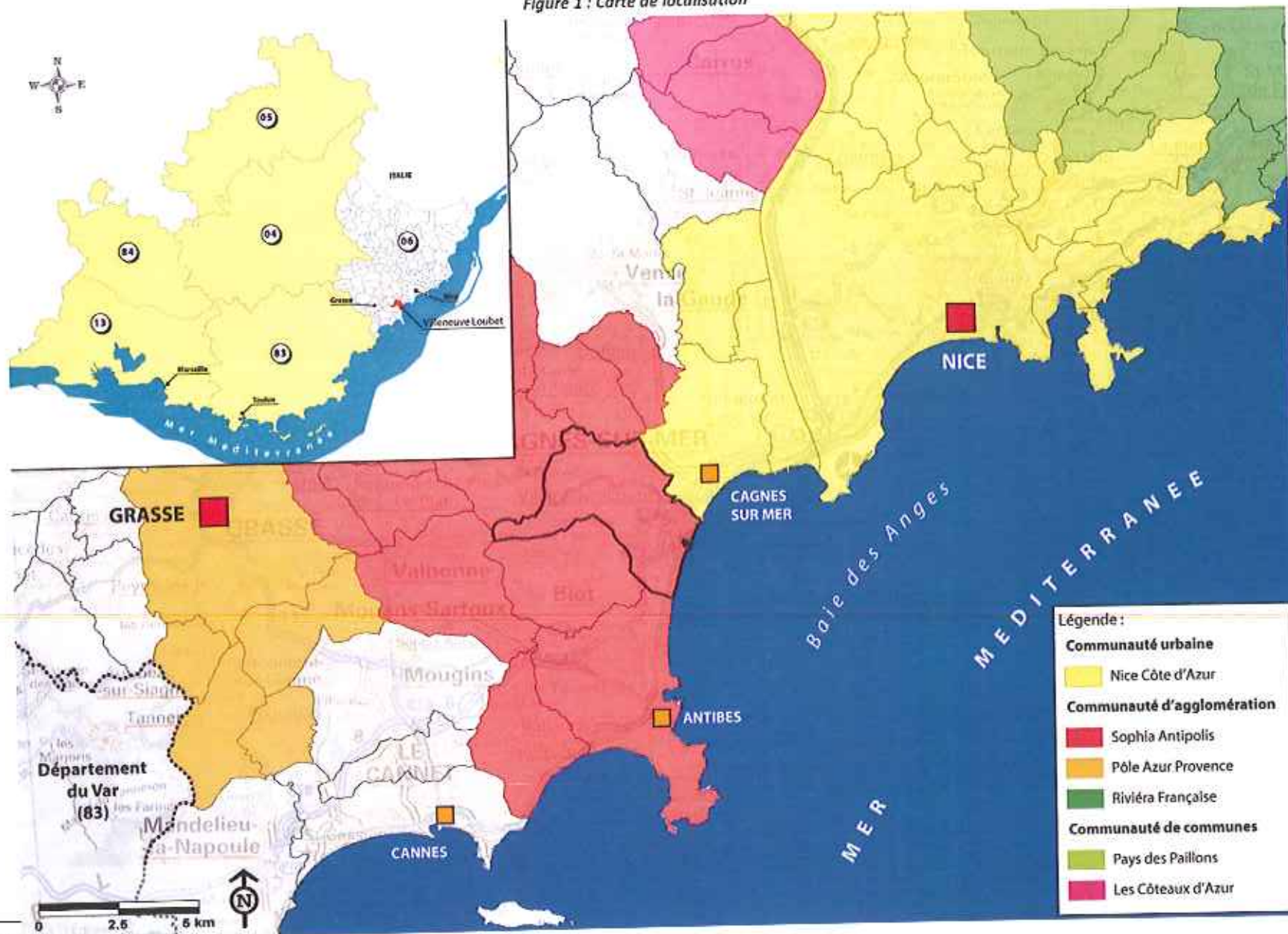


---

# PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Figure 1 : Carte de localisation



**Légende :**

- Communauté urbaine**
- Nice Côte d'Azur
- Communauté d'agglomération**
- Sophia Antipolis
- Pôle Azur Provence
- Riviera Française
- Communauté de communes**
- Pays des Pailions
- Les Côteaux d'Azur

## 1.1. LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Villeneuve-Loubet, située au cœur des Alpes Maritimes, est traversée du Nord au Sud par le fleuve le Loup qui reçoit le torrent du Mardaric. Son territoire est délimité à l'Ouest par les communes d'Antibes, de Valbonne et de Biot, au Nord par Roquefort les Pins et enfin à l'Est, par les communes de la Colle-sur-Loup et Cagnes-sur-Mer.

D'une superficie de près de 2000 hectares, le territoire communal est couvert à plus de 60% de boisements et de maquis. Son paysage présente une morphologie variée et se compose en trois unités principales :

- une frange littorale s'étirant d'Est en Ouest qui offre près de 4 kilomètres de plage,
- un arrière-pays composé de plaines et de vallées le long des cours d'eau du Mardaric et du Loup,
- un relief composé des massifs de la Boyère et du Cloteirol, situés au Nord du territoire communal, et plus au Sud, des massifs du Jas Madame et de Colle-longue, et enfin à l'extrême Ouest, la Charlotte.

L'urbanisation de la commune est contrainte d'une part par la topographie et par des infrastructures routières et ferroviaires marquant fortement le territoire, et d'autre part, par la prédominance d'un unique propriétaire privé qui concentre près de 80 % du territoire. Le développement urbain s'est donc effectué le long d'un axe Nord-Est / Sud-Ouest, sur les terrains les plus facilement aménageables. Cet arc présente toutefois des caractéristiques urbaines diverses :

- Sur la frange littorale se sont développés des activités et des logements spécialisés dans le tourisme, ainsi qu'une zone d'activités économiques et des quartiers résidentiels récents d'habitat mixte (collectif / individuel),

- Au Nord-Est du territoire communal, le village ancien représente le principal pôle administratif. Ses extensions plus récentes se composent d'un habitat mixte de type groupé, résidences et lotissements.

L'urbanisation récente de la commune témoigne de la pression foncière importante que Villeneuve-Loubet a subi au cours des dernières décennies, et ce dû à plusieurs éléments :

- Sa localisation est un atout de toute première importance. Distante de Nice et de son aéroport international de 15 kilomètres, d'une vingtaine de kilomètres de Cannes et de Grasse, Villeneuve-Loubet se positionne à équidistance des agglomérations de Nice et de Cannes-Antibes. Cette situation de choix confère à la commune une position véritablement stratégique, la commune se rattache définitivement au territoire d'Antibes – Sophia-Antipolis.
- Son positionnement comme commune littorale est un attrait résidentiel majeur.
- Sa topographie intégrant mer, reliefs et espaces plans a permis l'implantation de grandes zones d'habitat tout en préservant les espaces naturels.

**Quelques caractéristiques générales :**

- Une population permanente de 15 258 habitants en 2010,
- Une population estivale estimée entre 40 000 et 80 000 personnes (surclassement 2011 de la commune),
- Une économie tournée vers le commerce, le tourisme et les hautes technologies (Sophia Antipolis).

**1.2. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL**

Villeneuve-Loubet appartient au canton de Cagnes-sur-Mer-Ouest, qui comptait, lors du recensement général de la population de 2008, près de 25 500 habitants, et qui comprend également les communes de La-Colle-sur-Loup, Saint Paul et une partie de la commune de Cagnes-sur-Mer.

Depuis janvier 2002, Villeneuve-Loubet est adhérente de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (C.A.S.A.). Regroupant 24 communes et comptant plus de 179 000 habitants, l'établissement intercommunal se positionne autour des compétences suivantes :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Création et aménagement de voirie et de stationnement d'intérêt communautaire
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- Etudes pour prise de compétence des réseaux et systèmes d'assainissement
- Etudes pour prise de compétence de la lutte contre les inondations
- Actions en faveur de l'enseignement
- Actions culturelles ou éducatives

- Actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine
- Protection et valorisation des espaces naturels et agricoles
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements touristiques
- Etudes de développement des technologies de l'information et de la communication
- Etudes relatives à l'assistance aux communes membres et à d'éventuelles extensions des compétences de la communauté d'agglomération.

## 2. LES PRINCIPAUX PLANS ET PROGRAMMES

### 2.1 PLANS ET PROGRAMMES RELATIFS A L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

#### *Le Schéma de Cohérence Territoriale*

Les grandes orientations qui s'imposent aux PLU

Le SCoT met en avant la notion de Ville-Pays qui conduit à rechercher la cohérence de l'aménagement en traitant de façon indissociable :

- l'organisation globale du territoire de la CASA
- l'organisation plus fine des « 5 unités de voisinage » qui composent ce territoire

**Le projet poursuit 3 grands objectifs déclinés en 8 orientations :**

1. Affirmer la place de la CASA dans son contexte, de l'international au local :

- Assurer le développement de la technopôle de Sophia Antipolis
- Contribuer au rayonnement de la Côte d'Azur et de la région PACA
- Contribuer à la gestion cohérente de l'ensemble azuréen

2. Poursuivre et renouveler l'attractivité pour assurer un développement maîtrisé

- Maintenir l'attractivité
- Affirmer un « art de vivre » et garantir un développement solidaire

3. renforcer les complémentarités existantes organiser la « Ville-Pays »

- Valoriser l'environnement
- Renforcer et diversifier les pôles de proximité
- Faire émerger les « unités de voisinage »
- Renforcer le maillage de l'agglomération

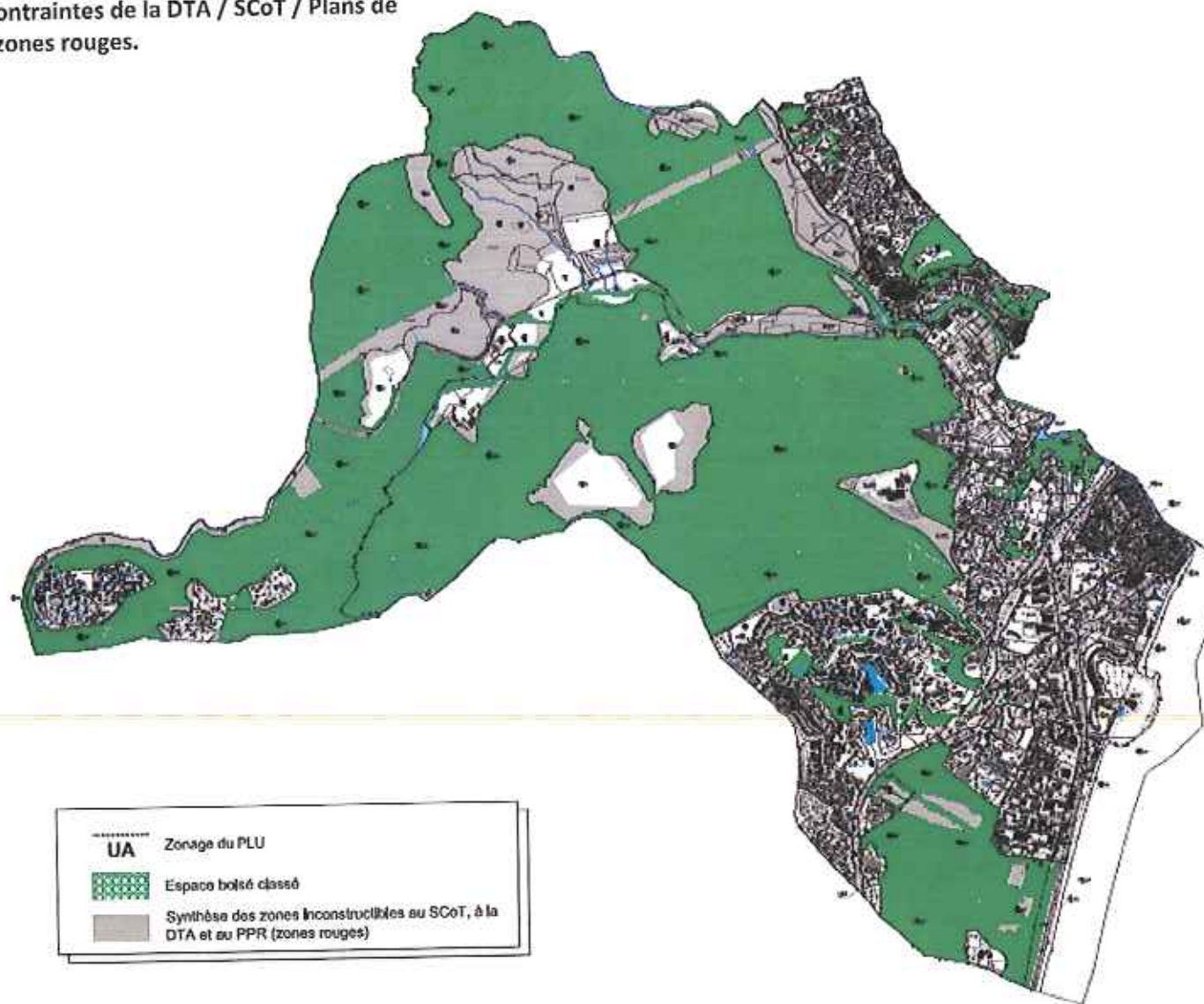
Les grands axes du projet concernant le développement du territoire :

- Les plateaux du « Haut-Pays » sont, à l'échelle du SCoT, exclus de l'espace (en dehors des sites urbanisés) urbanisable de par leur richesse environnementale et leur situation géographique.
- Un espace aménageable, composé du « littoral » et du « moyen-pays » dans lesquels la protection des espaces naturels et forestiers et les enjeux agricoles, constituent désormais un enjeu de développement durable.
- Les seules ouvertures notables d'espaces naturels à l'urbanisation en dehors de l'aire urbaine à dominante urbaine qui a été repérée, concerne le parc d'activités de Sophia-Antipolis dont le développement représente un enjeu économique majeur à l'échelle départementale et nationale, et qui sont d'ailleurs identifiés dans la DTA des Alpes Maritimes, mais tout en prenant en compte un principe de développement graduel avec urbanisation à terme, en fonction des besoins.

Les perspectives de croissance démographiques retenues dans le SCoT

L'hypothèse retenue est celle d'une croissance modérée, de l'ordre de 0,8% par an. La population de l'agglomération de Sophia Antipolis atteindrait **193 000 habitants à l'horizon 2020.**

Carte superposant les contraintes de la DTA / SCoT / Plans de Prévention des Risques zones rouges.



----- UA	Zonage du PLU
■	Espace boisé classé
■	Synthèse des zones inconstructibles au SCoT, à la DTA et au PPR (zones rouges)

### Les objectifs communautaires dans le domaine de l'habitat

- Tendre vers une **production** de l'ordre de 1045 logements par an (PLH2),
- Maîtriser le marché des résidences secondaires...
- Diversifier l'offre en mobilisant l'ensemble des créneaux de production et en cherchant la mixité au sein d'opération d'ensemble,
- Assurer une part prépondérante à la production de logements locatifs conventionnés.
- Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, par un recentrage de la production neuve autour des secteurs à enjeux définis dans le document d'orientations générales du présent ScoT et par une action sur le parc de logements existants.
- Selon le décompte effectué par l'Etat et pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU la production de **598 logements sociaux par an**
- Chacune des communes assujetties s'engage sur les objectifs qui lui sont assignés, **en respectant la quantité de 50% de logements conventionnés dans la production neuve.**
- **Solidairement**, les communes non assujetties participeront à cet objectif de mixité de l'habitat en contribuant à la production de logements conventionnés à hauteur de 33 logements par an (production neuve et réaffectation de l'ancien)

### Les objectifs en matière de déplacements

- La communauté d'agglomération a pour ambition de développer toutes les alternatives et les complémentarités à la circulation automobile. Cet objectif conduit à favoriser, **dans toutes les opérations nouvelles, un partage équilibré de la voirie entre les différents usages : piétons, deux roues, transports collectifs et voiture particulière.**
- Le développement du transport collectif s'appuiera sur deux réalisations : la 3<sup>e</sup> voie ferrée entre Antibes et Cagnes-sur-Mer, prolongée jusqu'à Nice, qui permettra la mise en place d'un véritable « réseau express », avec des cadences de l'ordre de 15 minutes et la mise en place d'un transport en commun en site propre qui, partant de la gare d'Antibes aménagée en pôle d'échanges, desservira le parc d'activités de Sophia Antipolis et pourrait s'intégrer à terme, dans le réseau Côte d'Azur », en rejoignant la voie ferrée Cannes-Grasse.
- La politique de stationnement aura deux objectifs dans les centres et les secteurs à enjeux : privilégier les stationnements des résidents et maîtriser la circulation automobile par la réalisation de « parkings de dissuasion » périphériques ainsi que la réalisation de parcs-relais en cohérence avec le réseau de transports collectifs.

### Les éléments spécifiques à la commune de Villeneuve-Loubet

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération est en révision depuis le 11 juillet 2011.

La commune de Villeneuve Loubet fait partie dans le SCOT de l'unité de voisinage Est.

#### Les espaces naturels protégés :

Le document d'orientations générales identifie sur la commune de Villeneuve Loubet au titre de la loi littoral des espaces remarquables dits « terrestres » (cf carte SCoT ci-après).

Les enjeux de développement tels que définis dans le document d'orientations générales :

- Un enjeu de fonction centrale concernant le centre ancien de la commune
- Deux secteurs à enjeu de développement à dominante habitat : le secteur des Plans et le secteur des Maurettes
- Un secteur à enjeu de développement à dominante activité : le secteur des Maurettes
- Un secteur à enjeu de développement à dominante sport et loisirs : le secteur sud de la Vanade

#### Les enjeux de protection :

- Le vieux village
- Le domaine du château de Villeneuve-Loubet comme enjeu ponctuel de protection
- Les extensions du Parc d'activité de Sophia Antipolis
- L'espace aménageable à long terme de la Vanade
- Les enjeux agricoles :
- Les espaces agricoles à confortés sont localisés sur les prés situés au pied de l'Aspre Redon ainsi qu'au sud des Plans

#### Les transports et déplacements :

- Requalification de l'échangeur de Villeneuve Loubet
- Aménagement de la gare de Villeneuve-Loubet
- Le réseau s'appuiera sur les axes, structurants et principaux représentés sur le plan
- L'aménagement de pistes cyclables sera favorisé sur le littoral et, notamment, sur les axes RD2 et RD 2085...

#### Les équipements et services :

- Renforcer les centralités existantes (le centre ancien)
- Développer et structurer les pôles émergents (secteur Bouches-du-Loup).



EXTRAIT DU PLAN DE L'UNITE DE VOISINAGE EST- DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES- SCOT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SOPHIA ANTIPOLIS

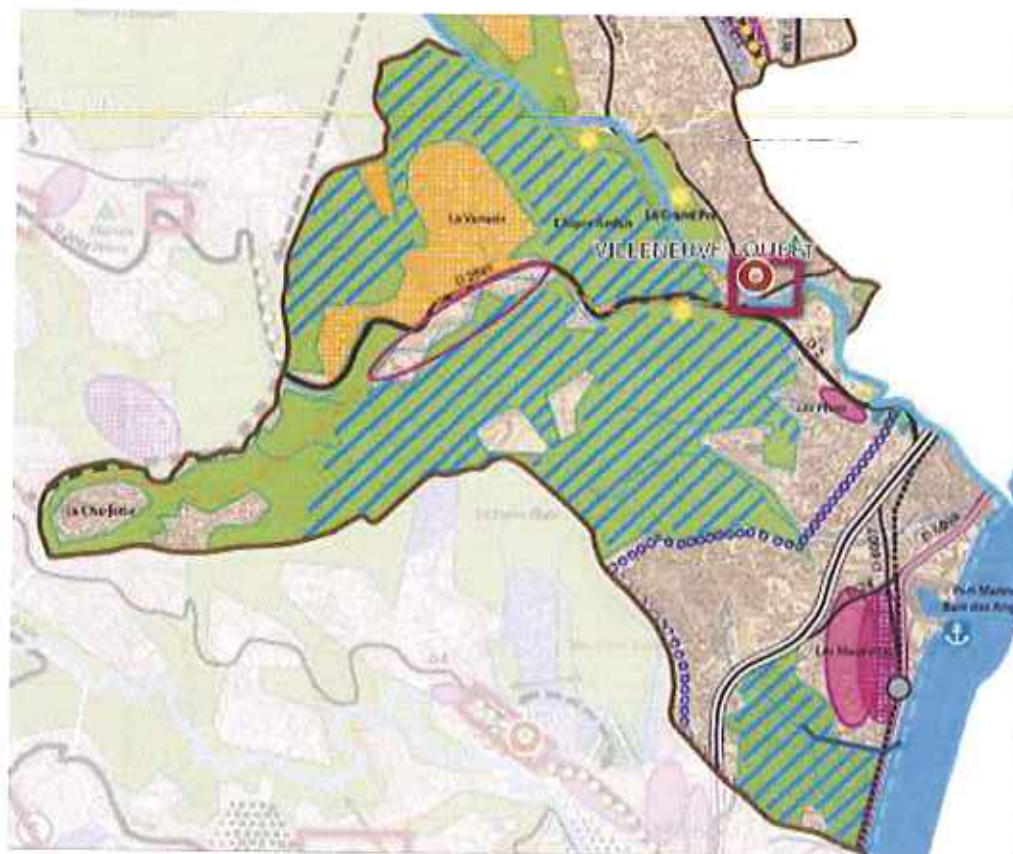
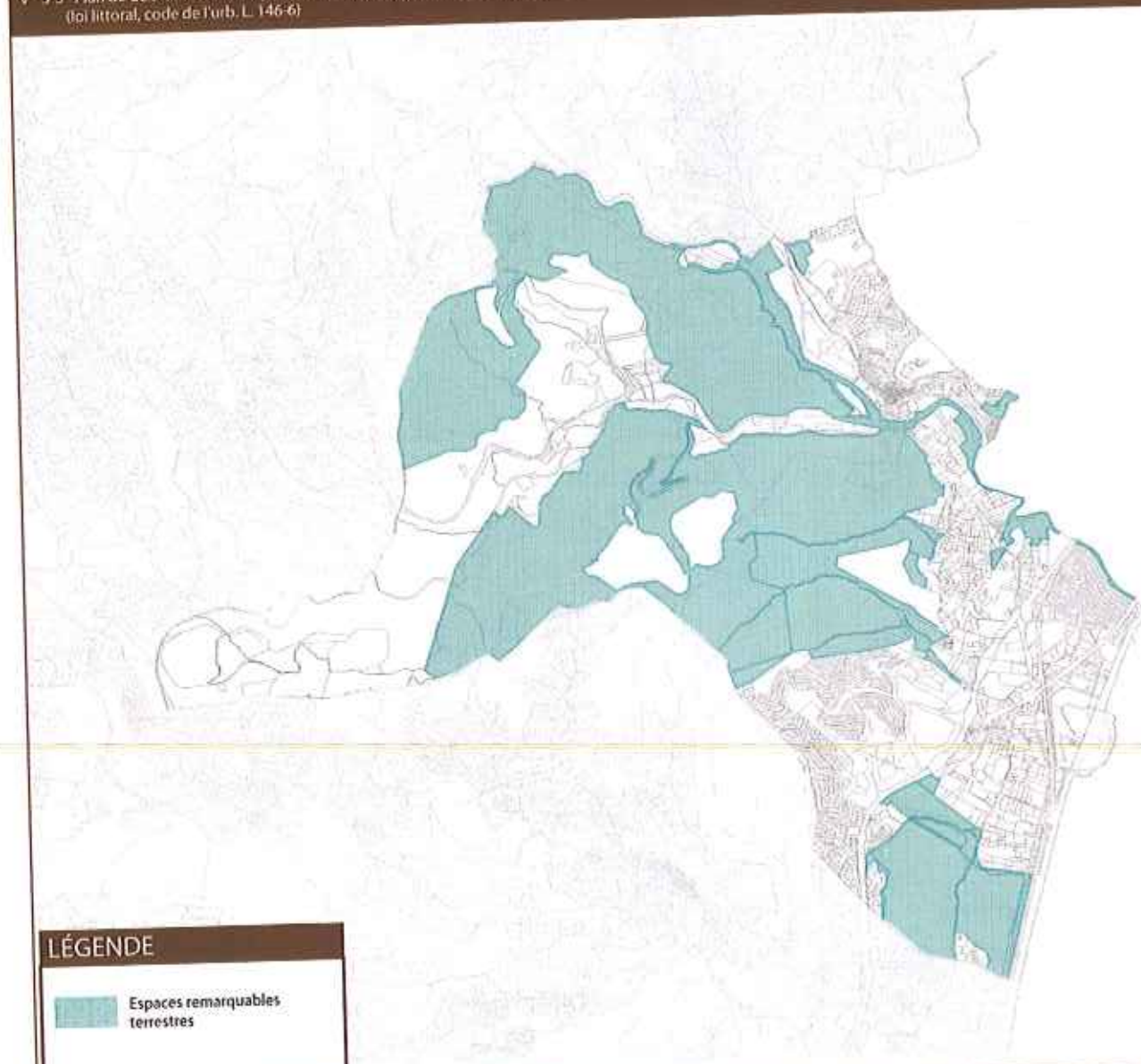



Figure 2 : Extrait du Plan de l'unité de voisinage Est – DOG SCOT de la CASA


### Document d'orientations générales

V - 3-3 Plan de délimitation des espaces remarquables terrestres : Villeneuve-Loubet  
(loi littoral, code de l'urb. L. 146-6)




#### LÉGENDE

 Espaces remarquables terrestres



Document d'orientations générales  
V - 3-3 Plan de délimitation des espaces remarquables terrestres : Villeneuve-Loubet  
(loi littoral, code de l'urb. L. 146-6)



0 m - 100 mètres  
1/15 000

SCOT approuvé par délibération du  
Conseil Communal le 4 mai 2008




Figure 3 : Plan de délimitation des espaces remarquables terrestres

***Le Plan de Déplacement Urbain***

Les prescriptions du Plan de Déplacement Urbain (PDU), approuvé en mai 2008 par le conseil communautaire de l'Agglomération de Sophia-Antipolis, autorité organisatrice des transports urbains (AOTU), sont applicables sur le territoire de la commune de Villeneuve-Loubet.

Le Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération est en Révision depuis le 8 octobre 2012.

Le programme d'actions qui se dégage du PDU est le suivant :

***I - Améliorer l'accessibilité tout en favorisant les modes alternatifs à la voiture***

- 1- Promouvoir les transports collectifs,
- 2- Renforcer l'inter-modalité,
- 3- Rendre le réseau de voirie plus sûr,
- 4- Compléter le maillage de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

***II - Préserver et conforter les centralités***

- 1- Préserver la vie des centres urbains et villages,
- 2- Contribuer au dynamisme commercial,
- 3- Maîtriser l'usage des places de stationnement sur voirie.

***III - Développer les déplacements de proximité***

- 1- Pacifier les espaces publics au profit des modes doux,
- 2- Densifier le maillage des modes doux,
- 3- Développer et sécuriser l'accessibilité aux équipements.

***IV - Créer une solidarité entre le littoral et le haut, moyen pays***

- 1- Développer une politique tarifaire attractive,
- 2- Etendre le service de transport à la demande,
- 3- Mettre en place le covoiturage.

***V - Accompagner les changements de comportement***

- 1- Faire connaître les actions publiques,
- 2- Développer les partenariats,
- 3- La CASA comme valeur d'exemple.

**Les principales actions du PDU sur la commune de Villeneuve-Loubet :**

- L'inscription systématique dans l'article 12 des PLU des besoins spécifiques pour le stationnement des marchandises et des vélos
- Le maintien des continuités modes doux dans les opérations d'urbanisation nouvelles ou de requalification. Dans ce cadre, il y a lieu de poursuivre et de développer la piétonisation ou semi-piétonisation des centres anciens.
- La définition des besoins spécifiques pour le stationnement des livraisons et des vélos

### **Le Programme Local de l'Habitat**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document stratégique par lequel la CASA définit pour une durée de six ans (2012-2017) sa politique pour le logement et l'habitat. Ce PLH fait suite au premier PLH 2004-2009.

Le programme d'actions du PLH s'organise en cinq orientations subdivisées en objectifs regroupant les actions proposées qui sont présentées dans des fiches succinctes. Chaque fiche comprend les objectifs, les modalités de mise en œuvre, le coût prévisionnel, les partenaires, l'échéancier et le suivi de l'action proposée.

#### **Objectif opérationnel 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins**

Objectif 1.1 : Développer l'offre locative sociale

Objectif 1.2.1 : Développer l'offre pour les personnes en difficulté

Objectif 1.2.2 : Conforter le parcours résidentiel des jeunes

Objectif 1.2.3 : Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées

Objectif 1.2.4 : Répondre aux besoins des gens du voyage et des ménages en cours de sédentarisation

Objectif 1.2.5 : Gérer les parcours résidentiels: de l'hébergement au logement autonome

Objectif 1.3 : Développer l'offre en accession

Objectif 1.4 : Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins

#### **Objectif opérationnel 2 : Valoriser le parc et les quartiers existants**

Objectif 2.1 : Mise à niveau du parc locatif social : qualité énergétique et adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps

Objectif 2.2 : Améliorer la qualité de vie dans les quartiers : gestion urbaine de proximité

Objectif 2.3 : Poursuivre la réhabilitation du parc privé (OPAH) et la compléter par un volet énergétique

#### **Objectif opérationnel 3 : Conforter la politique foncière**

Objectif 3.1 : Renforcer et pérenniser la maîtrise foncière publique pour l'habitat

Objectif 3.2 : Accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire

Objectif 3.3 : Inscrire les potentialités foncières dans les formes urbaines plus économes en espace

#### **Objectif opérationnel 4 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH**

Objectif 4.1 : Formaliser des partenariats par des conventions entre la CASA et certains opérateurs

Objectif 4.2 : Animer et conduire le PLH

Objectif 4.3 : Renforcer le suivi, l'évaluation et l'adaptation des interventions

Objectif 4.4 : Informer et communiquer sur les actions menées

#### **Objectif opérationnel 5 : Organiser l'observation du PLH**

Objectif 5.1 : Organiser l'observatoire du foncier

Objectif 5.2 : Mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf

Objectif 5.3 : Compléter l'observatoire du logement social

**Pour répondre aux objectifs du PLH, Villeneuve-Loubet doit effectuer une production de 67 logements par an dont 60 en LLS.**

**Objectifs de répartition de la production par destination de logements et communes arrêté en conseil communautaire du 11 juillet 2011**

	OBJECTIFS PLH/AN										PM OBJECTIFS PLH/AN LOGEMENTS CONVENTIONNÉS PARC PAREE
	TOTAL		RÉPARTITION PAR PRODUITS/AN ET PAR COMMUNES								
	TOTAL 6 ANS	PAR AN	LLS					PSLA	ACC EN CADRÉE	ACC LIBRE	
			TOTAL/AN	DONT PLM	DONT PLUS	DONT PLS FAMILIAUX	DONT PLS SPECIFIQUES				
		56 %	11 %	36 %	6 %	3 %	5 %	15 %	24 %		
Antibes	3046	508	286	55	183	30	18	24	82	114	16
Blot	491	82	30	6	20	4	0	4	12	36	6
La Colle-sur-Loup	234	39	28	4	20	2	1	2	6	3	6
Roquefort-les-Pins	272	45	22	5	13	3	1	2	7	14	1
Le Rouret	120	20	15	2	11	1	1	1	3	1	1
Tourrettes-sur-Loup	108	18	18	5	11	1	1	0	0	0	2
Valbonne*	434	72	0	0	0	0	0	4	11	57	3
Vallauris	817	136	90	18	59	9	4	7	20	19	7
Villeneuve-Loubet	402	67	60	12	39	6	3	3	4	0	3
Saint Paul	51	9	8	2	5	1	0	0	0	0	1
Le Bar-sur-Loup	48	8	8	2	5	0	0	0	0	0	3
Caussols	6	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Courmes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Châteauneuf	118	20	9	2	6	1	0	1	3	7	1
Gourdon	8	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Opio	61	10	6	1	4	1	0	1	2	2	0
<b>TOTAL</b>	<b>6216</b>	<b>1036</b>	<b>582</b>	<b>115</b>	<b>377</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>150</b>	<b>254</b>	<b>50</b>

\*Valbonne répond déjà à l'objectif SRU, ce qui explique que la commune ne fait pas d'objectif minimum affiché.

