet des Maurettes. Elle prescrit :

- la suppression de places visiteurs obligatoires. Le stationnement se fera donc dans les espaces de parking à proximité,
- la réduction du nombre de places à 1,5 par logement
- le rappel de la seule nécessité de 1 place par logement pour le locatif social conformément au Code de l'Urbanisme.

Ces normes sont de nature à satisfaire les besoins en stationnement générés par le projet.

Cette offre est de plus complétée par les places de stationnement le long des voies publiques existantes qui sont aujourd'hui sous-utilisées (Avenue des Maurettes et Avenue des Cavaliers) et le long de la future voie interne du projet. En outre, le quartier est doté de nombreuses places de

stationnements privées mais ouvertes au public, loin d'être saturées, et qui participent à la logique de foisonnement des besoins en parking.

Pour l'accueil des fonctions économiques, la Modification du PLU prend en compte les besoins cumulés entre fonctionnement des entreprises (livraisons, stationnement employés et stationnement clientèle)

- avec des impositions claires par fonction économique ciblée (bureaux, restauration, hôtellerie....)
- ou la suppression de normes inutiles comme le ratio exigé de places 2 roues pour chaque tranche de 4 chambres hôtelières, l'hôtellerie n'étant pas liée aux déplacements en mode doux.

la question des mobilités et de l'accessibilité des Maurettes

Les conditions de circulation automobile demeurent une problématique importante, nonobstant les améliorations apportées sur les voiries par la Ville (les Cavaliers, les Maurettes), et le Conseil Général (l'aménagement de la RD6007), et le développement des transports en commun avec la création d'une troisième voie ferrée et l'aménagement d'une gare multimodale regroupant les réseaux de bus Envibus et Ligne d'Azur.

C'est pourquoi, la mise en œuvre du projet Cœur des Maurettes, s'accompagnera nécessairement de mesures pour répondre à l'engorgement des voies. Dans cet objectif, la Municipalité a demandé une étude de circulation à l'échelle de tout le quartier au Conseil Général des Alpes-Maritimes, compétent en la matière. Cette étude qui avait été réclamée par le CG06 dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2013, sans obtenir l'accord de la précédente municipalité, préconisera des travaux d'adaptations des voies et des carrefours visant à l'amélioration de l'écoulement des flux automobiles.

8/ La mise en place d'un zonage gabaritaire : une meilleure lisibilité

Le PLU de Villeneuve-Loubet doit rendre facile et clairement compréhensible l'image du futur quartier des Maurettes.

Afin de faciliter la mise en œuvre de projets concrets mais aussi son appropriation et sa compréhension par les habitants et futurs usagers, la Modification introduit la norme du gabaritaire, représentant une enveloppe maximale de construction. (Modification du plan de zonage Planche 2B et adaptation du règlement zone UBm)

Avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par la loi ALUR, c'est également un moyen juridique de s'assurer du respect des normes de densité voulues par la Ville et ses habitants.

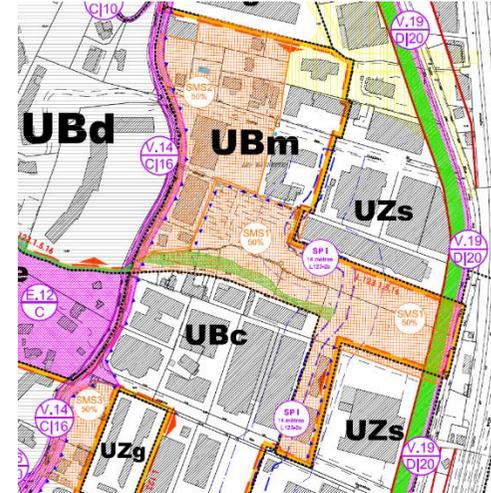
Un zonage gabaritaire consiste à fixer des polygones d'implantation inscrits sur le zonage. Ces polygones déterminent les emprises au sein desquelles devront s'établir les futures constructions. Ainsi les emprises, hauteurs, nombres d'étages sont indiqués ainsi que les obligations d'aménagements paysagers.

Quatre grands espaces peuvent être identifiés :

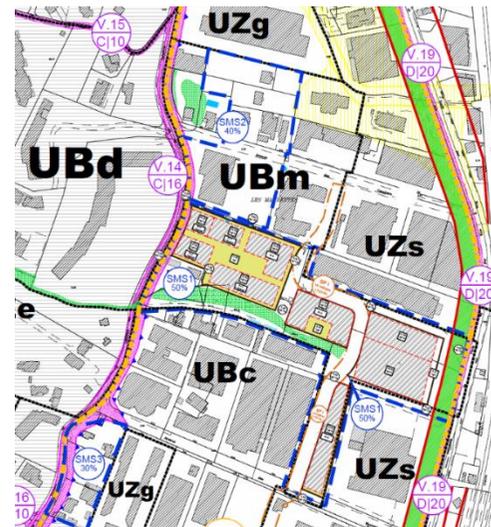
- l'îlot d'habitat principal à l'Ouest, entre l'avenue du Docteur Lefebvre et le cœur des Maurettes,
- l'îlot central, cœur de quartier et véritable signal urbain,
- l'îlot tertiaire, à l'Est, contre la RD 6007,
- l'îlot Sud, d'habitat pour les seniors.

La modification du plan de zonage

Extrait planche 2B PLU approuvé le 26/09/2013



Extrait planche 2B modifiée



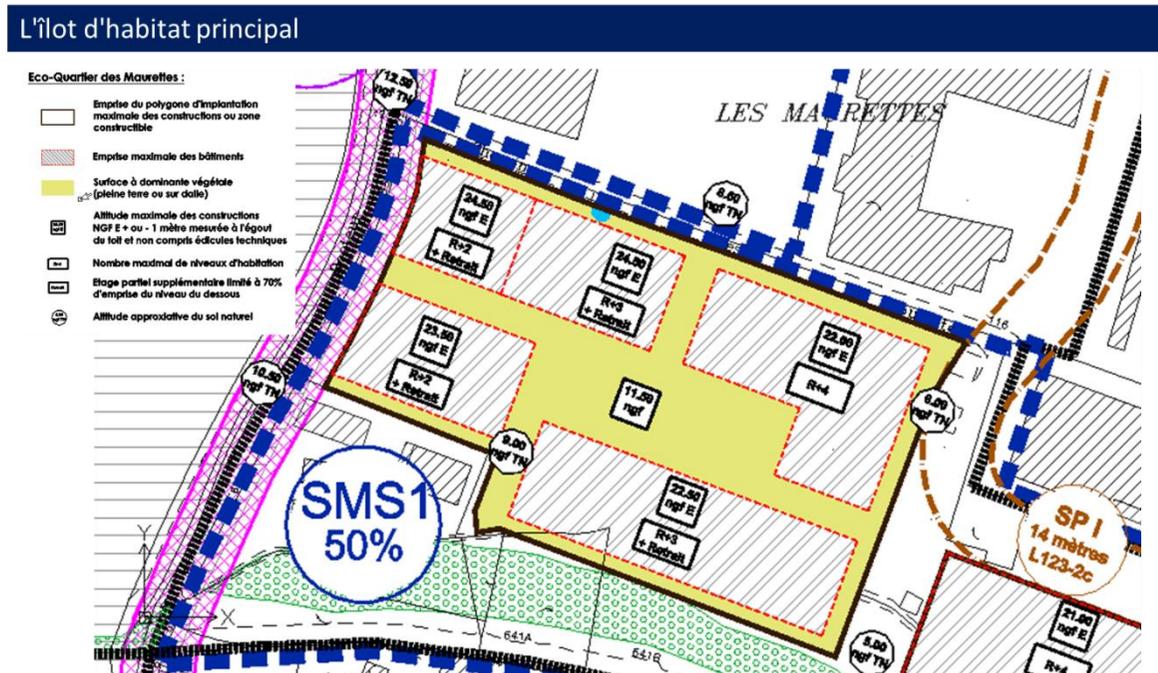
a) l'îlot d'habitat principal à l'Ouest, entre l'avenue du Docteur Lefebvre et le cœur des Maurettes,

Objectifs assignés en matière de composition urbaine

Il est la vitrine des Maurettes sur le quartier collinaire. Il assure une transition architecturale entre le bâti de la Colline des Maurettes et l'urbanisme commercial plus continu de la RD 6007. Son insertion dans le cadre urbain repose sur les principes suivants :

- le paysagement comme volonté première : tout le projet repose sur un socle paysager de qualité : surface à dominante végétale (de pleine terre ou sur dalle) ;
- les volumes à fonction d'habitat représentent un potentiel de logements programmés et rassemblés sur un socle paysager cohérent et disposés autour d'un espace vert central ;
- les hauteurs sont progressives et organisées : faible en front de l'avenue du Docteur Lefebvre (elles sont en effet inférieures aux volumétries existantes voisines) et plus importantes vers la voie traversante ;
- Au sud, le vallon de la Pierre à Tambour est maintenu et protégé par des Espaces Verts Protégés (EVP). Il s'agit d'un espace public partagé.

Le principe est de conserver un vrai quartier résidentiel uni et fonctionnant comme un ensemble. Les bâtiments dont les hauteurs sont harmonisées, s'organisent autour d'un espace public, aménagé en jardin, séparant cet îlot de l'îlot central à l'est.



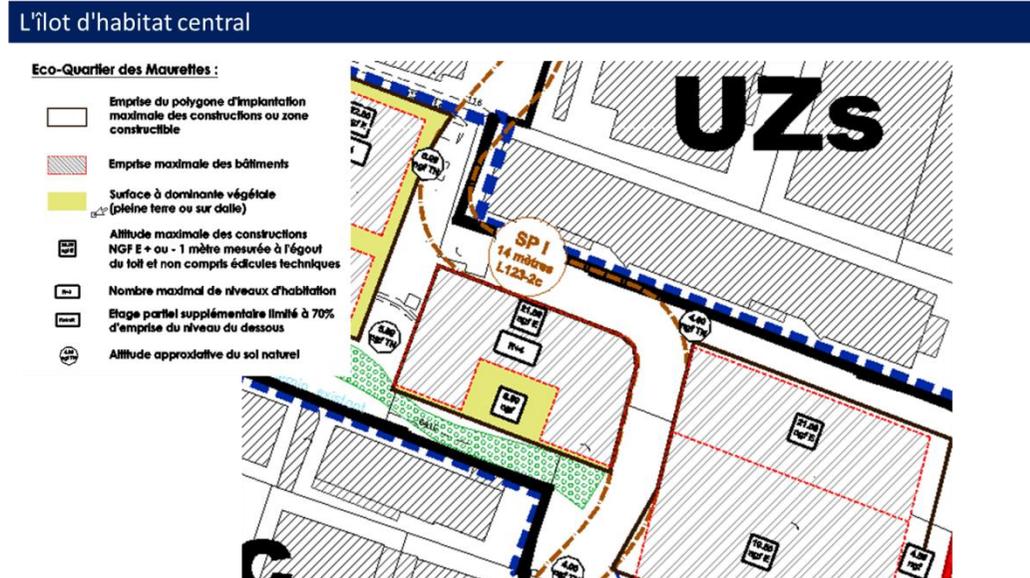
b) l'îlot central habité du cœur des Maurettes

Objectifs assignés en matière de composition urbaine

L'îlot central vient s'implanter contre la nouvelle voie Nord-Sud du quartier ;

- Il est composé d'un module bâti structurant reposant sur un plateau situé à un mètre de hauteur du terrain naturel existant ;
- en profitant d'une partie plus basse du terrain (contre-bas du quartier), le projet porte la hauteur de 5 niveaux de construction ;
- le vallon de la Pierre à Tambour joue sa fonction de coulée verte de surface avant son trajet sous-terrain jusqu'à la mer ;

L'îlot central a donc pour fonction de marquer une centralité identifiable, un point de repère et un signal urbain fort unissant les différents îlots : habitat principal, tertiaire, et résidence senior.



Extrait du plan de zonage modifié

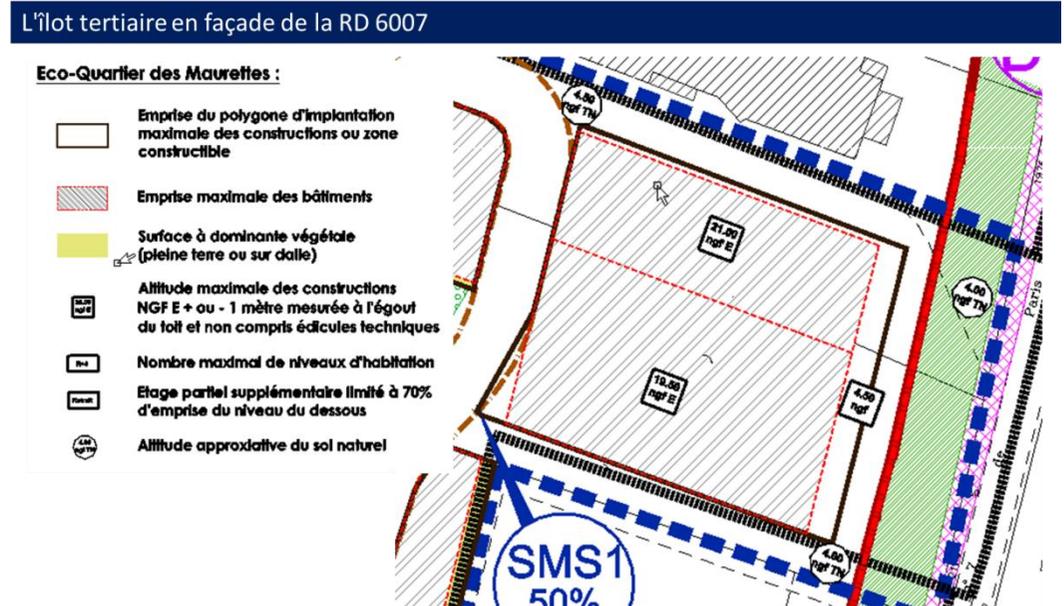
c) l'îlot tertiaire en façade de la RD 6007

Objectifs assignés en matière de composition urbaine

L'îlot tertiaire est le principal site d'accueil des fonctions économiques nouvelles dans les Maurettes.

Son inscription dans le profil en long de l'ex RN7 respecte les conditions d'implantation déterminées par la stratégie de reconquête de l'entrée de ville RD 6007 :

- les espaces paysagers des bords des voies sont conservés, ainsi les bâtiments n'empiètent pas sur ce qui qualifie la façade économique de cette entrée de ville ;
- le site accueille principalement des fonctions économiques avec des implantations commerciales nouvelles, une structure d'hébergement, et renforce l'offre de locaux à vocation tertiaires (services municipaux, pôle médical) dans Villeneuve-Loubet ;
- l'îlot tertiaire participe à la continuité architecturale, paysagère et volumétrique de la RD 6007, entrante urbaine de Villeneuve. Les fonctions accueillies seront multiples (commerces, hôtellerie...), garantes d'une forte diversité fonctionnelle des Maurettes.



