COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE

Prescrit le :	3 décembre 2015
Arrêté le :	10 février 2021
Enquête publique :	Du 18 août au 24 septembre 2021
Approuvé le :	12 janvier 2022

Modifications	Mises à jour

ES-PACE - 5 rue de la Préfecture - 06300 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

5a

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Prescrit le :	3 décembre 2015
Arrêté le :	10 février 2021
Enquête publique :	Du 18 août au 24 septembre 2021
Approuvé le :	12 janvier 2022

Modifications	Mises à jour

ES-PACE - 5 rue de la Préfecture - 06300 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

PAGE
20.10.05
AM

Liste des emplacements réservés pour équipements et voirie

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] »

Liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie et de cheminements

N°	DESTINATION	LOCALISATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
VC1	Réaménagement de voirie	Chemin de Font Cuberte	Commune	4977
VC2	Réaménagement de voirie	Chemin de Peirebelle jusqu'au chemin Caladou	Commune	6400
VC3	Réaménagement de voirie	Chemin de Peirebelle entre Caladou et RD 4	Commune	3235
VC4	Réaménagement de voirie	Chemin du Caladou	Commune	7485
VC5	Réaménagement de voirie	Chemin du Ribas à partir du n° 385 et aire de retournement	Commune	3717
VC6	Réaménagement de voirie et piste cyclable	Chemin de Peyniblou jusqu'au Clos de Brasset	Commune	4375
VC7	Réaménagement de voirie	Chemin de Peyniblou entre Clos de Brasset et RD 103	Commune	3789
VC8	Élargissement de voirie	Chemin du Clos de Brasset depuis la RD 3 jusqu'au chemin de Peyniblou	Commune	4857
VC9	Élargissement de voirie	Chemin du Clos de Brasset depuis Peyniblou jusqu'au bâti existant	Commune	485
VC10	Réaménagement de voirie	Chemin du Val Martin entre le Clos de Brasset et le chemin de Peyniblou	Commune	8511
VC11	Réaménagement de voirie	Chemin de la Colle et du Devinson	Commune	6407
VC12	Réaménagement de voirie	Chemin de Villebruc	Commune	7754
VC13	Réaménagement de voirie	Chemin de la Veyrière	Commune	5404

Liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie et de cheminements

N°	DESTINATION	LOCALISATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
VC15	Réaménagement de voirie	Chemin du Parrou	Commune	5515
VC16	Réaménagement de voirie	Piste de Font Martine depuis la RD 204 jusqu'au chemin de Villebruc	Commune	5787
VC17	Création d'un passage piéton	Village Depuis la place des anciens combattants	Commune	136
VC19	Réaménagement de voirie	Traverse des Parés	Commune	805
VC20	Création de voirie pour parking	Haut Sartoux La Nertière	Commune	913
VC21	Création d'un cheminement / promenade	Rive de la Brague	Commune	93792
VC22	Réaménagement de voirie	Chemin Font Martine	Commune	1786
VC24	Élargissement de voirie	Impasse Bellevue	Commune	1536
VC25	Aménagement d'un passage piéton	Entre chemin de Bellevue et l'avenue de Pierrefeu	Commune	732
VC26	Réaménagement de voirie	Chemin du Font de l'Orme	Commune	1571
VC27	Création d'une voie de liaison pour la défense incendie	Chemin Clos de Brasset. Du bâti au Chemin du Val Martin	Commune	4343
VC29	Création d'une voie de liaison pour la défense incendie	Chemin des Moulins	Commune	2038
VC30	Réaménagement de voirie	Chemin du Taméyé	Commune	365
VC31	Réaménagement de voirie	Traverse des Bourelles	Commune	1375
VC32	Réaménagement de voirie	Île Verte	Commune	2393
VC33	Déviation Ouest village	Depuis RD 3 vers RD 4	Commune	7272
VC34	Cheminement piéton	Entre Vallis Bona et RD 3	Commune	160

Liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie et de cheminements

N°	DESTINATION	LOCALISATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
VC35	Cheminement piéton et cycles	Entre avenue de Pierrefeu et chemin de Peidessalle	Commune	757
VC36	Piste cyclable	Entre la route des Lucioles et la rue Albert Einstein	Commune	2782
VC37	Aménagement du carrefour RD3/RD4	Entre la route de Nice et la route d'Opio	Commune	1759
VC38	Création d'une voie de liaison pour la défense incendie	Piste du Darbousson Route de Nice	Commune	2768
VC39	Création d'une voie de liaison pour la défense incendie	Les Maures	Commune	3833
VC44	Creation de circulation	Entre Traverse des Parès et Chemin du Val Martin	Commune	567
VC45	Aire de stationnement de covoiturage	Rondpoint de l'ile verte	Commune	973
VC46	Aménagement de carrefour	Route des Macarons et chemin de la Verrière	Commune	240
VC47	Aménagement de voirie	Chemin du Bruguet	Commune	7352
VC49	Aménagement de voirie	Rue Ludwig Van Beethoven	Commune	13027
VC50	Aménagement de voirie	Rue Fédor Dostoïevski	Commune	10896
VC54	Aménagement entrée village	Avenue Saint-Roch	Commune	811
VC56	Liaison défense incendie	Entre le chemin du Ribas et le chemin du Caladou	Commune	964
VC62	Voie d'accès au réservoir d'eau potable	Chemin du Taméyé	Commune	822
VC63	Aqueduc romain	Chemin des trois moulins	Commune	127
VC68	Modes actifs	Giratoire des Fauvettes	Commune	737
VC69	Accès réservoir d'eau potable	Quartier Peyrebelle	Commune	1931
VC70	Accès station de relevage d'eau usée	Traverse des Bourelles	Commune	19

Liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie et de cheminements

N°	DESTINATION	LOCALISATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
VC71	Modes actifs	Entre HautSartoux et Garbejaire	Commune	1105
VC72	Piste modes actifs	La Valmasque	Commune	8656
VC74	Modes actifs	Depuis la route de Cannes	Commune	51
VCA1	Aménagement de voirie pour le BHNS (Bus à Haut Niveau de Service)	Les Clausonnes	CASA	9312
VCA2	Modes actifs	Entre gare routière Messugues et place Bermond	CASA	1048
VCA3	Aménagement de voirie Modes actifs / TCSP	Rue Albert Einstein	CASA	22823
VCA4	TCSP - Modes actifs	Sophia	CASA	14949
VCA5	Modes actifs	Entre Route des Crêtes et GR des Messugues	CASA	1905
VCA8	Modes actifs	Route des Crêtes	CASA	575
VCA9	Liaison défense incendie et modes actifs	Entre le chemin du Darbousson et le chemin de Font Martine	CASA	3231
VCA10	Modes actifs	Entre le chemin du Darbousson et "Les bois de Valbonne"	CASA	354
VCA11	Modes actifs	Depuis la route des Lucioles vers le parc des Bouillides	CASA	2388
VCA14	Modes actifs	Depuis la route des Crête	CASA	479
VD1	Aménagement RD 103	Secteur Fauvettes Val Mar tin	Département	39889

Liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie et de cheminements

N°	DESTINATION	LOCALISATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
VD2	Aménagement RD 98	Secteur giratoire des Bouillides	Département	37497
VD3	Aménagement RD 103	Secteur Bouillides Val Martin	Département	96805
VD5	Aménagement RD 103	Carrefour des Lucioles	Département	49876
VD6	Aménagement RD 103	Carrefour A. Einstein	Département	67106
VD9	Aménagement RD 504	Route des Lucioles	Département	33241
VD11	Aménagement RD604 - entre RD198 et RD4	Aménagement RD604 entre RD198 et RD4	Département	71453
VD12	Aménagement RD 4 (côté nord)	Entre RD 3 et RD 604	Département	42716
VD13	Aménagement RD 3	Entre la RD 4 et limite nord de la Commune	Département	10834
VD14	Aménagement RD 3	Entre RD 4 et limite nord de la Commune	Département	4412
VD15	Création d'une liaison RD 4 /RD 2085	RD 4 / RD 2085	Département	13236
VD16	Aménagement RD 35	Entre Clausonnes et limite ouest de la Commune	Département	4909
VD17	Aménagement RD 3 (côté vallon)	Entre les Fauvettes et l'entrée du village	Département	27868
VD18	Aménagement RD 198 / Modes actifs	Entre carrefour des Dolines et Carrefour des Crêtes	Département	59052

Liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie et de cheminements

N°	DESTINATION	LOCALISATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
VD19	Aménagement de voirie RD 635	Les Clausonnes	Département	3189
VD20	Aménagement de voirie RD 35	Les Clausonnes	Département	4782
VD21	Aménagement du carrefour de la RD 35	Les Clausonnes	Département	1358
VD22	Aménagement de voirie RD 35	Les Clausonnes	Département	20589
VD23	Aménagement du carrefour de la RD 35/ RD103	Les Clausonnes	Département	5849
VD26	Aménagement de voirie RD 35	Les Clausonnes	Département	2556
VD27	Aménagement de voirie RD 35 vers Mougins	Les Clausonnes	Département	5420
VD28	Aménagement du carrefour de la RD 35/ chemin des Clausonnes	Les Clausonnes	Département	2310
VD30	Aménagement de voirie	Route des Dolines(RD98)	Département	4946
VD31	Aménagement de voirie RD 35	Les Clausonnes	Département	8784
VD32	Création d'une piste cyclable	Route des Dolines	Département	12975
VD33	Modes actifs	Piste de la Canétane	Commune	7605

Liste des emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

N°	DESTINATION	LOCALISATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
E1	Réservoir d'eau potable	Quartier Peyrebelle	Commune	2409
E2	Réservoir d'eau potable	Quartier Caladou	Commune	530
E3	Parkings	Avenue de Pierrefeu	Commune	1503
E4	Cimetière	Quartier Font Martine	Commune	44270
E5	Extension Hôtel de Ville + espaces publics - jardins familiaux	Avenue Saint Roch	Commune	5292
E6	Station eau pluviale	Traverse des Bourrelles	Commune	97
E9	Équipements d'intérêt collectif et/ou équipements publics	La Vignasse	Commune	4045
E10	Jardins familiaux	Bord de Brague / Peidessalle	Commune	9894
E11	Jardins familiaux	Bord de Brague / Proximité village	Commune	1446
E12	Jardins familiaux	Bord de Brague / Vignasse	Commune	11872
E13	Ferme pédagogique	Fugueiret / Clausonnes	Commune	61104
E14	Parc public / Maison de quartier	Peyniblou	Commune	34559
E16	Unité de compostage et/ou d'un équipement collectif relatif à l'économie solidaire	Les Clausonnes	Commune	3449

Liste des emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

N°	DESTINATION	LOCALISATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
E17	Réalisation d'un parking	RD 35	Commune	4153
E18	Création d'un bassin de rétention pour la RD	Jonction RD 635 / RD 35	Département	2516
E19	Création d'un bassin de rétention d'eau pluviale	Quartier Ile verte	Commune	8761
E21	Zone d'expension des crues	Vallon du Bruguet	Commune	10843
E22	Zone d'expension des crues	Vallon du Bruguet	Commune	1045
E23	Création d'un bassin de rétention d'eau pluviale	Chemin de Peyniblou	Commune	2653
E24	Création d'un bassin de rétention	Chemin du Font des Fades	Commune	4165
E25	Réservoir d'eau potable	Chemin de la Roberte	Commune	1952
E26	Réservoir d'eau potable	Chemin du Bruguet	Commune	167
E27	Station de relevage d'eau usée	Traverse des Bourelles	Commune	223
E28	Station de relevage d'eau usée	Route de Nice	Commune	327
E29	Jardins familiaux	Bord de Brague / Vignasse	Commune	151

COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06

VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

5b

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE ET DES PÉRIMÈTRES DE MIXITÉ SOCIALE

Délibération du Conseil Municipal :	3 décembre 2015
Arrêté le :	10 février 2021
Enquête publique :	du 18 août au 24 septembre 2021
Approuvé le :	12 janvier 2022

Modifications	Mises à jour

ES PACE urbanisme et architecture

ES-PACE - 5 rue de la Préfecture - 06300 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE

1. Rappel du Code de l'Urbanisme – article L.151-41 4°

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 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. [...] »

Au titre de la loi ELAN, peuvent être comptabilisés dans le quota SRU les logements type Prêt Social :

- Location Accession (PSLA
- Bail Réel Soldaire (BRS).