## 2.2 LES DOCUMENTS RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT

### *Objectifs nationaux et internationaux de protection de l'environnement*

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales.

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

#### Le Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997 et la Conférence de Durban de décembre 2011

Ce protocole a été ratifié le 16 mars 1998. Bien que théoriquement en vigueur depuis cette date, il n'est réellement entré en action au niveau mondial que le 30 novembre 2005 après l'adoption formelle de ses premières modalités de fonctionnement, lors de la Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques (Montréal - 28 novembre au 9 décembre 2005).

Préalablement à cette entrée en vigueur, plusieurs conférences se sont succédées afin de définir les modalités de mise en œuvre du protocole (La Haye en 2000, Bonn en 2001, Marrakech en 2001).

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

L'après Kyoto (après 2012) a été amorcé lors de la conférence de Montréal et surtout celle de Bali où pour la première fois les pays en développement ont été associés aux négociations.

Lors de la Conférence de Durban de décembre 2011, tous les grands pays émetteurs de gaz à effet de serre ont accepté de s'inscrire dans un accord

global de réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui devra être élaboré au plus tard d'ici à 2015 et entrer en vigueur à partir de 2020. Le Fonds Vert pour le climat, promis lors de la conférence de Copenhague de 2009, a été officiellement créé : gérant un capital de 100 milliards de dollar par an, il permettra, à partir de 2020, de financer la transition énergétique et l'adaptation au réchauffement climatique des pays en développement.

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

La directive cadre donne la priorité à la protection de l'environnement, en demandant de veiller à la non dégradation de la qualité des eaux et d'atteindre d'ici 2015 un bon état général tant pour les eaux souterraines que pour les eaux superficielles, y compris les eaux côtières.

Il est demandé d'améliorer la qualité chimique des eaux :

- en inversant, là où c'est nécessaire, la tendance à la dégradation de la qualité des eaux souterraines,
- et, pour les eaux superficielles, en réduisant progressivement les rejets de substances « prioritaires », les rejets devant être supprimés dans 20 ans pour des substances « prioritaires dangereuses ».

#### Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 Août 2009

La Loi Grenelle 1 a été définitivement adoptée le 23 juillet 2009. Cette loi est une loi de programmation qui détermine les grandes orientations en matière de politique des transports, d'énergies, du bâtiment, de protection et préservation de la biodiversité, de l'agriculture biologique, de l'eau, des déchets, des risques sanitaires et environnementaux. La lutte contre le réchauffement climatique y tient une place prépondérante. Le texte est composé d'un article introductif qui rappelle l'articulation de cette loi avec la stratégie nationale de développement durable et d'une

cinquantaine d'articles sur la mise en œuvre des conclusions du Grenelle de l'environnement, rassemblés sous 6 titres reprenant les principales thématiques :

- Lutte contre le changement climatique
- Biodiversité et milieux naturels
- Prévention des risques pour l'environnement et la santé
- État exemplaire
- Gouvernance
- Dispositions spécifiques aux départements et collectivités d'outre-mer.

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

La loi portant « Engagement National pour l'Environnement » dite loi Grenelle 2 a été définitivement adoptée le 12 juillet 2010. Elle correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle Environnement.

Les 248 articles qui composent cet important texte de loi ont été largement enrichis par le Parlement et déclinent des mesures dans six axes majeurs :

**1/ Bâtiments et urbanisme** – Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme :

- Engager une rupture technologique dans le neuf accélérer la rénovation thermique du parc ancien
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques

**2/ Transports** – Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité :

- Développer les transports collectifs urbains, périurbains et à grande vitesse
- Développer les véhicules électriques et hybrides rechargeables

- Expérimenter le péage urbain
- Encourager le fret ferroviaire et les transports maritimes

**3/ Energie** – Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone :

- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Expérimenter l'affichage environnemental sur les produits puis l'élargir
- Réaliser des bilans de gaz à effet de serre et établir des plans d'actions pour les réduire (entreprises, territoires, bâtiments publics)
- Etendre les certificats d'économies d'énergie

**4/ Biodiversité** – Préservation de la biodiversité :

- Elaborer la Trame verte et bleue
- Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio
- Protéger les zones humides et les captages d'eau potable
- Encadrer l'assainissement non collectif et lutter contre les pertes d'eau dans les réseaux
- Protéger la mer et le littoral

**5/ Risques, santé, déchets** – Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé :

- Lutter contre la pollution de l'air (air intérieur, zones d'expérimentation prioritaires pour l'air)
- Lutter contre les nuisances lumineuses et sonores
- Etendre les moyens de lutter contre les inondations
- Prendre en compte les risques émergents (nanosubstances, ondes électromagnétiques)
- Mettre en place une gestion durable des déchets (extension de la responsabilité élargie des producteurs, planification et gestion des déchets des bâtiments)

#### 6/ Gouvernance - Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique :

- Développement de rapports sur les aspects sociaux et environnementaux, en plus des rapports financiers (entreprises et collectivités locales)
- Renforcement de la concertation du public en amont des projets publics et privés et des textes réglementaires nationaux
- Réforme du CESE et du CESR
- Désignation d'associations environnementales représentatives pour participer au dialogue institutionnel.

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

La loi POPE fixe la stratégie française et les objectifs à atteindre en matière d'énergie. Pour cela, la loi se base sur :

- la maîtrise de la demande d'énergie ;
- la diversification du bouquet énergétique ;
- le développement de la recherche et de l'innovation dans le secteur de l'énergie ;
- la maîtrise des moyens de transport et de stockage adaptés aux besoins.

Pour cadrer les actions à conduire pour l'application de cette loi, la France se donne des objectifs chiffrés, notamment le soutien à un objectif international d'une division par 2 des émissions mondiales de gaz à effet de serre d'ici 2050, ce qui nécessite une division par 4 ou 5 des émissions pour les pays développés.

La Loi Grenelle 2 renforce cette loi avec plusieurs mesures concrètes en faveur de la consommation énergétique et de la prévention des gaz à effets de serre (GES).

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

Instaurant la réalisation d'un inventaire du patrimoine naturel, cet article s'est traduit par un vaste programme initié par le Ministère de l'Environnement en 1982 qui a conduit à la définition de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), qui constitue un inventaire des espaces les plus riches sur le plan des écosystèmes sans leur conférer de caractère réglementaire.

- La commune de Villeneuve-Loubet compte 2 ZNIEFF de Type I et 2 ZNIEFF de Type II.

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

Venue renforcer les dispositions de la Loi sur l'Eau de 1992, la LEMA rend les communes compétentes pour délimiter la nature des zones d'assainissement (assainissement collectif, non collectif). La poursuite de l'amélioration de la qualité et de la ressource en eau s'inscrit dans les programmes d'actions de ces schémas, ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, afin de mettre en œuvre des actions nécessaires et adaptées.



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

Venant compléter les lois « Montagne » et « Littoral », la loi Paysage constitue une loi d'aménagement et d'urbanisme, qui concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels.

Elle permet un plus grand respect du paysage dans les documents et les opérations d'urbanisme. Ainsi, le PLU doit prendre en compte la préservation de sa qualité et la maîtrise de son évolution. Elle s'est notamment traduite par l'ajout d'un volet paysager pour toute demande de permis de construire, de manière à ce que la délivrance des droits à construire puisse tenir compte de l'impact paysager des futures constructions.

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

Cette loi cadre vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun.

La loi rend obligatoire : la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'État, la définition d'objectifs de qualité, l'information du public. Elle a également prescrit l'élaboration de Plans Régionaux de la Qualité de l'Air, de Plans de Protection de l'Atmosphère et pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

### ***Stratégie nationale pour la biodiversité***

Reconnaissant la biodiversité comme une composante essentielle du vivant, faisant partie du patrimoine exceptionnel de la métropole française et de l'outre-mer, cette stratégie a été établie pour faire face à

la perte de biodiversité générée par l'effet cumulé de « la destruction, la fragmentation et l'altération des habitats, l'introduction d'espèces allogènes et la surexploitation d'espèces ».

Comme dans tous les autres pays européens, la stratégie vise clairement à stopper l'effondrement de la biodiversité, maintenir la diversité génétique des espèces et des habitats et à améliorer la trame écologique (maintien de la diversité des paysages et de la connectivité écologique).

Plutôt qu'une nouvelle politique d'intervention, cette stratégie se destine davantage à « rendre les politiques existantes plus pertinentes et plus efficaces au regard de la préservation de la biodiversité ». Plusieurs plans d'actions ont été élaborés : transversaux ou spécifiques à certains domaines comme l'agriculture, la mer, les infrastructures de transports, le patrimoine naturel ou encore l'urbanisme. Ce dernier concerne tout particulièrement les PLU, en tant qu'outil privilégié pour la mise en œuvre de la stratégie au niveau local.

### ***Plan Climat France 2004-2012***

Sur l'ensemble du territoire français, un Plan Climat a été mis en place en 2004. Il propose un ensemble de mesures permettant d'économiser 54 millions de tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>.

La France a actualisé, en novembre 2006, le Plan Climat 2004-2012, qui doit lui permettre de tenir ses engagements pris dans le cadre du Protocole de Kyoto. Ce texte transpose également les directives européennes sur le climat et définit les actions nationales de prévention du changement climatique.

### 2.3. LES PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNES A L'ARTICLE L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

#### *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2010-2015*

Porté par l'Agence de l'Eau Rhône –Méditerranée – Corse, ce schéma a été approuvé le 20 décembre 1996. Il a été révisé et approuvé le 20 novembre 2009 par le Préfet coordonnateur de bassin.

Le nouveau SDAGE 2010 – 2015 est entré en vigueur le 21 décembre 2009 pour une durée de 6 ans et porte maintenant uniquement sur le bassin Rhône - Méditerranée (le bassin de la Corse ayant été détaché depuis 2003). Il traduit la Directive Cadre Européenne sur l'Eau et décline les objectifs et les orientations qui permettront d'atteindre une bonne qualité des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015.

Les principes généraux portés par le SDAGE restent fondés sur une gestion équilibrée de la ressource en eau, à l'échelle du bassin versant, avec la participation de l'ensemble des acteurs de l'eau.

Les huit grandes orientations du SDAGE 2010 – 2015 sont les suivantes :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux.
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.

- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques.
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

#### \* Des objectifs environnementaux :

Objectif global en 2015

- 66 % des eaux superficielles en bon état écologique
- Cours d'eau : 61 %
- Plans d'eau : 82 %
- Eaux côtières : 81 %
- Eaux de transition (lagunes) : 47 %
- 82 % des eaux souterraines en bon état écologique

Le bon état doit être atteint en 2015. Dans certains cas, l'objectif de bon état ne peut être atteint en 2015 pour des raisons techniques ou économiques ; le délai est alors reporté à 2021 ou au plus tard à 2027.

#### \* Le programme de mesures :

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts.

#### \* Le programme de surveillance :

En cohérence avec la directive cadre sur l'eau, le suivi de l'état des milieux a été renforcé à travers le programme de surveillance. Il permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures.

Dans ce cadre, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le SDAGE fait l'objet d'une traduction locale par le biais des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, mais la commune de Villeneuve-Loubet ne fait l'objet d'aucun SAGE sur son territoire.

### **Le contrat de milieu baie d'azur (d'Antibes au Cap d'Ail)**

Un **contrat de milieu** est un accord technique et financier entre partenaires concernés pour une gestion globale, concertée et durable à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. Avec le SAGE, le contrat de milieu est un outil pertinent pour la mise en œuvre des SDAGE et des programmes de mesures approuvés en 2009 pour prendre en compte les objectifs et dispositions de la directive cadre sur l'eau. C'est un **programme d'actions volontaire** et concerté sur 5 ans.

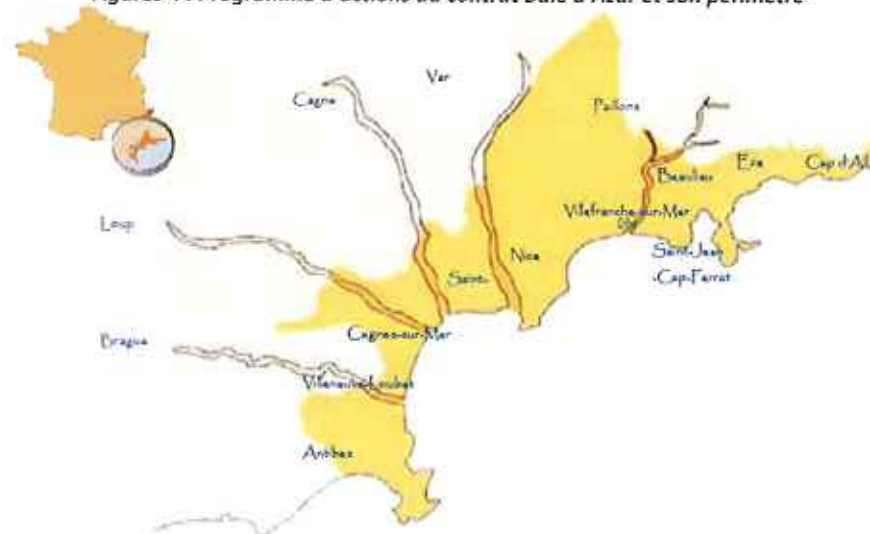
Le Contrat de Baie Antibes - Cap d'Ail rassemble, autour d'un objectif commun de préservation et de gestion de 75km de littoral, les dix communes littorales d'Antibes à Cap d'Ail et les bassins versants associés. Cette démarche a été animée par la direction de l'environnement de la Métropole Nice Côte d'Azur, en étroite collaboration avec les communes de Villeneuve-Loubet et d'Antibes.

Le contrat de milieu Baie d'Azur a été ratifié le 23 Janvier 2012 et prend effet pour 5 ans. Celui-ci se décompose en trois principaux objectifs :

- Maintenir et améliorer la qualité des eaux
- Préserver l'environnement et organiser les usages
- Sensibiliser et faire vivre le contrat de baie

	Nombre d'actions
<b>Volet A. Maintenir et améliorer la qualité des eaux</b>	<b>51</b>
A1. Optimiser les réseaux d'eaux usées	8
A2. Optimiser le traitement des eaux usées	10
A3. Contrôler les émissaires et les rejets	5
A4. Structurer les réseaux d'eaux pluviales	7
A5. Gérer plus activement le littoral	8
A6. Maîtriser les cours d'eau et les vallons côtiers	10
A7. Protéger la ressource	3
<b>Volet B. Préserver l'environnement et organiser les usages</b>	<b>28</b>
B1. Mieux connaître le milieu	11
B2. Organiser les usages	13
B3. Améliorer l'environnement portuaire	4
<b>Volet C. Sensibiliser à la qualité environnementale et faire vivre le contrat de baie</b>	<b>20</b>
C1. Sensibiliser et informer	10
C2. Eduquer et former	5
C3. Animer et suivre le contrat de baie	5
<b>Total</b>	<b>99</b>

Figures 4 : Programme d'actions du contrat Baie d'Azur et son périmètre



### ***Le plan départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) des Alpes Maritimes***

En application de la législation (Loi de 1983 et décret de 1988), le Département a la compétence pour l'établissement du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) en liaison avec les communes, l'Etat, les établissements publics gestionnaires de l'espace naturel et les associations représentant les utilisateurs.

Ce plan vise à garantir la validité et la pérennité d'un réseau départemental des viabilités piétonnières (sentiers, chemins ou pistes) ouvertes au public pour la pratique de la promenade et de la randonnée.

Le réseau formant le PDIPR comprend quelques 6 500 km d'itinéraires balisés grâce à un mobilier type (4 700 poteaux et 8 000 flèches en bois de mélèze gravé) référencé sur les cartes TOP25 coéditées par le Conseil général et l'Institut Géographique National.

Parallèlement aux parcours pédestres, d'autres disciplines (randonnée équestre, à VTT, en raquettes ou encore descente de canyons) font également l'objet d'une promotion au niveau du territoire des Alpes-Maritimes à travers l'édition de 8 guides thématiques (série Randoxygène).

### ***Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA)***

Le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PEDMA) a été approuvé le 20 décembre 2010. Il s'agit d'un document de planification qui a pour vocation d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, dans le domaine de la valorisation et du traitement des déchets.

Les grands objectifs du Plan sont de :

- Produire le moins de déchets possible,
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement,

- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans les installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés, en cohérence avec les meilleures techniques disponibles.

### ***Le plan régional d'élimination des déchets industriels (PRDI)***

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

Les objectifs du Plan peuvent être résumés en quatre points :

- Assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement, après évaluation des flux de production actuels et prévisibles ;
- Promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pouvant accueillir les déchets industriels spéciaux et les déchets ultimes pour toute la région PACA ;
- Mettre en œuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires ;
- Veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales, tout en assurant les concertations souhaitables.

### ***Le Schéma Départemental des Carrières***

Les Alpes-Maritimes sont dotées d'un Schéma Directeur des Carrières approuvé le 04 mai 2001. Ce schéma a pour but de recenser les gisements, les activités existantes ainsi que d'encadrer le développement des activités d'extraction de minéraux autant que la reconversion des sites. Il prend en compte les contraintes environnementales, urbaines et les infrastructures routières.

La commune de Villeneuve-Loubet dispose d'une carrière au **lieu-dit du Cloteirol**, exploitée par la SEC (société d'exploitation des carrières).

## 2.4. LES AUTRES PLANS ET DOCUMENTS RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT

### *Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)*

Le projet de trame verte et bleue Loi Grenelle 1, vise à identifier et restaurer un réseau d'échange sur tout le territoire, permettant aux espèces animales et végétales, de communiquer, de circuler, de se reproduire de s'alimenter et de se reposer pour que leur survie soit garantie : des « réservoirs de biodiversité » seront reliées par des « corridors écologiques », et ce dans des milieux terrestres (Trame verte) et aquatiques (Trame bleue).

En 2010, les orientations nationales ont été arrêtées par l'Etat puis une concertation avec l'ensemble des acteurs locaux a permis d'identifier le tracé de cette Trame verte et bleue et de l'inscrire dans un Schéma Régional de Cohérence Ecologique soumis à enquête publique et adopté en 2012.

A compter de sa mise en œuvre, l'ensemble des documents de planification d'urbanisme et l'ensemble des projets de l'Etat et des collectivités territoriales doivent tenir compte du tracé de cette trame verte et bleue.

Le préfet de région a confié à la DREAL dans la feuille de route « eau-biodiversité-paysage » arrêtée le 5 juillet 2011 la mission d'élaborer le schéma régional de cohérence écologique.

La question régionale des continuités écologiques a nécessité de prendre en compte **les caractéristiques régionales suivantes** :

- La région est confrontée à un développement urbain plus ou moins bien maîtrisé impactant les milieux naturels avec des situations d'incompatibilité parfois atteintes (zones littorales)

- L'existence et le développement programmé de nombreuses infrastructures (routes, énergie, eau) qui cloisonnent l'espace et constituent des obstacles à la continuité écologique des cours d'eau
- Une forte imbrication entre gestion des espaces ruraux et maintien des habitats naturels
- L'organisation même des paysages qui conditionne de nombreux processus écologiques ; les interactions entre paysage et écologie servent les continuités écologique et paysagères au sein des territoires. La protection et la gestion des paysages, de ce point de vue, trouvent leurs places dans la stratégie nationale pour la biodiversité et se déclinent dans la notion de trame verte et bleue.
- L'existence d'un réseau d'espaces protégés, à enjeux écologiques et paysagers : réseau Natura 2000 (32% du territoire terrestre, 27 réserves naturelles, sites classés, 3 PNR, parc national des Cévennes, espaces du conservatoire du littoral)

En raison du caractère stratégique de ce chantier et de la nécessité d'activer plusieurs compétences et modes d'action ainsi que des collaborations et partenariats externes à construire ou à développer, le pilotage du chantier Trame Verte et Bleue fait l'objet au sein du service pilote de la DREAL (Biodiversité Eau Paysage – SBEP) d'un processus de type conduite de projet. L'année 2011 s'est traduite par la mise en œuvre de la feuille de route SRCE validée lors du premier comité de pilotage Etat/Région du SRCE en date du 19 avril 2011.

Un second comité de pilotage Etat-Région a été réuni le 06 décembre 2011 pour valider les travaux conduits en 2011 et arrêter les perspectives 2012.

2012 se concrétisera par la mise en œuvre feuille de route du deuxième comité de pilotage du SRCE en date du 6 décembre 2011. **L'enquête publique est prévue pour fin 2012, sa mise en œuvre pour 2013.**

### ***Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies (PDPFCI)***

Les plans de protection des forêts contre les incendies (PPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (article R 321-15 du Code Forestier).

Les PPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi que des milieux naturels et des espèces remarquables.

Le PDPFCI des Alpes Maritimes a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 avril 2009. Ce document fixe désormais, à travers un plan d'actions sur 7 ans, les grandes lignes de la politique de prévention des feux de forêt dans le département des Alpes Maritimes.

La commune de Villeneuve-Loubet fait partie du Massif Littoral Centre, dont les préconisations principales sont les suivantes :

- La voirie publique doit être débroussaillée en 2 fois 7 mètres.
- Il existe des axes stratégiques qui mériteraient de voir le débroussaillage de part et d'autre de leur emprise porté à 2 fois 20 mètres : la Route Départementale 4 (RD 4 ou Route de Roquefort) ; la Route Départementale 6085 (RD 6085 ou Route Napoléon) ; la Route Départementale 604 (RD 604) ; des tronçons des Routes Départementales 35 et 135 (RD 35 et 135) ; l'Autoroute A8 (soit sur 2 fois 20 mètres soit selon un protocole à étudier plus finement).
- Les Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêts prennent ici tout leur intérêt : constructibilité des terrains dépendant des équipements de défense, pas de mitage, obligation de

débroussaillage portée à 100 mètres selon les zones, création de pistes périmétrales protégeant l'habitat (zones B0 et B1).

- La sensibilisation de la population face aux risques en période rouge vis à vis des barbecues, tirs de feux d'artifice et autres incinérations doit être renforcée.
- Ce massif doit faire l'objet d'un contrôle de débroussaillage obligatoire, soutenu et rigoureux. Les maires doivent s'impliquer encore davantage dans ce contrôle.
- Enfin, la fermeture de massif est envisageable en cas de sécheresse intense et durable.

### ***Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA)***

Conformément à la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la Région PACA s'est dotée d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air, dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant les pollutions atmosphériques. Le PRQA a été approuvé par le Préfet de Région le 10 mai 2000.

La principale orientation du PRQA est le développement de la surveillance de la qualité de l'air. Il fixe des objectifs en matière de réseau de surveillance et de dispositifs de mesure des polluants. Il impose également l'information de la population et le suivi de l'état de santé par un système de veille sanitaire. Enfin, il fixe des objectifs de réduction des émissions polluantes d'origine humaine en vue d'améliorer et de préserver la qualité de l'air.

Le PRQA a vocation à être remplacé par les nouveaux Schéma Régionaux Climat Air Energie (SRCAE). Le SRCAE PACA est en cours d'élaboration, le Comité de pilotage du 30 Janvier 2012 a débouché sur la présentation du projet de SRCAE et le débat des scénarios, objectifs et orientations proposés.

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

Approuvé le 23 mai 2007, ce document définit les sources et quantités d'émissions et de pollution, les impacts sur la santé et l'environnement, l'évolution de la qualité de l'air, et les mesures concrètes du PPA selon la nature de la pollution.

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

L'union européenne chargée du développement durable et de l'amélioration de la qualité de vie dans les états membres a adopté en juillet 2002, la directive 2002/49/CE relative à l'évaluation du bruit dans l'environnement.

Les textes transposés en droit français imposent à tous les organismes publics ou privés gestionnaires des réseaux routiers, autoroutiers, aériens, ferroviaires et industriels, l'établissement de cartes de bruit, appelées "Cartes de Bruit Stratégiques", destinées à établir un état des lieux des nuisances sonores dans l'environnement.

Le Conseil Général des Alpes Maritimes a, à ce jour, réalisé les cartes de bruit validées par arrêté préfectoral en date du 25 juin 2009.

Ces cartes doivent permettre dans un second temps d'établir un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) définissant la politique de lutte contre le bruit jusqu'en 2012.

Le PPBE ainsi que les cartes de bruit stratégiques doivent être réexaminés et réactualisés tous les 5 ans.

L'objectif du PPBE consiste à prévenir les effets du bruit, à réduire si nécessaire les niveaux de bruit, ainsi qu'à préserver les zones calmes. Il

s'agit à la fois de recenser les actions déjà prises ou en cours, et définir celles prévues pour les cinq ans à venir.

Le PPBE préconise diverses actions à mettre en œuvre jusqu'en 2013 :

- enrobé antibruit,
- dispositifs de sécurité,
- études de faisabilité d'écrans acoustiques,
- insonorisation de façades,
- campagnes de sensibilisation dans les collèges,
- bâtiments sensibles,
- « ondes vertes ».

La commune de Villeneuve-Loubet est particulièrement exposée aux nuisances sonores car elle se situe à proximité de grands axes de communication (voie SNCF Marseille-Nice ; A8 ; route du bord de mer).

Dans le cadre du PPBE, les secteurs sensibles de la commune font l'objet d'un projet d'installation de façades de protection.

### ***Le Schéma Régional Climat Air Energie***

Dans un contexte mondial préoccupant au regard des conséquences des émissions de gaz à effet de serre sur le climat, la France s'est engagée à revoir sa politique énergétique afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre néfastes. En accord avec la signature du protocole de Kyoto, elle a instauré le « facteur 4 », soit une division par quatre de nos émissions de GES d'ici 2050 (loi POPE, de juillet 2005).

Dans le même objectif, l'Union Européenne a mis en place le pack énergie/climat et son objectif de 3 x 20 :

- Améliorer de 20% l'efficacité énergétique ;
- Réduire de 20% nos émissions de GES ;
- Porter la part des énergies renouvelables à 20% dans la consommation finale.



Si les conséquences de la consommation d'énergie sont visibles mondialement, la maîtrise de la gestion de l'énergie doit s'effectuer à l'échelle locale pour être la plus efficace. Ainsi, à l'issue des réflexions sur le Grenelle de l'environnement, l'État a prescrit l'élaboration de Schémas Régionaux Climat Air Énergie (SRCAE) qui fixent les orientations et objectifs régionaux en matière de :

- Adaptation au changement climatique,
- Maîtrise de l'énergie,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des polluants atmosphériques et des GES.

Le SRCAE de PACA est en cours d'élaboration. Notons que le SRCAE est un document à portée stratégique uniquement. L'élaboration de plans d'actions relèvera des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET).

#### ***Le Plan Climat Energie 2009-2013 des Alpes Maritimes***

La démarche du Plan d'actions Climat Energie à l'échelle territoriale (PCET) vise une déclinaison locale des engagements internationaux et nationaux et de la Loi d'orientation issue du Grenelle de l'Environnement, qui incite à une généralisation des Plans Climat Energie Territoriaux sur tout le territoire national d'ici 2012.

Le Conseil Général des Alpes-Maritimes s'est engagé dans la lutte contre le changement climatique avec, comme première étape, en 2006, la réalisation du Bilan Carbone sur le périmètre de son propre patrimoine. Un pas supplémentaire a été franchi en 2007 avec la réalisation, à l'échelle départementale, du Bilan Carbone et d'un plan d'actions Climat Energie, qui répond également la problématique de sécurisation électrique de l'Est PACA.

Les actions proposées par le Plan Climat concernent les transports, l'urbanisme, la gestion des énergies et celle des ressources en eau. Sous forme de fiches-actions, le plan d'actions est organisé autour de cinq thématiques suivantes :

- Bâtiments et aménagements
- Transports et déplacements
- Organisation énergétique
- Adaptation au changement climatique
- Développement économique.

En outre, le Plan Local Energie Environnement (2009-2011) est prolongé jusqu'à fin 2012 afin de réaliser l'ensemble des actions, le Plan Climat Energie Territorial dont l'élaboration s'échelonne sur 2012/2013 prendra sa place.

La Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis réalise conjointement avec la Communauté d'Agglomération Pole Azur Provence et les villes de Cannes – Grasse et Antibes un Plan Climat Energie Territorial.

### ***Le plan de prévention du risque inondation Loup et affluents***

Ce PPRI concerne les communes de La Colle-sur-Loup et de Villeneuve-Loubet et a été approuvé en Juillet 2000.

Le PPR définit les zones d'exposition au risque inondation et caractérise l'intensité possible de ce phénomène.

A l'intérieur de ces zones dites « d'aléa », le PPR réglemente l'utilisation des sols, l'usage et la gestion des zones à risques dans une approche globale du risque. Les réglementations s'appliquent tant aux futures constructions qu'aux constructions existantes dans le but de maîtriser et de réduire leur vulnérabilité.

Même en l'absence de Plan de Prévention des Risques, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut définir les zones à risques et les règles spécifiques à respecter. Le code de l'urbanisme dans son article L110 pose la prévention des risques naturels et technologiques dans ses principes.

### ***La charte pour l'environnement et le développement durable 2007-2012***

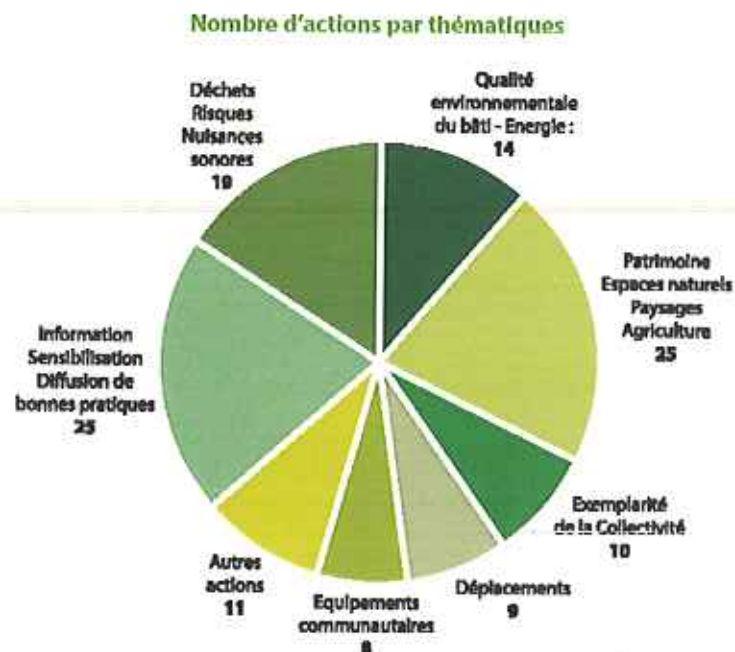
Au terme d'une démarche engagée en 2004, la C.A.S.A prend l'engagement, au travers de cette charte, de placer les principes de viabilité économique et d'absence d'effets négatifs sur l'environnement au cœur de son action. La réalisation d'un programme de développement durable sera lancé en septembre 2013.