Extrait du plan de zonage modifié

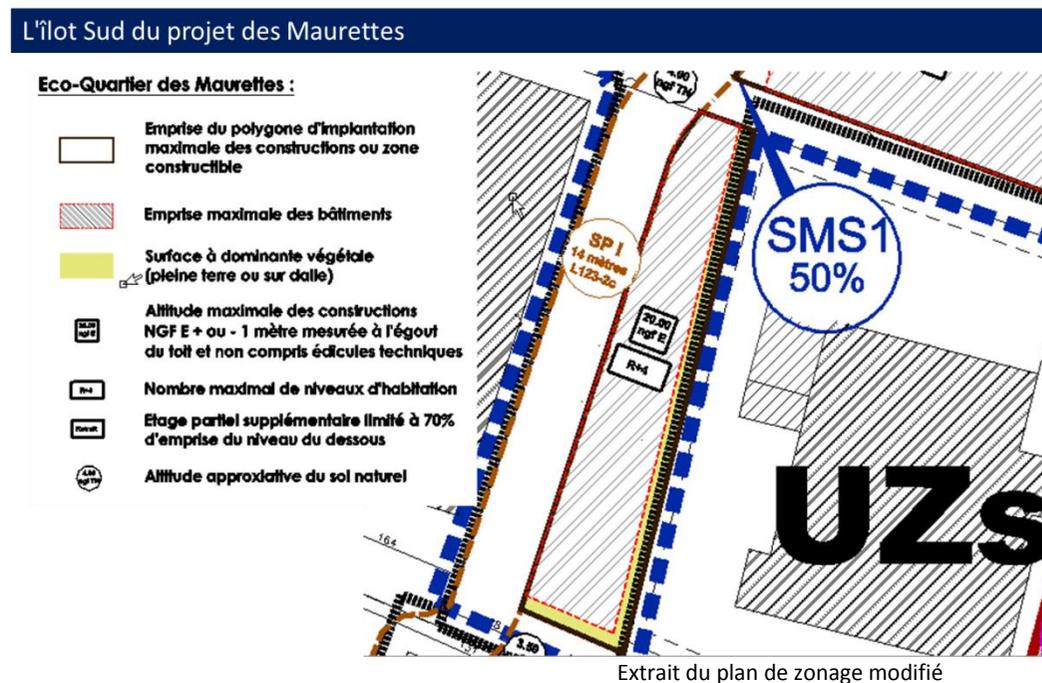
d) l'îlot Sud du projet du cœur des Maurettes

Objectifs assignés en matière de composition urbaine

Il s'aligne le long de la future rue centrale de 14 mètres d'emprise, qui reliera les Maurettes et les Cavaliers, dans un espace contraint, enserré qu'il façonne.

Une seule entité bâtie accueillera du logement senior pour des ménages éligibles au parc d'habitat public. Avec 85 logements, il est un élément important de la politique d'habitat de Villeneuve-Loubet en garantissant la diversité d'habitat en créant une offre locative nouvelle et innovante, **le logement social pour personnes âgées.**

Le principe est d'établir un quartier résidentiel mixé et de positionner au bon endroit des personnes pouvant profiter de la proximité d'aménités fortes comme le pôle tertiaire, le parc départemental de Vaugrenier, la gare multimodale de Villeneuve-Loubet (TER, réseau CG06, réseau TC CASA...) et le bord de mer.



9/Rappel des principales évolutions réglementaires des Maurettes et leur compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

les emprises au sol et les prospects - ce qui change par rapport au PLU approuvé

PLU 2013 - zone UBm

La règle des prospects est très complexe, composée de bon nombre de dérogations, notamment d'implantations sur limite.

L'emprise au sol est fixée à 30%, en contradiction avec la règle appliquée par la Modification n°8 du PLU de 2005 qui abrogeait cette norme. Cette disposition de 30%, qui empêche la réalisation du projet, provient d'une erreur matérielle dans le PLU Arrêté, et annoncée lors de l'enquête publique.

Devant le volume de remarques critiques sur la densité du projet, elle n'est pas corrigée avant l'Approbation du PLU en septembre 2013.

La règle d'emprise maximale de 30% est maintenue en vigueur dans les autres secteurs de renouvellement urbain des Maurettes, les secteurs UBm. Elle freine, dans l'attente des conclusions de l'étude circulation et d'un projet urbain plus fin, le dynamisme du renouvellement urbain.

PLU modifié 2014-2015

Devant autant de complexité sur les prospects, les emprises au sol, et au final, de manque de lisibilité, il est décidé dès le lancement de la procédure de Modification de choisir la règle des enveloppes gabaritaires pour rendre claire le projet. Elle permet également de montrer l'étendue des espaces verts réservés aux futurs habitants, et l'implantation exacte des constructions par rapport aux voies.

Les hauteurs - ce qui change par rapport au PLU approuvé

PLU 2013

Les hauteurs sont fixées globalement à 12 mètres avec une possibilité de majoration de 1 niveau (soit 15 mètres) sur au plus 30% du volume de construction.

PLU modifié 2014-2015

La règle des hauteurs est portée à l'information de tous, avec une hauteur maximale de 15 mètres, sans surplus, pour la partie la plus éloignée des quartiers collinaires. A l'inverse, l'accent est mis sur un abaissement des hauteurs dans les angles de vue mer, côté de l'avenue du docteur Lefèbvre.

Le stationnement - ce qui change par rapport au PLU approuvé

PLU 2013

Les normes de stationnement sont très élevées (2 places par logement) avec une place supplémentaire pour les logements supérieurs à 90 m² de Surface de Plancher. S'y ajoute du stationnement visiteur pour chaque tranche de 4 logements... ,et beaucoup d'exceptions (logement sénior, logement étudiant).

PLU modifié 2014-2015

Les ratios de stationnement sont simplifiés, et unifiés à ceux imposés sur les autres quartiers de la ville.

Le PLU réduit la norme à 1,5 places de stationnement par logement, et supprime l'obligation du stationnement visiteur (comme pour les autres quartiers).

L'obligation d'une place deux-roues par tranche de 4 chambres d'hôtel est également supprimée, elle a été trop anecdotique pour favoriser le développement des mobilités douces.

B/L'EVOLUTION DES GRANDS EQUIPEMENTS PUBLICS

1/ La relocalisation du projet de lycée de Villeneuve-Loubet, une synergie éducative évidente pour les Plans

le lycée de Villeneuve-Loubet, un dossier historique

Depuis plusieurs années, la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur a inscrit dans son programme prévisionnel d'investissement (PPI) un projet de lycée sur le territoire de Villeneuve-Loubet.

Ce lycée, avec un éventuel internat, aurait pour fonction de desservir la fréquentation des établissements de Cagnes/Mer et Vence, et d'offrir une scolarité de proximité aux familles de Villeneuve, de Cagnes, La Colle et Saint-Paul du Moyen ainsi que celles du Haut Pays de la Communauté d'Agglomération.

La localisation du projet de lycée a fluctué en fonction des documents d'urbanisme étudiés

- dans le PLU de 2005, il est localisé dans le secteur de la Vanade, le long de la RD2085. Cette localisation excentrée, l'obligation d'aménagement préalable de la route de la Vanade, son exposition au risque incendie de forêt, son positionnement sur des terrains privés, une Déclaration d'Utilité Publique annulée faute d'un projet..., cette somme de contraintes va conduire à l'abandon de cette première hypothèse.
- dans le PLU de 2013, le projet de lycée est repositionné dans l'agglomération de la Ville, sur le site de la Bermone, à nouveau sur des terrains privés.

pourquoi proposer une nouvelle localisation pour le lycée ?

L'éloignement de la Bermone des grands réseaux de transport en commun et de l'ensemble de l'offre d'équipements sportifs et culturels invite à proposer une solution plus pragmatique, sur le secteur des Plans,

en cohérence avec les investissements communaux consentis à cet endroit depuis plusieurs décennies.

Ainsi, a contrario des deux premières localisations, le projet de lycée est situé sur des terrains majoritairement publics (communaux ou départementaux), un gage certain d'une parfaite faisabilité du projet, ce qui n'était pas le cas des propositions précédentes.

Le nouvel emplacement réservé, qui s'étend sur plus de deux hectares permet d'envisager la réalisation du lycée combinée avec le projet de piscine communale inscrit au PLU approuvé le 26/09/2013. Ces nouveaux équipements devront tenir compte de la contrainte d'un risque modéré du PPR Inondation.

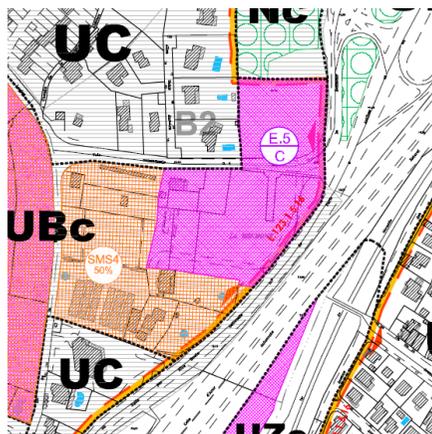
Le pôle d'équipements publics des Plans : une logique à conforter



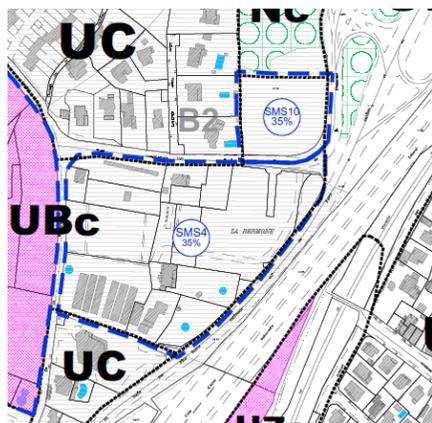
La modification du plan de zonage

La suppression de l'emplacement réservé E5 dans le quartier de la Bermone au profit des servitudes de mixité sociale : extension de la SMS 4 et création de la SMS 10 :

Extrait planche 2B PLU approuvé le 26/09/2013

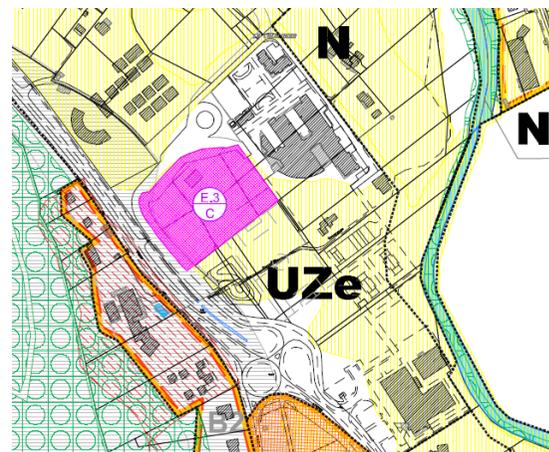


Extrait planche 2B modifiée

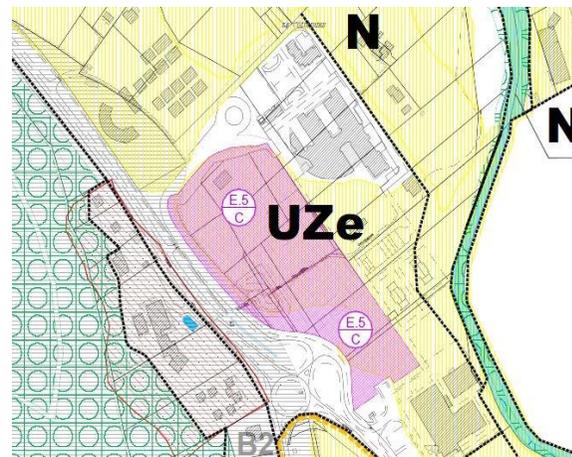


La relocalisation du projet de lycée et piscine aux Plans sur une superficie de 22 475 m² :

Extrait planche 2B PLU approuvé le 26/09/2013



Extrait planche 2B modifiée



Les Plans, un espace scolaire et culturel commun à tous les Villeneuvois

Les Plans comportent déjà des équipements scolaires, tels le Collège Romée de Villeneuve ou le groupe scolaire des Plans. Y apporter l'élément de continuité qu'est le lycée est donc la suite logique. Ainsi le parc des sports serait mutualisé plus largement et utilisé par les différents stades de l'apprentissage : primaire, et secondaire.

Ces équipements sont complétés par des infrastructures de premier plan comme le "pôle culturel" Auguste Escoffier avec sa médiathèque intercommunale, sa salle de spectacle, le tout à proximité.

Les Plans, la meilleure accessibilité

La concentration des activités, scolaires, culturelles, de loisirs ou économiques confère aux Plans une accessibilité forte en transports publics et en mode doux (avec la piste cyclable du Loubet, les cheminements piétons du Parc Départemental des Rives du Loup, les passerelles piétonnes sur le Loup...)

Par les voies routières, le site, même s'il fonctionne en vase relativement clos (ce qui est profitable pour un environnement scolaire) est connecté à l'autoroute A8, au centre villeneuvois mais aussi aux communes environnantes comme Cagnes-sur-Mer, la Colle par la RD2 ou Roquefort-les-Pins, le Rouret, Châteauneuf-Grasse par la RD 2085.

Les Plans, Un environnement scolaire de qualité

A proximité du Parc naturel des Rives du Loup, parc commun avec les communes de Cagnes-sur-Mer, La Colle-sur-Loup et Villeneuve-Loubet, le site conserve une atmosphère empreinte d'une naturalité proche.

La proximité de la gendarmerie assure une sécurisation totale du site, et donc de cet investissement public.

Les Plans, un pôle d'équipements publics à compléter

Mettre en lien des équipements publics importants comme la structure scolaire, les équipements sportifs, le centre culturel, la gendarmerie permet l'émergence d'une réelle polarité de services publics, l'accessibilité, la force et l'attractivité en sont donc renforcées.

Une vitrine des Plans à recomposer

Aujourd'hui le site d'accueil du projet de lycée et de piscine est hétérogène avec des activités à faible valeur paysagère (aire de kartings, dépôts, ...) auxquels s'ajoutent des délaissés. Construire de manière organisée et rationalisée permet ainsi de réduire voire d'éviter l'étalement urbain.

2/ La suppression du projet de nouveau collège

La commune avait émis la proposition de mise en place d'un nouveau collège sur le territoire Villeneuvois et plus précisément dans le quartier des Maurettes sans solliciter le Conseil Général qui n'a jamais émis d'avis. Aujourd'hui, cette implantation est à reconsidérer à plusieurs titres :

Un collège existant avec des capacités d'accueil résiduelles satisfaisantes

A l'origine, le collège Romée de Villeneuve inauguré en 1994 avait une capacité de 600 collégiens. 20 ans après, avec un effectif inférieur et afin d'anticiper un éventuel accroissement, une extension a été réalisée, permettant au site de pouvoir accueillir 750 élèves.

Actuellement le collège n'est pas à son point de saturation. Il ne compte que 559 élèves scolarisés sur la capacité maximale de 750.

La nécessité et l'urgence de construire un collège supplémentaire sur la commune ne peuvent pas être démontrées.