Liste des emplacements réservés pour mixité sociale du projet de PLU

N° D'OPÉRATION	DÉSIGNATION	LOCALISATION RÉF. CADASTRALE	SUPERFICIE EN M²	BÉNÉFICIAIRE	OBJET (*)	NOMBRE DE LGTS ET SURFACE DE PLANCHER POTENTIEL POUR HABITAT	NOMBRE DE LGTS ET SURFACE DE PLANCHER MINIMUM DESTINÉE AUX LOGEMENTS SRU À RÉALISER
1	Bourrelles	BW 0387 pour partie	≈ 6622 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	10 logements SdeP = 1300* m² environ	Environ 4 logements SRU
2	Val Martin	AB 242 pour partie, 243 pour partie, 63 pour partie	≈ 5371 m²	Commune	30 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	26 logements SdeP = 1600* m² environ	Environ 8 logements SRU Soit environ 480 m² de SdeP
3	Val Crêtes	AB 0101 pour partie AB 0205 AB 0207 AB 0213	≈ 45 906 m²	Commune	45 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	158 logements SdeP = 9 500* m².	Environ 71 logements SRU Soit environ 4260m² de SdeP
4	Air France	AB 233 pour partie	≈ 33 422 m²	Commune	45% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	155 logements SdeP = 9300* m² environ	Environ 70 logements SRU Soit environ 4200 m²

SECTEURS À POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX

N° d'opération	Désignation	Localisation Réf. Cadastrale	Superficie	Bénéficiaire	Objet (*)	Nombre de lgts et Surface de plancher potentiel pour habitat	Nombre minimum de logements SRU à réaliser et Surface de plancher correspondante
5	Les Terrasses de Sophia	AC 0071	≈ 21 000 m²	Commune	45% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	241 logements SdeP = 14 500* m² environ	Environ 108 logements SRU Soit environ 6480 m²
6	Peïdesalle	BX0583 pour partie, BX0004 pour partie, BX0005 pour partie, BX0002 pour partie	≈ 11 100 m²	Commune	50% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	167 logements SdeP = 10 000* m² environ	Environ 84 logements SRU Soit environ 5040m²

* Les surfaces de plancher indiquées sont uniquement dédiées à de l'habitat

2. Rappel du Code de l'Urbanisme - Article L.151-15

«Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il défi nit dans le respect des objectifs de mixité sociale.»

Sur l'ensemble des zones urbaines UB, UC, UDa, UDb, UDb1, UDc, UE, UG, UJeb, UJec , USOHa2, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement avec une surface de plancher à vocation habitat comprise entre 800 m² et 1500 m², l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :

- 10% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale, - Dans les opérations comprenant du logement locatif social, la clé de répartition à prendre en compte est celle du PLH de la CASA à savoir 60 à 70 % de PLUS, 25 à 35 % de PLA/, 0 à 75 % de PLS. Cependant, dans le cas de réalisation d'opérations dont la sous-destination est classée « hébergement » au titre de l'article R. 7 57-28 du code de l'urbanisme (telles que résidences sociales, résidences universitaires, résidences autonomie, ...), cette clé de répartition pourra être adaptée aux financements spécifiques de ces catégories d'habitation
- 5% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale ou encadrée telle que définie dans le PLH.

Sur l'ensemble des zones urbaines UB, UC, UDa, UDb, UDb1, UDc, UE, UG, UJeb, UJec , USOHa2, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement avec une surface de plancher à vocation habitat supérieur à 1500 m², l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :

- 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale, - Dans les opérations comprenant du logement locatif social, la clé de

répartition à prendre en compte est celle du PLH de la CASA à savoir 60 à 70 % de PLUS, 25 à 35 % de PLA/, 0 à 75 % de PLS. Cependant, dans le cas de réalisation d'opérations dont la sous-destination est classée « hébergement » au titre de l'article R. 7 57-28 du code de l'urbanisme (telles que résidences sociales, résidences universitaires, résidences autonomie, ...), cette clé de répartition pourra être adaptée aux financements spécifiques de ces catégories d'habitation

- 10% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale ou encadrée telle que définie dans le PLH. La loi ELAN permettant désormais de comptabiliser les logements type Prêt Social Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS, dans le quota SRU, le PLU précise et ouvre la possibilité de réaliser ce type de logements.