La stratégie de la C.A.S.A se décline en 21 défis et 10 engagements dont la mise en œuvre est garantie par un programme d'action détaillé. Parmi les actions concernant l'aménagement du territoire, on peut relever :

- L'étude de faisabilité d'une recyclerie/ressourcerie

- Elaboration d'une cartographie et d'un plan de prévention du bruit
- Traitement des nuisances sonores liées au trafic autoroutier
- Etude pour un centre de compostage des déchets verts
- Optimisation de la collecte des déchets ménagers
- Confortement du réseau communautaire des déchetteries
- Mise en place d'un Plan Local Energie Environnement (PLEE)
- Intégration des critères de performance environnementale dans tous les équipements communautaires
- Plan de déplacement administration
- Modernisation de l'unité d'incinération d'Antibes, avec valorisation énergétique
- Développement de la production d'énergie par le bâti
- Accompagnement des plans de déplacements entreprises (PDE) et création d'un « pass entreprise »
- Définition d'une politique globale en matière d'espaces naturels
- Accompagnement des procédures Natura 2000
- Gestion intégrée des rejets d'Assainissement Côtiers
- soutien au lancement du site Natura 2000 «Baie et cap d'Antibes-Iles de Lérins »
- Soutien aux circuits courts de commercialisation
- Action foncière-Aide à l'agriculture et à l'agro-pastoralisme »
- Soutien au développement de démarches d'écoquartiers (ou quartiers durables)
- Charte environnementale des projets commerciaux
- Soutien à la prise en compte de la Haute Performance Environnementale (H.P.E) dans la production de logements.
- Promotion de la pratique cyclable
- Schéma d'itinéraires continus pour les personnes à mobilité réduite.
- Soutien des ZPPAUP et de leur mise en valeur
- Valorisation du patrimoine du territoire
- Requalification et valorisation du petit patrimoine.

Cette charte sera remplacée par un Programme de Développement Durable de type Agenda 21 à partir de 2013.



### Stratégie Agricole de la CASA

Réaffirmant son soutien à une agriculture de proximité, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a engagé une réflexion sur sa stratégie agricole débouchant sur l'élaboration d'un programme d'actions articulé autour de 3 axes et de 10 grandes orientations visant à développer l'agriculture sur son territoire élargi à 24 communes. La stratégie mise en œuvre par la CASA vise d'abord à préserver le foncier agricole et à en

favoriser son accès à de jeunes agriculteurs. L'objectif est ensuite de développer le potentiel économique des exploitations en soutenant les circuits courts de commercialisation et la diversification des exploitations agricoles. Enfin, il s'agit de promouvoir une agriculture durable et respectueuse de l'environnement, tout en revalorisant le patrimoine agricole de la CASA et en particulier le patrimoine oléicole.

### Trois zones stratégiques :

Si l'agriculture occupe en terme économique une fonction aujourd'hui relativement mineure, elle a eu et continue d'avoir un impact majeur sur le paysage (olivaies dans le Moyen-Pays, pâturages en montagne). Sur le plan de l'aménagement de l'espace et de l'environnement, sa place demeure incontestable.

Les études menées par la CASA ont permis d'analyser les espaces susceptibles d'accueillir des interventions rapides pour une redynamisation ou du moins une confortation de l'activité agricole dans tous les secteurs.

Ils se regroupent en trois zones :

- le littoral urbain, où l'agriculture a du mal à se maintenir,
- la zone du moyen pays qui possède nombre d'espaces potentiels et d'enjeux,
- la zone d'élevage pastoral du haut pays, avec de grands espaces à conserver et conforter.



### 3. CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

#### 3.1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Au dernier recensement datant de 2009, la population totale de la commune de Villeneuve-Loubet était de 15 091 habitants pour une superficie de 1 960 hectares, soit une densité de 769,9 habitants au kilomètre carré.

La commune de Villeneuve-Loubet occupe une place non négligeable dans le SCoT de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA) 8,5% de la population totale.

##### *Le ralentissement d'une croissance démographique forte*

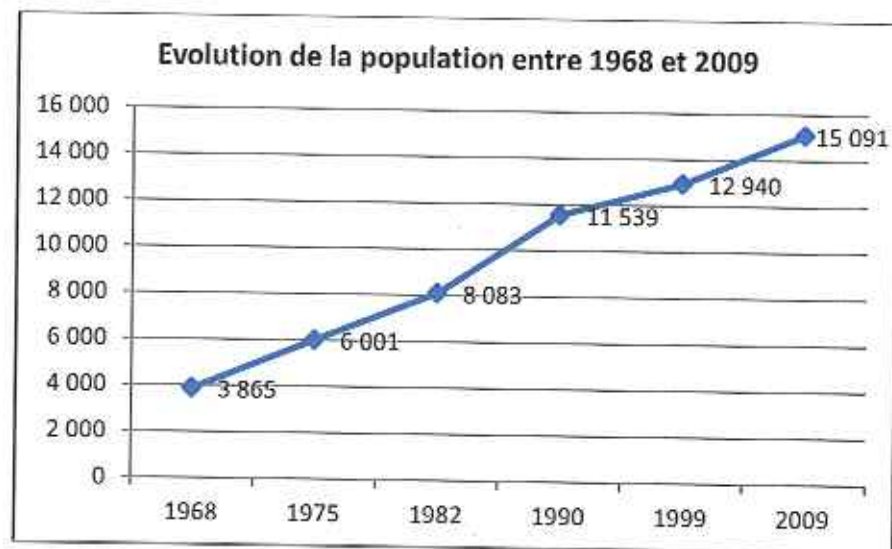
Villeneuve-Loubet suit un rythme d'accroissement démographique similaire à celui des communes littorales de la Côte d'Azur. Deux phases distinctes dans le développement démographique de la commune sont à retenir :

- la période 1968-1990 correspondant à un accroissement très élevé de la population ;
- la période 1990-2009 durant laquelle est observé un ralentissement de cette croissance.

Comme évoqué précédemment, la commune de Villeneuve-Loubet a connu un accroissement démographique très fort entre 1968 et 1990. En passant de 3 865 habitants en 1968 à 11 539 habitants en 1990, la population communale a quasiment triplé en un peu plus de 20 ans.

À l'instar de la plupart des communes du littoral azuréen, la progression de la population villeneuvoise s'est ralentie à partir des années 1990 de manière significative, le taux de variation annuelle moyen étant passé de 4,6 entre 1982 et 1999 à 1,3 entre 1990 et 1999. Plusieurs facteurs sont à

la base de ce tassement démographique, notamment une saturation des espaces urbanisés et une volonté communale de limiter l'extension urbaine au profit d'une meilleure gestion de son territoire. La tendance est à la progression de la population mais avec un rythme moins soutenu que lors des précédentes périodes. Le taux de variation annuelle moyen est de 1,5% entre 1999 et 2009.



Source : INSEE, RP2009

Taux d'évolution démographique entre 1968 et 2009 de Villeneuve-Loubet

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,1%	2,7%	2,5%	0,8%	0,9%
due au solde naturel en %	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,1%	2,7%	2,4%	0,7%	0,7%
Taux de natalité en ‰	11,3%	11,2%	12,1%	11,7%	11,1%
Taux de mortalité en ‰	11,3%	11,5%	10,8%	10,0%	9,3%

Source : INSEE, RP2009

Si certaines communes voisines ont été davantage attractives depuis 1968 – c'est le cas par exemple de Cagnes et Vallauris, qui ont connu une hausse très spectaculaire de leur population, la croissance démographique de Villeneuve-Loubet a été globalement forte et rapide.

#### Comparaison des taux de variation annuelle moyen de Villeneuve-Loubet et des villes alentours entre 1968 et 2009

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Villeneuve-Loubet	6,5%	4,3%	4,5%	1,3%	1,5%
Blot	0,5%	4,3%	5,3%	3,2%	2,1%
Valbonne	2,7%	8,1%	11,7%	1,4%	1,1%
Vallauris	4,2%	3,0%	1,7%	0,6%	0,8%
Cagnes-sur-Mer	4,2%	2,5%	1,9%	0,8%	0,9%

Source : INSEE, RP2009

La dynamique démographique de Villeneuve-Loubet apparaît d'autant plus forte lorsqu'elle est comparée à celle du département. Ainsi, pour situer la commune à l'échelle des Alpes-Maritimes, il est à noter qu'entre 1968 et 2008 l'amplification démographique de Villeneuve-Loubet est nettement supérieure à celle représentative de la moyenne départementale. L'écart tend cependant à se resserrer au fil du temps avec un taux de variation annuelle moyen très fort de 6,5% pour Villeneuve-Loubet entre 1968 et 1975 alors que la moyenne départementale s'élève à 1,8% et un taux de variation annuelle moyen de

1,2% pour Villeneuve-Loubet entre 1999 et 2009, la moyenne départementale étant cette fois-ci équivalente à 0,8%.

Afin de comprendre une telle évolution démographique, il convient de resituer le contexte. Villeneuve-Loubet est soumise à une pression démographique dont la caractéristique principale tient à l'attractivité importante du littoral azuréen. L'engouement de ces populations arrivantes s'explique principalement par la qualité existante du cadre de vie

Au-delà du constat avéré, l'accroissement démographique est source de retombées importantes, nécessitant le développement rapide du parc immobilier ainsi que l'offre en équipements et services publics.

Enfin, dans un contexte de territoire balnéaire attractif, des variations saisonnières sont également à prendre en compte.

De par son positionnement en tant que commune touristique, Villeneuve-Loubet accueille en période estivale une population supplémentaire importante. Conformément à l'arrêté préfectoral, la commune de Villeneuve-Loubet est surclassée dans la tranche 40 000 et 80 000 personnes supplémentaires en période estivale depuis 2011, et doit donc disposer d'une offre en logements, en équipements et en services publics suffisante pour l'accueil de ces populations additionnelles.

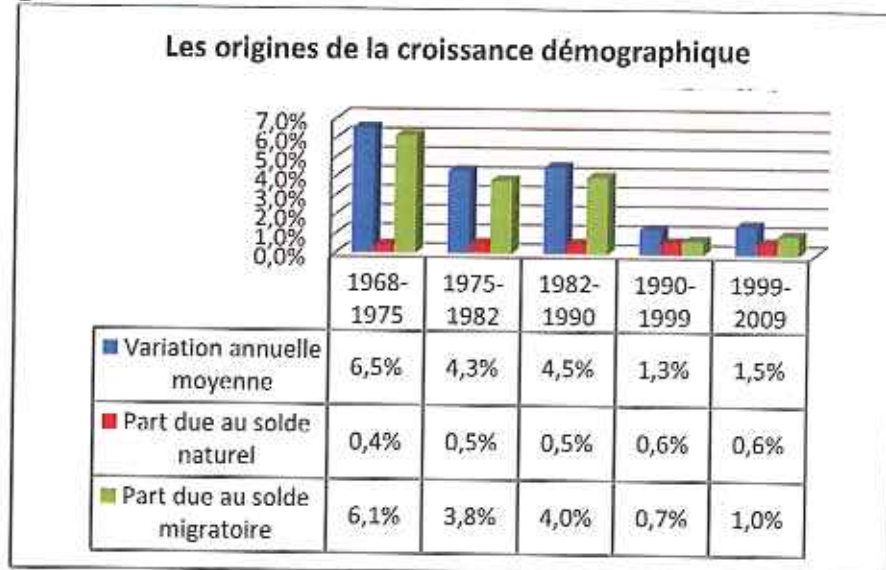
Durant la période hivernale, un réajustement quant à l'estimation de la population communale recensée par l'INSEE s'impose. La fréquentation des résidences secondaires en basse saison par des personnes vivant en résidence alternée conduit à un apport non négligeable de population à cette époque de l'année.

#### *Une moindre arrivée de nouveaux ménages*

Comme la plupart des communes du département, l'installation de nouveaux habitants à Villeneuve-Loubet constitue le facteur explicatif de la croissance démographique communale.

La période 1968-1990, marquée par une augmentation spectaculaire de la population communale, enregistre un solde migratoire (de +4,6% en moyenne) prévalant nettement sur le solde naturel (de +0,5% en moyenne). Du début des années 1990 jusqu'à aujourd'hui, la progression démographique de la commune de Villeneuve-Loubet subit un ralentissement. Il convient de remarquer que durant la même époque, le solde naturel et le solde migratoire s'équilibrent. L'accroissement de la population résulte alors autant du solde naturel que du solde migratoire, les deux avoisinant la valeur moyenne de +0,8% entre 1999 et 2008.

Il est à noter que l'excédent du solde naturel constitue un véritable atout pour la commune puisqu'il témoigne d'une réelle dynamique démographique. Cet excédent naturel met en évidence l'arrivée d'une population active sur le territoire communal, garante du renouvellement générationnel.

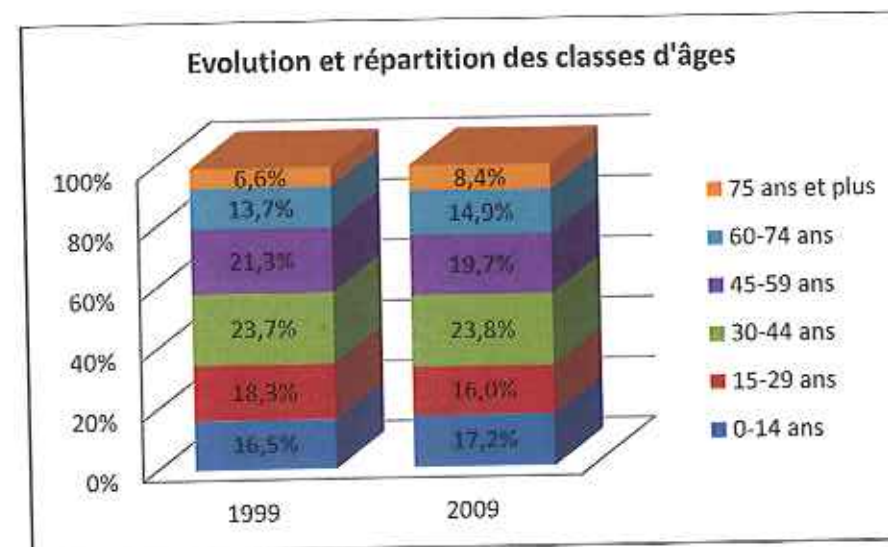


### 3.2. LA STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE

#### *Une population globalement jeune*

L'observation de la structure de la population communale révèle plusieurs constats :

- la part prédominante, bien qu'ordinaire, des 30-44 ans (24%) et des 45-59 ans (20%) ;
- la faible part des 15-29 ans qui, en plus de cela, tend à diminuer (16% en 2009 contre 18% en 1999) ;
- un renforcement, faible mais non négligeable, du nombre d'actifs migrants révélant en partie le profil des populations nouvelles arrivantes et correspondant essentiellement au nombre accru des 30-44 ans.
- une progression du nombre des ménages de 4 personnes en partie constatable au travers l'augmentation du nombre des 0-14 ans.



Source : INSEE, RP2009



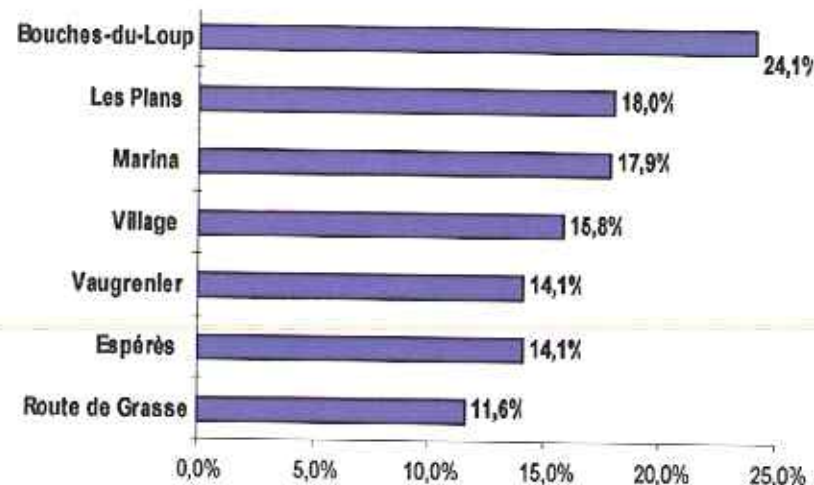
### ***Une tendance progressive au vieillissement de la population***

Un phénomène plus particulier caractérise la commune de Villeneuve-Loubet et illustre la situation générale de la région de Provence-Alpes-Côte-D'azur. Il s'agit d'un vieillissement progressif et continu de la population villeneuvoise. Au total, il s'agit de 3 507 habitants ayant 60 et plus, soit 20% environ de la population totale et une progression de leur nombre de près de 34 % entre 1999 et 2009.

Cette tendance au vieillissement reste cependant toute relative comparativement à la moyenne départementale (en 2009, les 60 et plus représentent 28% de la population totale des Alpes-Maritimes) et permet encore de considérer Villeneuve-Loubet comme une ville jeune et dynamique.

L'évolution constatée vers un vieillissement de la population villeneuvoise peut s'expliquer par l'attractivité des communes littorales auprès des retraités ainsi que par la hausse des prix du marché immobilier décourageant les populations davantage jeunes.

Les données concernant la répartition des retraités sur le territoire communal (données INSEE, IRIS 1999) indiquent une forte représentation de cette population dans le secteur des Bouches-du-Loup (plus de 24,0% des résidents). Cependant, il est à prévoir un certain renouvellement dans ce quartier car l'entretien de ce type de bâti (maisons individuelles) est contraignant.



*Répartition des retraités par secteur IRIS (1999)*

**La présence d'une population active à Villeneuve-Loubet constitue un véritable atout en termes de dynamique sociale et économique. Il convient donc d'affirmer cette tendance en favorisant des modes d'habiter (logements, équipements et services) appropriés à ces jeunes ménages.**

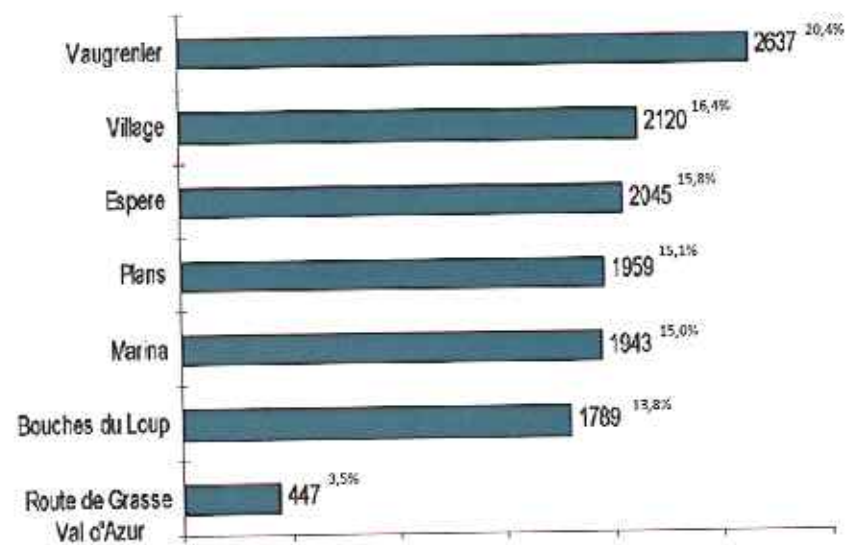
### Une population concentrée sur un axe Nord-Est / Sud-Ouest

Le découpage INSEE par quartiers (données IRIS 1999) de la commune met en évidence la concentration de la population sur un axe Nord-Est / Sud-Ouest, suivant la vallée du Loup et la bande littorale : le Village, les Espères, les Bouches du Loup, Marina (essentiellement Marina Baie des Anges), Vaugrenier et l'extrême Est du secteur des Plans.

Ainsi, trois zones affichant des caractéristiques de population et de densités différentes se distinguent :

- le village et ses abords (Les Espères) : une zone caractérisée par sa densité et une vocation résidentielle affirmée comprenant près d'un tiers de la population communale ;
- les secteurs situés en bord de mer : zone marquée par une activité touristique dominante et caractérisée par une grande mixité de l'habitat (résidences principales et résidences secondaires) et par un équilibre entre collectif et individuel. Ces secteurs concentrent la moitié de la population communale (Bouche du Loup, Marina et Vaugrenier) ;
- les secteurs moins denses et de grande superficie – les Plans et la route de Grasse – comprenant un peu moins de 18,6% de la population communale.

### Répartition des habitants par secteur IRIS (1999)



### L'analyse sociodémographique de Villeneuve-Loubet met en évidence :

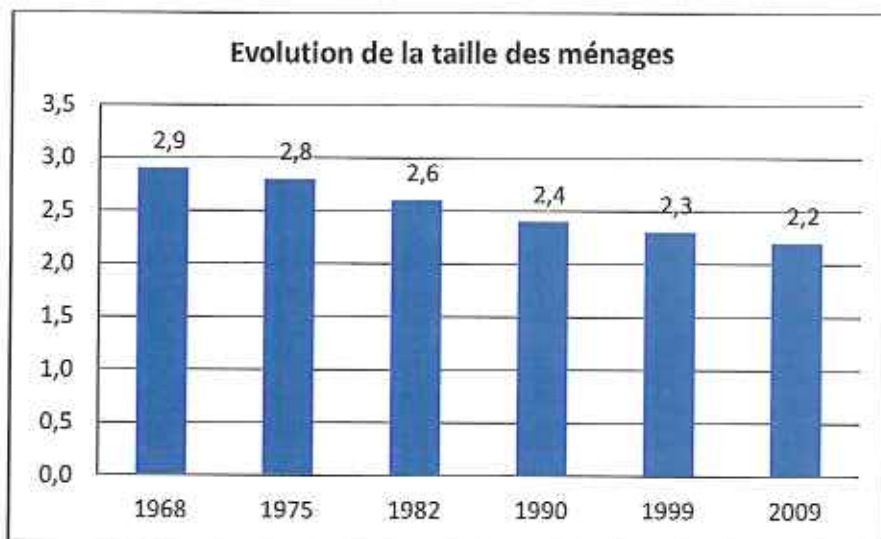
- une croissance forte et rapide Jusque dans le début des années 1990, mais qui tend à s'essouffler ;
- un rééquilibrage entre le solde naturel et le solde migratoire, moteurs du développement démographique ;
- une forte proportion de jeunes, mais une structure de population qui évolue en faveur des tranches les plus âgées ;
- une population concentrée sur un tiers du territoire communal le long d'un axe Nord-Est / Sud-Ouest.

L'ensemble de ces évolutions implique une adaptation de l'offre immobilière ainsi que celles en équipements et en services publics.

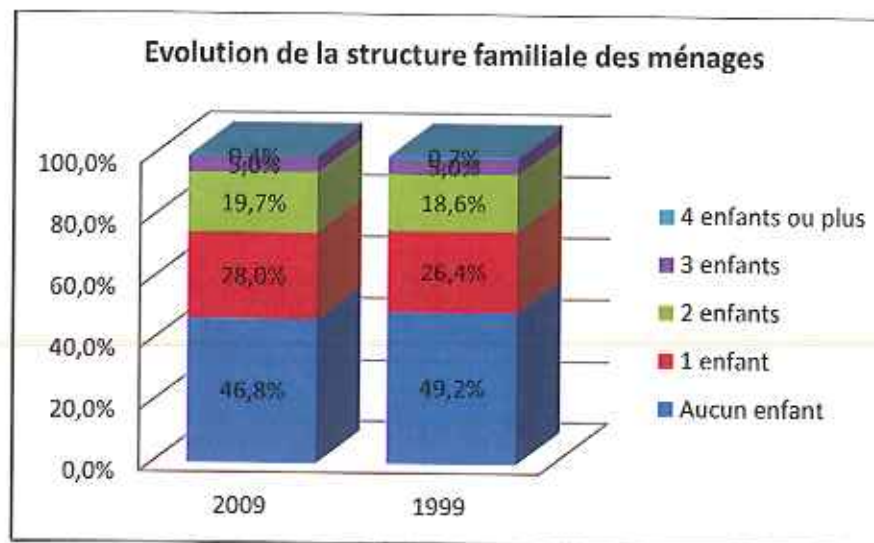
### La composition des ménages : une tendance représentative de l'évolution nationale.

Depuis 1968, la taille moyenne des ménages tend à régresser : elle passe ainsi de 2,9 personnes par ménage en 1968 à 2,2 personnes par ménage en 2009. Ce phénomène, qui est à l'image de l'ensemble national évoque les changements sociétaux. Les foyers français sont confrontés à l'accroissement de la décohabitation, plus précisément à la formation des familles monoparentales et à l'isolement des personnes âgées.

En 1999 et 2009, la répartition des types de ménages de la commune de Villeneuve-Loubet est assez équilibrée : de manière globale, ils sont équitablement constitués de 1 à 4 personnes.



Source : INSEE, RP2009



Source : INSEE, RP2009

### Les revenus moyens des foyers fiscaux

Avec 65,3% des foyers fiscaux imposés, un revenu moyen net déclaré moyen de 29 033 euros par foyer fiscal imposable en 2009, la commune de Villeneuve-Loubet apparaît comparativement aux moyennes régionale, départementale et nationale, comme étant une commune aux revenus élevés.

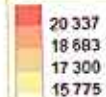
#### Revenus médian des ménages en 2009 :

France métropolitaine : 18 749 euros  
 PACA : 18 636 euros  
 Alpes-Maritimes : 19 633 euros  
 Villeneuve-Loubet : 23 067 euros

#### Part des ménages imposés en 2009 :

France métropolitaine : 54,3%  
 PACA : 52,8%  
 Alpes-Maritimes : 56,3%  
 Villeneuve-Loubet : 65,3%

Revenu médian par Unité de Consommation (euros), 2010

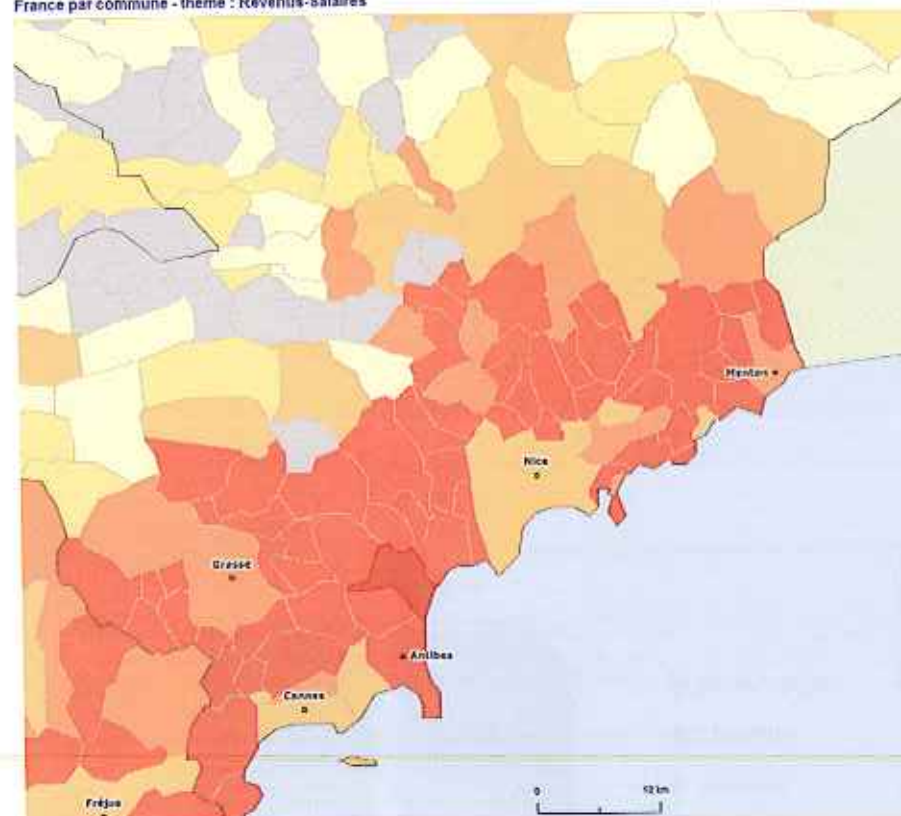


N/A

Source : Insee ; DGFIP, Revenus fiscaux localisés des ménages

### Revenus médian dans l'aire urbaine de Nice en euros

France par commune - thème : Revenus-Salaires



G42FLAB © IGH 2011 - © INSEE 2012

Source : INSEE, RP2010

## 4. EVOLUTIONS ET STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER

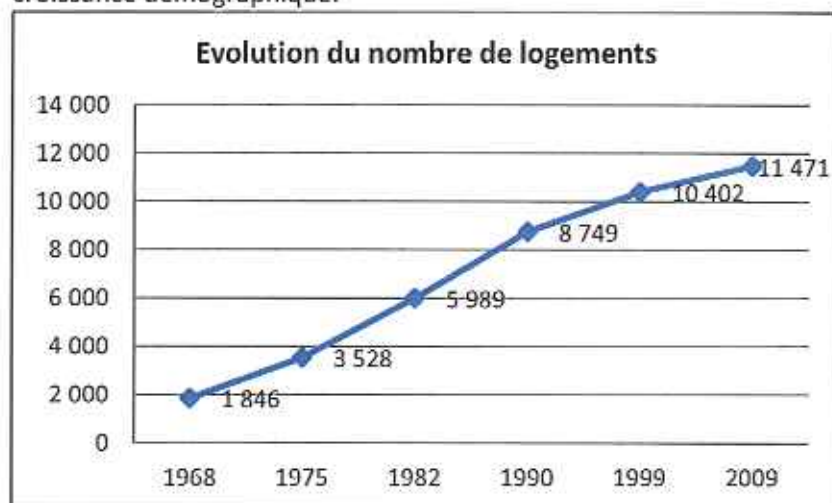
### 4.1. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

#### *Un parc de logements en forte croissance*

Au cours des 25 dernières années, le parc de logements de Villeneuve-Loubet s'est considérablement étendu. Il a, en effet, augmenté d'environ 5 500 unités. La forte croissance démographique observée jusque dans les années 1990 est le facteur explicatif de ce fort développement du parc d'habitat. Au même titre que la croissance démographique, la croissance du parc de logements subit un frein à partir du début des années 1990.

Comparativement à l'évolution du parc de logements du département, la croissance de celui de Villeneuve-Loubet est supérieure et rapide : en 25 ans, le parc de logements des Alpes-Maritimes a été multiplié par 1,4, alors que celui de la commune par 1,9.

Le développement du parc de logements de Villeneuve-Loubet semble donc avoir été sensiblement plus important et plus rapide que la croissance démographique.

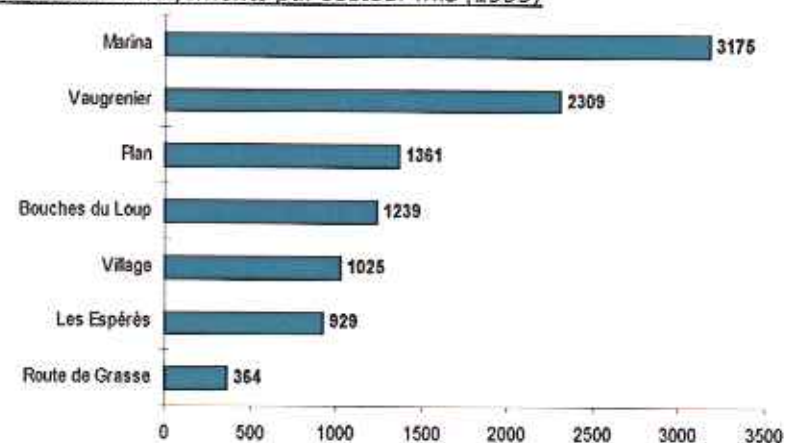


Source : recensement IRIS 1999.