L'entrave à une activité économique existante

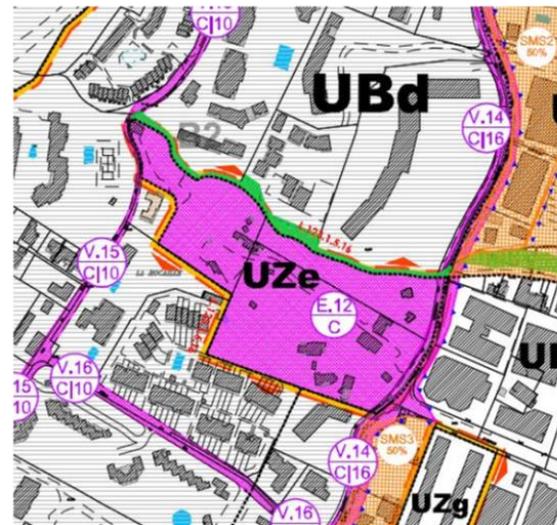
L'implantation, définie par l'Emplacement Réservé E12 pour la création d'un pôle d'équipements publics comprenant des équipements éducatifs et scolaires destinés au collège le projet de collège des Maurettes est située sur le terrain d'un complexe d'hébergement touristique de plein air, en développement, ayant atteint un niveau de prestation de qualité (camping 4 étoiles).

L'hébergement touristique de plein air est une activité clé pour la Ville, elle assure la fréquentation des filières touristiques connexes (restauration, plagistes, animations d'été, commerces locaux...).

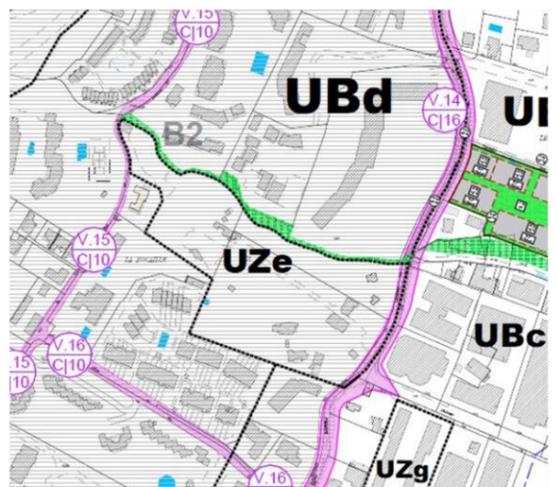
En conséquence, la Modification N°1 du PLU supprime l'emplacement réservé E12 pour le projet de collège aux Maurettes (modification du plan de zonage, planche 2B, de la liste des emplacements réservés 1D et mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Maurettes 1C B/).

La modification du plan de zonage :

Extrait planche 2B PLU approuvé le 26/09/2013



Extrait planche 2B modifiée



3/ La suppression de l'élargissement de l'allée du Parc

Le PLU approuvé le 26/09/2013 instaure une servitude de projet au titre de l'article L123-2c du Code de l'Urbanisme pour l'aménagement de l'allée du Parc dans le secteur des Maurettes pour l'élargissement de la route existante à 8 mètres.

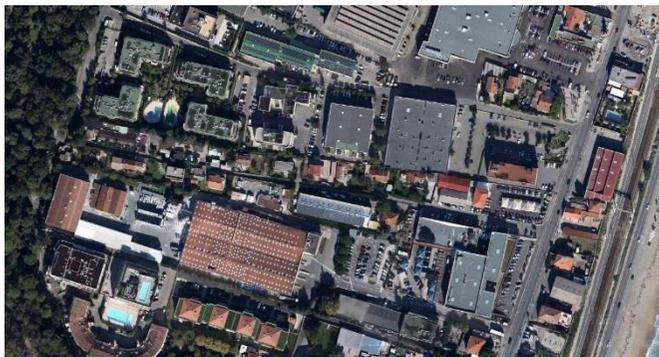
L'assiette foncière de cette voie privée d'une largeur de 3 mètres est constituée d'une multitude de propriétés rendant complexe le projet d'élargissement.

En outre, ni l'élargissement, ni le bouclage de voirie ne font l'objet d'études d'urbanisme suffisamment précises permettant de justifier cette servitude.

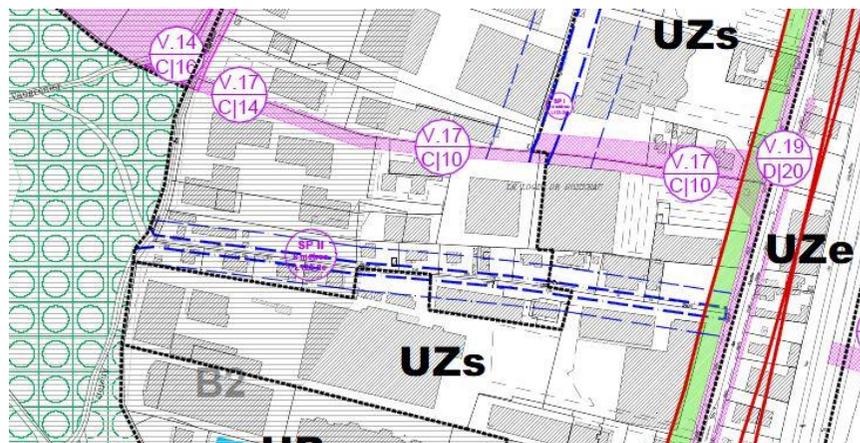
La Ville ne souhaitant pas être mise en demeure d'acquérir ses propriétés, et le caractère non opérationnel de la réservation foncière, invitent à la suppression de la servitude.

La servitude SPII est supprimée du Plan Local d'Urbanisme (modification du plan de zonage planche 2B, de la liste des emplacements réservés 1D et mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Maurettes 1C B/).

Vue aérienne

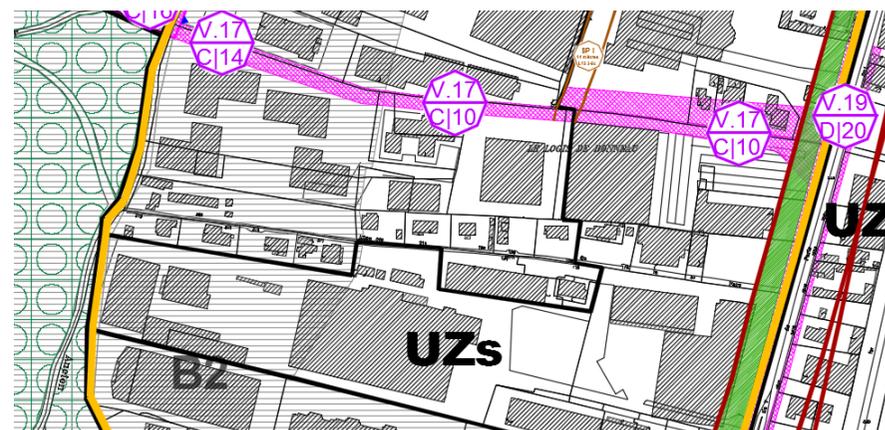


La modification du plan de zonage :



Extrait planche 2B PLU approuvé le 26/09/2013

Extrait planche 2B modifiée



C/ UNE REPARTITION PLUS EFFICACE DE LA MIXITE SOCIALE A REALISER

1/ La réalité de la mise en place de la mixité sociale : Un double constat

Une construction de logements en panne

L'imposition d'un Périmètre de Mixité Sociale sur tout le territoire communal (cas unique dans les Alpes-Maritimes, et sans doute en France) généralisée à 50% de réalisation de logement social à compter du deuxième logement sur toutes les zones résidentielles de Villeneuve-Loubet a bloqué, depuis l'approbation du PLU en septembre 2013, la construction de logement dans la Commune.

L'objectif annoncé du PLU 2013, par la mise en place de cet outil, était la production de 10 logements sociaux par an dans le diffus de l'agglomération (page 207 du rapport de présentation). Cet objectif théorique est issu d'une analyse irréaliste du potentiel d'urbanisation du territoire communal qui ne tient pas compte de la réelle faisabilité des opérations.

Ainsi, la mise en œuvre du PMS (Périmètre de Mixité Sociale) n'a pas conduit à la réalisation de logements sociaux escomptée.

La Modification du PLU supprime donc cette règle générale des 50% de logements sociaux sur toute la Ville pour les autorisations d'urbanisme d'au moins deux logements : le plan de zonage et le règlement sont modifiés en conséquence.

Il est toutefois rappelé que lorsque qu'un constat de carence a été prononcé, les opérations de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de SDP doivent compter 30% de logements locatifs sociaux (hors PLS) (comptabilisation en nombre).

Modification du règlement :

- Dans les dispositions générales, l'Article 8 « Mise en œuvre de la Mixité Sociale » est modifiée
- Dans les zones UB/UC/UD/UE/1AUh, l'Article 2 – occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières, la mention suivante est supprimée :

1- Promotion de la mixité sociale

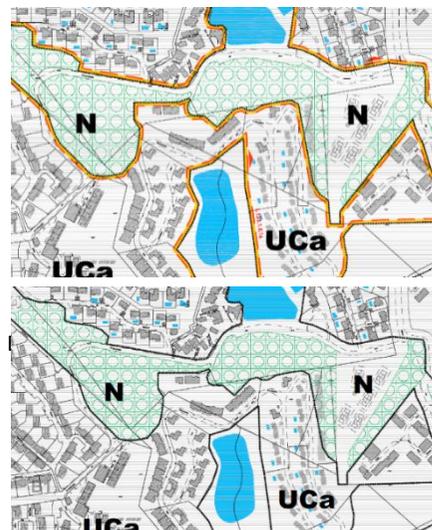
Toute opération de construction supérieure à 2 logements doit prévoir de réaliser au moins 50% de logements locatifs sociaux conventionnés selon l'article 8 des Dispositions Générales - Titre 1 du présent règlement.

Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.

Modification du plan de zonage :

Le périmètre de mixité sociale appliqué à l'ensemble du territoire est supprimé. Exemple aux Hauts de Vaugrenier :

Extrait planche 2B PLU approuvé le 26/09/2013



Une alternative pour conserver les équilibres du PADD de 2013 - mieux cibler les périmètres de mixité sociale

Dès l'été 2014, le service urbanisme de la Ville a engagé une étude de gisement foncier pour détecter les tènements fonciers réellement opérationnels pour construire du logement social, et écarter les quartiers de la Ville qui ne se prêtent pas à cette règle

En croisant le cadastre à jour et des photographies aériennes, l'étude de gisement foncier a repéré 19 sites potentiels de développement du logement social. L'analyse au cas par cas de chacun de site a conduit à en exclure la plus grande partie.

En effet, de nombreux secteurs aujourd'hui peu ou pas bâtis sont constitués de tènements collinaires, pentus, trop mal desservis par les voies.

De surcroit, ces gisements sont souvent composés d'une multitude de propriétaires qui compromet la faisabilité d'opération s'ensemble permettant de dégager un potentiel significatif de logements.

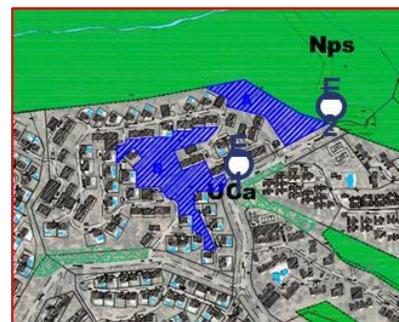
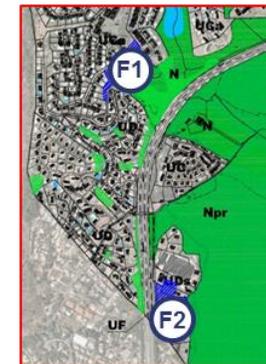
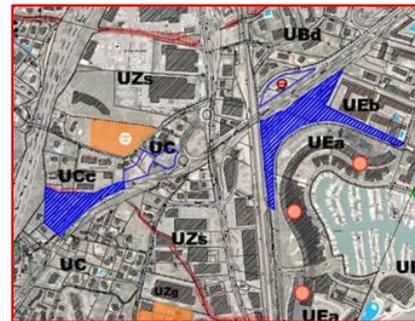
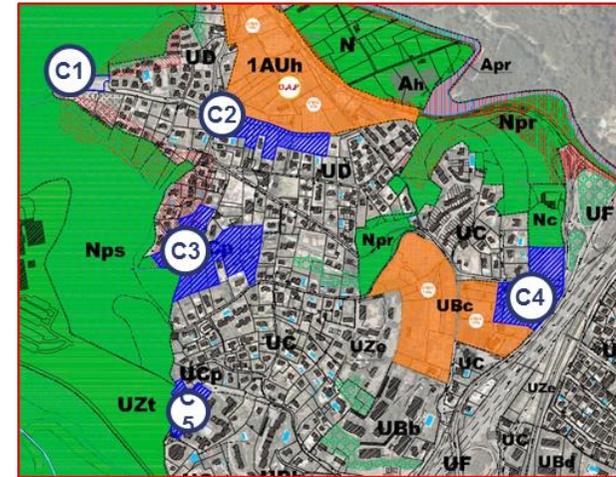
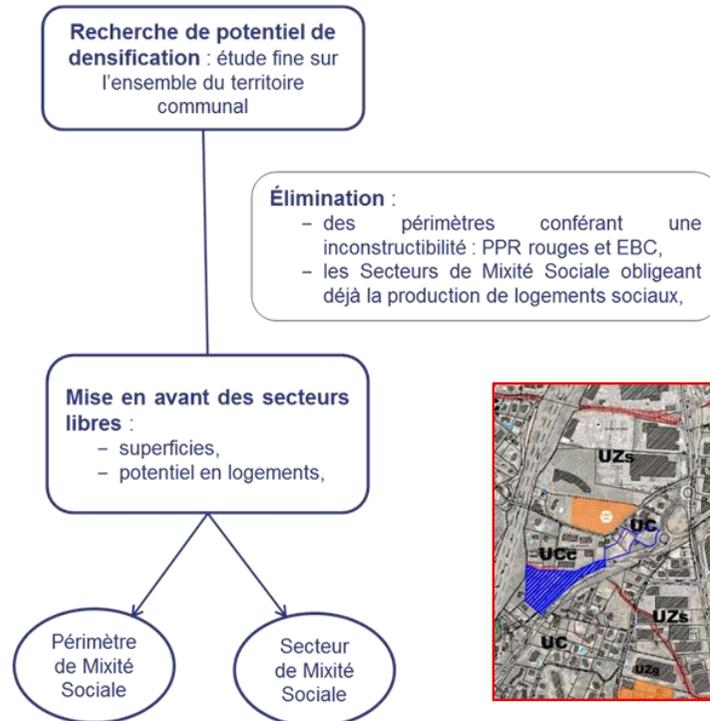
Ainsi, cette étude foncière a permis de mettre à jour

- **3 nouveaux secteurs de servitude de mixité sociale (SMS 10,11 et 12)**
- **2 périmètres de mixité sociale dans lesquels le logement en accession à prix encadré est possible.**

Ces opportunités foncières pour la politique communale d'habitat justifient la mise en œuvre de cette procédure de Modification du PLU.

Les résultats de la recherche des gisements fonciers

Le schéma de recherche des gisements fonciers



2/ Les trois nouvelles servitudes de mixité sociales

La création de 3 nouvelles servitudes de mixité sociale et l'effort de production d'habitat social dans la première phase des Maurettes autorise la Ville de répartir différemment la charge de production de la mixité sociale telle qu'elle a été programmée dans le PLU 2013.

