



**MINISTÈRE
DE LA JUSTICE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet dans le cadre de la déclaration de projet

*Projet de centre éducatif fermé,
dénommé « Centre Jenny Lefebvre »*

Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse

Mise en compatibilité du PLU n°2

2.4. Liste des emplacements réservés et servitudes de mixité sociale



CYCLADES
Espace Wagner
10 Rue du Lieutenant Parayre
13 290 AIX-EN-PROVENCE



NATURALIA - AGENCE PACA Corse
Site Agroparc
60 Rue Jean Dausset BP 31 285
84 911 AVIGNON Cedex 9

SOMMAIRE

Préambule	1
Organisation du dossier	1
Portée de la pièce 2.4. Liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme	1
Liste des emplacements réservés	2
Liste des servitudes d'urbanisme	5

Préambule

Organisation du dossier

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet s'organise ainsi :

- **Pièce 1 : Présentation de la procédure et du projet d'intérêt général**
- **Pièce 2.1 : Rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU**, comprenant l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité et le résumé non technique.
- **Pièce 2.2 : Zonage mis en compatibilité.**
- **Pièce 2.3 : Règlement écrit mis en compatibilité.**
- **Pièce 2.4 : Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme mise en compatibilité.**
- **Pièce 2.5 : Orientation d'aménagement et de programmation créée (OAP).**
- **Pièces annexes jointes au dossier d'enquête publique :**
 - o arrêté préfectoral définissant les modalités de concertation au titre du code de l'urbanisme,
 - o bilan de la concertation menée au titre du code de l'urbanisme,
 - o avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU,
 - o réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAE,
 - o procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité.

Portée de la pièce 2.4. Liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme

La présente pièce présente **les évolutions de superficie** apportées à l'emplacement réservé (ER) E4 portant sur le projet urbain de la Bermone, et à la servitude de mixité sociale (SMS) n°5 Portant sur la Bermone Haute.

Seuls sont donc reprises ici les rubriques directement concernées par la mise à compatibilité :

- **Emplacements réservés pour équipements publics (E)**
- **Servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme**

Afin de faciliter la lecture des évolutions :

- les éléments supprimés apparaissent en rouge barré dans le texte : ~~exemple~~
- les éléments ajoutés apparaissent en surligné vert dans le corps du texte : **exemple**

Liste des emplacements réservés pour équipements publics

Equipements publics			
N° opération	Destination	Superficie (m²)	Bénéficiaire
Aménagement du village de Villeneuve			
E 1	Supprimé après enquête publique		
E 2	Aménagement d'un carrefour à sécuriser et réalisation de places de stationnement	570	Commune
E 23	Création d'un bassin de rétention pour la lutte contre les inondations aux abords du Mardaric intégrant un accompagnement paysager	7 340	CASA
Aménagement du secteur des Plans			
E 3	Supprimé par la modification n°1 – 2014		
E 5	Réalisation du lycée dans le pôle d'équipements publics des Plans incluant la piscine des Plans	22 475	Région Provence Alpes Côte d'Azur
E 19	Déplacement du centre Ados à proximité des équipements scolaires des Plans	1 331	Commune
E 24	Création d'une structure pour accueillir les services publics municipaux	3 170	Commune
Aménagement du quartier de la Bermone et des Ginestières			
E 4	Projet urbain de la Bermone sur les propriétés de l'Etat comprenant : - au moins 50% de logements sociaux sur l'ensemble de la Superficie de Plancher destinée à l'habitat - des équipements scolaires et/ou de formation professionnelle et des équipements collectifs destinés à la culture et les loisirs - le parc paysager de la Bermone	34 280 28 260	Commune
E 21	Aménagement d'un jardin public	250	Commune
E 27/ E 27*	Création d'une crèche multi-accueil et autres structures dédiées à la petite enfance	733 + 105 = 838	Commune
E 28	Création d'un parking paysager	1090	Commune
Aménagement du quartier du Loubet et du bord de mer			
E 6	Aménagement de la fourrière municipale	4 150	Commune
E 7	Supprimé		
E 8	Création d'une voie de 14 mètres d'emprise comprenant la réalisation d'espaces publics paysagers le long du boulevard de la batterie	3 400	Commune
E 9	Supprimé par la modification n°2		
E 10	Supprimé par la modification n°2		
E 11	création de deux exutoires d'eaux pluviales au delà de la voie SNCF – quartier des Maurettes	1 000	Commune
E16	Création d'un parc de stationnement pour l'accès au bord de mer	1920	Commune