Plusieurs observations sont à noter pour ce qui est de la répartition spatiale du parc de logements :

- plus de 30,0% des logements, soit environ 3 200 logements, se concentrent sur le secteur IRIS dit Marina, une forte représentation des logements de type collectif prédominant dans ce quartier ;
- une part importante se localise dans le secteur IRIS Vaugrenier : environ 22,0%, soit 2 310 logements ;
- les secteurs IRIS des Bouches du Loup et des Plans ont chacun entre 1 200 et 1 400 unités ;
- les secteurs IRIS du village et ses abords détiennent environ 1 000 unités chacun ;
- le secteur IRIS de la route de Grasse représente une petite zone d'habitat : environ 400 logements sont recensés.

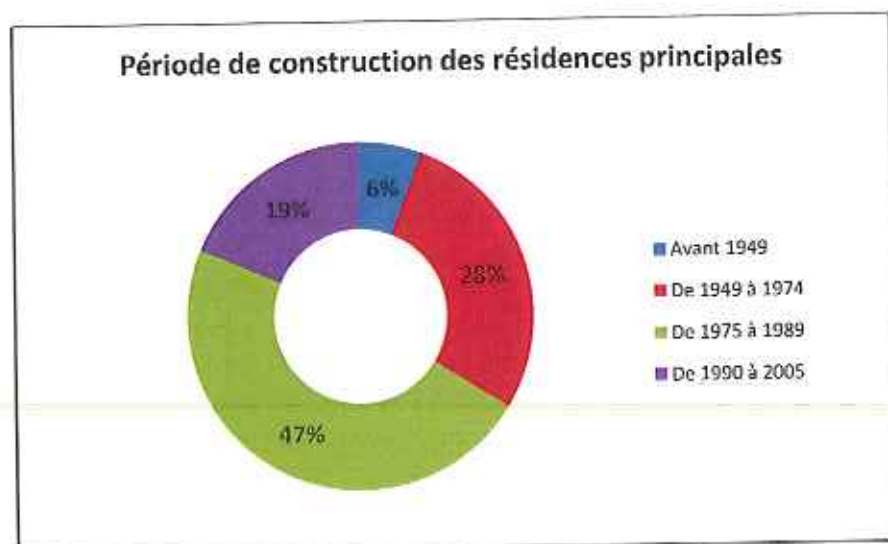
#### Répartition des logements par secteur IRIS (1999)



### Des logements récents

Au regard des périodes de constructions, on peut relever plusieurs points caractérisant le parc de logements de Villeneuve-Loubet :

- 66,2% du parc de logements a été construit qu'à partir de 1975 ;
- les secteurs IRIS Marina et Vaugrenier ont fait l'objet de grandes opérations d'aménagement et concentrent à eux deux plus de 78,0% des logements très récents ;
- une très faible part du parc de logements, 5,9%, date d'avant 1949, la plupart étant située dans le village et dans le quartier des Bouches du Loup (lotissement datant de 1929).

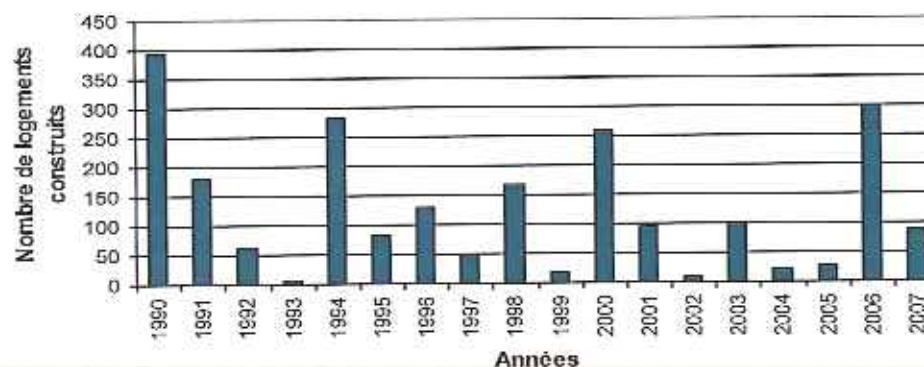


Source : INSEE, RP2008

Le parc de logements de la commune est donc récent, le niveau de confort y étant en plus de cela nettement satisfaisant.

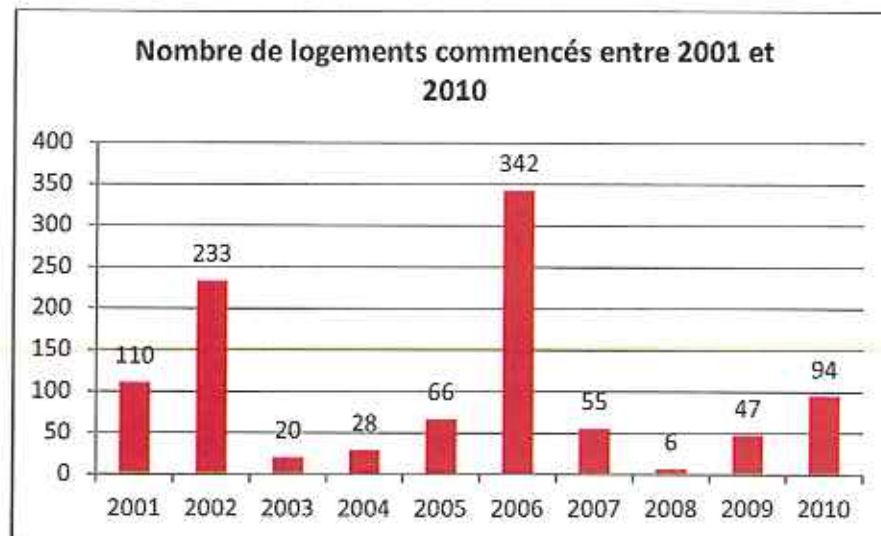
A partir de la fin des années 1960, le rythme de construction s'accroît considérablement : après avoir connu une moyenne de 31,1 constructions par an au cours de la période 1949-1974, le rythme de construction atteint 385 logements annuels durant la période 1975-1981. La cadence en termes de production immobilière ne cesse cependant pas d'être très élevée les années suivantes. Les 30 dernières années ont été marquées par de grandes opérations favorisant le développement de l'offre résidentielle et touristique dans les communes de la Côte d'Azur.

Évolution de la construction de logements entre 1990 et 2007  
(source SITADEL)



C'est ainsi qu'à partir de 1982, des pics de constructions sont atteints : 353 et 173 logements construits par an respectivement durant les périodes 1982-1989 et 1990-1999.

Une régression de la production immobilière en matière d'habitat est enregistrée à partir de 1990. Sur la période 1990-2007, le rythme annuel de construction est de 124 logements.



Source : SITADEL

On peut toutefois constater que malgré cette régression de la production immobilière, des pics de croissance sont à noter notamment aux débuts des années 2000 et en 2006.

Sur la période 2000-2010, le rythme annuel de construction est de 111 logements.

#### ***Un rythme de construction affaibli mais encore élevé***

De 2000 à 2010, près de 1 000 unités ont été construites, ce qui témoigne d'une continuité dans le développement rapide du parc de logements. Il s'agit essentiellement de grandes opérations immobilières. Cet accroissement du parc de logements neufs a principalement bénéficié aux quartiers des Maurettes, des Hauts de Vaugrenier et le Loubet.

## **4.2. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS**

### ***Un nombre considérable de résidences secondaires***

L'analyse de la répartition du parc de logements entre résidences principales et résidences secondaires met en évidence deux phases distinctes.

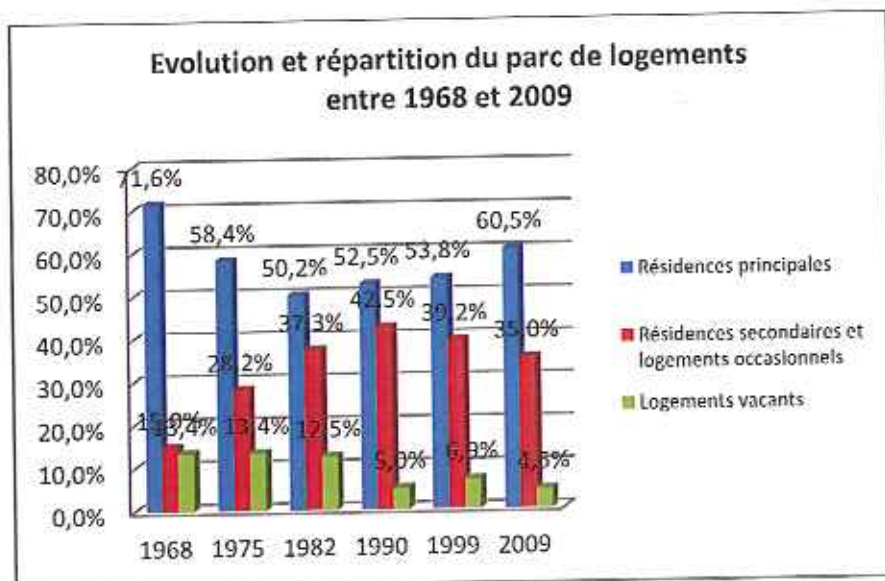
#### ***La période d'avant 1982***

La part de résidences principales est nettement supérieure à celle des résidences secondaires. Cela étant, une disposition forte pour la résidence secondaire tend à s'affirmer progressivement : l'écart entre ces deux types d'habitat se ressert rapidement. En effet, entre 1968 et 1982, on note une décroissance progressive de la proportion des résidences principales (qui passe de 71,6% à 50,2%) et, parallèlement, une hausse très nette de la part des résidences secondaires (qui passe de 15,0% à 37,3%).

#### ***La période d'après 1982***

La tendance observée précédemment s'inverse brutalement. La part des résidences principales cesse de décroître et progresse de plus de 8 points durant la période 1982-2008 pour atteindre les 58,8% en 2008. La proportion de résidences secondaires, quant à elle, tend à se stabiliser : elle équivaut à 37,6% en 2008, un pic ayant été atteint en 1990 avec la valeur de 42,5%.

**En 2009, la part de résidences secondaires de Villeneuve-Loubet (35%) est encore supérieure à la moyenne du département (23,2%), ce qui met en évidence le positionnement touristique de la commune (Marina Baie des Anges et Vaugrenier). Cela étant, il est à noter qu'un processus de résidentialisation et de réduction de la vocation touristique de la commune a été amorcé depuis le début des années 1990.**



Source : INSEE 2009

### Répartition spatiale des différents types de logements

Les résultats statistiques relatifs à chaque quartier de la commune datent du précédent recensement de 1999.

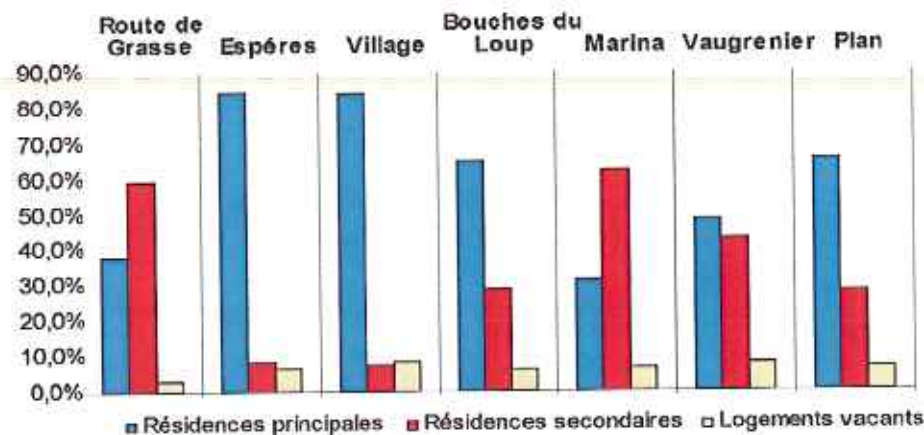
#### Deux secteurs à forte vocation touristique

Près de 50,0% du parc communal de résidences secondaires se situe dans le quartier Marina Baie des Anges et 25,0% dans le quartier Vaugrenier. Ces deux quartiers sont aussi fortement marqués par une disponibilité importante en termes de logements vacants : 54,6% du stock communal de logements vacants se situe dans les secteurs Marina (28,8%) et Vaugrenier (25,8%). Cette vacance peut être de courte durée compte tenu de la part importante de résidences secondaires au niveau de ces quartiers.

#### Un grand secteur à vocation résidentielle

Le village et les Espères (hameaux du soleil) sont des quartiers caractérisés par une prédominance de résidences principales.

### Structure du parc de logements par secteur IRIS

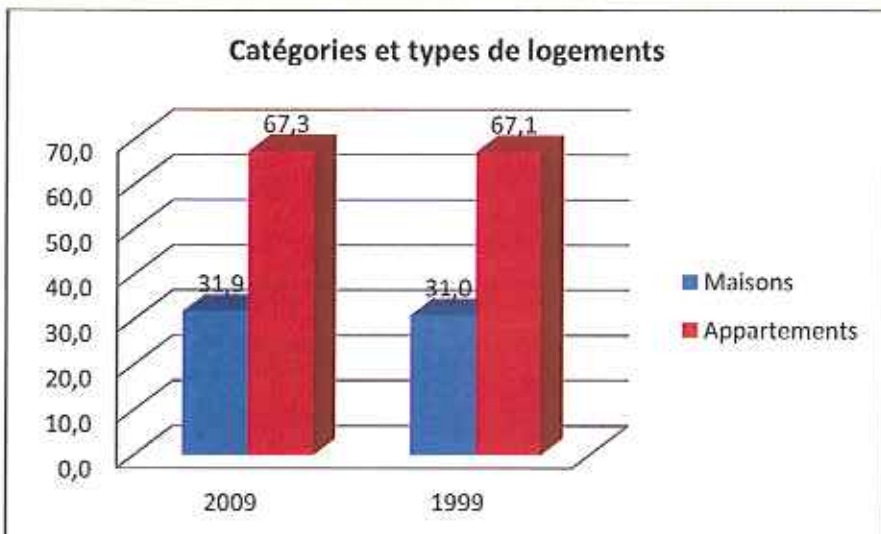
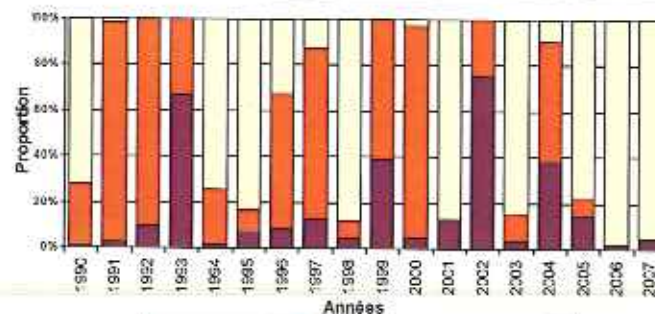




**La prégnance de l'habitat collectif**

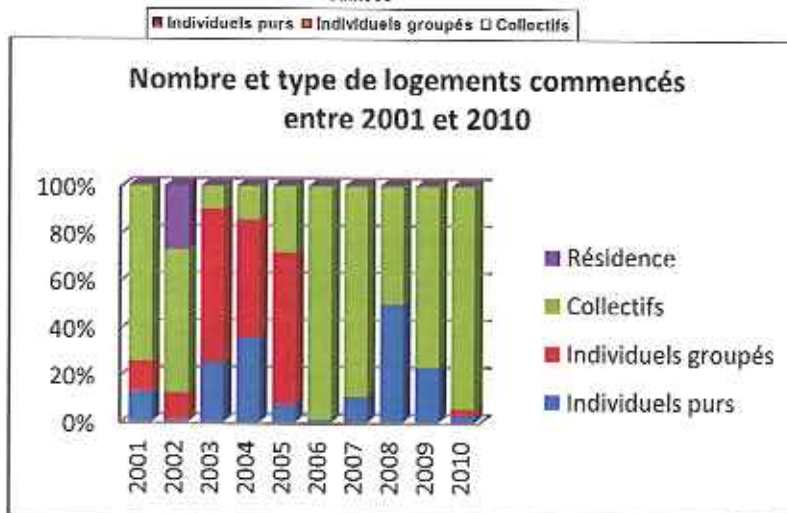
Alors que l'habitat individuel domine à l'échelle du canton de Cagnes-sur-Mer-Ouest (il s'agit de 56,8 % de logements de type individuel), l'habitat collectif occupe une place prédominante dans la commune villeneuvoise. En 2009, il atteint les 67,3% de l'ensemble du parc communal de logements. A titre de comparaison, l'habitat collectif occupe une place encore plus importante dans des communes comme Cagnes-sur-Mer (75,1% en 2009), Vallauris (75,2% en 2009).

**Nombre et type de logements construits entre 1990 et 2007**



Source : INSEE 2009

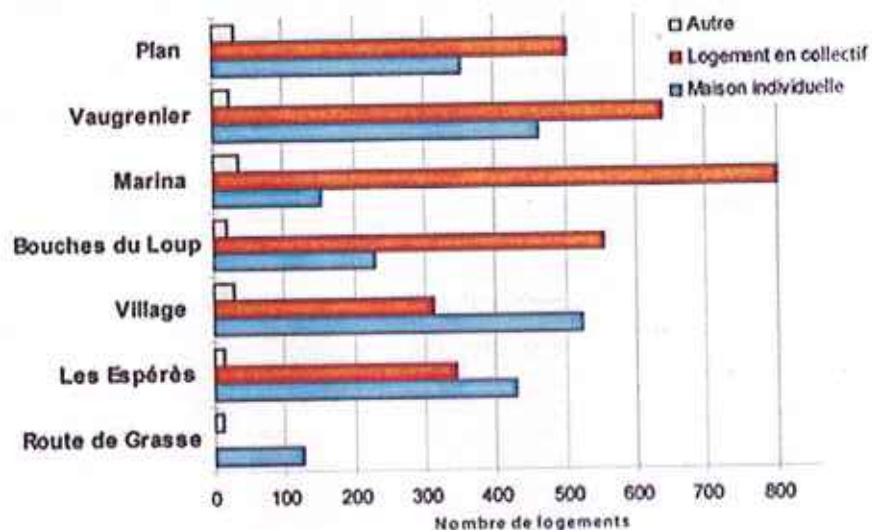
La marque de l'habitat collectif au niveau de la commune se retrouve également au niveau du rythme de construction et de la nature des logements qui en découle. Pas moins de 59,0% de l'ensemble des habitations construites sur Villeneuve-Loubet entre 1990 et 2007 sont de l'habitat collectif, le reste étant constitué à 36,0% par de l'habitat individuel groupé et à 5,0% par de l'habitat individuel pur.



Source : INSEE 2009

La tendance se poursuit. En effet, la grande majorité des logements construits sur le territoire communal entre 2001 et 2010 est de l'habitat collectif (76,32%), le reste étant de l'habitat individuel groupé (11,09%), puis de l'habitat individuel pur et des résidences (6,29% chacun). Par ailleurs, la répartition des logements de type collectif sur le territoire communal est très inégale selon les quartiers. La grande majorité des immeubles collectifs de la commune se situent sur la bande littorale alors

que dans le grand secteur de la route de Grasse les logements sont exclusivement de type individuel.



*Distribution du parc immobilier par secteur IRIS*

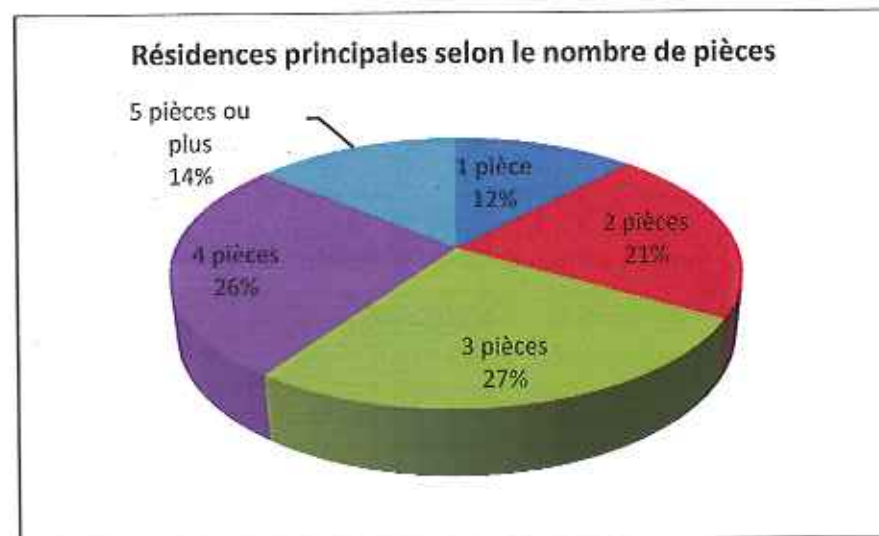
La présence d'un parc important de logements collectifs constitue un atout pour la commune. En effet, ce type de logements convient particulièrement à l'accueil des populations jeunes, favorisant de ce fait le renouvellement des générations et se traduisant ainsi par des retombées économiques et sociales positives.

En outre, le développement de ce type d'habitat répond directement à l'un des enjeux définis dans la loi SRU, à savoir la densification des centres urbains pour lutter contre l'étalement urbain.

**Un équilibre dans la typologie des logements**

La plupart des logements de Villeneuve-Loubet est de taille moyenne. En effet, bien que la part des logements de 1 pièce soit modeste, équivalente à 12,2%, on note que 73,9% des résidences principales sont de taille

moyenne en 2009 (c'est à dire comportant entre 2 à 4 pièces). Les logements de taille supérieure (c'est à dire comportant 5 pièces ou plus) sont relativement peu représentés, leur part étant de 13,8%.



Source : INSEE 2009

Les plus grands logements se localisent dans la zone d'habitat de la route de Grasse, exclusivement composée de maisons individuelles, dont la moyenne s'élève à 4,1 pièces par logement. Les plus petits logements se situent sur l'ensemble Marina / Baie des Anges, une zone caractérisée par du logement collectif et secondaire, la moyenne étant de 2,6 pièces par logement collectif en 2009.

*Évolution de l'occupation des logements entre 1968 et 2009*

année	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Pers/logt	2.92	2.91	2.68	2.51	2.31	2.19

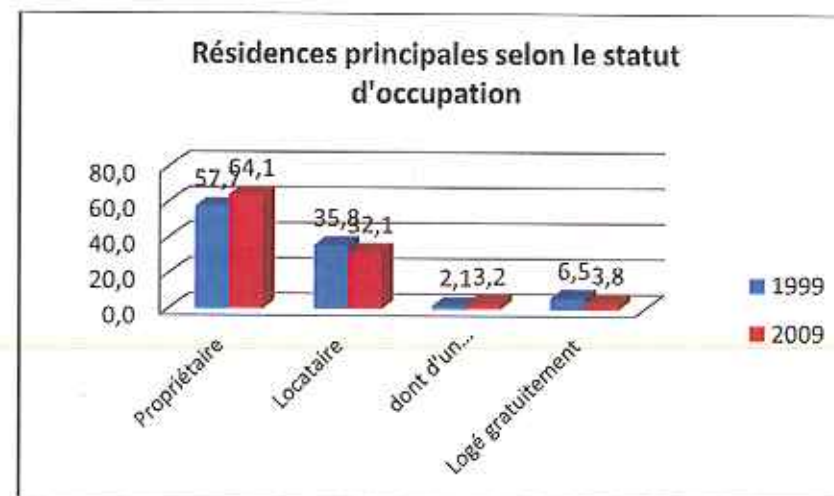
L'observation des indices d'occupation témoigne de la croissance forte et continue que le parc de logements de Villeneuve-Loubet a connu au cours de ces 25 dernières années. Depuis 1975, le nombre de personnes par logement est en baisse constante : il passe de presque 3 personnes par logement en 1968 à 2,2 personnes par logement en 2009.

**Il apparaît ainsi que le parc de logements de Villeneuve-Loubet est, d'une part, adapté à la structure démographique vieillissante et, d'autre part, favorable à l'accueil des jeunes ménages.**

#### *Des résidents principalement propriétaires*

Au même titre que les communes du département, la population résidente de Villeneuve-Loubet est majoritairement composée de propriétaires. 64,1% des Villeneuvois sont propriétaires en 2009. Ce chiffre correspond à une hausse de 6 points entre les deux recensements, puisqu'ils étaient 57,7% en 1999.

En 2009, la part du locatif de la commune de Villeneuve-Loubet (32,1%) est inférieure à celle enregistrée dans les Alpes-Maritimes. L'écart entre propriétaires et locataires tend toutefois à se réduire, ceci constituant un atout pour l'équilibre du parc de logements communal.



Source : INSEE 2009

### 4.3. LE LOGEMENT SOCIAL

#### *Un déficit en terme d'offre de logements conventionnés*

La commune de Villeneuve-Loubet accuse un déficit important de logements sociaux dans son parc de logements. Les données issues des recensements effectués par la DDE au titre de l'art.55 de la loi SRU indique au 1<sup>er</sup> janvier 2007 un parc social de 192 logements, soit 2,69% du parc des résidences principales.

Ce déficit se révèle également sur l'ensemble des communes de la Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis, seule la commune de Valbonne dispose d'un parc social conséquent (avec près de 20,0%), bien qu'insuffisant au regard de la loi SRU.

#### *Données issues des derniers recensements effectués par la DDTM 06-2009*

	2001	2005	2009	2012
Résidences Principales	6370	6839	7156	7086
Logements sociaux	114	119	314	348
Nombre de logements sociaux requis (20%)	1274	1368	1431	1417
Nombre de logements sociaux à réaliser	1160	1249	1117	1069
Objectif triennal fixé par l'Etat	174	186	183	183

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la commune de Villeneuve-Loubet compte 348 logements sociaux**

Le déficit actuel de logements sociaux dans le parc de logements est la conséquence de plusieurs facteurs :

- L'orientation résidentielle et touristique prise par la commune de Villeneuve-Loubet dans les années 70 avec la création de deux grands ensembles immobiliers que constituent Marina Baie des Anges et les Hauts de Vaugrenier. Pourtant dans les années 1960-1970 la commune, alors village situé à l'intérieur des terres, dispose d'un taux de 17% de logements sociaux grâce à la réalisation de deux programmes en 1965 et 1970 de 227 logements pour 1 322 résidences principales en 1968. L'explosion démographique communale, le parc de résidence principal passe de 1 322 logements en 1968 à 4 574 en 1990 alors que le parc de logement social n'augmentait que de 27 logements,
- La vente des logements locatifs aux occupants.

Ces différents éléments conduisent dès 1990 à un taux de 5,55% de logements sociaux dans le parc de résidences principale qui continuera progressivement à diminuer pour atteindre en 2004 son niveau le plus faible, 1,68%.

Pour rattraper le déficit actuel et au regard des dispositions de l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme, l'objectif triennal, est fixé par l'Etat à 183 logements sociaux.

L'effort de production pour atteindre l'objectif des 20% et donc particulièrement important pour la commune de Villeneuve-Loubet. Par ailleurs, la répartition de ces logements conventionnés sur le territoire villeneuvois est inégale. L'ensemble de ces logements se situe en effet au Nord de la commune dans les quartiers Les Roches, Les Espérès et La Lisière.

Depuis 2002, la commune enregistre la livraison de 145 logements locatifs conventionnés. Plusieurs opérations sont en cours de réflexion ou de réalisation venant ainsi rééquilibrer, de façon relative, l'offre de logements conventionnés sur le territoire de la commune.

Les logements conventionnés par programme (mise à jour mai 2009)

Programme	Date de délivrance du permis	Date de livraison	Nb de logements	Nb de logements conventionnés	Bailleur social
Le clos Saint Andrieu	13/05/2002	17/12/2004	24	5	ICF
Closerie de Vaugrenier	30/06/2004	15/12/2005	40	17	Parloniam
SCI Les Essart	21/10/2004	22/05/2007	19	19	Foncière logement
Les Primevères	11/03/2002	17 logements livrés sur 56	56	56 (17 mis en service en 2005)	Erilia
Kaufman & Broad	01/03/2006	pas livré	80	16	Le logls familial
Georges V-Royal Cap	05/12/2005	pas livré	155	56	Foncière logement
HDL Marina Blue	22/12/2005	pas livré	39	8	M. Guedj
SCI Villeneuve Garden	13/02/2006	07/05/2008	51	51	Foncière logement
AMETIS l'hippocampe	19/04/2006	04/04/2008	36	36	Erilia
Les hameaux du soleil	23/01/2008	pas livré	20	4	Parloniam
COGEDIM	10/12/2008	pas livré	54	27	Erilia /Perle
Bouygues Immobilier	05/03/2009	pas livré	36	6	Logis familial

Il est à noter également que 140 logements conventionnés ont été vendus à leur locataire (avant les années 1970). Ainsi, la commune de Villeneuve-Loubet dispose d'un parc social "de fait" dans le secteur de l'accession, non comptabilisé au titre de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000.

Dans un objectif de rééquilibre de parc de logement et de mixité sociale deux servitudes de mixité sociale ont été inscrites au Plan Local d'Urbanisme adopté en novembre 2005 quartier des Maurettes (volume de logements aidés = 40% de la surface de plancher d'habitat et 40% du nombre de logement créés) et quartier du Loubet (volume de logements aidés = 20% de la surface de plancher d'habitat).

De plus depuis 2005, la commune de Villeneuve-Loubet, prenant appui sur les dispositions du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis qui fixe un objectif de 56% de logements conventionnés dans la production neuve pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, impose dans toute demande d'autorisation de construire à caractère collectif, la réalisation, au minimum, de 50% de logements conventionnés.

Les efforts consentis de la part de la Commune de Villeneuve-Loubet relatifs à l'extension de son parc social vont permettre, dans une échéance courte, de tendre vers un relatif rééquilibrage du parc d'habitat et de répondre à l'un des objectifs majeurs fixés dans la loi SRU. : la mixité sociale de l'habitat.

La commune a récemment réaffirmé, auprès de l'Etat, son engagement dans la réalisation de logements sociaux au travers, notamment de la mise en œuvre du PLH 2 de la C.A.S.A.

#### 4.4. LE MARCHE IMMOBILIER

##### *Le marché de la vente immobilière*

*Observatoires de l'immobilier des Alpes-Maritimes 2003 et 2004*

	<i>Prix moyen/m<sup>2</sup></i>	
	<i>2002</i>	<i>2003</i>
<i>C.A.S.A.</i>	<b>3 545 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3 597 €/m<sup>2</sup></b>
<i>N.C.A.</i>	<b>3 014 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3 148 €/m<sup>2</sup></b>
<i>Riviera</i>	<b>3 368 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3 718 €/m<sup>2</sup></b>
<i>Département 06</i>	<b>3 199 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3 339 €/m<sup>2</sup></b>

En 2012, le prix moyen de l'immobilier a augmenté de près de 1 000 €/m<sup>2</sup>, à savoir :

- dans les Alpes Maritimes : **4 584€/m<sup>2</sup>**,
- à Villeneuve-Loubet : **4 595€/m<sup>2</sup>**,
- à Nice : **4 419 €/m<sup>2</sup>**,
- à Cagnes-sur-Mer : **3 862 €/m<sup>2</sup>**,
- à Antibes : **3 637 €/m<sup>2</sup>**.

##### *Les orientations du programme local de l'habitat*

##### *Les dysfonctionnements liés au marché du logement*

Le contexte de forte croissance économique et démographique du territoire de la C.A.S.A. et de l'ensemble du département a engendré la

production d'un parc de logements peu adapté à la diversité des ménages. L'orientation de l'offre immobilière vers des logements haut de gamme et les résidences secondaires a entraîné un accroissement des phénomènes d'exclusion à l'encontre des personnes les plus modestes, et un renforcement des difficultés des actifs à trouver à se loger. Les marchés du logement se sont bloqués, engendrant un déficit chronique en logements sociaux et intermédiaires : le parc social est restreint, le locatif privé est réduit ou trop cher.