Le constat établi par la Municipalité dans ce premier audit est le suivant :

- le quartier des Maurettes ne doit pas concentrer seul l'effort de production de mixité sociale pour les 10 prochaines années, sous peine de devenir "un ghetto bétonné" au détriment d'une qualité de vie accessible à tous. Notamment les servitudes de mixité sociale positionnées sur des terrains privés peuvent revenir facilement à un taux de 50 à 30% de mixité comme l'exige la législation en vigueur pour les opérations de plus de 800 m² de Surface de Plancher
- le quartier de la Bermone est stratégique pour la réalisation du logement public, notamment du fait de l'unicité du foncier sous le contrôle de l'Etat,
- la diffusion sur une multitude de terrains privés de la mixité sociale dans le quartier des Plans bloque la mise en œuvre opérationnelle. Le report sur les terrains communaux de la Servitude permet de réaliser une grande partie de l'objectif.

SMS 10 - Le Logis du Loup

Le Logis du Loup représente un terrain relativement plat de 0,5 hectares, correspondant à la partie Nord de l'ancien projet de lycée à la Bermone. La levée de l'emplacement réservé E5 sur une zone urbaine constituée du PLU (zone UB) permet d'instaurer une nouvelle servitude de mixité sociale n°10.

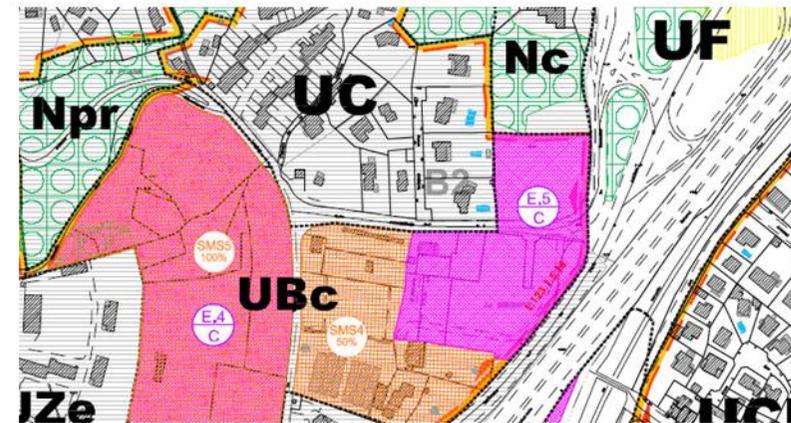
En imposant 35% de mixité sociale, la modification permet la réalisation d'un projet équilibré préservant une part des boisements présents sur le terrain. Le nombre indicatif de logements sociaux à réaliser est de 26.

Vue aérienne du site

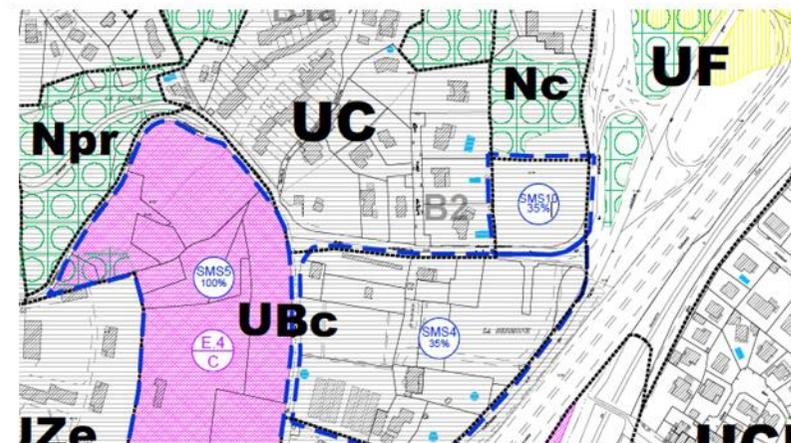


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifié :



Modification de la liste des SMS

N°	Dénomination	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAi dont minimum 20% PLAI	maximum 15 % PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
V A SMS 10	Le Logis du Loup	35%	4 800	4 500	1 575	1 339	236	26

SMS 11 - Les Navigateurs

Un nouvelle servitude de mixité sociale n°11 est instaurée sur un terrain de 3400 m² situé dans le quartier des Navigateurs. Avec une part de mixité sociale fixée à 30%, le nombre indicatif de logements sociaux à réaliser est de 21.

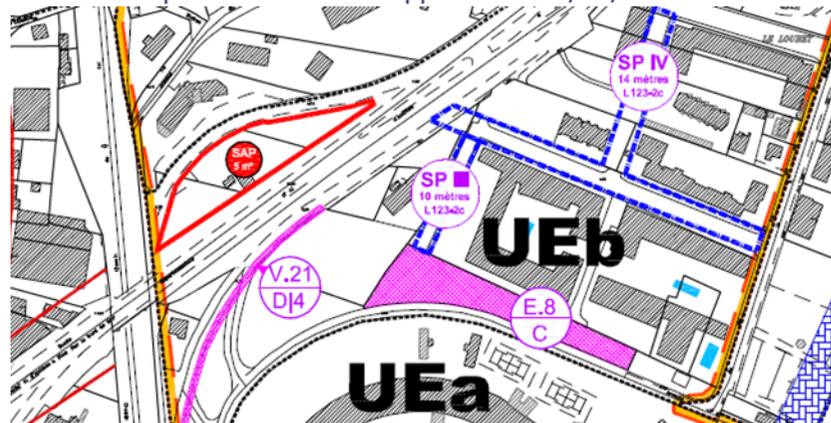
Ce terrain fait l'objet d'une opération immobilière dont le montage est finalisé et pour laquelle une autorisation d'urbanisme a été sollicitée.

Vue aérienne du site

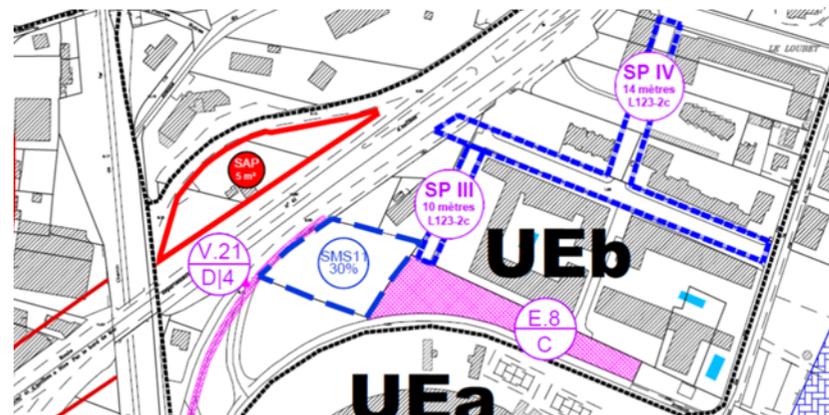


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifié :



Modification de la liste des SMS

N°	Dénomination	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAI dont minimum 20% PLAI	maximum 15 % PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS 11	Les navigateurs	30%	3 400	3 400	1 020	867	153	21

Ville de Villeneuve-Loubet - Note de présentation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Approbation 17 mars 2015

SMS 12 - Les Cabots

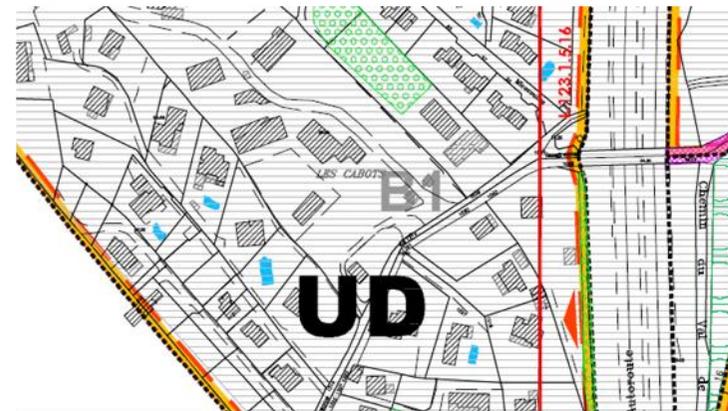
Il s'agit d'un terrain communal de 2500 m² avec qui permet d'accueillir une opération de 20 logements en habitat individuel groupé, garantissant son intégration dans ce quartier résidentiel.

Vue aérienne du site



Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifié :



Modification de la liste des SMS

N°	Dénomination	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAi dont minimum 20% PLAI	maximum 15 % PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS 12	Les Cabots	100%	2 500	1 500	1 500	1 275	225	20

3/ Les deux nouveaux périmètres de mixité sociale

A la différence des Servitudes de Mixité Sociale (article L 123-2b du Code de l'Urbanisme) qui ne servent qu'à réaliser du logement social, le Périmètre de Mixité Social proposé par l'article L 123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme permet de réserver une part de la programmation à de la mixité pour une véritable diversité.

Extrait du Code de l'Urbanisme - L 123-1-5-II 4°

II.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

4° 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 est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

Conformément au Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération qui l'impose, le PLU de Villeneuve-Loubet peut utiliser cette prescription pour réserver une partie des projets d'aménagement à de l'Accession à la Propriété à Prix Encadré.

Pour mémoire, l'**accession à la propriété encadrée** (ACC Encadrée) peut être développée par les bailleurs ou les promoteurs. Le candidat ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales et ne pas être propriétaire d'un bien immobilier quel que soit son usage ou sa situation. Le revenu fiscal de référence du candidat doit être sous plafond de ressource : PLS (prêt locatif social)+30%. *

Les logements en accession à la propriété encadrée n'entrent pas dans le décompte de l'article 55 de loi SRU.

* Plafonds PLS (arrêté du 28/12/2012) +30% pour l'accession encadrée (au 1er janvier 2014) :

Composition du foyer	Plafond Revenu Fiscal : PLS +30%
Personne seule	33 822€
2 personnes	45 166 €
3 personnes	54 317 €
4 personnes	65 572 €
5 personnes	77 137 €
6 personnes	86 934 €
Pers.Suppl.	9 697 €

Le Figournas

Le secteur du Figournas, résidentiel, présente encore des opportunités foncières substantielles, qui autorisent d'ores et déjà, le développement de programme de logements. Ce quartier est desservi par le chemin du Figournas, qui devra faire l'objet d'un élargissement pour assurer un accès en adéquation avec ses capacités d'urbanisation.

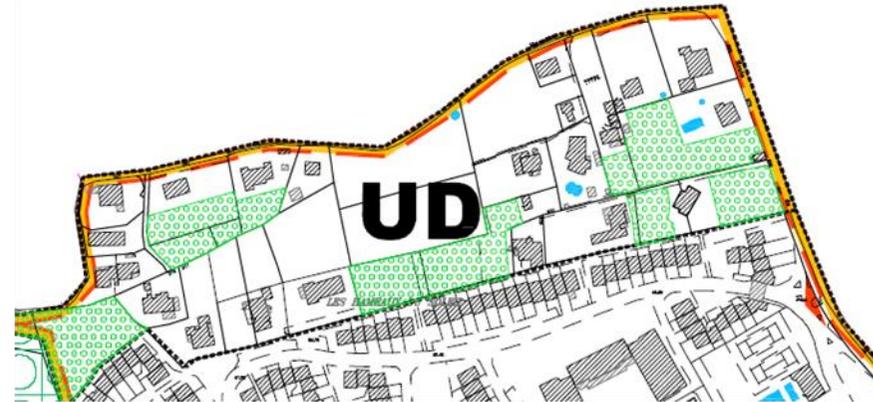
Ainsi, la modification n°1 prévoit l'instauration d'un périmètre de mixité sociale PMS A, sans augmenter les droits à bâtir, sur une unité foncière cohérente, garantissant la faisabilité d'une opération d'ensemble. E

Cet outil incitatif, et non coercitif, dans lequel toute opération est supérieure à 800 m² de surface de plancher devra comprendre 30% de logements en accession à prix encadrée, qui correspond à une offre de logements « intermédiaires » plus accessible aux actifs, que l'offre privée.

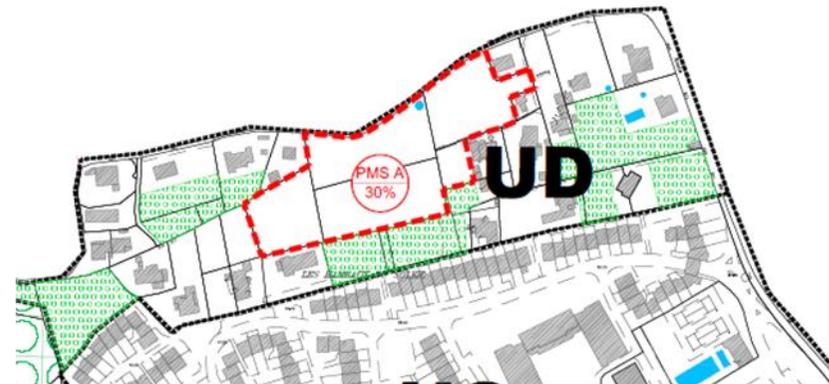


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B modifiée:



Le Val de Pome

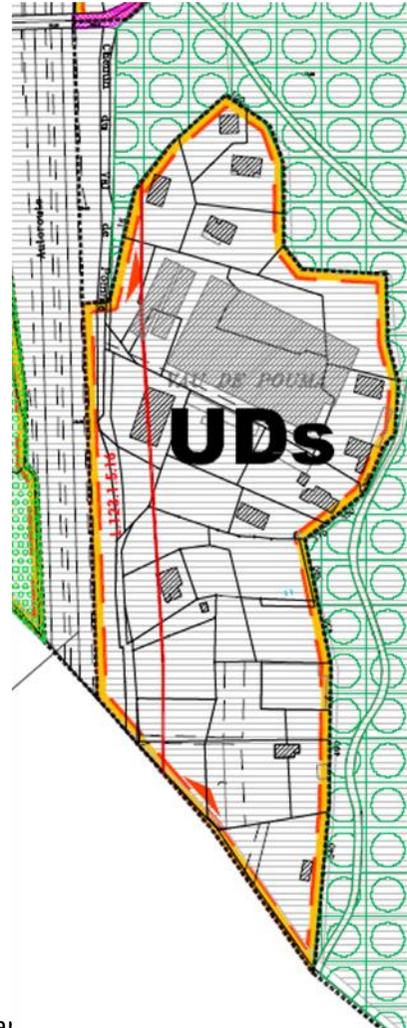
D'une superficie de 4 hectares, ce secteur anciennement agricole est un territoire encore peu construit, avec des ténements fonciers d'importance pouvant participer à la politique publique d'habitat. En effet, la commune a réalisé d'importants travaux sur la voie de desserte du quartier, ainsi que sur le réseau d'assainissement collectif pour permettre le raccordement des constructions existantes et futures. La prescription de 30% d'accession à la propriété à prix encadré, telle que définie par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération n'y sera appliquée qu'à partir d'opérations de plus de 800 m² de surface de plancher.

