

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	23	2

N° de la séance : 02

Objet de la délibération : Direction
Aménagement Environnement - Révision
de la carte communale de Cipières -
Autorisation d'ouvertures à l'urbanisation

☒ Original
▪ Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2020.049

Date de la convocation :
Le 04/02/2020

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **25 FEV 2020**

de la réception s/Préfecture
en date du **26 FEV 2020**

Pour le Président,
La Responsable de Service

Laurence MALHERBE
Directrice des Affaires Générales,
du Juridique et des Contentieux

Laurence MALHERBE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 10 février 2020

L'an deux mil vingt et le 10 février à 10h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérard LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

ABSENTS :

Christophe ETORE, Jean-Pierre MASCARELLI

Monsieur LEONETTI,

La commune de Cipières finalise la révision de sa carte communale applicable depuis 2003 afin de pouvoir mettre en œuvre un projet de territoire qui réponde aux objectifs de protection et développement définis lors de la prescription de la carte le 23 octobre 2017 :

- La mise en valeur du cadre bâti et notamment le village ;
- Le développement harmonieux et durable des abords du village et des divers quartiers urbanisés ;
- Le maintien et le développement d'activités économiques et notamment l'agriculture et le pastoralisme ;
- La préservation et la valorisation des paysages, de l'environnement et du patrimoine.

Intégrée à la CASA depuis le 1^{er} janvier 2012 et ne faisant pas partie du Schéma de Cohérence Territoriale CASA approuvé le 05 mai 2008, la commune de Cipières a sollicité l'accord du Préfet sur le basculement en zone constructible de trois secteurs sur le territoire communal (dont deux constituent des ouvertures à l'urbanisation au regard de la loi Montagne), conformément aux dispositions de l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme. Cette demande d'ouvertures à l'urbanisation fera parallèlement l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La commune de Cipières connaît une forte croissance démographique depuis 1975 et plus particulièrement depuis 2015 (+85 habitants entre 2015 et 2018), soit un taux de croissance d'environ 3 % par an. Bien que cette croissance soit en pleine expansion, la commune fait le choix d'un scénario intermédiaire à l'horizon 2030, dans le cadre de la révision de sa carte communale (+2 %), taux de croissance annuelle démographique qu'elle estime plus réaliste et raisonné.

De plus, sur la période 1999-2017, 3,38 hectares de foncier ont été consommés au total sur le territoire communal.

En 2030, la population totale de Cipières s'élèverait à 601 habitants, ce qui implique la création de 75 résidences principales. Or les capacités foncières dans l'enveloppe actuellement urbanisée ne permettent pas la mise en œuvre de ces objectifs d'où la nécessité de rendre constructible de manière mesurée trois secteurs en continuité de la zone constructible du village et de ses abords :

- Secteur de La Gache : Il est demandé de rendre constructible 4 344 m² de terrains, (représentant 5 115 m² en ouverture à l'urbanisation) en extension sud sur un foncier communal. Identifié dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2020-2025, approuvé le 14 octobre 2019, le foncier a fait l'objet d'une étude de capacité permettant d'accueillir un projet de 8 logements individuels pour actifs, intégrés à la pente et respectant le paysage ;
- Quartier des Combes : Il est envisagé de rendre constructible 7 043 m² de foncier (équivalent à 5 554 m² en ouverture à l'urbanisation) en prolongeant la zone constructible jusqu'à la route départementale 603 et ainsi favoriser une forme urbaine légèrement plus dense, cohérente en entrée de village ;
- Quartier Saint-Claude : ce secteur de 1 018 m² incorpore la zone déjà artificialisée et n'offre aucune possibilité de construire. Il donne une cohérence au zonage en intégrant la route départementale et le bas-côté de cette dernière.

La révision de la carte communale prévoit donc de rendre inconstructible 1,37 hectares (quartier de la Vignasse, quartier des Aires et au village) et de basculer 1,25 hectares en zones constructibles. Le bilan de l'évolution du zonage correspond à 0,12 hectare en faveur des zones naturelles.

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu les articles L. 142-5 et R142-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la Directive Territoriale d'Aménagement, approuvée par décret le 2 décembre 2003, qui précise les modalités d'application de la loi Montagne ;

Vu la prescription de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis par délibération en date du 11 juillet 2011 ;

Vu l'extension du périmètre de SCOT aux 24 communes suite à l'élargissement du périmètre de la Communauté d'Agglomération le 1^{er} janvier 2012, aux objectifs et modalités de concertation, par délibération en date du 18 mars 2013 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2025, approuvé le 14 octobre 2019 ;

Vu la prescription de la révision de la Carte Communale lors du Conseil Municipal du 23 octobre 2017 et les objectifs poursuivis ;

Vu la saisine du Préfet par la commune de Cipières en date du 13 décembre 2019 relative aux ouvertures à l'urbanisation dans les communes non couvertes par un SCOT (article L.142-5 du Code de l'Urbanisme) ;

Vu le courrier du Préfet réceptionné le 20 janvier 2020 concernant l'avis de l'établissement public compétent pour élaborer le SCOT accompagné du dossier qui sera prochainement présenté à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Considérant que la capacité des surfaces actuellement constructibles ne permet pas de répondre aux objectifs de production de logement prévus à l'horizon de la révision de la carte communale de Cipières ;

Considérant que les trois secteurs à rendre constructibles représentant deux demandes d'ouverture à l'urbanisation offrent de la constructibilité rendue nécessaire pour la mise en œuvre du projet de territoire de la commune à l'horizon de la révision de la carte communale (2030) ;

Considérant que les fonciers visés totalisent une superficie de 1,25 hectares répartis sur trois sites différents, soit une consommation mesurée, et qu'ils sont situés en extension de l'enveloppe actuellement urbanisée et ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et à la préservation de la biodiversité ;

Considérant que ces secteurs sont compatibles avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes qui précise les modalités d'application de la loi Montagne et qui s'applique en l'absence de SCOT actif sur la commune ;

Il est donc proposé au Bureau Communautaire :

- de donner un avis favorable à la demande d'ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de la révision de la carte communale de la commune de Cipières ;
- d'autoriser l'évolution des trois secteurs souhaités en zone constructible dans le cadre de la révision de la carte communale de Cipières.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- de donner un avis favorable à la demande d'ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de la révision de la carte communale de la commune de Cipières ;
- d'autoriser l'évolution des trois secteurs souhaités en zone constructible dans le cadre de la révision de la carte communale de Cipières.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 10 février 2020
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 10/02/2020
Numéro : BC_2020_049
Nature : DE - Deliberations
Objet : Révision de la carte communale de Ciplères -
Autorisation d'ouvertures à l'urbanisation
Matière : 2.1 - Documents d urbanisme
Interlocuteur
Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : MbDCJN4

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 26/02/2020
Identifiant : 006-240600585-20200210-BC_2020_049-DE

Acte reçu

Date : 10/02/2020
Numéro interne : BC_2020_049
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 1
Objet : Révision de la carte communale de Ciplères - Autorisation d'ouvertures à l'urbanisation
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20200210-BC_2020_049-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 0

N