L'analyse du parc de logements de Villeneuve-Loubet et de ses dynamiques révèle plusieurs aspects :

- un parc en très forte croissance jusque dans les années 1990 ;
- un processus de résidentialisation en marche ;
- un parc composé principalement de logements collectifs et récents ;
- un déficit en logements locatifs sociaux ;
- un contexte immobilier tendu.

Le niveau actuel des prix de la vente immobilière cumulé avec le déficit du parc social va à l'encontre de l'objectif de mixité sociale et remet en cause les principes de choix des ménages dans leur trajectoire résidentielle.

L'habitat doit devenir une question centrale dans les objectifs futurs de développement communal. La problématique est double :

- Rééquilibrer l'offre immobilière en poursuivant le développement de l'offre locative sociale et s'orienter vers la production d'une offre intermédiaire (accession encadrée à la propriété; PSLA...)
- Anticiper les besoins générés par les évolutions en cours et futures en termes de production d'équipements et de services.

## 5. DYNAMIQUES ECONOMIQUES

### 5.1. EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

#### *Un taux d'activité en constante augmentation*

De manière générale, le taux d'activité économique progresse sur le territoire communal. La population active représente 76,3% de la population des 15-64 ans enregistrée lors du recensement de 2008.

Le poids des actifs de la commune est nettement supérieur à celui enregistré au niveau des communes voisines ou encore à l'échelle départementale.

#### *Population active de Villeneuve-Loubet et des communes alentours*

	Taux d'activités		Taux de chômage	
	1999	2009	1999	2009
Villeneuve Loubet	71,4%	77,2%	12,1%	9,3%
Alpes Maritimes	68,4%	72,0%	14,6%	11,1%
Biot	71,4%	72,5%	11,0%	8,0%
Cagnes sur Mer	69,2%	73,7%	14,2%	11,1%
Valbonne	67,1%	72,7%	10,6%	8,5%
Vallauris	68,9%	71,3%	19,8%	15,9%

Source : INSEE 2009

Les chiffres du tableau précédent confirment l'une des caractéristiques établies précédemment, à savoir la place prédominante des 15-59 ans regroupant l'essentiel des actifs villeneuvois.

De même, ils peuvent s'expliquer par le développement de nombreuses activités génératrices d'emplois sur Villeneuve-Loubet et les communes alentours : multiplication des activités liées au tourisme, développement

du parc d'activités économiques de la RD6007 et du technopôle Sophia-Antipolis.

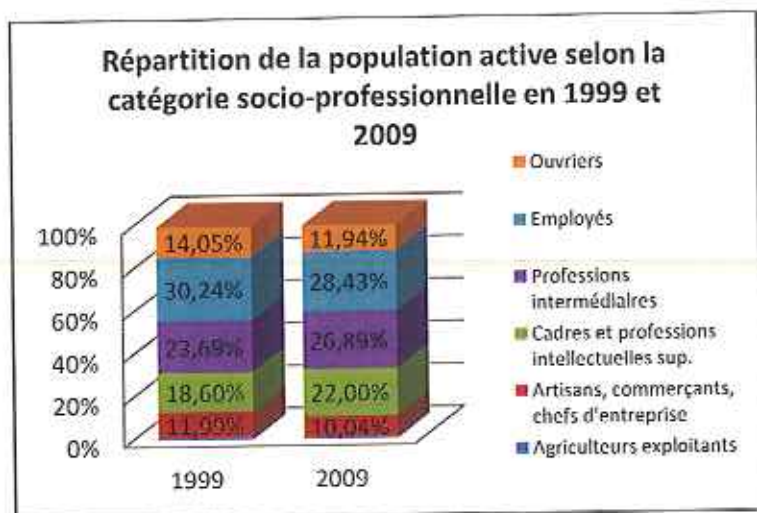
Par ailleurs, l'analyse de la répartition de la population active sur le territoire communal met en évidence plusieurs éléments :

- plus de 20,0% des actifs communaux sont concentrés dans le quartier IRIS Vaugrenier (résultats INSEE 99) ;
- un taux d'activité élevé est mesuré dans le secteur Les Espères et, inversement, un taux d'activité faible dans le quartier des Bouches du Loup (résultats INSEE 99) ;
- un taux de chômage élevé est constaté dans le secteur IRIS Marina / Baie des Anges et, inversement, un taux de chômage faible dans le quartier IRIS Les Espères (résultats INSEE 99).

**La tertiarisation de la population active**

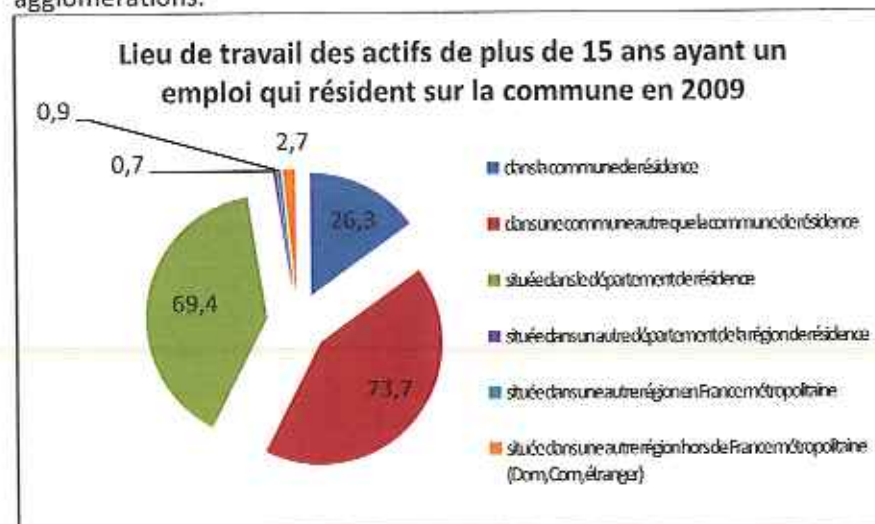
L'analyse des catégories socio-professionnelles apporte des précisions venant corroborer le constat d'une tertiarisation de la population active.

- Déjà peu représentés au sein de la population, les agriculteurs exploitants voient leur population diminuer entre 1999 et 2009 (passant de 0,77% en 1999 à 0,36% en 2009). Cette évolution marque bien la disparition progressive des exploitations alors que le territoire communal de Villeneuve-Loubet concentre encore une grande proportion de parcelles à vocation agricole.
- Les actifs tertiaires voient leur part sensiblement augmenter au sein de la population active (70 % de la population active en 2009), ce qui conforte leur prédominance en termes d'effectifs.
- Les employés et les ouvriers sont moins nombreux au profit des professions intermédiaires et des cadres.



**Les migrations alternantes**

Les habitants travaillant sur leur lieu de résidence constituent une minorité d'actifs : ils représentent 26,3% des actifs en 2009. Les agglomérations de Nice et Cannes-Grasse mais aussi l'aire sophi-antipolitaine détiennent un poids considérable pour l'emploi des habitants villeneuvois. En effet, 69,4% des actifs résidant sur la commune de Villeneuve-Loubet travaillent dans le département de résidence des Alpes-Maritimes et sont, plus précisément, captés par l'attractivité du littoral. Villeneuve-Loubet affirme ainsi un profil de ville résidentielle. Cette dernière s'inscrit clairement dans le fonctionnement des agglomérations de Sophia-Antipolis et de Nice. Le réseau y est dense : de nombreux axes de communication de bonne qualité facilitent les échanges d'actifs entre Villeneuve-Loubet et les autres communes de ces agglomérations.



Source : INSEE 2009



### Les flux sortants

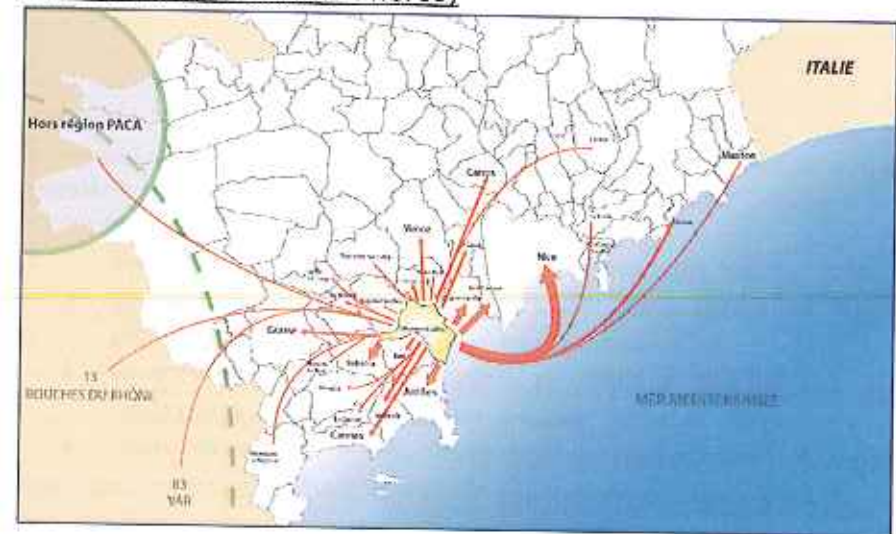
La majorité des sorties s'effectuent vers les communes des deux grandes agglomérations : les Communautés d'Agglomération de Nice Côte d'Azur et de Sophia-Antipolis. En effet, près de 65,0% des actifs sortants travaillent dans la Communauté Urbaine NCA, dont au moins 30% à Nice et environ 15,0% à Cagnes-sur-Mer. Par ailleurs, les entreprises du parc international d'activités de Sophia-Antipolis constituent également un pôle d'emploi majeur : plus de 25,0% des flux sortants s'effectue vers la CASA, en particulier vers les communes d'Antibes, de Valbonne et de Biot. Le reste des déplacements sortants s'effectue essentiellement vers les communes directement limitrophes de Villeneuve-Loubet.

### Les flux entrants

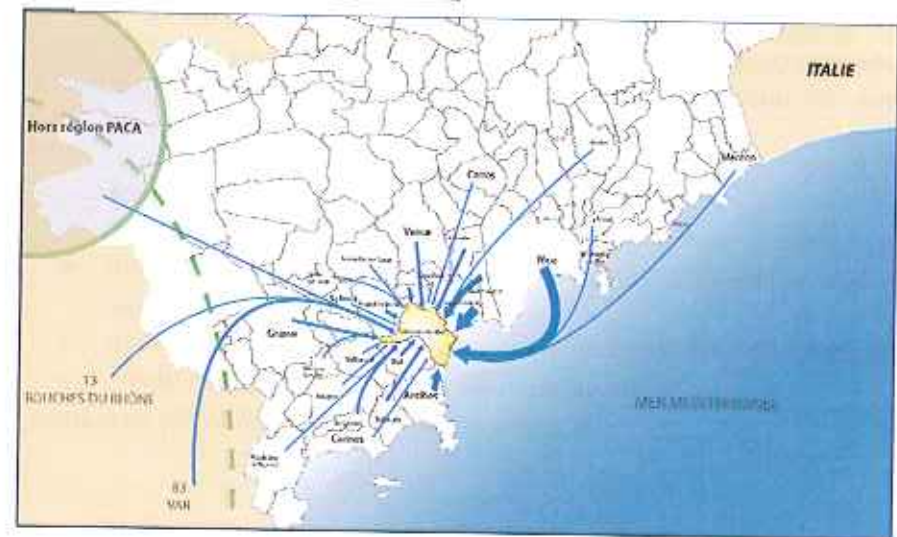
Plus de 4 500 actifs non-résidents de Villeneuve-Loubet viennent y travailler. Ils proviennent, pour près de 65,0% des actifs entrants, des communes de la Communauté Urbaine NCA, essentiellement de Nice (plus de 20,0% d'entre eux) et de Cagnes-sur-Mer (environ 20,0% également). Les flux entrants proviennent, dans une moindre mesure, des communes de la CASA., et en particulier d'Antibes (environ 12,0%). Le reste des flux entrants se répartit principalement entre les communes de Saint-Laurent-du-Var, Vence et des communes limitrophes de Villeneuve-Loubet.

Les flux entrants et sortants d'actifs occupés sont relativement bien équilibrés. Cependant, le solde des déplacements (différence entre les entrées d'actifs occupés et les sorties) est légèrement excédentaire, témoignant de l'attractivité de Villeneuve-Loubet en terme d'emploi, au sein d'un territoire particulièrement dynamique.

*Flux sortants (données INSEE-RGP99)*



*Flux entrants (données INSEE-RGP99)*



### **Emplois présents sur la commune**

En 2009, les emplois situés sur la commune sont au nombre de 7 505, dont plus de 75%, de ces emplois sont occupés par des personnes ne résidant pas sur Villeneuve-Loubet.

L'indicateur de concentration d'emploi équivaut en 2009 à 106,5, ce qui signifie que pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur Villeneuve-Loubet, il existe 106 emplois communaux. Il y a donc un quasi équilibre entre le nombre d'emplois situés sur la commune et le nombre d'actifs. Autrement dit, Villeneuve-Loubet offre environ un emploi pour un actif résidant sur son territoire, ce qui constitue un véritable atout pour son dynamisme économique.

D'une part, ces constats mettent en évidence la forte attractivité économique de Villeneuve-Loubet, dans un environnement très dynamique – axe Cannes-Nice, sans compter le parc d'activités de Sophia-Antipolis. D'autre part, ils révèlent la vocation résidentielle de la commune, 73,7% des Villeneuvois travaillant à l'extérieur. Le volume important de sorties d'actifs communaux peut être dû à un déséquilibre entre qualifications requises pour les emplois offerts dans la commune, et niveau de qualification des Villeneuvois.

**Il est à noter que cette migration des actifs à l'extérieur de la commune génère, entre autres, des flux de circulation pendulaires préjudiciables en matière de nuisances. Il s'agit là d'un facteur à ne pas négliger puisqu'il régit pour partie le bon fonctionnement du territoire.**

Ainsi, afin de limiter l'importance et l'impact des déplacements, la commune doit réduire l'inadéquation constatée entre les niveaux d'emploi proposés sur la commune et les niveaux de qualification de sa population active :

- d'une part, en favorisant l'implantation d'entreprises offrant des emplois correspondant aux qualifications de ses habitants ;

- d'autre part, en proposant des logements adaptés au profil des personnes travaillant sur la commune.

L'analyse de la population active met en évidence

- une population active en constante progression ;
- un taux de chômage sensiblement plus faible que la moyenne départementale ;
- un bon niveau d'emplois communaux profitant principalement à des actifs non-résidents de la commune ; ceci mettant en évidence un profil double de la commune :
  - Un dynamisme économique ;
  - Une fonction résidentielle importante.

Au regard de ces constats, la question des déplacements est incontournable. En effet, l'importance des échanges pendulaires pèse sur les axes de communication – essentiellement, les D6007, D6098 et l'autoroute A8.

La réduction du volume des déplacements, à une échelle intercommunale, voire départementale, dépend du rééquilibrage entre :

- l'offre de services de transports collectifs adaptée au rythme des actifs (horaires, fréquences, destinations...) ;
- le niveau des emplois proposés et le niveau de qualification des habitants, en diversifiant son tissu économique ;
- l'habitat et l'emploi, en proposant des logements adaptés au profil des actifs, soit des logements intermédiaires pour les jeunes ménages.

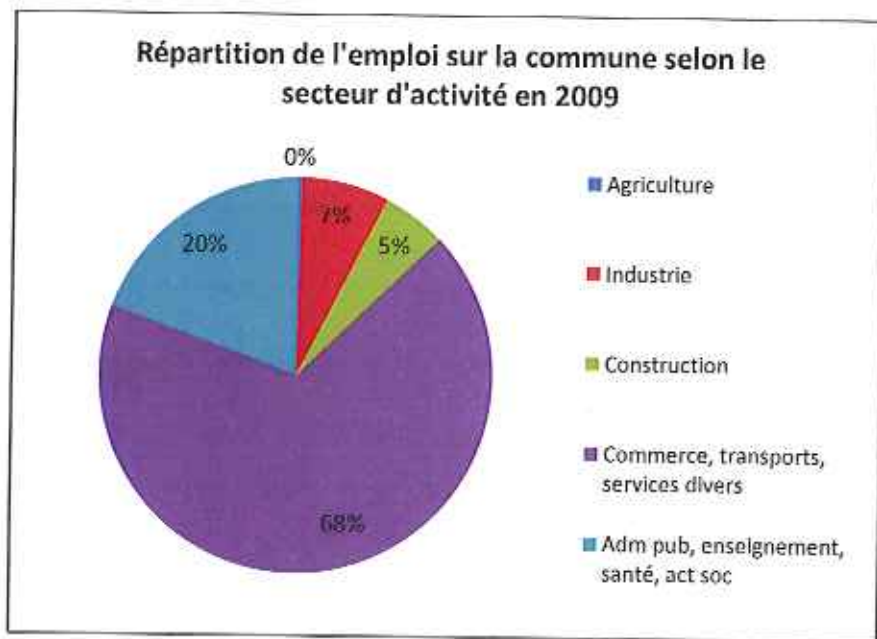
L'analyse socio-économique s'avère donc être un second point-clé du diagnostic puisqu'elle met en évidence le risque d'accentuation d'une vocation « dortoir » pour la commune de Villeneuve-Loubet.

## 5.2. ACTIVITES ECONOMIQUES

### *Un tissu économique diversifié et récent*

Le tissu économique de Villeneuve-Loubet est riche et varié. Il comprend des entreprises de tailles diverses qui occupent de nombreux secteurs d'activités. Toutefois, il se caractérise par une « bipolarité » : d'une part, les activités liées au tourisme, et d'autre part, les activités qui se sont développées dans le cadre du parc d'activités économiques de la RD6007.

**L'observation de la démographie des entreprises confirme la tertiarisation du tissu économique. Le commerce et les services (aux entreprises et aux particuliers cumulés) représentent encore la majorité des entreprises villeneuvoises : il s'agit d'environ 68% des plus de 1 500 établissements existants sur le territoire communal.**



Source : INSEE 2009

De par son positionnement en tant que commune touristique, les activités du secteur tertiaire se sont donc développées : commerces, services, hôtellerie, restauration... Ces dernières se situent principalement autour des pôles urbains majeurs : le village, Marina Baie des Anges et le secteur des Bouches du Loup.

Les plus de 1 500 entreprises villeneuvoises constituent un apport important en terme d'emplois.

L'entreprise Texas Instrument a été la principale entreprise installée sur la Commune jusqu'en 2013, date de sa fermeture. Marquant l'intégration de Villeneuve-Loubet à Sophia-Antipolis, Texas mobilisait environ 550 salariés sur son site Azuréen au sein de locaux industriels modernes et de bonne qualité architecturale. La fermeture du site Texas en 2013, après un premier plan social en 2009, a conduit la Commune à renforcer le statut de ce site économique tertiaire, et mettre en avant ses atouts (site paysager, accessibilité, dimension des locaux..)

Une seconde entreprise constitue une forte potentialité pour la commune. Il s'agit de Casino (hypermarché) dont l'effectif atteint près de 250 personnes.

Au-delà de ces 2 sociétés, on recense sur le territoire communal environ 8 entreprises qui emploient de 100 à 350 salariés. Par ailleurs, Villeneuve-Loubet dispose de 2 grandes surfaces situées en bordure de la RD6098 et RD6007, comptabilisant à elles deux une surface de vente de près de 13 500 m<sup>2</sup>. Si on relève que toutes ces entreprises sont majoritairement concentrées au sein de la zone d'activités économiques, de nombreuses activités se situent aussi dans les secteurs du littoral (activités liées au tourisme) et du village (commerces et services). C'est ainsi qu'il est constaté que l'économie locale repose sur une large majorité de petites entreprises puisque 87,1% de celles-ci ne comportent pas plus de 10 salariés.

**La défense de la diversité commerciale**

La conservation de la diversité de l'appareil commercial est vivement recherchée par la Commune depuis plusieurs décennies avec, schématiquement :

- un urbanisme commercial dynamique sur le secteur des Maurettes composant un centre commercial entre Antibes et Nice,
- un tissu commercial de proximité dans Marina et dans le vieux village.

Une démarche FISAC est menée avec l'assistance de la Chambre de Commerce et d'Industrie. Les enjeux signalés lors de l'étude préparatoire sont :

**A) fonction marchande**

- \* renforcer les synergies et les liaisons entre les différents espaces commerciaux
- \* marquer et rendre visible les vocations commerciales, notamment la zone d'activités des Maurettes;
- \* renforcer l'attractivité des marchés et faire jouer la complémentarité-synergie entre marchés et commerces
- \* moderniser les

**B) fonction urbaine**

- \* faire du village un véritable lieu de vie
- \* rendre plus accessible tous mode la zone d'activités
- \* rendre les 3 pôles commerciaux visibles par de la signalétique
- \* optimiser les capacités de stationnement sur Marina / Maurettes et lier les deux pôles

**C) animations communications**

- \* renforcement de la communication interne
- \* promouvoir et communiquer sur les polarités de Villeneuve Loubet

L'opération FISAC Villeneuve-Loubet va être menée par un chef de projet et l'accompagnement de la CCI et de la Chambre des Métiers. Elle va aider la Ville à dynamiser le commerce de proximité.

Des actions de sauvegarde de l'immobilier commercial existant contre les changements de destination pourraient également faciliter la réalisation de ces objectifs.

### 5.3. LE TOURISME DANS L'ECONOMIE LOCALE

Le territoire de Villeneuve-Loubet présente de nombreux atouts qui ont favorisé le développement du tourisme :

- son climat favorable au développement des équipements de villégiature et de loisirs ;
- sa position centrale : la commune se situe dans un environnement très riche, à proximité des grands pôles touristiques de la Côte d'Azur (entre Cannes et Nice) ;
- le littoral est le premier facteur attractif de la commune. La qualité de ses paysages ainsi que les activités sportives et de loisirs qui lui sont associées constituent des éléments majeurs pour le développement du secteur touristique ;
- la présence de sites naturels de qualité, tel que les parcs départementaux de Vaugrenier et des rives du Loup.

**Le tourisme est le premier moteur de développement de Villeneuve-Loubet.** Outre les pratiques liées au littoral, la commune offre des activités dans les espaces naturels de l'arrière-pays.

#### *Le tourisme balnéaire*

Villeneuve-Loubet dispose de près de 4 kilomètres de plage, l'une des plus importantes de la Côte d'Azur, 11 délégations de service public liés aux activités balnéaires et nautiques. Cependant, elle doit faire face à des phénomènes d'érosion côtière.

Un passé de ville touristique de thalassothérapie qui a été affaibli par la fermeture du grand centre de thalassothérapie du bord de mer (biovimer).

La commune a une volonté forte d'animation du bord de mer qui se concrétise, notamment par l'aménagement d'une promenade piétonne dont une première séquence a d'ores et déjà été réalisée.

L'opération récente du Loubet (2006-2009) qui constitue une offre d'hébergement touristique de confort et de qualité architecturale.

Le projet d'installation d'un Casino sur le dernier délaissé rétro-littoral.

Le port de plaisance Marina Baie des Anges qui jouit d'une grande notoriété est utilisé par de nombreux touristes. Plusieurs prestataires proposent les activités suivantes : distributeur de bateaux, prestataire de services, distributeurs spécialisés, pêche, plongée, bases nautiques, activités motorisées, voile, ...

#### *Les activités touristiques et de loisirs de l'arrière-pays*

##### *Des espaces aménagés pour le tourisme et les loisirs*

Villeneuve-Loubet dispose d'un espace d'activités de loisirs et de tourisme situé au Nord du territoire communal, à proximité de la route de Grasse : golf, tennis club, centre équestre. Ces activités semblent toutefois souffrir d'une sous-fréquentation et d'un manque de pénétration de la clientèle touristique. Ces équipements sont principalement utilisés par la population locale.

Le "Parc Aventure", situé sur les bords du Loup, diversifie l'offre en loisir, proposant une activité dite de "montagne" sur une commune du littoral.

##### *Des espaces naturels de grande qualité :*

- Le parc naturel départemental de Vaugrenier : d'une superficie de 100 hectares, ce parc est protégé dans sa totalité. Il abrite diverses espèces végétales et animales, et des vestiges romains.
- Le parc départemental des rives du Loup : parc aménagé sur les rives de la rivière du Loup, il accueille le Parc Aventure.

Sont également recensés sur le territoire communal des sentiers pédestres et cyclables.

### Le patrimoine culturel

Villeneuve-Loubet dispose d'un patrimoine culturel riche ouvert depuis peu au public : le château de Villeneuve, le château de Vaugrenier et la Tour de la Madone. En matière de musées, sont recensés :

- le musée de l'Art Culinaire de la Fondation Auguste Escoffier ;
- le musée d'Histoire et d'Art.

La commune a développé aussi diverses actions et manifestations culturelles, parmi lesquelles les « Fêtes Gourmandes » et « Maritimus » et François 1er.

### Capacités d'accueil touristique

	Nb de structures	Nombre d'unités	Coefficient appliqué	Population touristique
Hôtel de tourisme	13	449 chambres 61 appartements	2 4	1151
Hôtel familial et meublé	6	68 appartements 18 chambres	4 2	272 36
Résidence de tourisme et hôtellerie	14	416 studios 128 2 pièces	4	1 762
Centre familial de vacances	1	34 appartements	4	136
Camping	11	637 emplacements Bung. et Chalets 131	3	2 333
Résidence secondaire	4 441	4 441 résidences	4	17 764
Port de plaisance	1	527 anneaux	4	2 108
<b>CAPACITE D'ACCUEIL TOURISTIQUE MOYENNE</b>				<b>24 427</b>

Au regard des données concernant la capacité d'accueil, on peut affirmer que Villeneuve-Loubet a un fort potentiel d'accueil touristique. En effet, en haute saison, on peut supposer que la commune accueille près de 25 000 personnes supplémentaires. Cependant, près de 70% de cette capacité d'accueil concerne les résidences secondaires.

On peut aussi relever un manque en termes d'hôtellerie de luxe. En effet, la commune ne dispose pas d'hôtel classé 4 étoiles, ce qui peut constituer un frein au développement touristique de la commune en matière de diversification de l'offre hôtelière. Cet aspect est d'autant plus marqué par la forte concurrence exercée par les autres communes de la Côte d'Azur disposant d'une très forte notoriété.

*Cet apport important de population doit être mis en corrélation avec la capacité communale à assurer des services et une offre en équipements adaptée.*

**La commune a donc obtenu une demande de sur-classement démographique en 2011 dans la catégorie des communes de 40 000 à 80 000 habitants.**

Les principales contraintes liées au tourisme de Villeneuve-Loubet sont :

- sa localisation place la commune au centre d'une zone concurrentielle très forte ce qui rend difficile son positionnement face aux autres communes de la Côte d'Azur disposant d'une importante notoriété ;
- des espaces d'accueil touristiques parfois implantées à proximité de voies à grande circulation – RD6007 notamment – ou de zones d'activités et d'habitat.

#### 5.4. L'ACTIVITE AGRICOLE

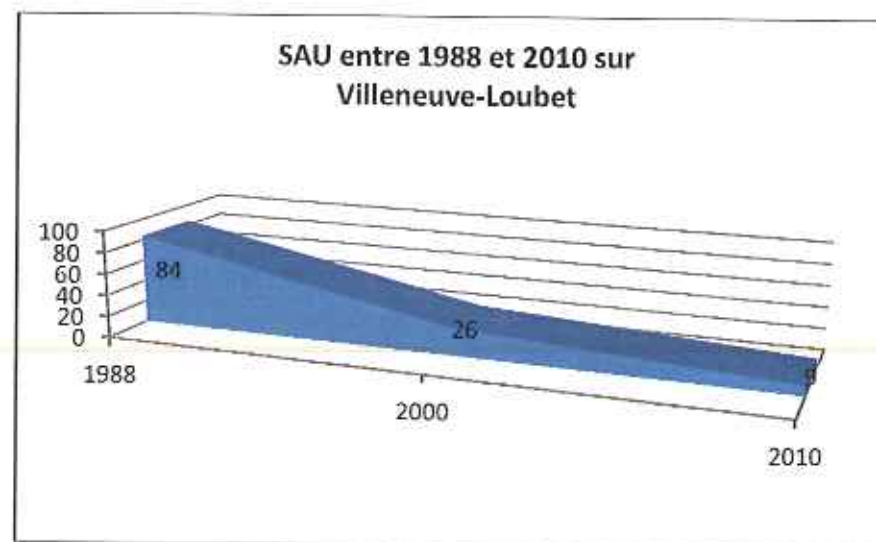
L'activité agricole est devenue réduite à Villeneuve-Loubet : le nombre d'exploitations agricoles et la SAU ont considérablement diminué entre les recensements agricoles successifs de 1988 à 2010.

Les exploitations agricoles, essentiellement à caractère familial, se situent principalement dans la grande plaine du Loup (les Plans), aux lieux dits la Vésinée, le Grand Pré et la Petite Vallette.

Les activités dominantes sont les cultures maraîchères et l'oléiculture, activité d'Appellation d'Origine Contrôlée « Olives de Nice » (la totalité de la commune fait partie du périmètre des A.O.C « Olives de Nice » et « huile d'olive de Nice »).

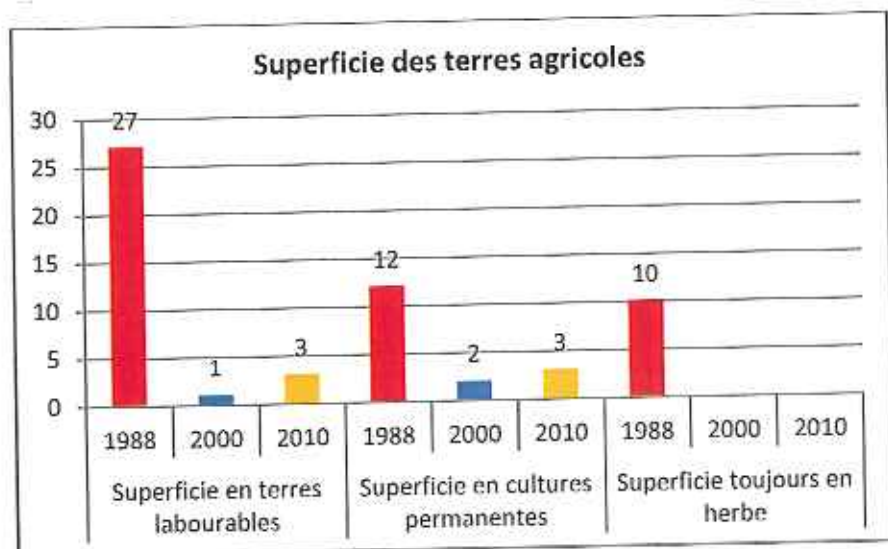
Années	1988	2000	2012
Nombre d'exploitations agricoles à Villeneuve Loubet	41	22	16

Source : AGRESTE 2012



Source : AGRESTE 2010

Malgré un net déclin de l'activité agricole à Villeneuve-Loubet, l'agriculture demeure une activité importante pour l'économie, mais également pour l'équilibre et la richesse des paysages. La maîtrise de ces espaces pour assurer leur développement est un objectif soutenu par la commune.



Source : AGRESTE 2010

Le graphique ci-dessus ne fait que confirmer la tendance à la diminution de la superficie agricole utilisée sur la commune de Villeneuve-Loubet. Toutefois, on peut constater une légère reprise des terres labourables et des cultures permanentes entre 2000 et 2010. L'agricole de la commune est portée principalement sur les fleurs et les horticultures diverses.