Vue aérienne du site

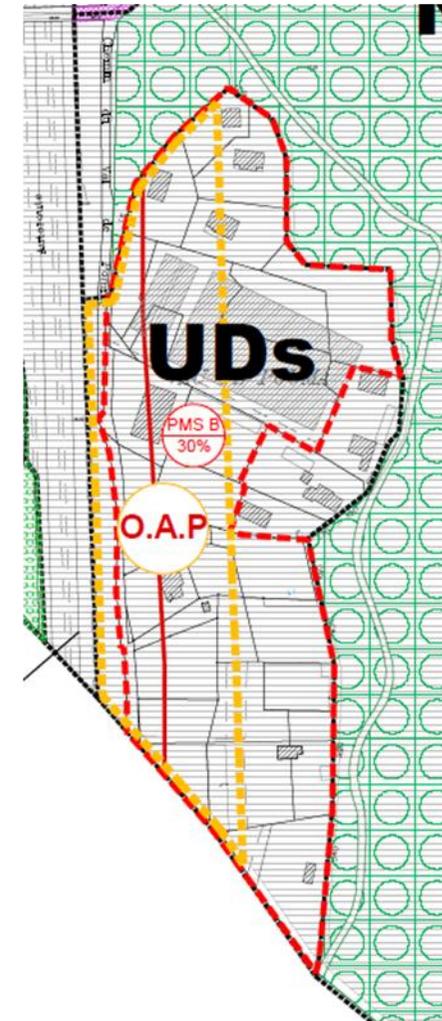


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du
PLU approuvé le
26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du
PLU modifiée :



4/ L'évolution des 9 servitudes de mixité sociale du PLU approuvé

SMS 1 Les Maurettes 1 : Le Cœur des Maurettes

Le Cœur des Maurettes est une opération de renouvellement urbain structurante pour la Ville. Avec une part de mixité sociale maintenue à 50%, elle comprend une production d'habitat globale de 319 logements, dont 169 logements aidés.

Le périmètre SMS1 a été étendu le long de l'avenue du Docteur Lefebvre pour tenir compte du périmètre opérationnel du projet et pour englober les trois habitations existantes.

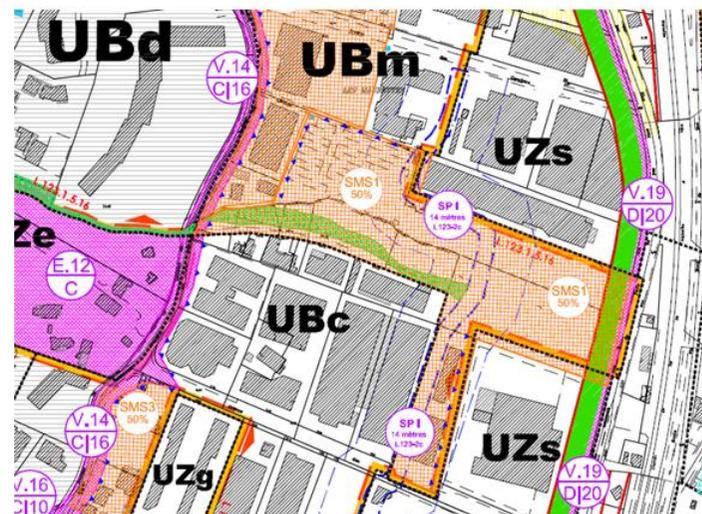
Vue aérienne du site



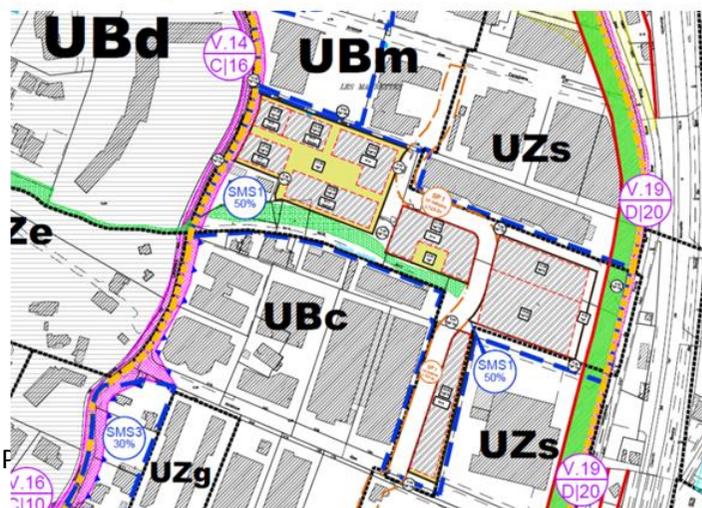
Ville de Villeneuve-Loubet – note de présentation de la Modification n°1 du P
Approbation 17 mars 2015

Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifiée :



Modification de la liste des SMS

Extrait de la liste des SMS du PLU approuvé le 26/09/2013:

	Secteur	% mixité sociale	Superficie	S-P Habitat	Nombre de logements à réaliser	Nombre de logements sociaux à réaliser
SMS 1	Les Maurettes 1 (PAE février 2012)	50%	27 166	18 900	315	158

Application de la mixité sociale			PLAI		PLUS		PLS	
	Secteur	Nombre de logements sociaux	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
SMS 1	Les Maurettes 1 (PAE février 2012)	158	20%	32	65%	102	15%	24

Extrait de la liste des SMS du PLU modifiée :

N°	Dénomination	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAi dont minimum 20% PLAI	maximum 15 %PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS 1	Les Maurettes_1	50%	31 920	19 000	9 500	8 075	1 425	169

BILAN:

N°	Dénomination	Caractéristiques	PLU approuvé le 26/09/2013	Modification N°1	Bilan
SMS 1	Les Maurettes 1	Superficie en m ²	27 166	31 920	+ 4754
		Mixité sociale	50%	50%	
		Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser	158	169	+ 11

SMS 2 Les Maurettes 2

Le périmètre de la servitude de mixité sociale Situé au Nord du projet Cœur des Maurettes, SMS 2 est très fortement réduit. D'une part, les terrains situés le long de l'avenue du Docteur Lefevbre sont reclassés dans la SMS1 en cohérence avec l'emprise du projet Cœur des Maurettes. D'autre part le périmètre est réduit au Nord préserver un espace vert qui comprend des oliviers remarquables, qui sont désormais protégés par l'inscription au plan de zonage d'un espace vert protégé.

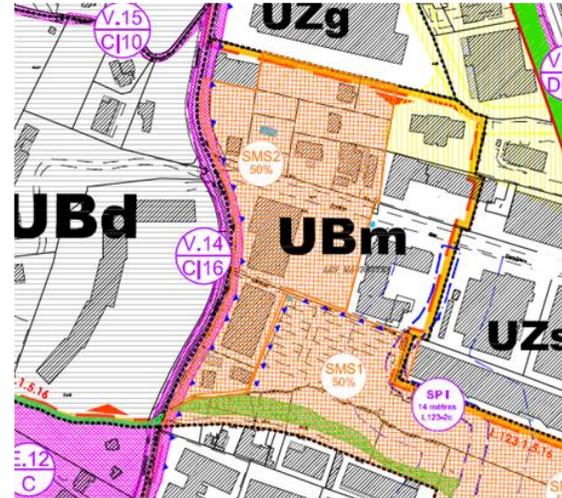
Par ailleurs la part de mixité sociale est ramenée de 50% à 40% traduisant la volonté de la Ville de ne pas concentrer sur les Maurettes, plus qu'ailleurs, le logement pour actifs. **Cette évolution de la répartition du logement public aidé est la plus significative de la Modification.** Elle consacre l'engagement pris à l'origine de la refonte des prescriptions de mixité sociale dans Villeneuve-Loubet. L'incidence en matière de réalisation de logement social est un retrait de plus de 105 unités logements par rapport au PLU approuvé en 2013.

Vue aérienne du site

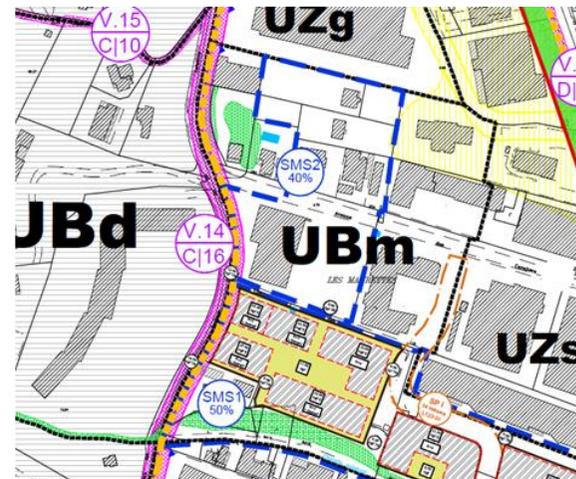


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifiée :



Modification de la liste des SMS

Extrait de la liste des SMS du PLU approuvé le 26/09/2013:

SMS 2	Secteur	% mixité sociale	Superficie	S-P Habitat	Nombre de logements à réaliser	Nombre de logements sociaux à réaliser		
	Les Maurettes 2	50%	19 123	23 407	390	195		
Application de la mixité sociale			PLAI		PLUS		PLS	
	Secteur	Nombre de logements sociaux	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
SMS 2	Les Maurettes 2	195	20%	39	65%	127	15%	29

Extrait de la liste des SMS du PLU modifiée :

N°	Dénomination	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAi dont minimum 20% PLAI	maximum 15 %PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS 2	Les Maurettes_2	40%	12 470	13 500	5 400	4 590	810	90

BILAN:

N°	Dénomination	Caractéristiques	PLU approuvé le 26/09/2013	Modification N°1	Bilan
SMS 2	Les Maurettes 2	Superficie m²	19 123	12 470	-6653
		Mixité sociale	50%	40%	
		Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser	195	90	-105

SMS 3 Les Maurettes 3

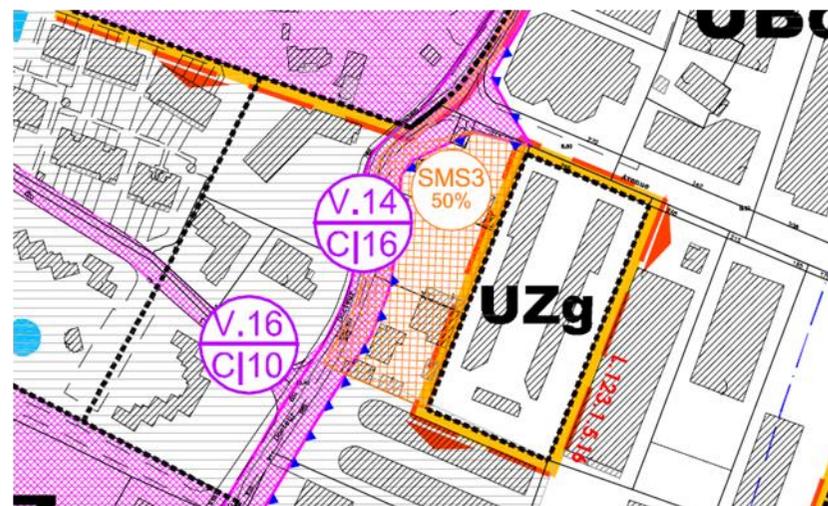
Initialement prévu pour accueillir 50% de mixité sociale, ce périmètre est pour partie maîtrisé par l'EPF et pour l'autre un promoteur privé. Afin de garantir la faisabilité économique d'un projet à court terme la part de LLS est ramenée à 30%. Avec une hauteur autorisée à 12 mètres (soit 4 niveaux), ce site à une capacité de 25 LLS

Vue aérienne du site

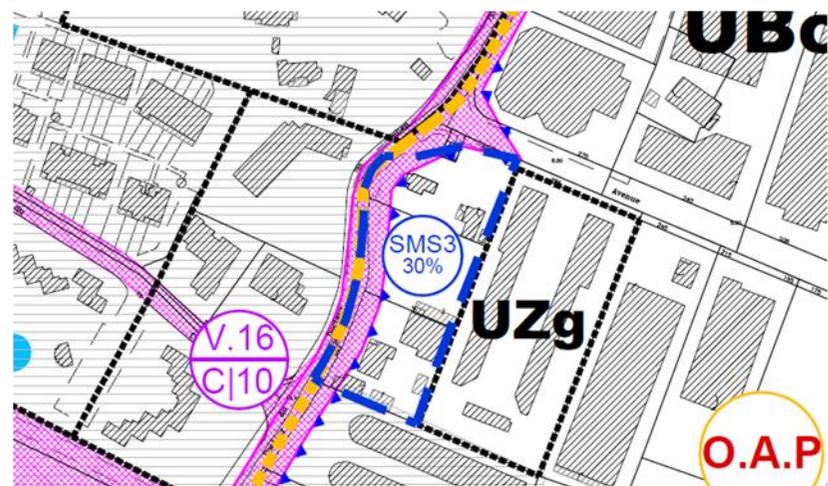


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifiée :



Modification de la liste des SMS

Extrait de la liste des SMS du PLU approuvé le 26/09/2013:

	Secteur	% mixité sociale	Superficie	S-P Habitat	Nombre de logements à réaliser	Nombre de logements sociaux à réaliser		
SMS 3	Les Maurettes 3	50%	4 594	2 205	37	18		
Application de la mixité sociale			PLAI		PLUS		PLS	
	Secteur	Nombre de logements sociaux	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
SMS 3	Les Maurettes 3	18	20%	4	65%	12	15%	3

Extrait de la liste des SMS du PLU modifiée :

N°	Dénomination	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAi dont minimum 20% PLAI	maximum 15 %PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS 3	Les Maurettes_3	30%	4 594	5 000	1 500	1 275	225	25

BILAN:

N°	Dénomination	Caractéristiques	PLU approuvé le 26/09/2013	Modification N°1	Bilan
SMS 3	Les Maurettes 3	Superficie m ²	4 594	4 594	
		Mixité sociale	50%	30%	
		Nombre indicatif de logement sociaux à réaliser	18	25	+7

SMS 4 La Bermone Basse

Avec la levée de l'emplacement réservé du lycée et son report sur les Plans, la Ville peut projeter un programme d'habitat public cohérent sur la Bermone, auquel s'ajoute la Bermone Haute (terrains détenus par l'Etat). L'emprise de la SMS 4 est donc élargie et s'applique dorénavant à une seule unité foncière lui conférant une réalité opérationnelle plus forte.

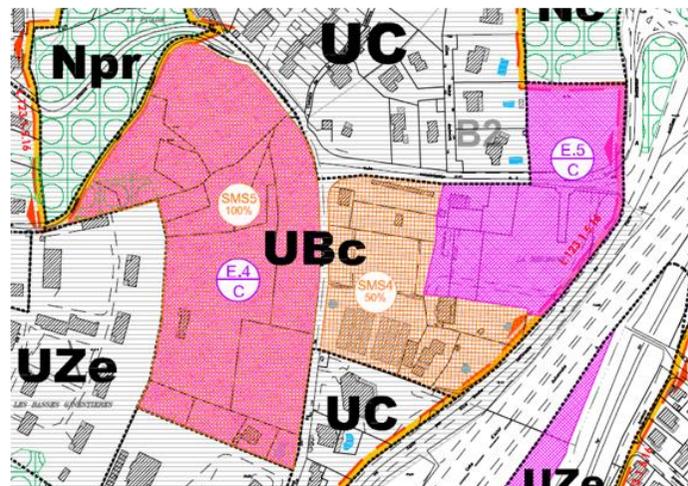
Compte tenu de l'ampleur du projet d'habitat, la part de mixité sociale est ramenée de 50% à 35% pour permettre le développement d'un projet de qualité avec une densité mesurée, permettant de préserver des espaces verts.