E 17	Création d'un parc de stationnement comprenant la création d'un cheminement adapté aux personnes à mobilité réduite.	681	Commune
E 20	Création d'une voie à sens unique	250	Commune
E 26	Création d'un parking public avec places dédiées aux recharges des véhicules électriques	4 615	Commune
Aménagement des quartiers Maurettes et Vaugrenier			
E 12	Supprimé par la Modification n°1 – 2014		
E 15	création d'un pôle d'équipements publics comprenant des équipements éducatifs et scolaires.	14 201	Commune
E18	Aménagement du Vallon de la Pierre au Tambour pour la lutte contre les inondations	1012	Commune
E 22	Aménagement d'une salle polyvalente et associative	350	Commune
E 25	Création d'un espace polyvalent culturel	220	Commune
Aménagement du quartier du Cloteirol			
E 13	Réalisation d'un hydrant pour la défense incendie	25	Commune
E 14	Réalisation d'un raccordement en eau potable	3 800	Syndicat Intercommunal du Littoral de la Rive Droite du Var

Liste des servitudes d'urbanisme

Servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme

Rappel du Code de l'Urbanisme – article L 151-41 (anciennement L 123-2 b))

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit

Les Servitudes de Mixité Sociale (emplacements réservés) – Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet						Clé de répartition à respecter ²						
						LLS			Accession PSLA / BRS	Usufruit Locatif Social (ULS)	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser	
		% de mixité sociale (comptabilisée en SdP)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	PLUS	PLAI	maximum 15 % PLS				
SMS 1	"Cœur des Maurettes" Les Maurettes 1	40%	27 420	15 000	6 000	REALISE						
SMS 2	Les Maurettes 2	40%	12 470	13 500	5 400							
SMS 3	Les Maurettes 3	30%	4 594	5 000	1 500							
SMS 4	La Bermone Basse	35%	25 938	15 000	5 250							
SMS 6	La Colline des Maurettes	30%	6 534	5 000	1 500							
SMS 7	Le bas des Baumettes	40%	9 365	7 500	3 000							
SMS 8	Les Plans Sud	100%	5 000	2 400	2 400							
SMS 9	Le Cloteirol	100%	34 280	3 270	3 270							
SMS 10	Le Logis du Loup	35%	4 800	4 500	1 575							
SMS 11	Les navigateurs	30%	3 400	3 400	1 020							
SMS 13	La Bermone Basse 2	25%	4 000	3 500	875							
Sous-Total							22 860		4 035			516
									100% PLS			
SMS 1*	Cœur des Maurettes *	100%	4500					3700			88	
Sous-Total						22 860		7 735			604	
SMS 5	La Bermone Haute -Terrains Etat (sous emplacement réservé)	100%	34 196 28 176	10 943	10 943	40 à 60 % avec : 70 % PLUS 30 % PLAI 4378 minimum		30 à 40 % 3283 minimum	15 % maximum 1642 maximum		182	
SMS 12	Les Cabots	100%	2 500	1 500	1 500	30 % minimum répartis en : 70 % PLUS 30 % PLAI 450 minimum	0 à 15 % PLS	50 % maximum en PSLA ou 70 % maximum en	0 à 15 % 225		18	
SMS 14	Bel Air	25%	5 400	3 000	750	Tranches PLH 60 à 70 % PLUS 25 à 35 % PLAI 526 minimum	0 à 15 %		Pas d'usufruit 112 maximum		12	
SMS 15	Max Chaminadas	35%	8 342	7 963	2 787	60 à 70 % PLUS 25 à 35 % PLAI 1947 m ² minimum		15 % maximum 420 m ² maximum	15 % maximum 420 m ² maximum		42	
SMS 16	Le Loubet	30%	2 579	3 800	1 140	60 à 70 % PLUS 25 à 35 % PLAI 1 140	Autorisé au-delà de l'exigence de mixité sociale				20	
SMS 17	Maurettes - Marin/Alpes	35%	5 082	4 574	1 601	60 à 70 % PLUS 25 à 35 % PLAI 480 à 1200 m ²	0 - 15 %		0 -35 % 560 m ² maximum		26	
Sous-Total						8921 m² minimum		5105 m² minimum		2847 m² maximum	300	