#### EXISTANT ET POTENTIALITÉS AGRICOLES

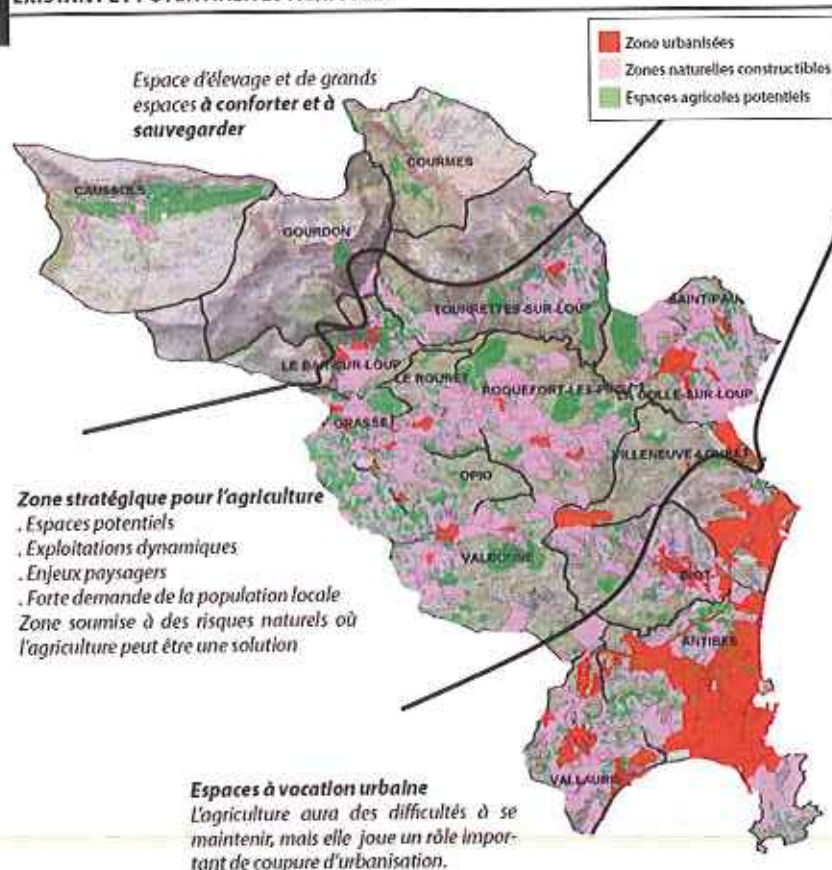


Figure 5 : Carte des zones agricoles existantes et de son potentiel (source : Diagnostic et enjeux du SCOT de la CASA)





## 6. L'URBANISME COMMERCIAL

Adopté en janvier 2007, le Schéma de Développement et d'Urbanisme Commercial de la C.A.S.A définit la stratégie commerciale communautaire au travers de quatre grands enjeux :

- Impulser une démarche pragmatique et partenariale de gestion du développement commercial
- Diversifier et ancrer l'économie communautaire à travers le développement commercial
- Favoriser l'équilibre territorial de l'armature commerciale communautaire
- Anticiper le développement commercial communautaire

Le SDUC prévoit, notamment, la création d'un pôle commercial novateur sur l'agglomération.

Le SDUC de la CASA est en cours de révision. Il sera remplacé par un Document d'Aménagement Commercial (DAC) intégré au futur Schéma de Cohérence Territoriale.

### *L'espace d'activités de la RD6007 - les Maurettes*

La création de la zone d'activités économiques en 1975, en complément de la zone commerciale présente dès 1965 le long de la RD6007, a impulsé une réelle dynamique sur l'ensemble de la commune. La zone d'activités s'est développée le long de la RD6007, limitée par le Parc Départemental de Vaugrenier, la voie ferrée et l'A8. Elle est bordée par les quartiers résidentiels des Rives, des Pierres Noires, des Baumettes et des Maurettes. Elle regroupe 550 entreprises représentant environ 3 600 emplois et dont les activités principales sont les services, la haute technologie et l'industrie. Les activités commerciales, qui se concentrent principalement en bordure de la RD6007, sont les activités les plus représentées et cette tendance se confirme depuis ces cinq dernières années.

Cependant, malgré de forts atouts tel qu'un environnement de qualité (proximité du Parc de Vaugrenier et du littoral), un réel dynamisme de la part des entreprises, une localisation stratégique sur le réseau routier communal et supra-communal, la zone présentait des faiblesses. En effet, la présence de terrains en friche, des bâtiments dégradés, un manque de mise en valeur paysagère, une accessibilité contrainte par des carrefours non organisés et un manque de lisibilité de la desserte interne caractérisaient cette zone. Le projet de restructuration de la D6007 et d'amélioration des accès à l'espace économique a été inscrit au contrat de plan. **Le PLU approuvé en 2005 a produit des aménagements conséquents de réhabilitation d'une première partie des Maurettes.**

**Le SDUC met en évidence sur cet espace les enjeux suivants :**

- Développement modéré pour mise à niveau (dimensionnement et aspect) des locomotives alimentaires existantes et diversification ponctuelle sur des enseignes leaders en mobilier et équipement de la personne.
- Relocalisation d'activités pour atténuation de la linéarité du pôle et organisation nouvelle selon un principe de centralité.
- Requalification des espaces publics et de la voirie dans un objectif de valorisation urbaine du pôle.
- Renforcement de l'accessibilité par développement des modes d'accès alternatifs (pistes cyclables, gare de train), désengorgement de la RD6007 (itinéraires de substitution) et stationnements mutualisés.

Le SDUC fixe pour le secteur Loubet Marina RN7 un objectif de requalification d'ensemble de la zone des Maurettes et prévoit de conforter l'offre marchande et de structurer l'espace urbain en vue de créer une dynamique de quartier.

**Développement envisagé de l'offre commerciale (extrait du SDUC):**

Produits	Typologie	Exemple d'enseignes	Type de surface
Alimentaires	Transfert / extension	Géant Casino	Actuelle : 7050m <sup>2</sup> Autorisée : +1833m <sup>2</sup>
	Transfert / extension	Intermarché	Actuelle 1200 m <sup>2</sup> Souhaitable : +800m <sup>2</sup>
Prêt à porter, chaussures	Création	C&A	Actuelle : / Autorisée : 1700m <sup>2</sup>
Bricolage	Transfert / extension	Bricomarché	Actuelle : 1170m <sup>2</sup> Autorisée : + 2130 m <sup>2</sup>
Mobilier, décoration	Création	Bois et Chiffons	Actuelle : / Autorisée : 1550m <sup>2</sup>

Pour compléter ce tableau, il faut préciser sur le secteur des Maurettes :

- Intermarché a obtenu l'autorisation d'urbanisme commercial par transfert et extension pour 2260 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- La création de 3380m<sup>2</sup> de surface de vente (Sport 2000 et enseignes diverses).

**Localisation du développement :**

- Redéploiement sur site
- Aménagement des friches aux Maurettes

**Requalification, structuration de l'offre :**

- Modernisation des concepts commerciaux
- Relocalisation d'enseignes existantes : Fly/Atlas, activités diffuses
- Réduction progressive des activités discounts non alimentaires (limiter les flux de consommation de masse)

### Le projet d'extension de Sophia-Antipolis

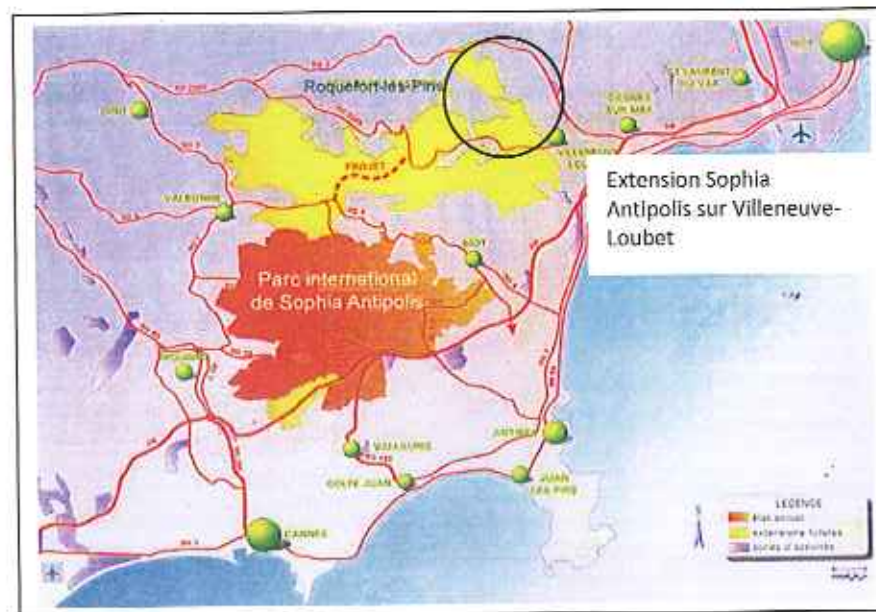
Le parc d'activités de Sophia-Antipolis joue un rôle primordial dans l'économie à l'échelle de l'ensemble du département. Il représente à l'heure actuelle plus de 25 000 emplois répartis dans près de 1 200 entreprises dans les domaines de la haute technologie.

A terme, compte tenu des capacités d'accueil résiduelles du parc et de ses extensions prévues, il est prévu d'atteindre près de 35 000 emplois.

Pour Villeneuve-Loubet, le parc de Sophia-Antipolis est l'un des premiers employeurs des actifs résidant dans la commune.

L'extension prochaine de Sophia-Antipolis, telle que prévue dans la DTA et dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la C.A.S.A, sur le secteur de la route de Grasse, au Nord de Villeneuve-Loubet, devrait permettre d'accroître sensiblement le nombre d'emplois sur la commune, de diversifier l'offre d'emploi et les qualifications d'emploi.

Le devenir du parc d'activités de Sophia-Antipolis constitue un enjeu fort pour la commune. Il convient clairement d'anticiper et de prendre en compte les retombées économiques, sociales et organisationnelles liées aux extensions du parc.



Parc international de Sophia-Antipolis :  
état actuel et extensions projetées

Par la création de nouvelles activités sur la commune qui viendrait s'ajouter au renforcement de celles existantes, une contribution à la limitation de l'exode de l'emploi souligné précédemment serait à réaliser. L'identification des demandes éprouvées localement en termes de biens, de prestations et de services est alors à réaliser dans le cadre de dynamisation pérenne des actions socio-économiques locales. Par ailleurs, le soutien aux créations d'entreprises doit s'inscrire comme une priorité dans le programme de développement de la commune.

## 7. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

L'analyse du Plan de Déplacement Urbain a été appréhendée dans la première partie du diagnostic.

**Une desserte très satisfaisante, une voirie locale en cours de requalification**

Villeneuve-Loubet dispose d'un accès de bonne qualité : en plus d'être située à proximité d'équipements majeurs de transport - à 5 km de l'aéroport international de Nice-Côte d'Azur, et de la gare TGV de Nice – la commune est desservie par deux échangeurs autoroutiers, et traversée par deux nationales et la voie de chemin de fer. Toutes ces infrastructures supra-communales sont orientées Est-Ouest et positionnées sur la bande littorale, entre mer et relief. A l'échelle communale, la voirie est parfois inadaptée au trafic qu'elle supporte :

- Les axes de transit demeurent saturés ponctuellement malgré les aménagements récents (RD6007 et RD6098).
- Un seul axe Nord-Sud traverse la commune et permet de relier les deux entités urbaines principales, le littoral et le village.
- De nombreuses dessertes se font par des voiries privées dont le profil n'est pas adapté à la fonction.
- De nombreuses voies sont sans trottoir : manque de sécurité et de confort pour les parcours piétons.
- Le stationnement fréquemment anarchique sur des voies à double sens limite le passage à une voiture

Avec la mise en œuvre du PLU (emplacements réservés...) depuis 2005, la Commune a engagé une politique de requalification de la trame viaire locale qui avait été pointé des faiblesses lors du diagnostic 2002 (trottoirs, stationnement, mise en sécurité, embellissement).

Par ailleurs, l'analyse des migrations alternantes a permis de mettre en évidence d'une part, une proportion importante d'actifs résidant et travaillant hors de la commune (plus de 70% de la population active totale) et d'autre part, de nombreuses entrées d'actifs non résidant occupant des emplois communaux. Ces constats induisent d'importants flux liés aux déplacements pendulaires dont les retombées sont actuellement nettement visibles sur le réseau routier communal (saturation liée à un trafic dense).

Une étude de trafic secteur rive droite du Loup a été réalisée en mai 2003 (cabinet Connections). Elle met notamment en évidence que les accès à l'autoroute A8 de l'échangeur de Villeneuve-Loubet représentent une part très importante (26%) de l'ensemble des trafics observés sur le secteur d'étude, avec une part prépondérante dans les trafics de transit :

	Direction Antibes	Direction Nice	Ensemble
<b>Trafic total</b>	3320	2980	6300
<b>Trafic de transit</b>	2700 (81%)	1780 (60%)	4480 (71%)
<b>dont :</b>			
RD6007-Cagnes	2285	135	2420
RD6007- Antibes	30	630	660
RD 2085	140	550	690
Village	210	345	555

## 7.1. LES AXES STRUCTURANTS

Les principaux axes structurants se concentrent sur la bande littorale, formant un maillage dense, peu lisible et au fonctionnement complexe.

### *L'autoroute A8*

L'autoroute A8 traverse la commune suivant un tracé parallèle au rivage. Elle supporte plus de 80 000 véhicules par jour. Cet axe autoroutier constitue à la fois une potentialité pour la commune (axe majeur du Département plaçant stratégiquement Villeneuve-Loubet au carrefour des grandes agglomérations de Nice et de Cannes), et une grande contrainte : exposition de certains quartiers résidentiels à des nuisances importantes, coupure physique difficilement franchissable entre le secteur littoral et le reste de la commune.

La commune bénéficie de deux échangeurs sur son territoire mais aucun d'eux ne permet des échanges complets. Six traversées permettent de franchir l'autoroute : quatre pour desservir les quartiers implantés sur les contreforts, seulement trois traversées permettent un fonctionnement intercommunal et une traversée est réservée aux piétons, passage peu confortable sous l'infrastructure en bordure du Loup.

### *La RD6007*

La RD 6007, d'orientation Est-Ouest, longeant la voie ferrée au Nord, constitue à la fois un axe de transit important à l'échelle supra-communale reliant les communes de Cannes et de Nice et un axe de desserte de l'espace d'activités et des quartiers résidentiels Les Rives, Le Logis du Loup et La Bermone. Elle permet la jonction avec la RD2 et l'autoroute. Le trafic qu'elle supporte est important et génère ainsi des

dysfonctionnements lourds (saturation en heures de pointe et en période estivale, nuisances). Il s'agit d'un des principaux points noirs routiers du département. 2 opérations récentes (le rond-point des Rives et la voie d'insertion sur le sens Cagnes-Villeneuve) ont favorablement amélioré les conditions de circulation dans ce secteur depuis.

Un projet de restructuration de la voie devra permettre la mise en sécurité des piétons, la gestion des échanges avec l'autoroute et la RD6007 (deux giratoires), l'organisation des carrefours et des accès à la zone d'activités, la réalisation de la 3<sup>ème</sup> voie RFF (voie ferrée Cannes-Nice).

Une réservation au profit du conseil général des Alpes-Maritimes a été effectuée sur la RD6007 pour son élargissement permettant de faciliter l'accès et l'insertion à l'A8. La question du maintien de cette réservation se pose depuis que le giratoire créé facilite les échanges aux Rives.

### *La RD6098 (ou route du bord de mer)*

Route touristique longeant le littoral sur les départements des Alpes-Maritimes et du Var, elle se place sur le territoire communal entre le bord de mer et la voie ferrée (parallèlement à la RD6007). Elle supporte un trafic important, essentiellement en période estivale et aux heures de pointe, ce qui génère des problèmes de saturation. La RD6098 dessert le secteur Marina ainsi que le quartier résidentiel Les Bouches du Loup. Elle constitue la première coupure physique entre le littoral et l'intérieur de la commune.

La RD6098 se prolonge par la RD 241 permettant l'accès à l'A8 et desservant le quartier Les Hauts de Vaugrenier.

Ces trois axes primaires sont sources de dysfonctionnements majeurs rendant la circulation problématique à Villeneuve-Loubet. Notons notamment les sens de circulation ne permettant parfois pas de jonction entre l'A8, la RD6007 et la RD 241.



## 7.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

### Le réseau ferroviaire

Villeneuve-Loubet est traversée d'Ouest en Est par la ligne SNCF assurant la liaison entre Marseille et Vintimille. Un arrêt en gare se situe à proximité immédiate de la zone d'activités, du Parc de Vaugrenier et de la plage. Ce réseau est très emprunté en période estivale, mais il est cependant difficile d'accès pour les Villeneuvois travaillant dans les communes voisines.

La saturation du réseau due à la circulation des TGV et des TER nécessite de nouvelles infrastructures. Réseau Ferré de France a donc entrepris la réalisation d'une troisième voie, notamment sur le territoire de Villeneuve-Loubet et la réalisation de la couverture de la voie sur le quartier des Rives.

Le projet de pôle multi-modal des Maurettes est en cours de finalisation.

La gare de Villeneuve-Loubet supporte le trafic le plus important sur le tracé entre Nice et Antibes induisant de forts effets de levier et conférant au quartier des Maurettes un niveau important d'accessibilité, dans le droit fil des objectifs du Grenelle de l'environnement.

### La desserte urbaine : le réseau Envibus de la C.A.S.A

La desserte urbaine de Villeneuve-Loubet est assurée par la ligne 23 et la ligne 29 permettant de relier les zones d'habitat et d'activités. Un réseau de transport à la demande maillant la commune en ramenant les usagers sur les lignes régulières.



Le réseau Envibus est également doté d'un service de transport à la demande "Icilà".



### ***Le réseau interurbain : le réseau Lignes d'Azur***

Le Conseil Général assure des liaisons interurbaines fréquentes d'Est en Ouest (Nice – Cannes – Grasse) et du Sud au Nord (Vence).

Dans l'objectif de favoriser l'utilisation des transports en commun, le SYMITAM (Syndicat Mixte des Transports des Alpes-Maritimes) travaille avec l'ensemble des autorités organisatrices de transports sur la mise en place d'un titre combiné unique pour se déplacer en transport en commun sur tout le département.

Le PDU et la charte pour l'environnement de la C.A.S.A prévoit l'accompagnement des plans de déplacements entreprises (PDE) et la création d'un « pass entreprise ».

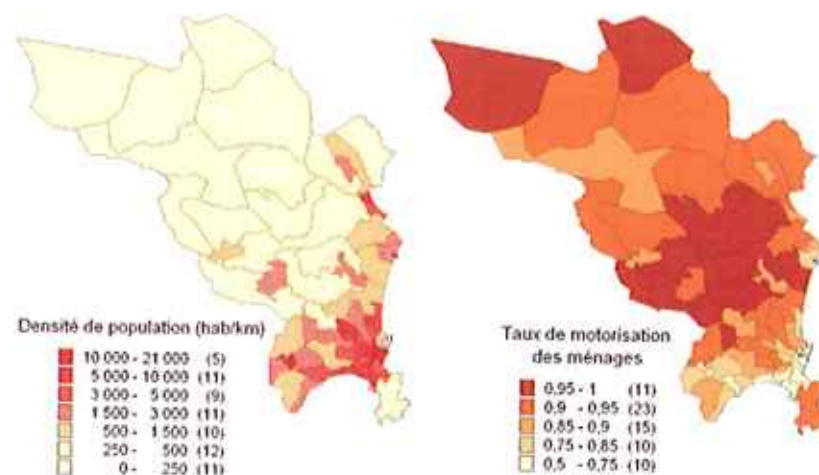
### **7.3. LES DISPOSITIFS D'ECO-MOBILITES**

Les pratiques automobiles sont prédominantes dans les déplacements quotidiens. Le taux de motorisation, s'élevant à 75% est l'un des indicateurs qui permet de mesurer les pratiques d'écomobilité.

Les ménages de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis sont équipés à près de 90% d'au moins un véhicule.

On constate, sur le périmètre de la CASA que plus la densité de population est élevée et moins les ménages disposent d'une ou plusieurs voiture(s). La densité de population est inversement proportionnelle au taux de motorisation des ménages.

Ainsi sur Villeneuve-Loubet c'est sur le littoral et le long du Loup que le taux de motorisation est le plus faible.



*Densité de population - Taux de motorisation des ménages. Source : INSEE 1999*

La commune de Villeneuve-Loubet possède un réseau de pistes cyclables qui reste à conforter.

Le PDU ainsi que la charte pour l'environnement de la C.A.S.A prévoit la promotion de la pratique cyclable par :

- La réalisation d'itinéraires cyclables sécurisés, confortables et continus par l'aménagement de pistes cyclables, bandes cyclables en appui des réseaux existants et projetés. ;
- Réaliser des maillons pour relier les itinéraires entre eux.
- Mettre en place des stationnements vélo sur le domaine public.
- Réglementer le nombre de places minimum de stationnement vélo sur le domaine privé.
- Implanter et mettre en réseau des vélo-stations au niveau des gares ferroviaires.

### La Villeneuvoise

«Villeneuvoise» est un réseau partagé - cycle et piéton - reliant le village au bord de mer.

Depuis la croisette du port de plaisance une piste verte va vers le centre nautique, la promenade de la mer puis vers le quartier des Bouches du Loup. Un passage réservé aux piétons et cyclistes sous l'autoroute évite de s'engager sur les grands axes routiers et conduit vers les berges du Loup.

La piste continue en suite sur le secteur des Plans où des structures scolaires et sportives prennent place. Cette piste se fini à hauteur du parc Naturel des rives du Loup.

Près de 4 km de piste cyclable ont été aménagés sur le reste de la commune.

### D'autres réalisations et projets

D'autres projets sont en cours de réalisation sur la commune.

Le pôle multimodal de la Gare va desservir le pôle générateur de déplacements des Maurettes.

Le PDU est en cours d'élaboration pour assurer un niveau de service optimum et favoriser l'utilisation des transports en commun.

L'ensemble de ces projets participe à la réduction de la circulation automobile personnelle.

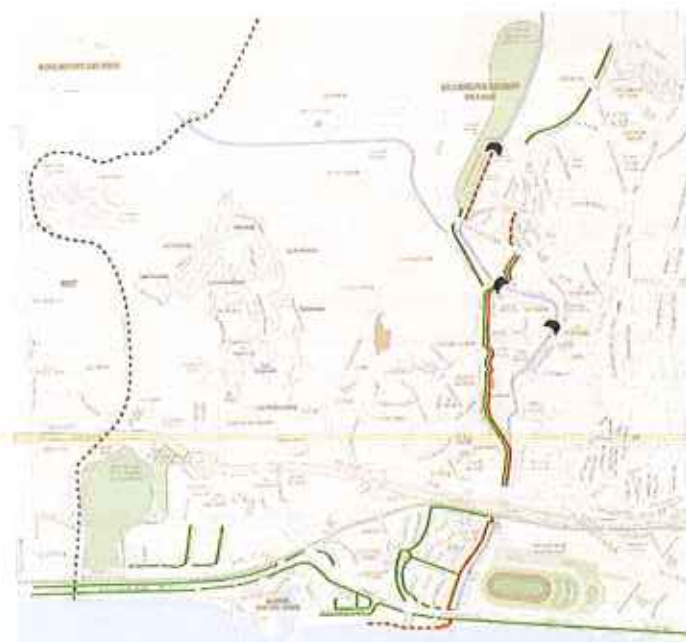


Figure 7 : Carte des pistes cyclables de la commune de Villeneuve-Loubet (source : La Grenouille n°65 « Déplacements : tout doux »)

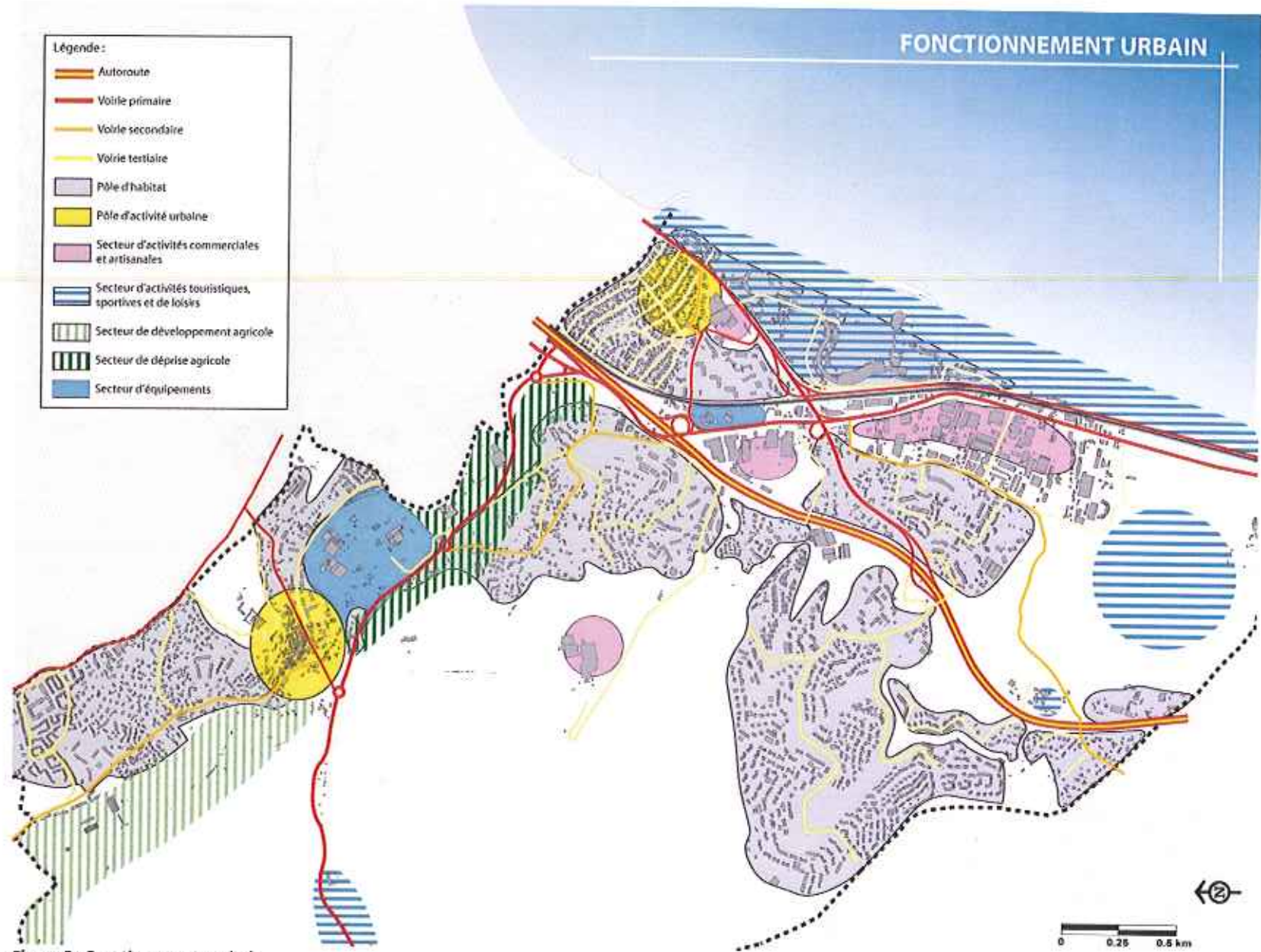


Figure 8 : Fonctionnement urbain

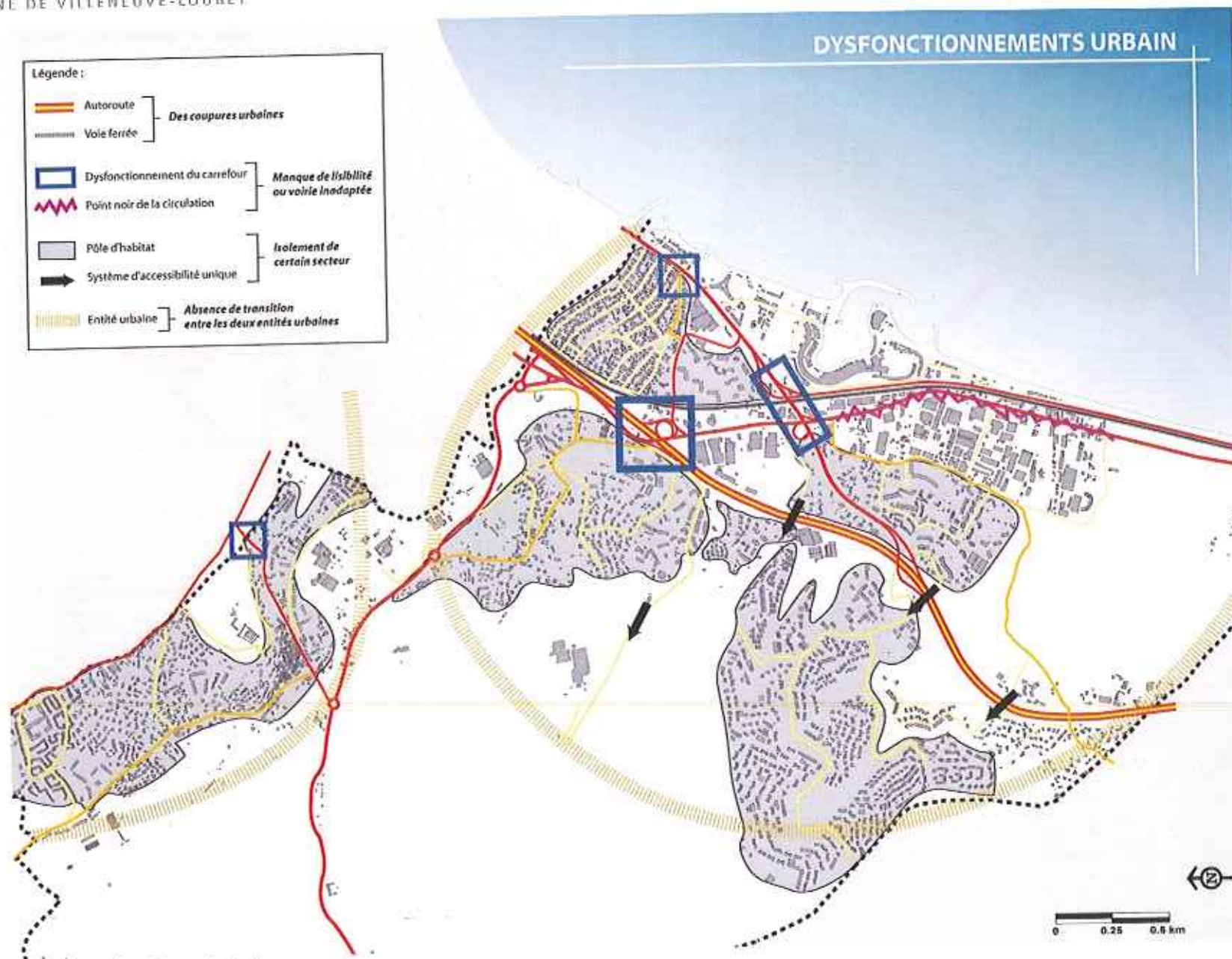


Figure 9 : Dysfonctionnement urbain

## 8. EQUIPEMENTS ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### 8.1. UN FORT NIVEAU D'EQUIPEMENTS

La commune de Villeneuve-Loubet dispose d'un bon niveau d'équipements et de nature variée, ce qui lui confère une certaine autonomie par rapport à ses communes voisines. Tant en termes d'équipements et services publics qu'en terme de commerces, l'offre est satisfaisante pour les résidents de la commune.