Vue aérienne du site

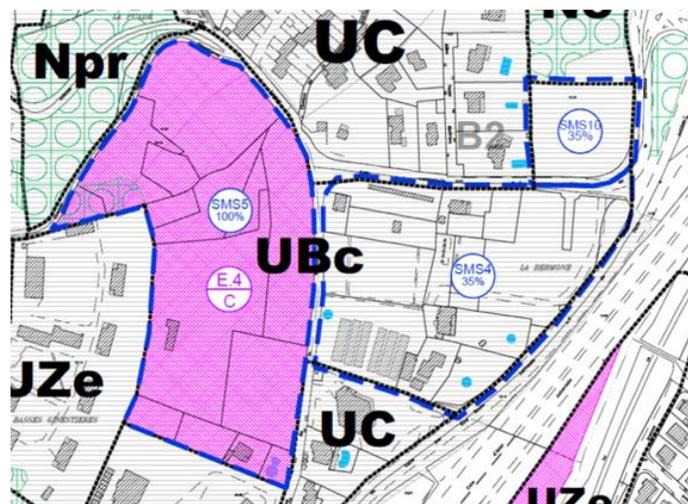


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifiée :



Modification de la liste des SMS

Extrait de la liste des SMS du PLU approuvé le 26/09/2013:

	Secteur	% mixité sociale	Superficie	S-P Habitat	Nombre de logements à réaliser	Nombre de logements sociaux à réaliser			
SMS 4	La Bermone Basse	50%	15 068	7 233	121	60			
		Application de la mixité sociale		PLAI		PLUS		PLS	
	Secteur	Nombre de logements sociaux	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	
SMS 4	La Bermone Basse	60	20%	12	65%	39	15%	9	

Extrait de la liste des SMS du PLU modifiée :

N°		Dénomination	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAi dont minimum 20% PLAI	maximum 15 %PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS	4	La Bermone Basse	35%	25 938	15 000	5 250	4 463	788	88

BILAN:

N°	Dénomination	Caractéristiques	PLU approuvé le 26/09/2013	Modification N°1	Bilan
SMS 4	La Bermone Basse	Superficie m ²	15 068	25 938	10 870
		Mixité sociale	50%	35%	
		Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser	60	88	+28

SMS 5 - La Bermone Haute

Il s'agit d'une propriété privée appartenant à l'Etat sur laquelle la Ville a demandé son transfert à son profit pour concrétiser sa politique d'habitat publique.

Le périmètre de la SMS 5 n'est pas modifié, seules les modalités d'application de la répartition des logements sont mises à jour dans la liste des servitudes.

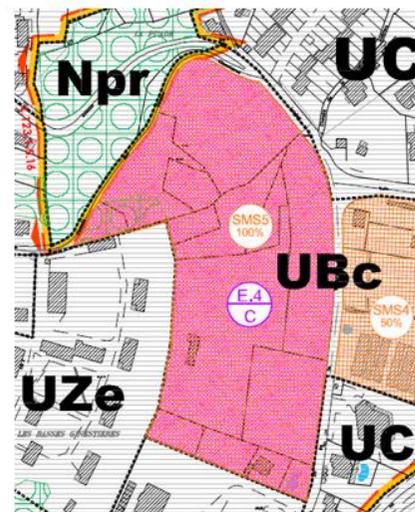
100% des logements à réaliser sur ce secteur seront des logements publics, sans perdre de vue que des profils différents d'habitat pourront y être réalisés, comme dans les Maurettes, en particulier pour le logement des séniors à revenus modestes.

Vue aérienne du site

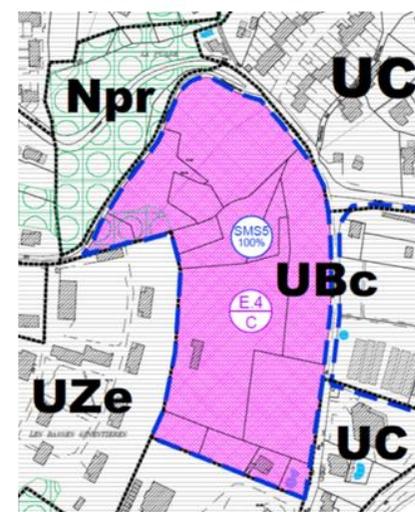


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifiée :

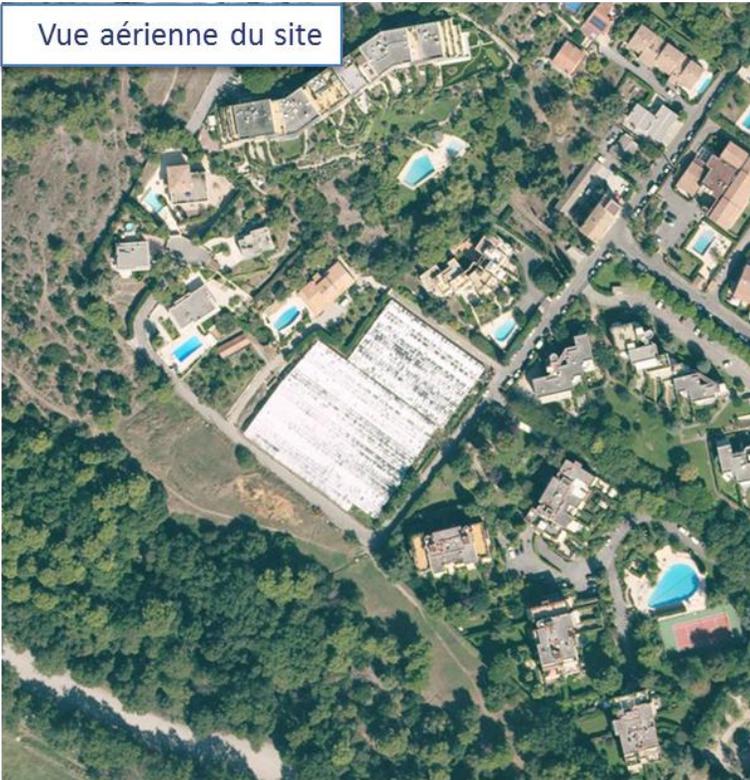


SMS 6 - La Colline des Maurettes

Il s'agit d'un petit périmètre de mixité sociale 6530 m² de superficie dans un secteur collinaire composé de petits immeubles collectifs.

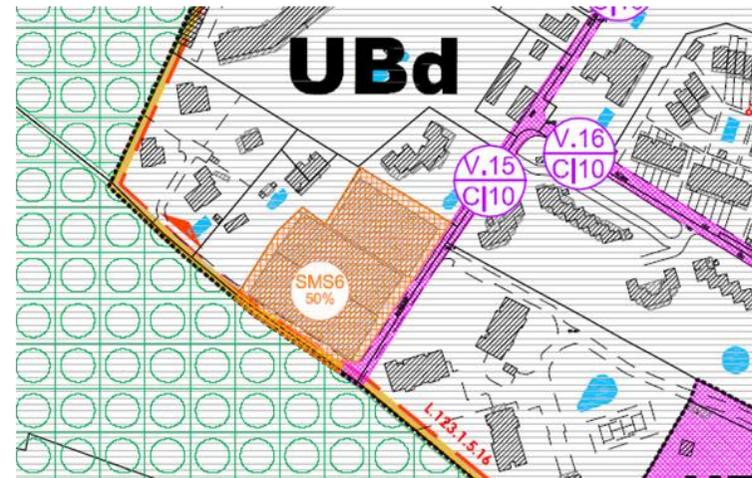
Afin de tenir compte des difficultés d'accès au site et de l'éloignement de la desserte par les transports en commun, la part de mixité est de 30%, contre 50% dans le PLU approuvé.

Vue aérienne du site

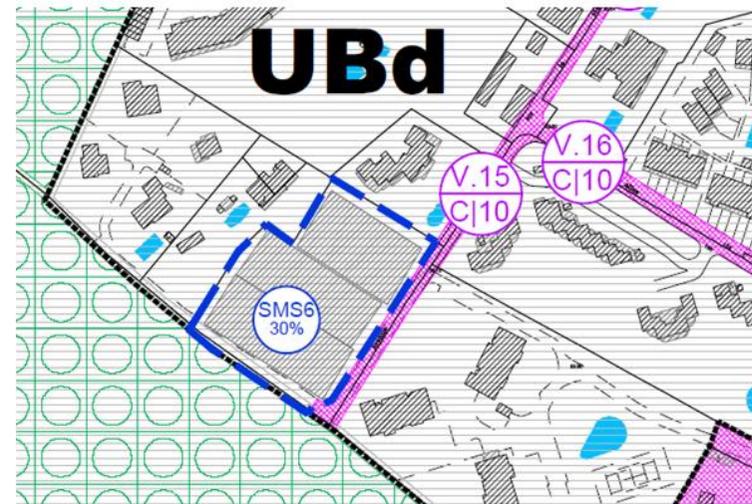


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifiée :



Modification de la liste des SMS

Extrait de la liste des SMS du PLU approuvé le 26/09/2013:

							Application de la mixité sociale					
							PLAI		PLUS		PLS	
							Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
SMS	Secteur	% mixité sociale	Superficie	S-P Habitat	Nombre de logements à réaliser	Nombre de logements sociaux à réaliser						
SMS 6	La Colline des Maurettes	50%	6 534	4 182	70	35	20%	7	65%	23	15%	5

Extrait de la liste des SMS du PLU modifiée :

N°	Dénomination	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAI dont minimum 20% PLAI	maximum 15 % PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS 6	La Colline des Maurettes	30%	6 534	5 000	1 500	1 275	225	25

BILAN:

N°	Dénomination	Caractéristiques	PLU approuvé le 26/09/2013	Modification N°1	Bilan
SMS 6	La Colline des Maurettes	Superficie m ²	6 534	6 534	
		Mixité sociale	50%	30%	
		Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser	35	25	-10

SMS 7 - Le bas des Baumettes

Avec la création des rond-points d'échange RD6007 / RD 6098 par le Conseil Général, le désenclavement du Bas des Baumettes le positionne comme un secteur en développement dans Villeneuve-Loubet.

Dans ce cadre, il apparaît pertinent d'augmenter les droits à construire de ce secteur. C'est pourquoi, il est proposé un agrandissement du périmètre du secteur UCc qui autorise 3 niveaux de construction et permet donc la construction de petits collectifs à 9 mètres de hauteur.

De surcroît avec la disparition du COS, le niveau de densité urbaine désormais autorisé se révèle intéressant sur ce secteur en développement.

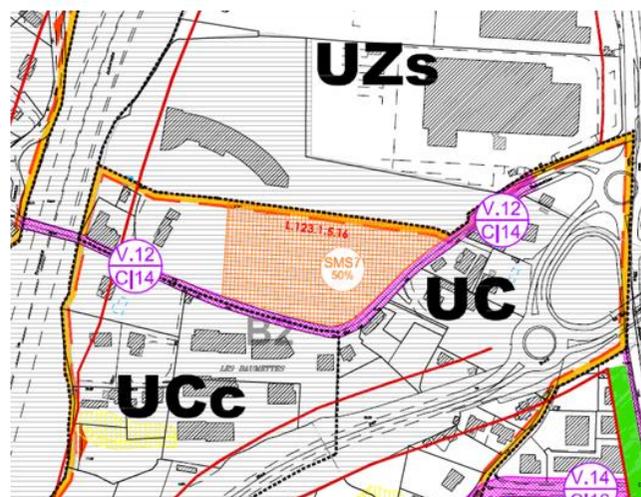
Dès lors en maintenant son périmètre, la SMS 7 présente un potentiel de réalisation de 50 logements sociaux avec une part de mixité fixée à 40% , qui tient compte de l'existence, dans le même quartier, d'autres programmes de logements sociaux.

Vue aérienne du site

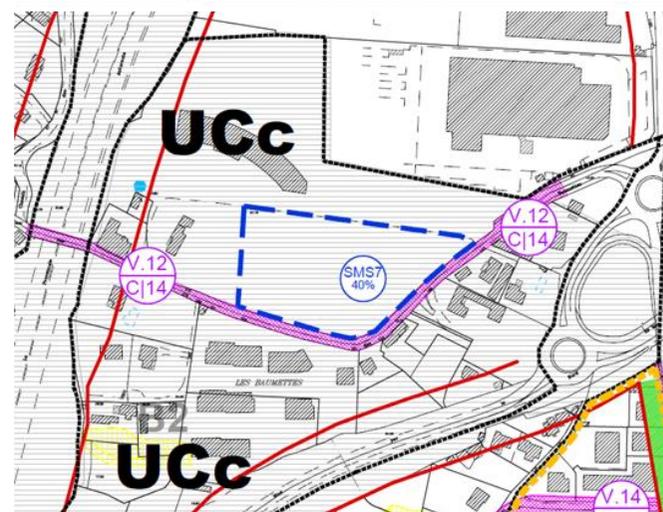


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifiée :



Modification de la liste des SMS

Extrait de la liste des SMS du PLU approuvé le 26/09/2013:

							Application de la mixité sociale					
							PLAI		PLUS		PLS	
							Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
	Secteur	% mixité sociale	Superficie	S-P Habitat	Nombre de logements à réaliser	Nombre de logements sociaux à réaliser						
SMS 7	Le Bas des Baumettes	50%	9 365	1 910	41	20	20%	4	65%	13	15%	3

Extrait de la liste des SMS du PLU modifiée :

N°	Dénomination	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAi dont minimum 20% PLAI	maximum 15 %PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS 7	Le bas des Baumettes	40%	9 365	7 500	3 000	2 550	450	50

BILAN:

N°	Dénomination	Caractéristiques	PLU approuvé le 26/09/2013	Modification N°1	Bilan
SMS 7	Le Bas des Baumettes	Superficie m ²	9 365	9 365	
		Mixité sociale	50%	40%	
		Nombre indicatif de logement sociaux à réaliser	20	50	+30

SMS 8 - Les Plans

L'instauration d'une servitude de mixité sociale sur l'ensemble de la zone d'urbanisation future des Plans est discutable alors que les conditions d'aménagement du site sont compliquées et onéreuses, que la multitude de propriétaires et l'emprise limitée par la zone de risque modérée du PPR Inondation (zone bleue) finissent de rendre irréaliste son application. Enfin, la Ville entend conserver des franges agricoles sur l'interface des Plans avec l'entrée de ville.

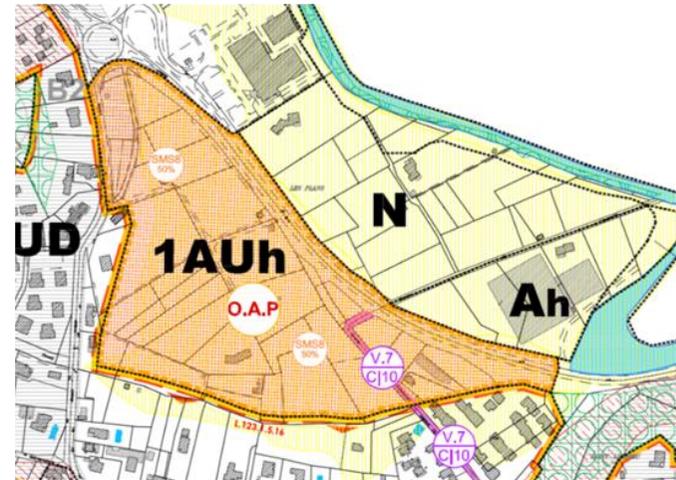
Pour permettre l'aménagement des Plans, la Ville choisit de reporter sur ses seuls terrains la servitude de mixité sociale n°8, sur un taux de 100%, correspondant à au moins 30 logements pour actifs près du village, le seul site identifié sur cette partie de Villeneuve-Loubet.

Vue aérienne du site

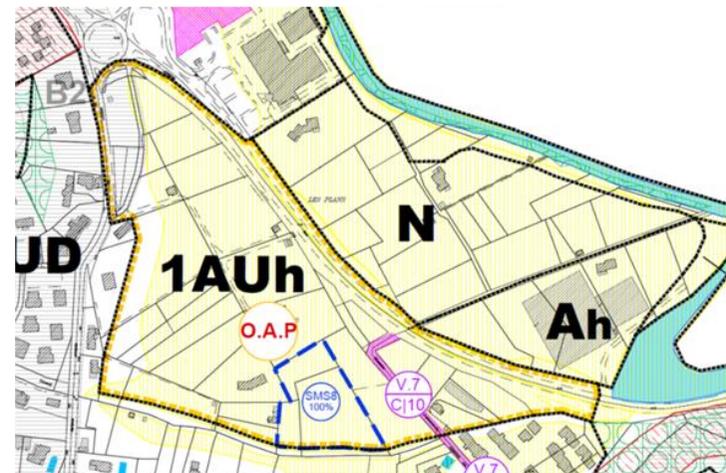


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifiée :



Modification de la liste des SMS

Extrait de la liste des SMS du PLU approuvé le 26/09/2013:

							Application de la mixité sociale					
							PLAI		PLUS		PLS	
							Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
SMS 8	Les Plans Sud (1AUh)	50%	51 832	OAP	108	54	20%	11	65%	35	15%	8

Extrait de la liste des SMS du PLU modifiée

N°	Dénomination	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAI dont minimum 20% PLAI	maximum 15 % PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS 8	Les Plans Sud (1AUh)	100%	5 000	2 250	2 250	1 913	338	30

BILAN

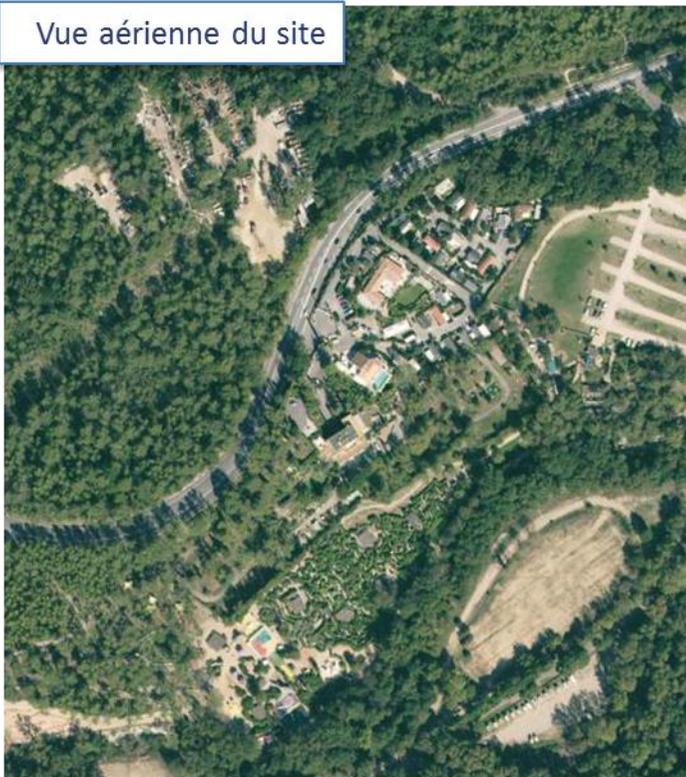
N°	Dénomination	Caractéristiques	PLU approuvé le 26/09/2013	Modification N°1	Bilan
SMS 8	Les Plans Sud	Superficie m ²	51 832	5 000	-46 832
		Mixité sociale	50%	100%	
		Nombre indicatif de logement sociaux à réaliser	54	30	-24

SMS 9 - Le Cloteirol

Issue d'une Révision Simplifiée du PLU intervenue en 2009, la SMS n°8 fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. L'opération est en cours de construction avec la réalisation de 48 logements sociaux.

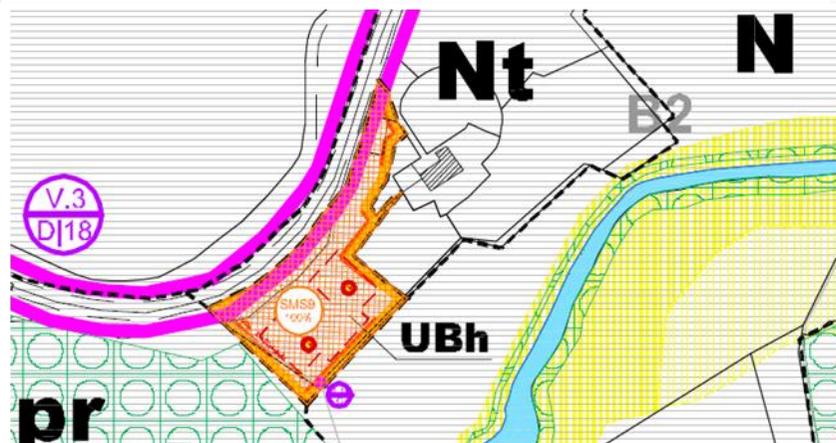
La modification n°1 du PLU n'apporte donc pas d'évolution sur cette SMS en dehors de la mise à jour du plan de zonage.

Vue aérienne du site

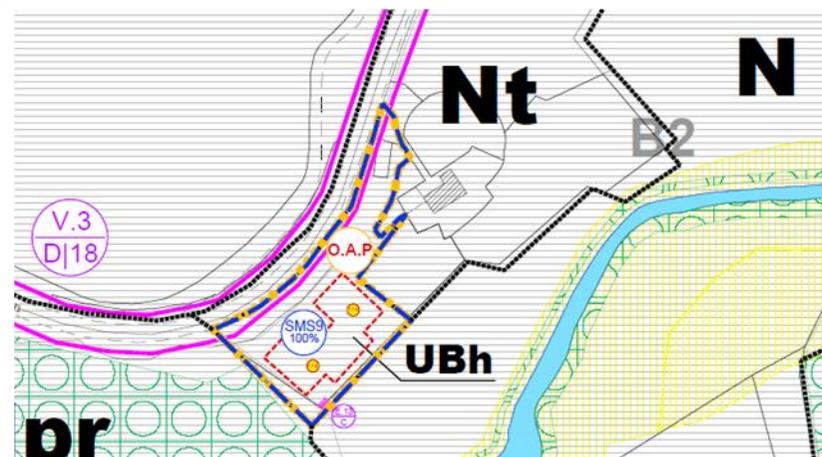


Modification du plan de zonage

Extrait de la planche 2B du PLU approuvé le 26/09/2013:



Extrait de la planche 2B du PLU modifiée :



5/ La compatibilité de la Modification du PLU avec le PLH de la CASA et le PADD du PLU approuvé

La situation du logement social à Villeneuve-Loubet

Villeneuve-Loubet comptait 373 logements sociaux au 1^{er} janvier 2014

3 programmes sont en cours de réalisation :

- La Pierre au tambour : 34 logements + 18 logements en accession sociale livrés en octobre 2014
- Les Allées du parc : 24 logements livraison été 2015
- Le Cloteirol : 48 logements livraison 1^{er} trimestre 2016

soit un total de 479 logements sociaux existants ou en cours.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis

Approuvé en décembre 2011 pour une durée de 6 ans (2012-2017), il prescrit la réalisation de 60 logements sociaux par an et 7 logements en accession sociale à la propriété (PSLA et encadrée).

	Logements locatifs sociaux (LLS)				PSLA	ACC Encadrée	ACC Libre	Total
	PLAI	PLUS	PLS familiaux	PLS Spécifique				
Par an	12	39	6	3	3	4	0	67
Total 6 ans	72	234	36	18	18	24	0	402

Le rapport de compatibilité entre le PLH CASA 2012 et le PLU de Villeneuve-Loubet est donc le suivant :

- 360 logements sociaux identifiables pour la période 2012-2017 - donc rattachés à des Servitudes de Mixité Sociale

Ville de Villeneuve-Loubet – note de présentation de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Approbation 17 mars 2015

- 42 logements en accession encadrée pour la période 2012-2017 - donc au moins rattachés à des Périmètres de Mixité Sociale

Les prescriptions de mixité sociale inscrites dans le PADD du PLU de 2013

Extrait du PADD - page 19

"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."

L'orientation générale du PADD pour la production d'habitat est donc déterminée par les deux valeurs suivantes :

- 60 logements locatifs sociaux par an sur 10 ans
- 600 logements sociaux à réaliser pour atteindre un total de 900 logements sociaux

Le PLU modifié ne remet pas en cause ces orientations du PADD et permet d'atteindre les objectifs quantitatifs qu'elles fixent,

soit 421 logements sociaux supplémentaires aux 479 logements sociaux existants ou en cours de production.

Les nouveaux engagements de la Ville de Villeneuve-Loubet en matière de production de logement social

		Modification n°1	% de mixité sociale	Superficie de la servitude L123-2b	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAi dont minimum 20% PLAI	maximum 15 %PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
SMS	1	Les Maurettes_1	50%	31 920	19 000	9 500	8 075	1 425	169
SMS	2	Les Maurettes_2	40%	12 470	13 500	5 400	4 590	810	90
SMS	3	Les Maurettes_3	30%	4 594	5 000	1 500	1 275	225	25
SMS	4	La Bermone Basse	35%	25 938	15 000	5 250	4 463	788	88
SMS	5	La Bermone Haute -Terrains Etat (sous emplacement réservé)	100%	34 196	10 943	10 943	9 302	1 641	182
SMS	6	La Colline des Maurettes	30%	6 534	5 000	1 500	1 275	225	25
SMS	7	Le bas des Baumettes	40%	9 365	7 500	3 000	2 550	450	50
SMS	8	Les Plans Sud (1AUh)	100%	5 000	2 250	2 250	1 913	338	30
SMS	9	Le Cloteirol (Révision Simplifiée 2011)	100%	34 280	3 270	3 270			48
SMS	10	Le Logis du Loup	35%	4 800	4 500	1 575	1 339	236	26
SMS	11	Les navigateurs	30%	3 400	3 400	1 020	867	153	21
SMS	12	Les Cabots	100%	2 500	1 500	1 500	1 275	225	20
		Total					36 922	6 516	774

Le PLU Modifié comporte 3 nouvelles Servitudes de Mixité Sociale et l'agrandissement de la Servitude de la Bermone couvrant au total 4,3 hectares.

Le PLU Modifié conserve un volume équivalent de logements sociaux à réaliser que celui approuvé, soit 774 logements à produire.

Ces logements sociaux à réaliser sont mieux positionnés car :

- ils représentent des opérations d'aménagement en cours ou imminentes (SMS 1 et 11 par exemple),
- ils sont inscrits dans des périmètres opérationnels à court terme (les Maurettes 3) sur lesquels des conventions EPF ont été passées, ou sont localisés sur des terrains maîtrisés par la puissance publique (la Bermone),

- ils ne freinent plus le démarrage d'opérations privées (SMS 4, 6 et 7) qui peinaient à trouver leur viabilité financière,
- ils sont inscrits sur des terrains communaux (SMS 8 et 12), et non plus répartis sur une marqueterie foncière insoluble.

La Modification du PLU apporte aussi une répartition plus équilibrée du logement social sur le territoire communal :

- avec environ 90 logements sociaux en moins dans le quartier des Maurettes entre les servitudes 1, 2 et 3,
- et leur report sur différents quartiers.

Les nouveaux engagements de la Ville de Villeneuve-Loubet en matière d'accession sociale à la propriété

Le PLU Modifié définit deux nouveaux Périmètres de Mixité Social, afin d'imposer la production de logements en accession encadrée, telle que définie dans le PLH, sur des quartiers peu bâtis, de grande ampleur au Figournas et au Val de Pome (1,4 hectares et 4,1 hectares).

Cette surface cumulée de 55 000 m² doit permettre à la Ville d'atteindre l'objectif quantitatif de production de 42 logements sur 6 ans fixé par le PLH.

En effet, avec une réceptivité théorique équivalente à un COS de 0.3 (outil supprimé par la loi ALUR mais pratique pour le calcul des droits), les 30% des 17 000 m² de Surface de Plancher correspondent bien à une quarantaine de villas à réaliser en accession à prix encadré.

Le PLU modifié de Villeneuve-Loubet face au renforcement des obligations de production de logements locatifs sociaux traduit dans l'objectif triennal 2014-2016 de l'Etat

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, impose le relèvement de l'objectif de 20 à 25 % de logement social par commune issu de l'article 55 de la loi « SRU ».

En conséquence l'objectif triennal fixé à Villeneuve-Loubet pour la période 2014-2016 est la réalisation de 401 logements sociaux.

La phase 1 des Maquettes qui sera engagée dans cet intervalle représentera 169 logements sociaux supplémentaires. Cette opération garantit donc la réalisation d'une part significative de l'objectif.

Les SMS telles que définies dans la modification, qui présentent toutes un véritable caractère opérationnel, assureront la production des logements pour répondre aux exigences du PLH en vigueur

Par ailleurs, la commune a engagé une réflexion pour identifier de nouveaux secteurs de développement de l'habitat.

Dans ce cadre, le site du Cloteirol qui accueille déjà 48 logements en cours de réalisation, fait l'objet d'une étude urbaine spécifique pour le développement d'un véritable quartier qui pourrait accueillir 200 logements sociaux supplémentaires. Ce projet comprendrait alors des équipements publics ou collectifs de proximité (terrains de sports et de loisirs, local polyvalent...) pour répondre aux besoins des résidents et s'accompagnerait impérativement de l'amélioration et la sécurisation de la desserte en transports collectifs et en modes doux.

D/ DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET DES CORRECTIONS PONCTUELLES

1. La mise à jour des articles 5 et 14 suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR

La publication de la loi ALUR le 26 mars 2014 a rendu caduques, ipso facto, dans les PLU en vigueur les règles de :

- superficie minimale (articles 5 du PLU)
- Coefficient d'Occupation des Sols (articles 14 du PLU)

La Modification du PLU était obligatoire et nécessaire.

Les incidences de la suppression du COS

Cette évolution de l'article 14 concerne toutes les zones urbaines du PLU à l'exception du village en zone UA.

- **dans les zones UB** : les règles de densité matérialisées par les emprises au sol, les prospects et les hauteurs étaient plus déterminantes. La suppression du COS a une incidence faible sur l'intensité de construction de la zone urbaine la plus dense,
- **dans les zones UC** : la caducité du COS sur les grandes copropriétés de Villeneuve-Loubet ne remet pas en cause les droits entre les collotis qui conservent les règles des cahiers des charges, dans les conditions fixées par la loi ALUR.
- L'impact est plus lourd dans les zones UC collinaires mais la présence d'une norme de limitation de 30% de l'emprise au sol à l'article UC 9 régule fortement les capacités d'accueil, et les possibilités de division foncière. En outre, le marquage en Espaces Verts Protégés des unités foncières les plus grandes impose une compensation végétale, garantie contre toute sur-densification
- **dans les zones UD** : la caducité du COS a les mêmes effets que dans la zone UC, l'emprise au sol et les Espaces Verts Protégés limitant les phénomènes de sur-densification.

- **dans les zones UE** du bord de mer (le Loubet) : la réglementation d'un COS faible ne concernait que le secteur UEm (COS de 0,3), secteur proche du littoral, réglementé par des emprises en sols de 30%, et une hauteur maximale de 4 mètres.