#### *L'artisanat, les services et les commerces*

- Les **métiers du bâtiment** sont fortement représentés : maçonnerie, plomberie, électricité, menuiserie, entreprise générale.
- L'offre de **services** est variée et couvre tous les besoins en terme de sécurité (pompiers, gendarmerie), services de la poste, agence nationale pour l'emploi, services bancaires.
- Les **équipements administratifs** sont principalement situés dans le village. On les retrouve aussi dans certains secteurs fortement urbanisés de la frange littorale (Les Bouches du Loup et Marina).
- Les **commerces** sont nombreux et diversifiés tant en terme de nature des produits (alimentaire, vêtements, papeterie, mobilier,... services à la personne), qu'en terme de taille (présence de commerces de proximité, de petites et moyennes surfaces, ainsi qu'une grande surface).
- Villeneuve-Loubet dispose aussi de marchés de détail plusieurs fois par mois au village et au bord de mer.

#### *Les équipements culturels et de loisirs*

- **Sport et loisirs** : on compte une forte représentation d'équipements liés aux activités nautiques et balnéaires – plage aménagée, base nautique, port de plaisance -, des équipements communaux ou privés tel que tennis, terrains de jeux, centre équestre, stade ainsi que des sentiers aménagés permettent la pratique de la randonnée et des associations sportives et des groupes musicaux.
- **Équipements culturels et socio-culturels** : la commune dispose aussi d'équipements tels qu'une école de musique, une salle de spectacle et une salle polyvalente, un centre culturel André Malraux, une bibliothèque, un centre aéré, un espace jeune et associatif et des musées. Toutefois, la commune ne dispose pas de salle de cinéma à l'année.
- **La commune présente aussi un office de tourisme** : au Village et sur le secteur Littoral, ainsi qu'une antenne à la gare SNCF.
- **Le Parc Aventure** sur les bords du Loup qui assure une animation annuelle.
- **Loup-Ciné** : au théâtre de verdure en période estivale.

**Les équipements liés à la santé et à l'action sociale**

- **Santé** : la commune ne dispose pas d'établissement de santé, mais d'un centre médico-social (IMP Henri Wallon). Afin de bénéficier de soins hospitaliers, les résidents de Villeneuve-Loubet doivent se rendre à Cagnes-sur-Mer, Antibes ou Nice. Toutefois, on relève une forte représentation des fonctions libérales médicales et paramédicales : médecins généralistes, dentistes, infirmiers, pharmaciens, kinésithérapeutes, et deux laboratoires d'analyses médicales.
- **L'action sociale** spécialisée : les personnes âgées bénéficient de services d'aides à domicile – ménage, livraison de repas, soins, surveillance, assistance – ainsi que d'un centre de soins, d'un foyer restaurant, d'une maison de retraite, ainsi qu'un club du troisième âge.
- Concernant la **petite enfance**, la commune dispose de trois structures d'accueil, une crèche familiale, une crèche multi accueil, une halte-garderie et d'une maison de l'enfance.
- On compte aussi d'autres types de services d'aide sociale touchant un plus large public, tel que des aides ménagères, des soins à domicile, une association d'aide à la recherche d'emploi, un institut de formation continue et un bureau information jeunesse.

**Les équipements scolaires**

- **Les établissements du premier degré** qui accueillent plus de 1300 élèves: Villeneuve-Loubet dispose de 4 écoles maternelles accueillant un peu plus de 500 élèves et 4 écoles primaires accueillant quelques 850 élèves. Ces groupes scolaires sont bien répartis sur le territoire communal : village, quartier des Maurettes, Hauts de Vaugrenier, Les Espères, Font Bertrane, Les Rives.

Au total, la Commune dispose de 4 écoles maternelles (521 élèves scolarisés) et de 4 écoles primaires (871 élèves scolarisés)

La réalisation d'un groupe scolaire a été inauguré dans le quartier des Plans en 2007 (9 classes - 240 élèves pour l'Elémentaire / 5 classes et 144 élèves pour la Maternelle)

- **Etablissements du second degré** : un établissement du premier cycle (collège) est implanté sur la commune permettant la scolarisation de plus de 600 élèves. Les élèves du lycée sont scolarisés dans les communes de Cagnes-sur-Mer et d'Antibes.  
En 2009, le diagnostic énonce que la création d'un lycée dans le secteur de la Vanade induira nécessairement la mise en sécurité de la RD6085 entre le site et le village.

Plusieurs structures d'accueil et d'animation sont mises à la disposition des élèves du primaire et du secondaire : école de musique, club informatique, bibliothèque, équipements sportifs, centre de loisirs,...

### Les projets d'équipement

#### Diagnostic 2009 avant changement de localisation du Lycée

La création d'un lycée dans le secteur de la Vanade inscrit au PLU actuel représente le projet d'équipement majeur de la Commune.

Le secteur des Plans, futur est le grand pôle d'équipements qui permet la « couture urbaine » entre les secteurs du village et de la frange littorale, avec la réalisation récente :

- d'une gendarmerie
- d'une médiathèque accueillant un pôle culinaire (Auguste Escoffier est originaire de Villeneuve-Loubet)
- d'une salle de spectacle de 450 places (600 places en version public)
- d'un centre d'haltérophilie

Sur le secteur des Rives, une structure Accueil de la Petite Enfance a été réalisée.

On notera aussi le dynamisme du tissu associatif de la commune : plus de 70 associations sont recensées, œuvrant dans divers domaines tel que le sport (en grande majorité), l'action culturelle et sociale ainsi que l'environnement.

Le PLU actuel réserve, quartier des Maurettes, environ 3 hectares par le biais des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics et scolaires. L'intérêt de ces emplacements réservés doit être impérativement confirmé dans le futur Plan Local d'Urbanisme

## 8.2. LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Selon France Télécom, la « disponibilité des technologies xDSL » est disponible sur la commune de Villeneuve-Loubet. Toutefois, ces données ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies.

En ce qui concerne la TNT ; actuellement, la commune dispose des chaînes analogiques dont l'arrêt a été effectué en mai 2011 pour passer à la TNT par satellite.

La commune est couverte par la téléphonie mobile.

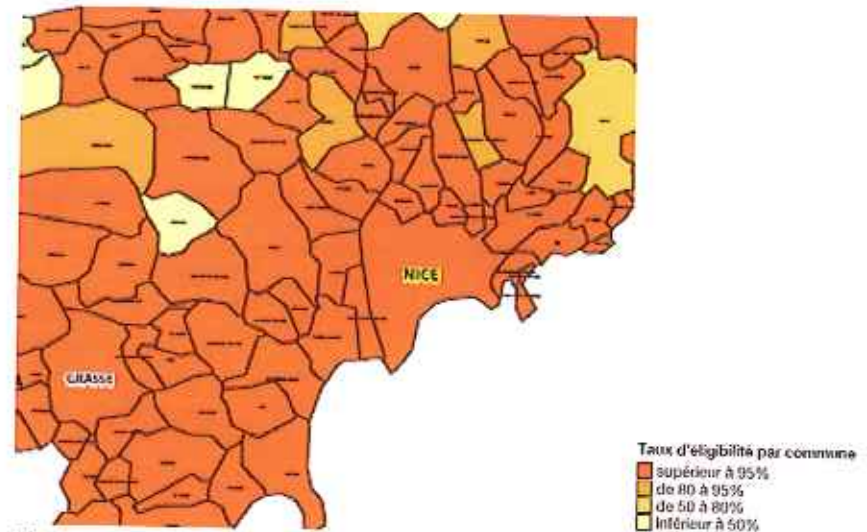


Figure 10 : Carte d'éligibilité à au moins une offre ADSL de France Télécom pour le département des Alpes-Maritimes (source : France Télécom)

La population du département des Alpes-Maritimes est couverte en quasi-totalité par le Haut Débit (+ 99,3%). La commune de Villeneuve-Loubet comptabilise sur le territoire communal une technologie Haut Débit disponible. Toutefois, comme l'illustre la carte ci-dessous, les communes voisines disposent de 2 technologies Haut Débit sur leur territoire. Nice, Cannes et Grasse en disposent d'au moins 3.

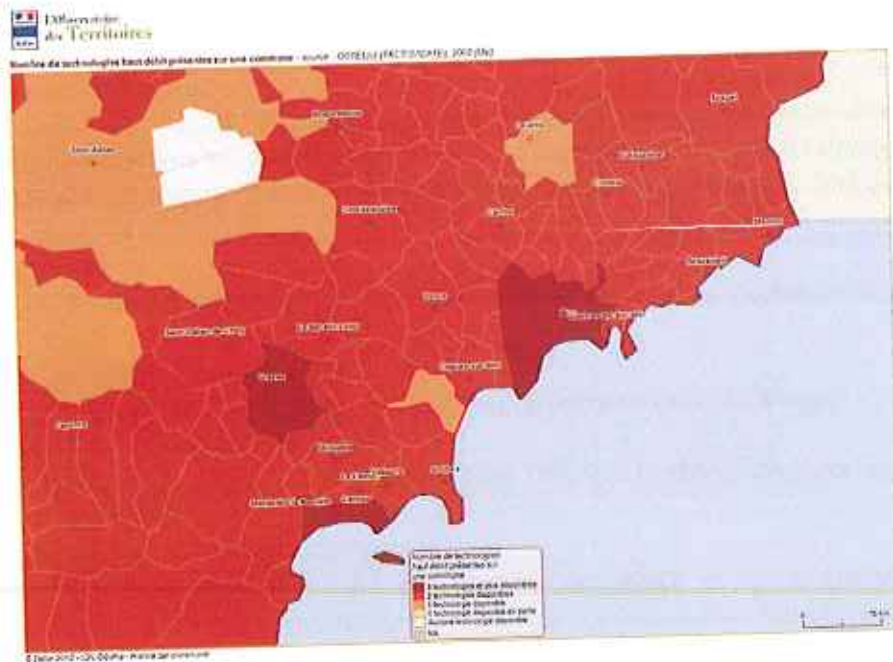


Figure 11 : Nombre de technologies haut débit présentes sur une commune



## 9. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

### 9.1. LES CAPACITES D'ACCUEIL RESIDUELLES

#### *La capacité d'accueil par comblement de l'enveloppe urbanisée*

Une analyse générale de la capacité d'accueil résiduelle a été réalisée à partir des plans et photographies aériennes à jour. L'espace urbanisé communal présentant une forte densité d'accueil, seuls quelques sites conservent un potentiel significatif d'accueil de l'urbanisation future à savoir : les Plans, hors zone inconstructible du P.P.R.I., une partie du Loubet, et plusieurs dents creuses dans le tissu urbain constitué apparaissent mobilisables pour la réalisation de programmes d'habitat.

En nous basant sur une occupation moyenne du sol (type R+1) correspondant à un C.O.S. équivalent à 0,3 couplée à un coefficient de vocation du bâti et de contraintes urbaines et architecturales (0,95 et 0,75), **la capacité d'accueil résiduelle théorique est évaluée à 2 500 logements pour la construction en comblement de l'enveloppe urbanisée (données PLU 2005 actualisées 2009).**

#### *La capacité d'accueil par renouvellement urbain*

Il existe un potentiel de renouvellement de l'espace urbanisé de Villeuneuve-Loubet qu'il convient de prendre en compte dans le cadre de cette projection. Difficilement quantifiable de manière a priori, on s'appuiera sur un ratio théorique de 10% du volume global du parc immobilier communal, **soit une évaluation de 1000 unités possibles.**

Le potentiel en renouvellement urbain se concentre principalement sur le quartier des Maurettes qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble de forte performance environnementale.

Au total, la capacité d'accueil résiduelle théorique globalisée de Villeneuve-Loubet est estimée à 3 500 logements.

### 9.2. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS

*Cette projection tendancielle est celle de la phase diagnostic. Elle est différente de la projection issue du choix politique, celle affichée par le PADD.*

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Villeneuve-Loubet à l'horizon 2022. L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'une commune reste un exercice purement théorique et qui a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable à partir des hypothèses les plus envisageables.

En 2009, la commune de Villeneuve-Loubet comptait 15 091 habitants. Ainsi, sur la base des données statistiques enregistrées lors des deux derniers recensements et des données de population légale, une perspective d'évolution démographique a été établie.

Villeneuve-Loubet	Population sans doubles comptes 1999	Population 2009	taux variation annuel	Population estimée 2012	Population projetée à Horizon 2022	Accroissement estimé entre 2012-2022 (en nombre d'habitants)
scénario 1-Tendanciel	12 935	15 091	1,19	15 638	17 606	1 969

L'évolution tendancielle étant de l'ordre de 1,19 %, la population s'élèvera théoriquement à 17 606 habitants en 2022 soit une augmentation de 1 969 habitants en 10 ans.

#### Besoins en logements induits

A partir de la projection tendancielle 1999-2009, les besoins en logements sont calculés sur la base des points suivants :

- L'accueil supplémentaire de population (dû au solde naturel ou au solde migratoire)
- Le desserrement des ménages. A l'image du phénomène qui s'exerce à l'échelle nationale, la taille des ménages sur la commune de Villeneuve-Loubet diminue progressivement. L'INSEE, dans ses projections de croissance de la population française à l'horizon 2015-2020, table sur la poursuite de cette diminution de la taille des ménages. Ainsi, les besoins projetés pour la commune de Villeneuve-Loubet à l'horizon 2022 sont établis à partir d'une hypothèse de diminution de la taille des ménages de - 0,6% par an, soit 2,07 personnes par ménage à l'horizon 2022.

- Le besoin de renouvellement et la reconstitution du parc de logements. Il s'agit notamment, d'appréhender les phénomènes de transformation, de mutations spontanées du parc comme la fusion de petits logements ou « découpage » de grands appartements, les démolitions de logements, le changement de destination.
- La prise en compte de la vacance et les besoins en résidences secondaires. Y compris dans les programmes neufs, il faut tenir compte d'une vacance dite frictionnelle qui existe dès lors qu'un logement change de mains, que ce soit à l'occasion d'une transaction ou d'une relocation. On estime en général à 3% le taux minimum de vacance frictionnelle pour un parc de logements équilibré.
- L'impérative prise en compte du besoin de fluidité du parc immobilier, dans un marché local de l'habitat extrêmement tendu, source de difficulté de réalisation de trajectoire résidentielle, et d'accès à un logement adapté. Le PLU doit majorer le besoin de logements de 5%.

En synthèse, sur l'horizon 2012-2022, le PLU, pour le scénario tendanciel, doit programmer :

- un besoin de 1906 logements dont 1587 de logements neufs à incidence foncière

Les besoins en logement se répartiraient si calqués sur la répartition actuelle, entre :

- 10% de logements individuels
- 30% de logements individuels groupés
- 60% de logements collectifs

Selon ce scénario, le besoin en foncier s'élèvera à 44ha.

Villeneuve-Loubet	Population estimée 2012	Population projetée à Horizon 2022	Accroissement estimé entre 2012-2022 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages projetée en 2012	Evolution de la taille des ménages en 2022 si réduction de 0,6% par an	Besoins diminution de la taille des ménages	Besoins pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins pour fluidité du parc - 5% du parc nécessaire au besoin démographique+ 3% de la vacance	Besoins résidences secondaires (maintenue à 20%)	Besoins en logements à l'horizon 2022	Capacité auto-productive du parc existant (10% du parc ancien et 5% du parc récent) - logements nouveaux issus du parc existant	Besoins en logements neufs impliquant une incidence foncière ou en renouvellement urbain	Incidences foncières estimées si vacance immobilière non mobilisée			
													collectif (75 log/ha) 60%	groupé (30 log/ha) 30%	individuel (10 log/ha) 10%	Total foncier
scénario 1-Tendanciel	15 638	17 606	1 969	2,16	2,07	311	950	326	318	1906	319	1 587	12,69	15,87	15,87	44

### Besoin tendanciel en termes d'emplois et d'activités économiques

Villeneuve-Loubet est une ville d'actifs : le ratio emploi / actif (qui permet de déterminer le rapport entre le nombre d'actifs résidant sur un territoire et les emplois offerts sur ce territoire) atteint 1,08; soit un emploi pour plus d'un actif, toute catégorie socioprofessionnelle confondue.

Sur la base du diagnostic économique ainsi que sur le contexte général dans lequel s'inscrit la commune, on peut établir l'hypothèse d'évolution économique suivante : 2 122 emplois à créer entre 2009 et 2022 équivalents à 57 285 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Tertiaire.

Villeneuve-Loubet	Population projetée à Horizon 2022	Accroissement estimé entre 2012-2022 (en nombre d'habitants)	Rappel ratio emplois / actifs occupés 2009	Besoins d'emplois à l'horizon 2022	Part de l'emploi en zone d'activités - 10% - incidences en terme de surface foncière (20 emplois à l'hectare)	Part de l'emploi en site tertiaire 90% - incidences en terme de Surface de Plancher Tertiaire (30 m <sup>2</sup> par emploi)
scénario 1-Tendanciel	17 606	1 969	1,08	2 122	10,6	57 285



---

## 10. MORPHOLOGIE URBAINE

---

Les espaces urbains sont concentrés dans l'Est du territoire communal, autour des axes de communication, le long du littoral et autour du vieux village.

L'urbanisation a progressé au gré des opportunités, de façon disparate, et par la réalisation de vastes opérations immobilières.

Le cloisonnement dû aux infrastructures et la réalisation de vastes ensembles privés ont peu à peu imperméabilisé le tissu urbain posant des problèmes de fonctionnement et de desserte des quartiers qui s'isolent et se développent autour de leur propre identité.

Sur la commune, huit secteurs se distinguent de part leur morphologie urbaine et paysagère, leur fonctionnement urbain et leurs enjeux de développement. Les principaux enjeux de développement se concentrent principalement sur quatre secteurs :

- Le secteur de la Vanade
- Le secteur de l'entrée de ville du Loubet et son bord de mer
- Le secteur des Maurettes
- Le secteur des Plans

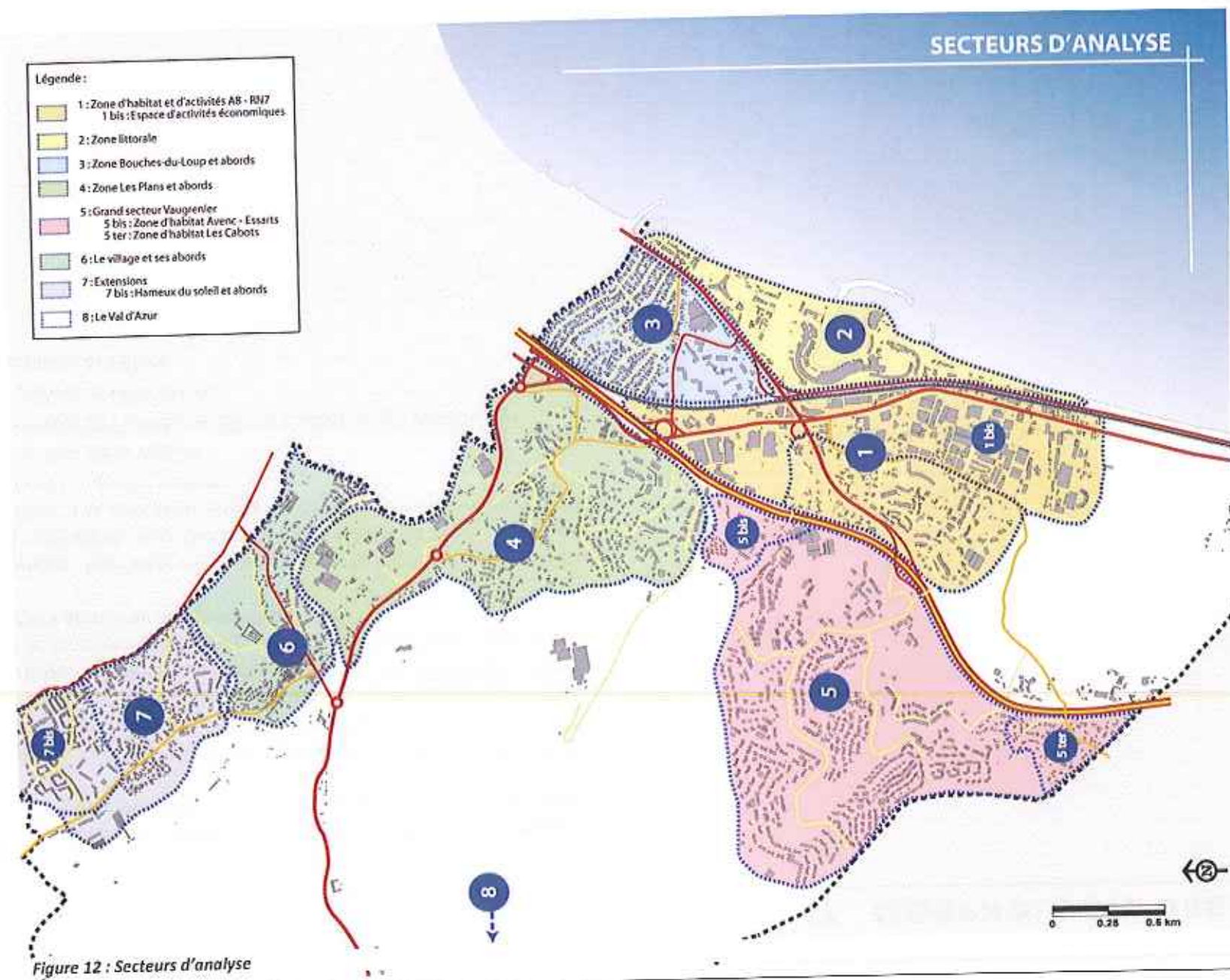


Figure 12 : Secteurs d'analyse

### 10.1. SECTEUR 1. LES MAURETTES : ZONE MIXTE HABITAT ET ACTIVITE

Le premier secteur est un secteur mixte, mêlant à la fois des activités et de l'habitat. Il s'est développé au coup par coup en fonction des opportunités foncières et se densifie peu à peu spontanément.

Situé entre mer et relief, ce secteur plan a permis très tôt le développement d'une zone d'activités puis le développement des quartiers résidentiels des Baumettes, des Maurettes.

#### *Un quartier structuré par les grandes infrastructures*

Le secteur s'est développé enserré dans les infrastructures traversant la commune :

- délimité par les grandes infrastructures que sont l'autoroute A8 à l'Ouest/Nord-Ouest, et la voie de chemin de fer à l'Est/ Nord-Est ;
- jouté par le parc de Vaugrenier au Sud-Ouest ;
- traversé par la RN 7 et la RD 241.

#### *Une occupation diversifiée*

Si les activités se sont d'abord implantées en bordure de la D6007, les secteurs d'habitat se sont développés ces 10 dernières années sur les premières pentes en aval de l'autoroute. Ils offrent une typologie d'habitat diversifiée : habitat diffus sur grandes parcelles, individuel en bande et petit collectif. Les hauteurs dépassent rarement le R+2 (jusqu'à R+6 ponctuellement). L'architecture y est très diversifiée et est dominée par une ambiance végétale très présente due aux jardins privatifs et aux espaces verts des récentes résidences. Une part importante de ces logements correspond à des résidences secondaires (individuel comme collectif).

On y trouve aussi un groupe scolaire, une école privée et 5 campings, mais aucun commerce ni service.

#### *Un secteur à enjeux pour le SCoT Sophia Antipolis*

Les premiers travaux de restructuration du secteur des Maurettes ont permis de recomposer un premier segment du secteur

- la qualification de la façade commerciale au moyen d'une réglementation d'urbanisme plus stricte
- l'aménagement de l'avenue des Cavaliers qui dote le secteur d'une première grande trame structurant orientée Nord Sud qui faisait défaut jusqu'alors,
- la réalisation de logements sociaux et de nouveaux bâtiments d'activités

Les études d'urbanisme opérationnel menées depuis 2005 ont permis de concevoir un plan de référence de l'aménagement pour la constitution d'un nouveau quartier (études AAP - 2006/2008)

La Révision du Plan Local d'Urbanisme doit être l'occasion de préciser et d'actualiser l'orientation d'aménagement des Maurettes et de dynamiser la mécanique de renouvellement urbain de ce secteur, action capitale pour la commune dans sa politique de reconquête urbaine des abords de la RD 6007.

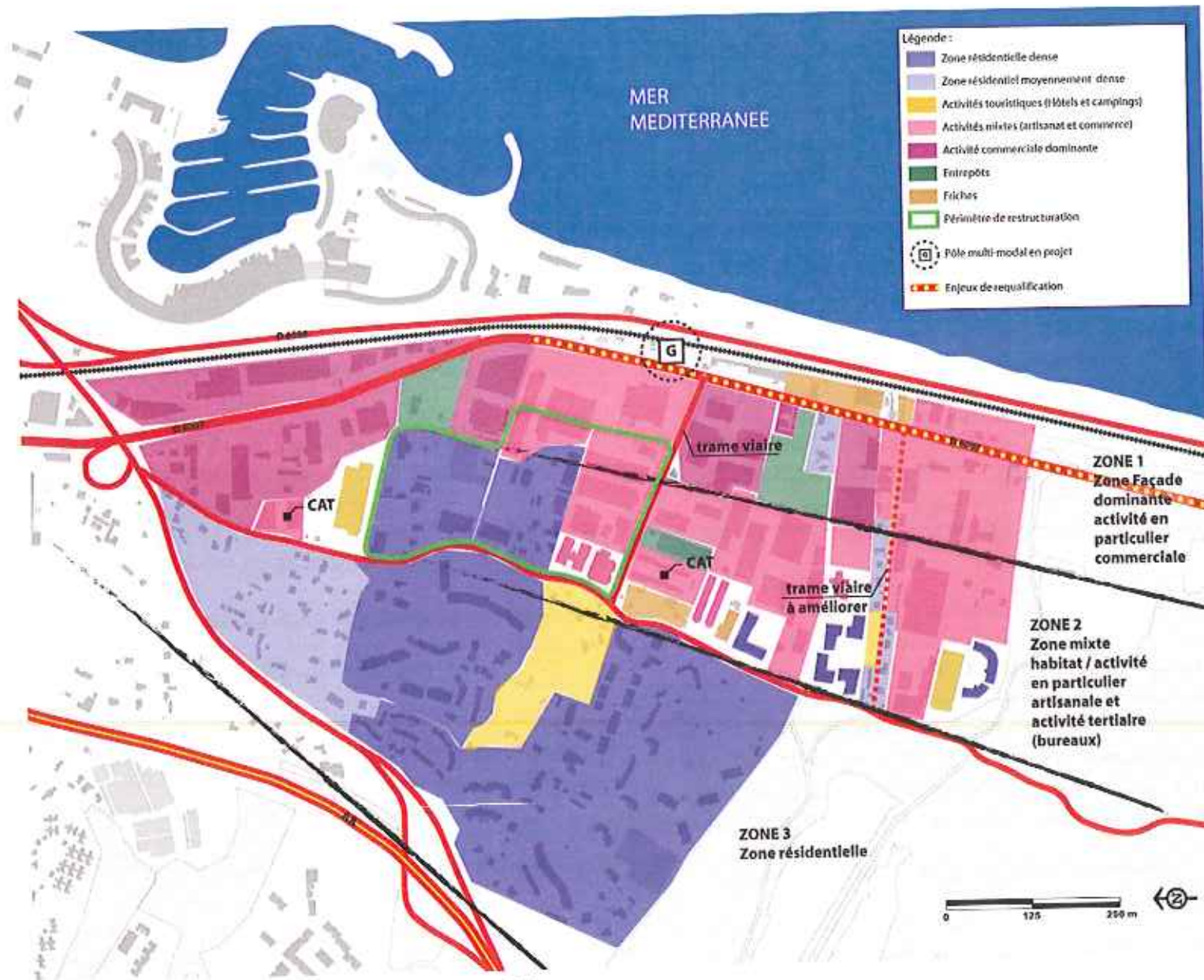


Figure 13 : Secteur des Maurettes, zone mixte habitat et activité



**Secteur 1 bis : l'espace d'activités-RD6007**

L'espace d'activités est le principal pôle d'emplois de la commune : il regroupe près de 3600 emplois, représentant près de la moitié des emplois sur la commune.

Situé en entrée de ville et directement desservi par la RD6007, il bénéficie d'une bonne accessibilité depuis celle-ci, à laquelle s'ajoute la présence de la gare SNCF de Villeneuve-Loubet sur le site.

Elle accueille des activités variées :

- les activités commerciales se situent plutôt de part et d'autre de la D6007, bénéficiant de l'effet de vitrine le long de cet axe d'entrée dans la commune,
- les activités tertiaires,
- les ateliers et les usines,
- les entrepôts et activités de stockage.

Mais aussi :

- l'habitat y est présent, inséré au cœur des parcelles d'activités,
- quelques structures touristiques : hôtels et camping.

Le parcellaire très hétéroclite et imbriqué ne permet pas une bonne lecture de la zone : le tissu est peu maillé et un nombre important de parcelles se trouvent enclavées au cœur des îlots ne bénéficiant que d'accès très discrets.

Ce sous-secteur est très hétérogène, tant en terme d'occupation que de parcellaire, mais aussi en terme d'architecture. Les bâtiments récents (souvent occupés par des bureaux ou des commerces) et de bonne facture côtoient des hangars vétustes et des friches. Les bâtiments sont généralement de volume important mais ne dépassent pas la hauteur de deux niveaux (6 mètres). Le tissu bâti est le résultat d'une implantation anarchique et d'une urbanisation peu structurée à laquelle s'ajoute une signalétique mal contrôlée qui brouille l'image que peut en avoir l'automobiliste de passage sur la RD6007.

Ces dernières années, l'espace d'activités a évolué qualitativement (en matière d'occupation et d'image), de grandes enseignes commerciales s'y sont implantées, mais l'image que l'on en a en entrée de ville reste confuse.

Le PLU de 2005 entend dynamiser le renouvellement urbain de ce secteur. Il contient une orientation d'aménagement en ce sens.

En décembre 2008, une étude de programmation pour la requalification partielle du quartier des Maurettes a été engagée par la communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis et par la ville de Villeneuve-Loubet. Cette étude vise à préciser les principes d'organisation, de composition, d'aménagement et d'évolution en vue de la requalification et du renouvellement urbain de ce secteur stratégique pour la commune et pour l'Agglomération.

L'objectif du renouvellement de ce quartier étant la recherche d'une plus grande mixité fonctionnelle et sociale dans un cadre requalifié qui privilégie la qualité environnementale. La charte pour l'environnement de la C.A.S.A a inscrit dans son programme d'action la réalisation et la promotion d'un éco-quartier sur le site des Maurettes



Figure 14 : Orientation d'aménagement des Maurettes - Schéma d'ensemble (PLU)

#### Orientations retenues dans l'étude de programmation :

- La finalisation de la trame viaire permettant l'émergence de Macro-Lots dans l'ancienne zone industrielle et artisanale avec en point de mire pour l'échéance du PLU en 2021 : la réalisation de l'allée du parc et l'avènement de la diamétrale des Maurettes qui connecte la ville tertiaire aux quartiers d'habitat résidentiel.
- La dynamisation du renouvellement urbain des Maurettes par la conception d'un Cœur de quartier dont les principes d'aménagement sont déjà inscrits et traduits dans le PLU en vigueur.

- La mise en paysage de la façade commerciale de la RD6007 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
- L'inscription de grandes réserves foncières dans le contre-bas de la colline des Baumettes à l'Ouest de la Rue du Docteur Lefevre, nouvel axe interne des Maurettes sur lequel la Ville envisage une pacification des circulations en rendant prioritaires les modes doux.

La capacité d'accueil du site est évaluée à 742 logements dont 371 logements sociaux soit 60% de mixité sociale.

Le secteur des Maurettes est un site de renouvellement urbain stratégique à l'échelle de l'Agglomération. L'Etablissement Public Foncier a acquis les 3 hectares des Maurettes pour un montant total de 8 millions d'€uros.

Un concours d'urbanisme a été organisé pour la définition d'un projet d'aménagement sur le cœur des Maurettes. Le projet retenu comprenant commerces, logements, hôtels est orienté sur la thématique culture-loisirs. Comportant 830 places de stationnement souterrain et 8000 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics, cette opération doit être le moteur de de renouvellement urbain du quartier.

Figures 15 : Espaces d'activités



Diversité des occupations



Accessibilité



## 10.2. SECTEUR 2 : LE LOUBET- LE BORD DE MER

Ce secteur occupe la façade maritime communale et est délimité par la RD6098 à l'Ouest.

Si son occupation est déjà ancienne, son développement est au cœur des problématiques communales.

### *Un quartier isolé*

La RD6098 est un axe de transit et de desserte très fréquenté, notamment en période estivale, qui par sa fonction isole le bord de mer des autres quartiers.

Seuls trois accès permettent de pénétrer dans le secteur depuis la RD6098. Le Boulevard Eric Tabarly et l'avenue de la Batterie constituent l'épine dorsale et desservent du Nord au Sud le secteur, en contournant l'ensemble immobilier de Marina.

### *Une vocation touristique affirmée*

Si l'occupation de ce secteur reste diversifiée, son positionnement en bord de mer en fait un quartier balnéaire privilégié :

- habitat individuel et collectif, permanent et secondaire,
- résidences touristiques, hôtels, ...
- activités liées au tourisme : port, commerces, services, restaurants, thalassothérapie, hivernage de bateaux, ...

### *Marina Baie des Anges, emblématique*

L'entité du littoral et des plages est coupée par la présence de Marina et du port de plaisance.

L'opération de Marina Baie des Anges, lancée dans les années 1960, occupe un tiers de ce secteur, concentrant 1500 logements dont la

majeure partie sont des résidences secondaires. L'architecture pyramidale en forme de vague est devenue un élément identitaire fort pour la commune, classé patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle.

Les bâtiments de R+16 à R+23 isolent ce qui aujourd'hui représente l'essentiel de l'activité touristique de la commune. Son fonctionnement, refermé sur le port, et son imperméabilité accentuent la coupure entre les deux secteurs de plage, au Nord et au Sud.

C'est un quartier disposant de ses propres services, ses commerces, ses activités.

### *Un projet réalisé de reconquête du littoral - le PAE du Loubet*

Un Programme d'Aménagement d'Ensemble a été mis en œuvre par la Commune sur le secteur du Loubet à partir des études opérationnelles entreprises entre 2003 et 2005.

Ce PAE programait :

- 32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher mixte répartis sur 5 îlots opérationnels
- la constitution d'un maillage viaire d'échelle plus urbaine
- la création de nouveaux équipements publics (Promenade de la Mer, Parking du Loubet) et l'implantation d'un casino de jeux sur une parcelle en front de mer.

Le quartier des Navigateurs est aujourd'hui en grande partie réalisé, redonnant une facette balnéaire et touristique à cette partie du territoire. La Commune envisage aujourd'hui d'étendre son action de réinvestissement urbain vers la frange Est du quartier du Loubet, en direction de l'estuaire du Loup.

### *Une entrée de ville à requalifier (interface avec Cagnes-sur-Mer)*

Cette entrée de ville est le support de nombreuses activités : une station-service, nombreux restaurants, artisanat et commerce sur la façade

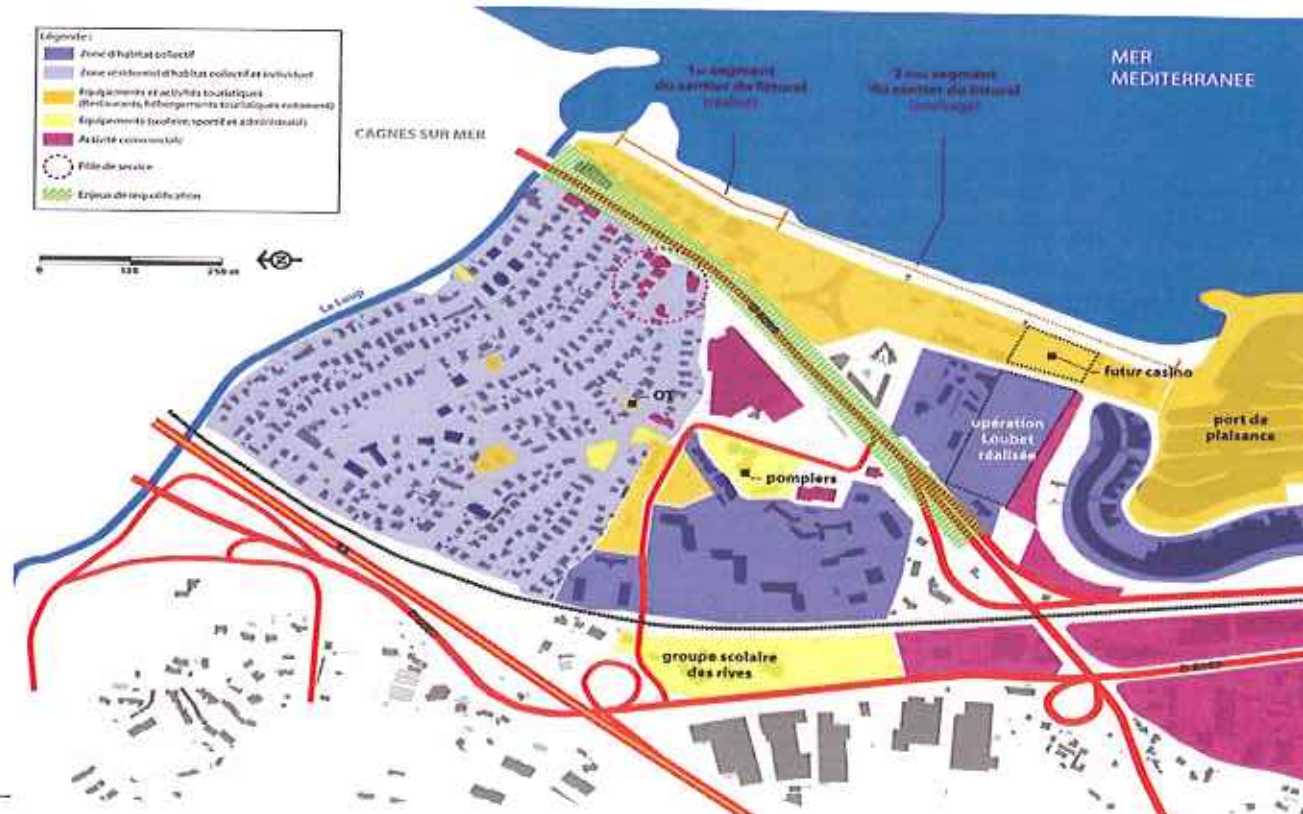
Bouches-du-Loup et nombreux hébergement touristique. La faible qualité architecturale des bâtiments, la faiblesse de traitement des espaces publics et l'absence d'alignement le long de la RD6098 contribuent à donner l'impression d'une entrée de ville de faible qualité et peu lisible.

### Enjeux du secteur

- Valoriser la façade littorale
- Favoriser la mixité sociale

- Développer l'économie touristique
- Maîtriser la constructibilité
- Adapter la voirie et le stationnement sur l'ensemble du secteur
- Requalification de la RD6098 en boulevard urbain
- Améliorer la qualité du front bâti (alignement le long de la voie et qualité architecturale)

Figure 16 : Secteur des Bouches-du-Loup et Secteur Loubet- Bord de mer



### 10.3. SECTEUR 3 : POLE SECONDAIRE DE CENTRALITE URBAINE (LES BOUCHES DU LOUP ET LES RIVES)

Ce secteur, en limite avec Cagnes-sur-Mer, est délimité par la D6098 à l'Est et la voie de chemin de fer et la RD6007 à l'Ouest. Essentiellement occupé par de l'habitat, permanent et secondaire, il diffuse une identité qui lui est propre.

#### *Une bonne desserte interne*

Facile d'accès depuis la D6098, ce quartier bénéficie d'un maillage dense de voies de desserte interne. Leur gabarit permet la circulation en double sens ou en sens unique avec stationnement latéral et les trottoirs restent confortables pour les piétons.

Mais les liaisons à l'échelle du piéton avec les quartiers proches et notamment le bord de mer sont difficiles : traversées dangereuses des D6007 et D6098, barrières physiques de la voie de chemin de fer et de l'A8. L'avenue des Rives qui le traverse d'Est en Ouest est l'axe unique de transit vers l'A8 et le reste de la commune, elle supporte de ce fait une circulation importante, et scinde ce secteur en deux zones.

#### *Deux typologies d'occupation*

L'axe Est-Ouest délimite donc deux zones aux caractéristiques différentes :

- au Nord, le lotissement des Bouches du Loup : le plus ancien des quartiers de la bande littorale villeneuvoise, il a été créé en 1929. Son organisation suit un plan simple quadrillé, dessinant un parcellaire régulier (parcelles rectangulaires d'environ 500 m<sup>2</sup>), occupé par des constructions de faible hauteur (majorité de maisons individuelles de R à R+1 et petits collectifs à R+2).
- au Sud, on retrouve les logements collectifs (jusqu'à R+7) sur grandes parcelles végétalisées, les commerces de moyennes et

grandes surfaces et les équipements. La trame viaire y est beaucoup moins complète.

#### *Un pôle de centralité urbaine*

Tous les équipements courants de commerces et de services de première nécessité sont présents dans le quartier : bâtiments administratifs et techniques communaux, Agence Postal, caserne des pompiers, groupe scolaire, équipements de sport, espaces verts, commerces de proximité, supermarché, restaurants, ...

La proximité du bord de mer en fait aussi un quartier attractif pour les touristes : camping, hôtels, résidences secondaires, ...

C'est l'un des rares quartiers de Villeneuve-Loubet (avec le Village) qui se pratique à pied : habitats, équipements et commerces s'y côtoient dans une trame simple et organisée. On y retrouve une véritable vie de quartier où les gens se côtoient et se rencontrent.

*Figure 18 : Bord de mer*



*Figure 17 : Bouches-du-Loup*



**Accessibilité**

#### 10.4. SECTEUR 4 : SECTEUR RESIDENTIEL ET ESPACE AGRICOLE- SECTEUR DES PLANS

Délimité au Nord / Nord-Est par le Loup, à l'Est par l'autoroute A8, ce secteur monte jusqu'en limite d'urbanisation sur les coteaux de la Fenouillère dans le quartier des Ginestières en surplomb de la bande littorale.

La RD2 coupe ce secteur en deux entités distinctes par leur topographie et leur occupation.

##### *Une desserte routière*

L'ensemble de ce secteur est uniquement desservi par la RD2 et les avenues Bermone et du Loubet qui permettent une accessibilité au Village et au Littoral. La desserte interne est en grande majorité constituée d'impasses et de voiries privées.

##### *Une faible densité*

La Plaine du Loup est encore peu construite : on y retrouve essentiellement des équipements réalisés récemment (le collège, le complexe sportif, le groupe scolaire).

Sur les pentes, l'urbanisation récente reste diversifiée et se présente sous forme de :

- constructions individuelles dispersées (à R+1, R+2),
- constructions sous forme de lotissements, qui ont été réalisés au gré des opportunités foncières,
- constructions groupées denses, sur la butte de Saint-Andrieu,
- collectifs à R+3 sur grandes parcelles, ponctuellement, et concentrés sur le quartier des Basses Ginestières,

Si les hauteurs des constructions (même des maisons individuelles) sont assez élevées par rapport aux autres quartiers résidentiels de la commune, le phénomène de pente permet une bonne intégration dans le paysage. Espaces naturels, plaine agricole, boisements et jardins privatifs confèrent un caractère végétal affirmé sur un secteur dont la topographie est très diverse.

##### *Un positionnement stratégique en cœur de zones urbanisées*

Ce secteur se positionne au cœur des zones urbanisées de Villeneuve-Loubet entre Village et Littoral. Il est traversé par une circulation importante (RD2) Les Plans constituent l'une des dernières grandes opportunités foncières pour le développement de la commune.

La partie Nord de zone constitue un véritable pôle d'équipement en développement qui accueille un groupe scolaire, le collège, de nombreux équipements sportifs. La commune a de nombreux projets sur cette zone et qui devrait prochainement être complété par la construction d'une gendarmerie, d'une médiathèque, d'une salle polyvalente culturelle et d'une salle de sport.

Il faut noter également sur cette zone le projet d'extension du Parc départemental des rives du Loup, entre Villeneuve-Loubet et Cagnes sur Mer

Une réflexion est donc à mener sur l'organisation future de cette zone (occupation, desserte et fonctionnement) en liaison avec le Village et prenant en compte l'aléa inondation qui grève une partie de la zone.

La proximité du pôle d'équipement, et du village, en font un secteur de développement stratégique pour la commune qui pourrait y développer un quartier d'habitat de type éco-opération.



### Enjeux du secteur

- Aménagement des berges du Loup
- Renforcement du statut de premier pôle d'équipement communal
- Aménagement d'espaces publics de qualité
- Développement d'un nouveau quartier résidentiel de qualité (de type éco-opération)

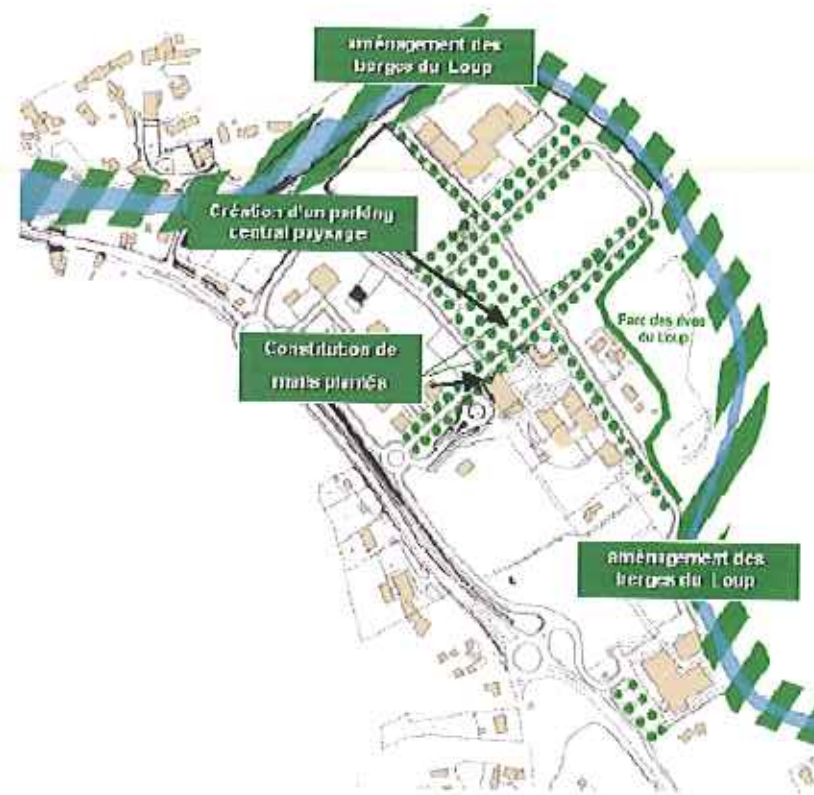


Figure 19 : Extrait du PLU (orientation d'aménagement)

Figure 20 : Secteur des Plans



## 10.5. SECTEUR 5 : SECTEUR RESIDENTIEL

Ce secteur, localisé à l'Ouest de l'autoroute A8, dominant la Plaine Littorale, regroupe des quartiers particulièrement isolés du reste de la commune, notamment pour des raisons topographiques. A l'exception des Hauts de Vaugrenier, ils ne bénéficient d'aucun équipement de commerce ou de service et sont très mal desservis.

Ces quartiers bénéficient d'une ouverture visuelle importante sur la mer mais aussi des nuisances dues au passage de l'autoroute.

### *Les Hauts de Vaugrenier*

L'urbanisation de ce secteur s'est faite en discontinuité du tissu urbain existant. Vaste domaine privé, son accessibilité est réservée aux habitants et ne se fait qu'à partir de la RD241, à proximité du demi-échangeur.

Ce parc résidentiel est constitué de plusieurs "hameaux" qui se sont développés depuis les années 1970, regroupant des logements collectifs, des villas individuelles, ou groupées.

Le domaine dispose d'un certain nombre d'équipements (pharmacie, libre-service, agence immobilière, école maternelle, piscine) qui lui permettent de vivre en parallèle du reste de la commune : seul le rattachement à l'école primaire du quartier des Maurettes rappelle son appartenance à Villeneuve-Loubet.

Plus de 1500 logements sont ainsi dispersés au cœur d'un espace boisé et planté aux points de vue exceptionnels sur la mer.

### *Secteur 5 bis : Les Essarts et l'Avenc*

Particulièrement isolé, on y accède que par un pont au-dessus de l'A8, de faible largeur. La trame viaire est très insuffisante et en impasse.

Sur un ancien parcellaire agricole, ont été construits des logements collectifs (R+3 à R+4) qui s'accrochent aux pentes abruptes, et dans le fond des vallons des logements individuels.

### *Secteur 5 ter : Les Cabots*

En limite avec la commune de Biot, son tissu est essentiellement constitué d'habitat individuel résidentiel peu dense. Il est accessible depuis l'espace d'activités par l'avenue du Docteur Lefebvre et un pont au-dessus de l'autoroute, ou par le chemin de Vaugrenier au gabarit très étroit, et depuis la commune de Biot.

## 10.6. SECTEUR 6 : CENTRE URBAIN PRINCIPAL (LE VIEUX VILLAGE)

Le Village est situé au Nord-Est de la commune en limite administrative avec la commune de Cagnes-sur-Mer. Il est traversé par le RD2 et la RD2085 et est longé par la RD6 en limite communale.

Le Vieux Village, avec le château, est l'élément patrimonial et historique de Villeneuve-Loubet.

### *Un positionnement stratégique*

Le Village s'adosse à la colline surplombé par le château et dominant la Plaine du Loup.

Situé au croisement de deux voies d'importance, il est facilement accessible depuis les communes voisines et depuis le reste du territoire villeneuvois. Ce positionnement en fait un lieu de passage important, engendrant un certain nombre de dysfonctionnements : les voies traversant le tissu ancien ne sont pas adaptées à la circulation actuelle et le carrefour à feux qui gère le croisement des flux est un point noir important aux heures d'affluence.

### *Un centre ancien dense, centre de vie*

Le centre village concentre les constructions les plus anciennes du patrimoine bâti de la commune. Il est constitué d'un tissu dense, ponctué d'espaces publics : le bâti de R+1 à R+3 occupe l'ensemble de sa parcelle étroite et profonde, en alignement des voies.

La desserte interne est essentiellement piétonne du fait de l'étroitesse des voies et des pentes importantes.

Le Vieux Village est le centre de la commune, il regroupe services, commerces et équipements : centre administratifs, écoles, bibliothèque, centre social, marché forain, police municipale, aire de jeux, salle polyvalente, ...

Les activités urbaines, commerciales et administratives se concentrent sur le bas du Village entre les rives du Loup et les pentes sur lesquelles

s'accrochent l'urbanisation. C'est là que l'on retrouve les espaces publics importants accueillant les animations et points de rencontre de nombreux Villeneuvois.

### *Des extensions plus récentes*

Les extensions immédiates du Village occupent au Nord et au Sud-Est les coteaux inclinés vers le Loup, suivant le parcellaire agricole ancien. Elles se constituent :

- en majorité d'habitat individuel : les maisons de village à R+2 et R+3 viennent d'abord poursuivre le tissu le plus ancien, puis se diffusent en un habitat pavillonnaire à R et R+1,
- ponctuellement d'habitat collectif à R+4, notamment au Sud du centre-ville. Deux collectifs, situés en surplomb du centre village, viennent perturber la silhouette régulière et compacte du village historique.

Leur desserte se fait le plus souvent en impasse depuis les axes de circulation principaux (RD2 et RD2085).

Le Village est le centre historique de la commune de Villeneuve-Loubet. Sa réhabilitation (Plan Couleur, aménagement et traitement des espaces publics, ...) en cours doit permettre de l'afficher comme destination touristique : village authentique du moyen pays.

## **10.7. SECTEUR 7 : SECTEUR RESIDENTIEL EN EXTENSION DU VILLAGE (LES ESPERES)**

Ce secteur se situe dans le prolongement du vieux Village.

Il est constitué en parti d'habitat collectif au bas du coteau qui borde le Loup (R+3 à R+10) dont la hauteur et le volume marque fortement le paysage, et d'un tissu pavillonnaire constitué de diverses opérations (lotissements) dont les densités varient (habitat individuel de R à R+1 sur un parcellaire irrégulier). Quelques activités agricoles sont encore présentes au cœur de ce tissu hétérogène.

Ce secteur bénéficie de quelques commerces et services en rez-de-chaussée de collectif, d'un groupe scolaire et d'un stade.

S'il est bien desservi du fait de la proximité du centre village, il souffre d'un manque de maillage interne : distribution en impasse des lotissements, voiries privées en mauvais état.

### ***Les Hameaux du Soleil***

En limite Nord de la commune, implanté sur le versant de la colline surplombant le Loup, la résidence des Hameaux du Soleil est un domaine privé qui constitue un quartier à part entière.

Le tissu très dense d'habitat individuel (maisons en bande à R+1) et collectif (R+1 à R+2) est très bien desservi depuis la RD6 à l'Est et la RD2 à l'Ouest.

Ce quartier dispose de commerces et services de proximité (boulangerie, pharmacie, presse, laverie, coiffeur, médecins, piscine, terrains de sport, ...).

Cette résidence constitue un quartier clos au cœur d'un secteur résidentiel.

LE VILLAGE



LES ESPERES



Figures 21 : ensemble photographique du village et des Espères

## 10.8. SECTEUR 8 : LA VANADE

Ce secteur s'étend le long de la RD 2085 à l'Ouest de la commune. Il s'agit du secteur qui présente la plus grande capacité de développement, en particulier de développement économique.

Ce secteur est constitué de trois sous-secteurs :

**Le Secteur du Val d'Azur** complètement excentré, à l'extrémité ouest de la commune, le Val d'Azur se rattache à la commune de Valbonne en termes de fonctionnement et d'équipement :

- son accessibilité depuis la commune de Villeneuve-Loubet est complexe : traversée de la commune de Biot par le Sud, ou traversée de la commune de Roquefort-les-Pins par le Nord, l'entrée du domaine se faisant sur la commune de Valbonne par la RD4.
- un pôle d'équipements et de services est en cours de développement à l'entrée du domaine : groupe scolaire, services médicaux, commerces, ...sur la commune de Valbonne.

Les constructions, constituées de maisons individuelles sur parcelles ou groupées (R à R+1) se fondent dans un environnement très verdoyant entouré d'espaces boisés et naturels. Le projet de la RD 604 permettre à terme une desserte de ce quartier depuis la route de Grasse.

**Le site de la Glacière** occupé jusqu'au 17 juillet 2009 par le centre d'enfouissement technique de la Glacière. La fermeture du CET pose aujourd'hui la question du devenir et de la réhabilitation du site.

**Le secteur central** constitué notamment des sites d'extension future du Parc de Sophia Antipolis. Ce secteur accueille principalement des activités de loisirs (tennis/golf), des hébergements touristiques (camping), une carrière et quelques habitations.

Il dispose d'un potentiel foncier particulièrement important qui fait l'objet de nombreux projets :

- les sites d'extension future de Sophia Antipolis identifiées dans le PLU en zone IIIAU (diagnostic écrit en 2009).
- la construction d'un Lycée identifié en zone IAUze au PLU et qui fait l'objet d'un emplacement réservé (ce projet était actif au moment de l'écriture du diagnostic en 2009).

### *Enjeux du secteur :*

- Au regard des fort enjeux de développement il conviendra d'apporter une attention particulière à la protection des espaces naturels de qualité, notamment le vallon du Cloteirol considéré comme un écosystème à fort potentiel identifié comme coupure dans l'aménagement du site et les hauts de la carrière en activités qui participent au grand paysage de la Vanade.
- La requalification de la RD 2085, en particulier sa sécurisation qui doit passer par l'élargissement de la voirie et l'aménagement de giratoires.
- Le développement des activités de détente et de loisirs.
- Fixer les enveloppes des espaces à urbaniser

ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT

SITE DE EXTENSIONS DE SOPHIA ANTIPOLIS

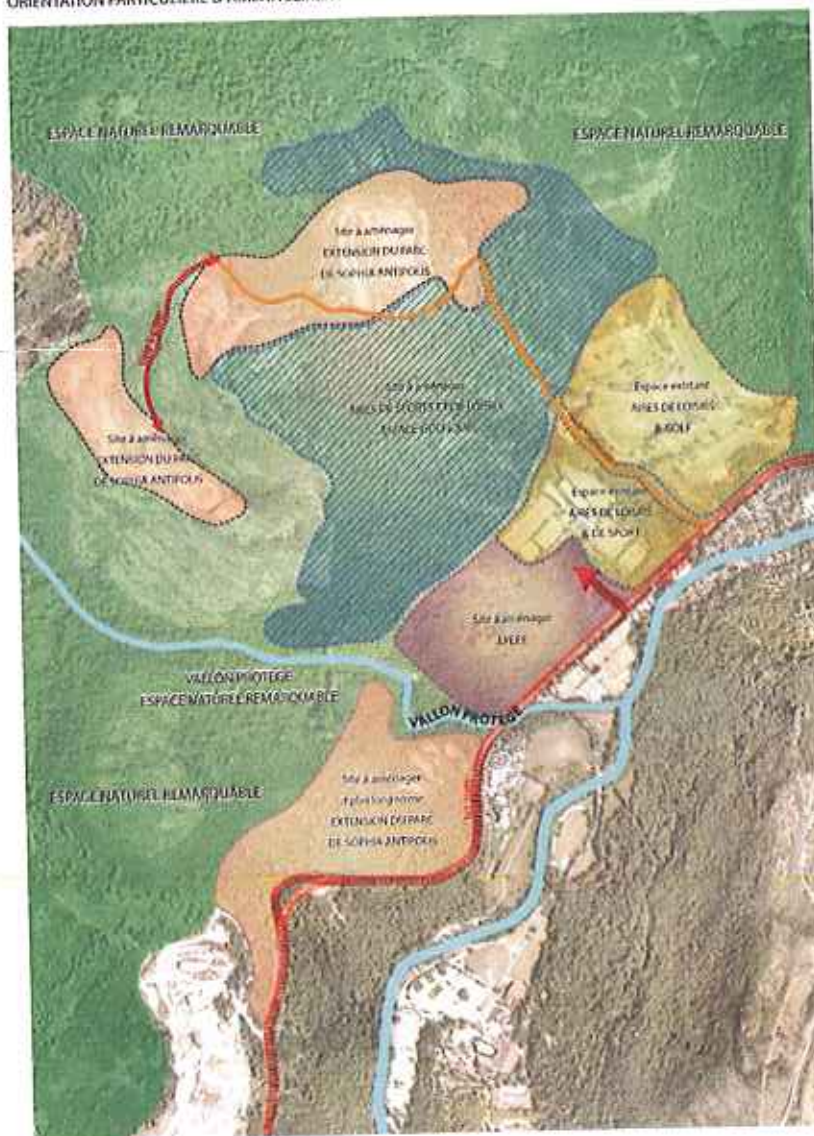


Figure 22 : Orientation particulière d'aménagement du PLU de 2005



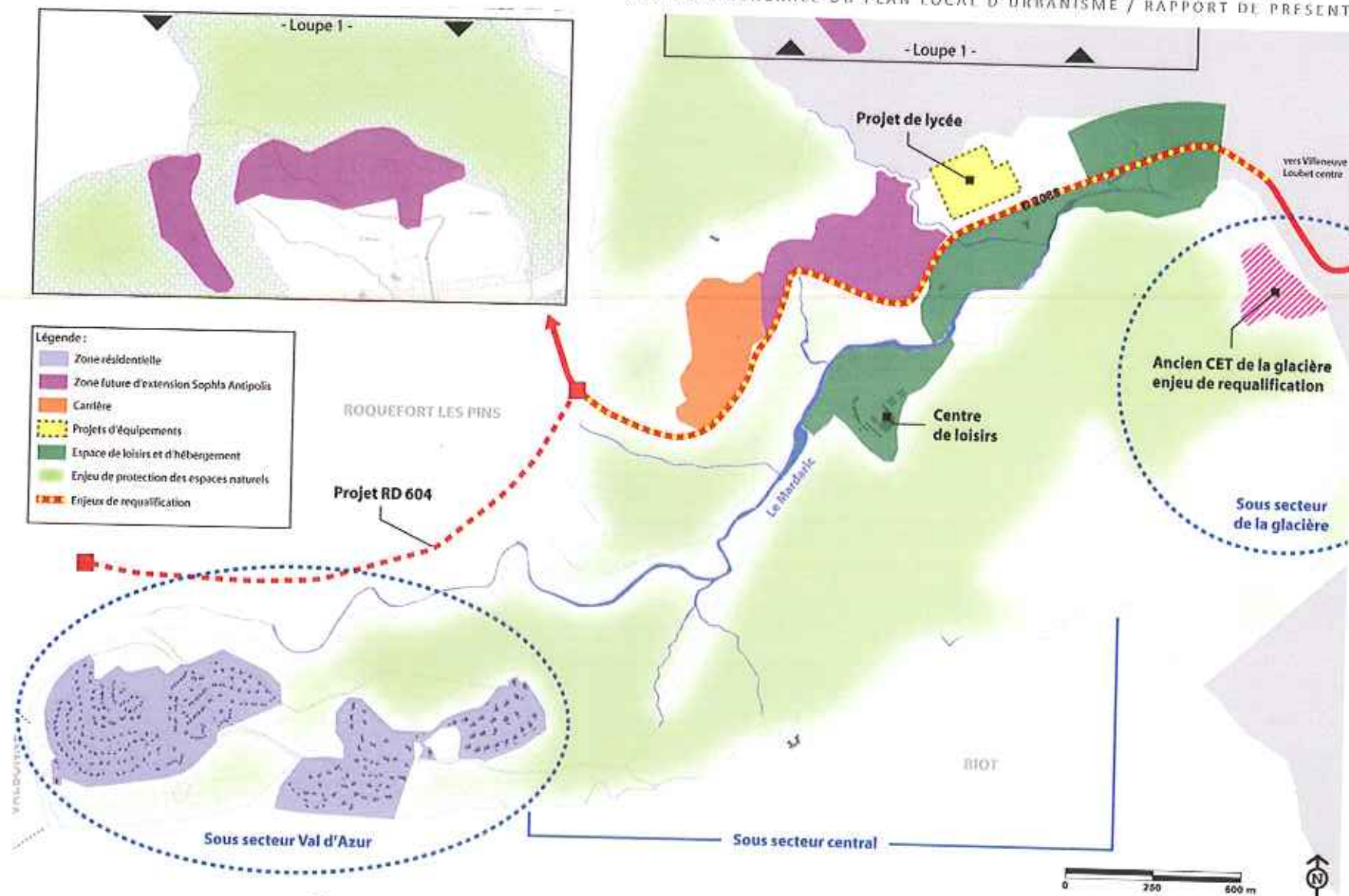


Figure 23 : Schéma de principe de l'organisation du territoire communal – phase diagnostic 2009