Ces deux dispositions sont suffisantes pour éviter la sur-densification de cette partie sensible du territoire communal, concernée également par des servitudes de protection du bord de mer (protection paysagère et protection contre l'érosion).

- **dans les zones UF et UP** : le Coefficient d'Occupation des Sols n'était pas réglementé
- **dans les zones UZ** : seuls 2 secteurs étaient encore soumis à la règle du Coefficient d'Occupation des Sols

* la zone UZs (pôle tertiaire des Maurettes) - les occupations du sol disposaient d'un COS élevé (de 0,5 à 2), ce qui avait peu d'incidences sur la norme de densité. De surcroît, la norme d'emprise au sol permettant la mobilisation jusqu'à plus de 70% de l'unité foncière pour les seuls bâtiments autorisait des intensités constructives fortes.

* la zone UZt - la prescription d'un COS de 0,15 sur l'ancien site Texas Instrument est à la source d'un contentieux depuis l'approbation du PLU 2013. La nouvelle Municipalité a souhaité la levée de cette contrainte sur ce site industriel.

- **dans les zones 1AU** : la seule zone AU (A Urbaniser) est le secteur des Plans. Elle était réglementée par un COS de 0,3. Les incidences de sa caducité sont nulles car

* l'emprise au sol de 30% (et le PPR Inondation), les prospects et les hauteurs sont suffisamment limitants

-*l'Orientation d'Aménagement impose ses formes urbaines et contrôle la densité permise par sa programmation.

Les incidences de la suppression de la superficie minimale

Cette évolution de l'article 5 concerne principalement les secteurs UCp et UDp.

Il s'agit de quartiers d'habitat individuel, sur des parcelles évoluant de 700 à 1500 m², mais également des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs UCp et UDp ne relèvent en aucun cas d'un héritage d'urbanisation diffuse sur grande parcelle (anciennes zones NB de type 2500 m² à 5 000 m² minimum pour construire). Elles ont été conçues pour la protection du paysage.

Cependant, elles présentent des capacités résiduelles d'accueil significatives. La combinaison de l'emprise au sol (30% maximum en secteurs UCp et UD) et des Espaces Verts Protégés (EVP) limite tout excès.

Il est proposé néanmoins d'accroître le ratio exigé d'espaces verts (articles UCp13 et UDp 13) en augmentant la superficie minimale à maintenir de 30 à 40%.

Par ailleurs, dans le secteur UD, pour des motifs techniques, la superficie minimale exigée pour construire était fixée à 1000 m² pour toute construction assainie en mode individuel.

La commune a réalisé d'importants travaux sur le réseau d'assainissement collectif pour permettre à terme le raccordement de l'ensemble des constructions de ce secteur. Aucune disposition réglementaire n'est donc modifiée suite la suppression de la superficie minimale.

2. La simplification des normes de stationnement pour l'habitat

Le PLU approuvé a développé une réglementation complexe pour le stationnement automobile lié à l'habitat avec

- une exigence de 2 places de stationnement par logement quelle qu'en soit la taille
- l'ajout d'une place supplémentaire pour les logements supérieurs à 90 m² de Surface de Plancher
- et l'imposition de places visiteurs, à hauteur de 1 place pour chaque tranche de 3 logements à compter du deuxième logement.

Cette exigence forte de stationnement automobile (exemple - un programme de 25 logements conduit à réaliser 57 places de stationnement !) est ressentie comme un frein à la production de nouveaux logements, avec un poids excessif des ouvrages de stationnement sur le coût de la construction. Il en résulte une recherche d'économies de coût dans toute la filière au détriment de la qualité de la construction qui concerne tous les résidents.

La norme de stationnement résidentiel est uniformisée sur toutes les zones urbaines UB,UC et UD à la règle simple de 1,5 places par logement, sans obligation de stationnement visiteur, ramené à 0.5 place pour le logement étudiant et sénior.

Il est également clairement mentionné que le nombre de places de stationnement exigé par logement locatif social ne peut pas être supérieur à 1 place, conformément aux textes en vigueur et comme

Ville de Villeneuve-Loubet – note de présentation de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Approbation 17 mars 2015

Monsieur le Préfet l'a rappelé dans le cadre de ses observations sur le PLU approuvé le 26 septembre 2013.

PLU approuvé en 2013

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

- usage d'habitation :

- 2 places par logement complétées d'une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche de 50 m² de SDP pour les logements supérieurs à 90 m² de SDP.
- 1 place visiteur pour chaque tranche de trois logements à compter du 2^{ème} logement

PLU Modifié 2015

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

- usage d'habitation :

- 1,5 place par logement réduit à 1 place pour 2 logements étudiant ou sénior
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement (article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme)

3. La simplification du volet énergétique du PLU

En tant que PLU Grenelle, le document d'urbanisme a introduit des prescriptions en matière de performances énergétiques regroupées dans le titre II du Règlement d'Urbanisme intitulé - Performance environnementale du Plan Local d'Urbanisme.

Les normes imposées par ce chapitre sont très restrictives et pèsent trop lourdement sur des projets urbains clés comme celui des Maurettes.

Promotion de la sobriété énergétique

* les règles générales

~~Tous nouveaux bâtiments autres qu'une construction à usage technique doit dès à présent respecter les dispositions de la RT 2012.~~

Tous les bâtiments neufs de la Commune de Villeneuve-Loubet chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

commentaires : l'exigence de RT 2012 doit être supprimée car il s'agit désormais d'une norme applicable. Le PLU maintient la recommandation d'énergies positives pour les bâtiments publics neufs de la Ville, en accord avec les dispositions de la future loi de transition énergétique.

* les règles applicables aux opérations de plus de 500 m² de surface de plancher

- ~~se développe à partir d'orientations d'aménagement de principes de construction~~ qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs ~~non consommateurs d'énergie fossile~~ sobres en consommation énergétique
- 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...)

commentaires : imposer le 0 carbone sur des dispositifs de régulation de température n'est pas réalisable en l'état de l'économie verte en France. Le terme non consommateur d'énergie fossile est remplacé par "sobres en consommation énergétique".

* les règles applicables aux opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher

~~doit être dotée d'un réseau de chaleur / réseau de froid sauf impossibilité technique à justifier.~~

commentaires : imposer des réseaux de chaleur et de froid n'est pas la seule réponse possible à la sobriété énergétique. Des filières innovantes comme les pompes à chaleur gaz, le couplage photovoltaïque apportent des solutions de mix énergétiques et de mise en autonomie du département des Alpes Maritimes. L'imposition de réseau énergétique global est donc supprimée du volet Performance Environnementale.

* les dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Ils cherchent à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.

commentaires : le PLU approuvé imposait le 0 carbone aux grandes installations commerciales, industrielles et tertiaires. La future loi de transition énergétique ne va pas aussi loin. Elle permet au PLU de « Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il **peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet.** »

Pour revenir à des objectifs énergétiques accessibles, le PLU modifié transforme l'obligation en recommandation.

Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable

commentaires : la seule évolution apportée au règlement d'urbanisme porte sur le changement de mot de "dispositif de récupération" modifié en "dispositif de temporisation".

* un dispositif de **temporisation** 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....).

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

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des 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.

commentaires : le texte modifié reprend les exigences de la future loi de transition énergétique en s'appuyant sur le texte de la loi de 2010.

Conditions d'intégration architecturale des dispositifs d'énergies renouvelables

Le texte demeure inchangé.

4. Des corrections matérielles et mineures pour optimiser la réglementation communale

L'application du Plan Local d'Urbanisme a permis à la commune d'identifier un certain nombre de «points noirs» dans le règlement, qu'il s'agisse d'inadaptations de certaines règles au regard du contexte communal, ou d'éléments à apporter au regard des évolutions du territoire.

Afin de corriger ces erreurs, la présente Modification entend donc apporter des corrections à certaines de ces règles portant notamment sur les éléments autorisés dans les espaces verts et la mise en place concrète de la mixité sociale.

les Dispositions Générales du Règlement

Article 6 – Espaces Verts Protégés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Les ouvrages de rétention sont désormais admis en l'absence de compensation dans les périmètres d'Espaces Verts protégés.

Ceci autorise la réalisation de bassins de rétention permettant de limiter les écoulements et inondations sans pour autant nuire au paysage.

Article 7 – Espaces paysagers des bords des voies identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Les voiries et les accès automobiles sont désormais admis dans les Espaces paysagers des bords des voies identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Ceci permet la réalisation de voies sans pour autant nuire au paysage.

Article 8 – Mise en œuvre de la mixité sociale – article L 123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme

Explication de la mise en place et de la lecture de la mixité sociale.

Ajout des mentions « L'imposition de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre codifiées à l'article 12 du Titre 1. L'autorisation d'occupation du sol est conditionnée à la réalisation effective des objectifs de mixité sociale inscrits au paragraphe suivant. »

Ceci permet l'explication de la méthode de calcul du potentiel en logements.

Par ailleurs, les conditions de réalisation de logements sociaux et les conditions d'autorisation sont explicitées pour une plus grande clarté.

les corrections matérielles apportées au Plan Local d'Urbanisme de 2013

- a) la mise en cohérence de dénomination entre les documents graphiques, la page 13 des Dispositions Générales et la page 63 (articles UE1 et UE2) pour la dénomination identique du périmètre de protection paysagère du littoral, et le périmètre de protection contre le risque d'érosion littorale.
- b) la liste des emplacements réservés est corrigée pour positionner l'ER 21, piste cyclable du littoral, dans le quartier du bord de mer
- c) le report de périmètres d'Orientations Particulières d'Aménagement manquants sur le PLU approuvés que sont : le Cloteirol, les Maurettes, le Val de Pome.
- d) l'ajout du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Maurettes approuvé le 23/20/2012 dans la liste des Annexes (il figure sur la planche graphique des Annexes du PLU).

E / SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1C Orientations d'Aménagement et de Programmation

A/ L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Plans

p12 L'OAP est mise à jour par la Modification n°1, pour tenir compte de la modification de la servitude de mixité sociale SMS 8

B/ La réalisation du nouveau quartier des Maurettes

L'OAP est mise à jour par la Modification n°1, pour tenir compte de la suppression de l'emplacement réservé E12.

p17 : Sur la cartographie des grands principes d'aménagement, l'emplacement « Futur collège des Maurettes » est supprimé

p16 : « 1) a) La réalisation de l'allée du Parc à 10 mètres d'emprise » est remplacée par « 1) a) La réalisation de l'allée du Nollis à 10 mètres d'emprise » conformément à la cartographie et à l'emplacement réservé V17

1 D Liste des Emplacements Réservés et des Servitudes d'Urbanisme

▪ Equipements Publics :

p3 Suppression de l'emplacement réservé E3 : Création d'une piscine communale

p3 Modification du libellé de l'emplacement réservé E5 « Réalisation du lycée de la Bermone et de ses équipements sportifs » pour « Réalisation du Lycée dans le pôle d'équipement public des Plans incluant la piscine des Plans »

p 3 Suppression de l'emplacement réservé E 12 : « Création d'un pôle d'équipements publics comprenant des équipements éducatifs et scolaires »

▪ Servitudes de mixité sociale

p7 : Modification de l'ensemble du tableau des SMS

- **Servitudes de projet**

P 9 Suppression de la servitude de projet II Aménagement de l'allé du Parc dans le secteur des Maurettes pour l'élargissement de la route existante à 8 mètres

Mise en cohérence des SP III et SP IV avec le plan de zonage

1E REGLEMENT

Dans l'ensemble du règlement : mise à jour des références au code de l'urbanisme

- **Titre I Dispositions générales**

ARTICLE 8 – MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

Mise à jour pour tenir compte de la suppression du Périmètre de mise en œuvre de la mixité sociale – Programme Local de l'Habitat (PLH) sur l'ensemble des zones U du territoire et de la création des PMS A Le Figournas et PMS B Le Val de Pome

- **Titre II Volet performance environnementale**

Article PE 1 Promotion de la sobriété énergétique

Article PE 3 Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone

- **Titre III Dispositions Applicables aux zones urbaines**

Aux articles UB2, UC2, UD2, UE2 : suppression de la mention suivante :

1- Promotion de la mixité sociale

Toute opération de construction supérieure à 2 logements doit prévoir de réaliser au moins 50% de logements locatifs sociaux conventionnés selon l'article 8 des Dispositions Générales - Titre 1 du présent règlement.

Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.

Aux articles UB12, UC12, UD12, UE12 STATIONNEMENT

Modification de la règle de stationnement automobile pour les occupations et utilisation du sol à **usage d'habitation**

Modification de la règle stationnement 2 roues, pour mise en conformité avec le Plan de Déplacements Urbains

Aux articles UC13 et UD13 ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Augmentation de la norme de verdissement applicable aux occupations et utilisations du sol de 30% à 40% dans les secteurs UCp et UDp

Zone UB -secteur UBm

Modification de l'ensemble des articles pour tenir compte de l'introduction de règles graphiques au plan de zonage

▪ **Titre IV Dispositions Applicables aux zones à urbaniser**

A l'article 1AUh 2 : suppression de la mention suivante :

1- Promotion de la mixité sociale

Toute opération de construction supérieure à 2 logements doit prévoir de réaliser au moins 50% de logements locatifs sociaux conventionnés selon l'article 8 des Dispositions Générales - Titre 1 du présent règlement.

Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.

Modification du fond de plan cadastral

Suppression du Périmètre de mise en œuvre de la mixité sociale – Programme Local de l’Habitat (PLH)

Modification du figuré des SMS : les surfaces en quadrillage orange sont remplacées par des périmètre en tiret bleu

2A – PLANCHE DE ZONAGE 1/2 Le Jas de Madame – La Vanade – La Charlotte

Matérialisation du périmètre de l’OAP C/ la levée de la servitude d’entrée de ville du secteur du Cloteirol.

2B PLANCHE DE ZONAGE 2/2 Les Esperes – Le Village- Les Plans- Le Loubet-Les Maquettes- Vaugrenier

- **Zonage**

Extension du périmètre de la zone UCc dans le secteur des Baumettes

Introduction de règles graphiques dans le secteur UBm dans le périmètre du projet Cœur des Maquettes SMS 1

- **Emplacements réservés et servitudes de projet**

Suppression de l’emplacement réservé E3 : Création d’une piscine communale

Modification de l’emplacement réservé E5 (localisation et surface)

Suppression de la servitude de projet II Aménagement de l’allée du Parc dans le secteur des Maquettes pour l’élargissement de la route existante à 8 mètres

- **Servitudes de Mixité Sociale**

Création des servitudes SMS 10 « Le Logis du Loup », SMS 11 « Les navigateurs », SMS 12 « Les Cabots »

Création des périmètres de mixité sociale PMS A Le Figournas et, PMS B Val de Pôme

Modification des emprises des servitudes SMS 1, SMS2,SMS4, SMS 8

Mise à jour dans les SMS des pastilles indiquant le pourcentage de logement social à réaliser

- **Espaces verts protégés**

Création d'un EVP dans le secteur des Maurettes

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Matérialisation des périmètres des OAP :

B/ La réalisation du nouveau quartier des Maurettes

D/ la levée de la servitude d'entrée de ville du secteur du Val de Pome.

5. ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à jour de la liste des Lotissements et des Programmes d'Aménagement d'Ensemble